

Územní plán Hora Svatého Šebestiána

1. Textová část

1-a). ~~————~~ Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno dle aktuálního stavu ke dni ~~20.11.2014~~ **15.7.15.07.20254**.

Obec Hora Svatého Šebestiána má rozlohu 3 440 ha a je složena ze čtyř katastrálních území – k.ú. Hora Svatého Šebestiána 641812, k.ú. Jilmová 641821, k.ú. Nová Ves u Křimova 641804, k.ú. Pohraniční 641838

Sousední urbanistické jednotky jsou Kalek, Blatno, Křimov, Výsluní. Obec leží na státní hranici České republiky se Spolkovou republikou Německo – Svobodný stát Sasko.

1-b). ~~————~~ Základní koncepce rozvoje území obce, ~~ochrany a~~ ~~rozvoje jeho hodnot~~

Návrh vymezuje horskou krušnohorskou obec Hora Svatého Šebestiána jako klidové obytné a rekreační sídlo v částech Nová Ves a Hora Svatého Šebestiána doplněné smíšenými plochami pro bydlení, občanskou vybavenost, sport, rekreaci a výrobu a skladování, dopravní a technickou infrastrukturu. V části Pohraniční jsou pouze rekreační objekty a hraniční přechod s drobnými plochami pro občanskou vybavenost. Část Jilmová již není osídlena. S rozšiřováním nových zastavitelných ploch se v částech Jilmová nepočítá a Pohraniční nepočítá pouze o drobné plochy rekreace individuální. Stávající historická urbanistická struktura historické části Hora Sv. Šebestiána zůstává zachována a je také respektována a chráněna. Je tak preferována současná šachovnicová komunikační struktura vymezující historickou blokovou zástavbu víceúčelových obytných objektů. Část Nová Ves má v principu zachování historickou strukturu lesní rozvolněné lánové vsi. Tato struktura byla respektována a je dále navrženo její další doplnění. Ve volné kulturní krajině nebudou zakládána další nová sídla. Navržený rozvoj je zaměřen pro posílení ploch bydlení a rekreace se stabilizací ploch pro zemědělství a lesnictví. Přes území Hory Svatého Šebestiána procházejí trasy turistických pěších cest a je navržena dálková Krušnohorská cyklistická magistrála po starých cestách, silnicích a upravených trasách v horské oblasti, která v zimě lze využít pro běžky. Je navržena územní rezerva pro úpravu trasy komunikace I/7 s obchvatem Hory Svatého Šebestiána a koridor pro dopravní infrastrukturu pro úpravu tras komunikace I/7.

Obsahem návrhu územního plánu Hora Svatého Šebestiána je definice stávajících a nových zastavitelných ploch a systému dopravní a technické infrastruktury. **Doplněna je koncepce pro obnovitelné zdroje energie.**

Pro Horu Svatého Šebestiána je důležitou hodnotou nezastavitelné lesní území v severní části katastru, které představuje významné rekreační zázemí. Návrhem územního plánu jsou respektovány jeho přírodní hodnoty a jejich ochrana. Návrh územního plánu upřesňuje funkční aktuální nadregionální a regionální ÚSES. Lokální systém ÚSES je upřesněn. Jsou respektována PUPFL jako nezastavěné území, mimo plochy navazující na dopravní a technickou infrastrukturu v lesních úsecích.

Pro centrální část Hory Svatého Šebestiána je důležitá částečně zachovaná šachovnicová struktura se čtvercovým náměstím v jádrovém území obce. V řešeném území jsou v rámci ochrany

památek evidovány tyto kulturní památky v Hoře Svatého Šebestiána: 5-499 radnice (bývalý okresní soud) čp. 2, 5-737 sloup se sochou Dobrého pastýře. Návrhem územního plánu jsou tyto objekty respektovány a nejsou dotčeny novými zastavitelnými plochami. Jako místo významné události je severně u Nové Vsi památník pochodu smrti z roku 1945.

Významným prvkem, který ovlivní výhledově život obce, je zachování příznivého nenarušeného přírodního prostředí, které je podmínkou pro rekreační využití území.

~~1-c). Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~

Návrh územního plánu zachoval základní urbanistickou koncepci uspořádání historického jádra částí Hory Svatého Šebestiána a vesnickou zástavbu Nové Vsi. Rozšiřuje zastavitelné plochy pro smíšené bydlení, plochy pro výrobu a skladování, rekreaci. Dále řeší technické vybavení obce a především vymezení nových zastavitelných ploch.

Celková urbanistická koncepce

Možnosti doplnění vnitřních proluk se blíží ke konci, a tak je navržen další rozvoj v návaznosti na obě části obce. Hora Sv. Šebestiána je doplněna plochami pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci. Část Nová Ves je doplněna plochami pro výrobu a skladování, občanskou vybavenost a pro bydlení. Ve volné krajině nejsou zakládána nová sídla. Podle páteřní komunikace I/7 jsou vymezeny plochy pro průjezdnou dopravu, služby pro dopravu a pro technickou infrastrukturu. Rozvoj drobnějších služeb, občanského vybavení a drobné výroby je možný plochách smíšených obytných. Pro možný dopravní obchvat Hory Sv. Šebestiána a optimalizaci trasy komunikace I/7 ke státní hranici je vymezena rezerva R.2. 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.

Celková koncepce uspořádání krajiny

V řešeném území převažuje volná krajina, lesy a především pastviny. Zastavěné plochy zabírají minimum rozlohy v řešeném území. Preferována je ochrana krajiny v severní části území. Rekreační využití krajiny je umožněno cyklostezkami, cyklotrasami a turistickými pěšinami. ÚP zachovává dosavadní členění sídla na oddělené části Hora Sv. Šebestiána a Nová Ves. Části Pohraniční a Jilmová nejsou obnovovány a rozšiřovány. ÚP podporuje vymezení místního ÚSES a plně respektuje a upřesňuje nadregionální a regionální prvky ÚSES, které leží především v rozsáhlých lesních plochách na severu řešeného území.

Předpoklady a strategie rozvoje

ÚP podporuje symbiózu přírodních a civilizačních prvků a hledá jejich rovnovážný stav. Podporuje rozvoj bydlení a rekreace i uvnitř sídla – Hora Sv. Šebestiána. Pro část Nová Ves umožňuje rozvoj bydlení, rekreace, občanského vybavení i ploch vymezených pro výrobu. Služby pro dopravu a technickou infrastrukturu navazují přímo na páteřní komunikaci I/7, pro kterou je vymezena rezerva pro další rozšíření a vybudování obchvatu Hory Sv. Šebestiána.

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

ÚP posiluje pozitivní změnu vnímání Hory Sv. Šebestiána jako rekreačního sídla s výraznou ochranou přírodních hodnot. ÚP podporuje symbiózu přírodních a civilizačních prvků a hledá jejich

rovnovážný vztah. V ÚP jsou respektovány a posilovány významné kulturní a přírodní hodnoty Krušnohoří (stávající ochrana NATURA, chráněná území, přírodní parky a návrh Hornické kulturní krajiny Krušnohoří podaný v roce 2015 k zapsání na seznam kulturního dědictví UNESCO). Architektonické a urbanistické hodnoty jsou respektovány ochranou jednotlivých kulturních památek a stávající historické šachovnicové blokové zástavby hornického města Hory Sv. Šebestiána a horské vesnické zástavby Nové Vsi. ÚP respektuje všechny prvky ochrany přírody a krajiny, posiluje jejich provázanost a nepřipouští zásadní zásahy do lesních porostů. Vymezuje nadregionální, regionální a místní ÚSES. Respektuje zachování krajinného rázu a významných výhledů.

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

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

- další architektonicky významné objekty a struktury:
 - ~~další architektonicky významné objekt čp. 3, budova obecního úřadu~~
 - ~~válečné hroby ve volné krajině a v místě bývalého hřbitova pomník I. sv. války u čp. 22~~
 - ~~pomníky pochodu smrti u cesty Jilmová – Nová Ves~~
 - ~~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~~
 - o **náměstí 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 hrázděné 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 hrázděným patrem ev. č. 127
 - pomník obětem války,
 - pomník Karl Stülper,
 - 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.:

~~**Funkční plocha** – spojitá plocha téhož způsobu využití.~~

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

~~**Bydlení vesnické** – zahrnuje především rodinné domy, bývalé osamocené horské zemědělské usedlosti, upravené rekreační objekty v části Nová Ves a na okrajových částech v Hoře Sv. Šebestiána. Zachovává venkovský charakter osídlení na nepravidelných pozemcích s objekty stejného charakteru a hmotového uspořádání.~~

~~**Rodinné bydlení a rekreace s užitkovými zahradami a chovem drobného hospodářského zvířectva** – stavby pro bydlení doplněné doprovodnými stavbami a plochami, které umožňují pěstování drobného hospodářského zvířectva a pěstování ovoce a zeleniny na přílehlých zahradách~~

~~**Drobné hospodářské zvířectvo** – například slepice, kachny, husy, králíci, prasata domácí~~

~~**Doprovodné stavby** – stavby na pozemku mimo stavbu hlavní, určené pro využití související s využitím stavby hlavní, které hlavní stavbu pouze doplňují. Jedná se především o garáže, altány, pergoly, kůlny, přístřešky, pokladny, půjčovny, terasy, zpevněné plochy, stavby umožňující pěstování drobného domácího zvířectva nemající charakter chovu a neovlivňující po stránce hygienické a bezpečnostní sousední nemovitosti.~~

~~**Stávající stavba, stávající stav** – stav ke dni vydání územního plánu~~

~~**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, dřevěná odpočívadla u cyklotrasy či cyklostezky do max. plochy 100 m²

Služební byt — bytová jednotka, která je přímou součástí provozu areálu

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

Zařízení drobné řemeslné výroby, služeb — nerušící výroba, výrobní služby, drobné služby, které svým provozováním nenarušují užívání staveb, zařízení a pozemků. Svým provozem nezhoršují přípustnou míru životního prostředí (hluk, čistota, dopravní zátěž). Za drobnou nerušící výrobu či službu nelze považovat například betonárky, klempírny, lakovny, provozy vyžadující vstup těžké nákladní dopravy.

V návrhu územního plánu Hora Svatého Šebestiána jsou definovány tyto plochy dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění :

plochy bydlení hromadného v bytových domech bloková BH.1	§4
plochy bydlení individuální vesnické BV	§4
plochy rekreace rodinné rekreace RI	§5
plochy rekreace specifických forem RX	§5
plochy občanského vybavení O	§6
plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport OS	§6
plochy veřejných prostranství P	§7
plochy veřejných prostranství s převahou nebezpečných ploch PZ	§7
plochy smíšené obytné SO	§8
plochy dopravní infrastruktury silniční doprava DS	§9
plochy dopravní infrastruktury drážní doprava DZ	§9
plochy technické infrastruktury T	§10
plochy technické infrastruktury vodního hospodářství TI.1	§10
plochy technické infrastruktury elektronické komunikace TI.3	§10
plochy výroby a skladování V	§11
plochy výroby a skladování pro výrobu energie VE	§11
plochy vodní a vodohospodářské W	§13
plochy přírodní NP	§16
plochy zemědělské orná půda NZ.1	§14
plochy zemědělské trvalý travní porost NZ.2	§14
plochy lesní NL	§15
plochy smíšené nezastavěného území NS.x	§17
_____ pod indexem p přírodní	
_____ z zemědělské	
_____ r rekreační	
plochy těžby nerostů NG	§19

V návrhu Územního plánu Hora Svatého Šebestiána jsou vymezeny tyto nové zastavitelné plochy a plocha nezastavěného území

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 plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport OS	
Z.S2	4,6431	plochy občanského vybavení – sport OS plochy bydlení individuální v RD vesnické BV	15
Z.S3	4,64313, 5529	plochy bydlení – venkovské BV / plochy občanského vybavení – všeobecné OU plochy smíšené obytné SO	5018

Z.S4	0,4733	plochy rekreace specifických forem RX	
Z.S5	0,4087	plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava - dopravní plochy DS.d plochy dopravy silniční DS	
Z.S6	0,4000	plochy bydlení – venkovské BV plochy bydlení individuální v RD vesnické BV	94
Z.S7	0,3760	plochy smíšené obytné – všeobecné SU plochy smíšené obytné	93
Z.S8	0,7844	plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava – dopravní plochy DS.d / plochy smíšené nezastavěného území všeobecné krajinné všeobecné - přírodní priority MU.p plochy občanského vybavení Ø	
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 C2 dle ZÚR ÚK	
Z.P1/1	0,5949	plochy rekreace – individuální RI	
Z.P1/2	1,2372	plochy rekreace – individuální RI	
Část Nová Ves			
Z.V1	2,88121, 939	plochy bydlení – venkovské BV plochy bydlení individuální v RD vesnické BV	6014
Z.V2	3,2938	plochy občanského vybavení Ø plochy bydlení – venkovské BV / plochy občanského vybavení – všeobecné OU / plocha veřejných prostranství – jiná PX	278
Z.V3	1,51681, 2634	plochy výroby a skladování V plochy výroby – lehká VL	
Z.V4	0,399455 20	plochy smíšené obytné SO plochy smíšené obytné – všeobecné SU	122
Z.V5	0,2785	plochy bydlení individuální v RD vesnické BV plochy bydlení – venkovské BV	62
Z.V6	0,0941	plochy technické infrastruktury vodní hospodářství TI-1 plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství TW	
Z.V7	1,0447	plochy technické infrastruktury T plochy technické infrastruktury – všeobecná TU	
Z.V8	0,2835	plochy rekreace rodinná rekreace RI plochy rekreace – individuální RI	
Z.V9/1	0,296	plochy smíšené obytné – všeobecné SU	21
Z.V9/2	0,7190	plochy smíšené obytné – všeobecné SU	63
Z.V10	0,0693	plochy občanského vybavení – sport OS	
Z.V11	0,4796	plochy smíšené obytné – všeobecné SU	24
Z.V12	0,0185	Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava DS	
Z.Z2/1	2,2545	plochy dopravy silniční DS plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava - dopravní plochy DS.d	
Z.Z2/2	0,9915	plochy dopravy silniční DS plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava - dopravní plochy DS.d	
Z.Z2/3	1,9020	plochy dopravy silniční DS 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 nezastavěného území – přírodní NSp plochy smíšené všeobecné nezastavěného území všeobecné přírodní priority MU.p	
K.2	0,2877	plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodních toků WT	
Plochy přestavby Transformační plochy			
T.P.1	0,7800	plochy bydlení individuální v RD vesnické BV plochy bydlení – venkovské BV Dnes plocha ostatní – zbořeniště po kasárnách	
Plochy územní rezervy			
R.1	2,20001,	Rezerva - pro další rozvoj Hory Sv. Šebestiána plochy smíšené	

	2797	obytné – všeobecné SU	
R.2	140,2610	PKR 1 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			15584

1-d). ~~————~~ **Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

Koncepce dopravy

• Silniční doprava

————Nadřazenou komunikací pro obec Hora Svatého Šebestiána je komunikace I./7 v úseku Chomutov – Hora Svatého Šebestiána-státní hranice, přes kterou se lze napojit na komunikaci I./13 v Chomutově, další napojení je přes Kalek silnicí III./25211.

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

- vymezen koridor pro řešení průtahu obcí CNU-2 ve stávající trase průjezdu 1/7 obcí HSŠ o proměnné šíři 20-35m. Podmínky pro realizaci koridoru ~~—~~ jsou uvedeny v příslušné kartě PRZV v kapitole 1f) ~~5~~.

~~————Pro úsek silnice I/7 Chomutov-hranice ČR/SRN s východním obchvatem Hory SV. Šebestiána je vymezen koridor a územní rezerva ~~ya~~ R.2-PKR1 o proměnné šíři 80 – 200m.~~

Při napojení nových zastavitelných ploch je počet vjezdů na silniční síť minimalizován. Vlastní napojení je preferováno v režimu 90 st. s dostatečným rozhledovým úhlem.

• Místní komunikace

Systém místních komunikací tvoří základní urbanistickou kostru, která vychází z historického vývoje vsí až po současné sídlo a umožňuje dopravní obsluhu navržených zastavitelných ploch. Současný systém místních komunikací v zastavěném území je vyhovující vzhledem k současným kapacitám. Nové místní komunikace budou řešeny ve funkčních třídách C3 a D1.

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) ~~5~~.
- ~~—~~nové úseky uvnitř rozvojových lokalit neupřesněné, u bydlení ve funkční třídě D –
- obytné zóny, u ostatních C a D.

• Dopravní vybavení

ÚP respektuje stávající čerpací stanice PHM se službami.

ÚÚP navrhuje nové plochy dopravního vybavení DS.d :

~~————Z.Z2/1 a Z.Z2/2, Z.Z2/3 a Z.Z2/4 jako odstavné plochy nákladní přepravy TIR při čerpací stanici. N~~

tanici PHM – Nová Ves jih při silnici I/7 ~~nové stanice PHM nelze umísťovat mimo zastavitelné plochy Z.Z2/1 a Z.Z2/2, Z.Z2/3 a Z.Z2/4.~~

• Veřejná doprava

Zastavitelné plochy ~~—~~ jsou dostupné ze stávajících pozic zastávek silniční veřejné hromadné dopravy. Hora Svatého Šebestiána je zahrnuta do systému autobusové dopravy Chomutov – Hora Svatého Šebestiána a jsou zde v jednotlivých částech – Nová Ves, Hora Svatého Šebestiána stanice meziměstské autobusové dopravy. Železniční stanice je v Nové Vsi a nejbližší pak v Křimově. Provoz na železniční trati Chomutov – Vejprty - Chemnitz(SRN) je omezen jen na letní období na soboty, neděle a svátky.

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

• Parkování

Parkovací plochy v jádru obce jsou situovány ve veřejných prostranstvích a ~~—~~ v souběhu s místní komunikací. Umožněno je parkování před obecním úřadem, obchodem a před jednotlivými domy. V případě nových zastavitelných ploch budou potřebné parkovací plochy odvozeny z normových hodnot, lokalizovány budou v požadované územní studii.

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).

• Účelové komunikace

Účelové komunikace v obci navazují na místní komunikace a zpřístupňují části obce. Podle návrhu dojde k napojení komunikací v nových zastavitelných plochách. Jsou zpřístupněny plochy výroby a skladování.

• Pěší a turistická doprava

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

• Cyklostezka

Stávající cyklostezky jsou v ÚP respektovány. Stávající značená cykloturistická trasa Krušnohorská magistrála je navržena k doplnění v upravené části cyklostezky – jako plocha dopravy Z.D14 o šíři 4 m. Je zanesena také trasa cyklostezky podél státní hranice podle územního rozhodnutí.

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)5.

Čerpací stanice pohonných hmot

~~Čerpací stanice pohonných hmot jsou situovány u hraničního přechodu Pohraniční a naproti areálu rašeliny u silnice I/7 a na jižním okraji Hory Svatého Šebestiána. Nová čerpací stanice může být umístěna plochách Z2/1 jako služba pro dopravu. Vedle ČSPH u rašeliny u silnice I/7 je situována v těsné návaznosti plocha dopravy silniční S5 pro odstavení vozidel pro zimní údržbu komunikace.~~

• Železnice

Železniční trať prochází přes část Nová Ves, kde je umístěna i železniční zastávka železnice Vejprty - Chomutov č. 137, která se napojuje na další železniční trati v Chomutově. Ve Vejprtech se železnice č. 137 napojuje na dráhy Spolkové republiky Německo. O sobotách, nedělích a svátcích bylo v provozu spojení Chemnitz – Vejprty – Chomutov. Železniční trať Křimov, Hora Svatého Šebestiána, Reitzenhain je zrušena a místy jsou zachovány násypy a mosty.

Koncepce občanského vybavení

V Hoře Svatého Šebestiána je pouze základní občanská vybavenost. Jsou zde vymezeny plochy občanského vybavení pro správu, obchod, sport, kulturu. Občanská vybavenost může být umísťována na plochy smíšené obytné. Vzhledem k návaznosti centra ORP Chomutova jsou využívány jeho plochy s objekty pro správu, obchod, školství, zdravotnictví, sport a hřbitov. Plocha hřbitova v Hoře Sv. Šebestiána je zachována a lze ji případně znovu zprovoznit.

Nárůst zastavitelných ploch si vyžádá rozvoj občanské vybavenosti v obci na plochách smíšených obytných. V současné době jsou využívána komerční centra na okraji města Chomutova v dojezdové vzdálenosti. Veškerá vyšší občanská vybavenost je v dojezdové vzdálenosti v Chomutově.

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

- OS HSŠ jihozápad
- OS Nová Ves střed

• Koncepce veřejných prostranství

ÚP vymezuje stabilizovaná veřejná prostranství:

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

a navrhuje 2 veřejná prostranství:

- PX Nová Ves střed
- PX HSŠ jihozápad
-
- a specifikuje PU HSŠ na náměstí část zpevněná

Koncepce technického vybavení

• Elektrická energie

Řešené území Hory Svatého Šebestiána je zásobováno distribuční soustavou 22 kV a systémem dvou trafostanic pro Horu Svatého Šebestiána a Novou Ves. Je zde vedeno vrchní vedení 22 kV.

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.

~~Nové zařízení trafostanice budou rozmístěny ve vztahu k nově definovaným zastavitelným plochám.~~

• Vytápění, zdroj tepla

Hora Svatého Šebestiána není plynofikována NTL ani STL plynovodem, územím dále neprochází horkovod. Pro vytápění je užíváno spalování dřeva, uhlí, elektrická energie. Pro vytápění mohou být užívány alternativní zdroje.

• Plynovod

NTL ani STL plynovod se v obci nevyskytuje a ani s jeho zavedením neuvažuje.

• Horkovod

V návrhu územního plánu se neuvažuje s trasou horkovodu.

• Obnovitelné zdroje energie (OZE)

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 umisťovat větrné FVE elektrárny 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 BH, BI, BV, RH, RZ, OX, SC, SM, OHPRZV 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 větrných FVE na vodní ploše je možné u Míchanického rybníka, u ostatních vodních ploch a děl 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, ZP, ZO 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 větrných elektráren FVE v zastavěném území a zastavitelných plochách je možné u všech ploch PRZV při neomezení a zajištění funkce hlavní (např. parkoviště plochy, skládka, 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 větrných elektráren 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 ZP 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.

• Vodovod

V obci je fungující vodovodní řad napojený na skupinový vodovod. Nad částmi obce jsou také lokalizovány místní vodojemy. Pro zastavitelné plochy smíšené obytné je navržen další rozvoj veřejného vodovodu definovanými trasami, ostatní zastavitelné plochy budou připojeny na stávající uliční veřejnou vodovodní síť.

Potřeba technologické vody pro zastavitelné plochy výrobní a skladování není určena, stanovena bude podle konkrétního záměru.

Celé řešené území se nachází ve chráněné oblasti přirozené akumulace vod Krušné hory. Územím procházejí vodní toky Chomutovka a její přítoky a nachází se zde v blízkosti na k.ú. Křimov významný zdroj pitné vody – vodní nádrž Křimov včetně pásu hygienické ochrany.

Místní část Hora Svatého Šebestiána má funkční veřejný vodovod. Kapacita zdroje umožňuje připojení dalších zastavitelných ploch.

Pro místní část Nová Ves je navrhován nový veřejný vodovod pro plochu Z.V4 a Z.V3, který navazuje na stávající funkční vodovod.

Navržené řešení zavádí pro obec důsledné čištění odpadních vod, protože se celé území nachází v prostoru CHOPAV Krušné hory.

• Kanalizace

Obec má v části Hora Svatého Šebestiána funkční splaškovou kanalizaci ukončenou v čistírně odpadních vod s dostatečnou rezervou v jižní dolní části nad Novou Vsí. Všechny zastavitelné plochy budou připojeny na splaškovou kanalizaci obce, alternativně může být řešeno kořenovými ČOV..

V částech Nová Ves, Pohraniční, Jilmová není dnes splašková kanalizace, ale jsou vymezeny

plochy pro výstavbu nové čistírny odpadních vod a gravitační splaškové kanalizace v Nové Vsi. Po výstavbě nové kapacitní čistírny odpadních vod v Nové Vsi na ploše Z. V6 může být případně zrušena ČOV v Hoře Sv. Šebestiána a čištění odpadních vod provádět pro obě části na jednom místě.

Část Pohraniční vzhledem ke svojí rozvolněnosti zůstane odkázána na žumpy nebo lokální čistírny odpadních vod. Část Jilmová není dnes osídlena.

Alternativně může být území Nové Vsi, Pohraniční, Jilmová řešeno kořenovými ČOV.

V území je prioritně uplatněn gravitační systém splaškové kanalizace v Hoře Svatého Šebestiána. Plánovaná čistírna odpadních vod v Nové Vsi navržená projektem je stabilizována jako veřejně prospěšné stavba.

- **Dešťová kanalizace**

Urbanizovaná území budou odvodněna do stávajících vodotečí – přes retenční nádrže. Obec má částečně funkční dešťovou kanalizaci. Část dešťových vod je řešena vsakem. Dešťové vody jsou sváděny do recipientů. Všechny rodinné domy a zařízení v zastavitelných a **transformačních** plochách **přestavby** budou mít řešeno zasakování na vlastní parcele.

- 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

- **Protipovodňová opatření**

Protipovodňové opatření - odvedení dešťových vod – není vzhledem k převážně vrcholové poloze v prameništi horských toků plánováno.

- **Spoje**

V území je zřízena JTS, na kterou budou potřeby nových zastavitelných ploch připojeny. Urbanizované území je pokryto signálem operátorů mobilní sítě.

- **Koncepce nakládání s odpady**

Obec má zpracovanou koncepci nakládání s odpady. Směsný i tříděný odpad odvázejí Krušnohorské služby Jirkov a.s.. Odpad je tak ukládán mimo katastrální území na ekologicky řízenou skládku. V plochách budou vymezena místa pro uložení nádob na separovaný odpad. Nové plochy budou postupně zapojeny do systému obce – řízený smluvně zajištěný odvoz odpadu do třídírny a na skládku.

Koncepce civilní ochrany

Požadavky pro civilní ochranu je specifikováno pro současný i plánovaný počet obyvatel Hora Svatého Šebestiána do cca 300 obyvatel celkem. Pro ukrytí obyvatelstva obce v důsledku mimořádné události připadá v úvahu objekt obecního úřadu. Sportovní areál ve středu obce má

dostatečný prostor pro techniku včetně možností využití plochy hřiště pro další nouzové objekty. Obec neleží v zóně havarijního plánování a proto se neřeší evakuace obyvatelstva mimo zónu havarijního plánování. Materiál civilní ochrany lze skladovat na obecním úřadě. Svoz nebezpečných látek zajišťuje obec 2 x ročně na základě smluvního vztahu. Není určeno místo pro skladování nebezpečných látek. Možným prostorem pro dekontaminaci osob a techniky se jeví sportovní areál. Lékárna je k dispozici s omezeným provozem v části Hora Sv. Šebestiána. Nouzové zásobování vodou zajišťuje správce vodovodní sítě. V krajním případě lze použít lokální zdroje vody – vodní plochy. Jako náhradní zdroj elektrické energie je nutno použít mobilní elektrocentrály.

1-e): ~~Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně.~~

Nadregionální a regionální systém ekologické stability

Závažným podkladem pro vymezení tras nadregionálního a regionálního systému ekologické stability jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje – ZÚR ÚK, ~~které nabyly účinnosti 20.10.2011.~~

V řešeném území jsou respektovány tyto funkční prvky ÚSES:

Všechny prvky ÚSES jsou funkční a respektují vymezení shodné se ZÚR ÚK.

- Natura 2000-Ptačí oblast Novodomské rašeliniště-Kovářská
- Natura 2000-EVL Bezručovo údolí
- Natura 2000-EVL Novodomské a polské rašeliniště
- nadregionální biokoridor NRBK K2 Božídarské rašeliniště(č.70)-Hřenská skalní stěna(č.40)
 - mezofilní bučinný (funkční)
- regionální biocentrum RBC č. 1185 – Jelení hora (funkční)
- regionální biocentrum RBC č. 1186 – Novoveské rašeliniště(funkční)
- regionální biocentrum RBC č. 1187 – Novodomské rašeliniště (funkční)
- regionální biocentrum RBC č. 1189 – Bučina (funkční)
- regionální biokoridor RBK 535 (funkční)
- regionální biokoridor RBK 537 (funkční)

Lokální systém ekologické stability

- Lokální biocentra LBC funkční
- **LBC** - Rašeliniště pod tratí
- **LBC** – Rašeliniště nad tratí
- **LBC** – Na lisu
- **LBC** – U radaru
- **LBC** - U Nové Vsi
- **LBC** - prameniště Menhartického potoka

Lokální biocentra jsou propojena funkčními lokálními biokoridory, které pokračují i mimo řešené území. Minimální šířka biokoridoru činí 25 metrů. V odůvodněných případech je souběh hydrofilní a mezofilní větve téhož biokoridoru.

Na území Hory Svatého Šebestiána se nacházejí významné krajinné prvky (VKP) vyplývající ze zákona č. 114/1992 Sb. – lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, údolní nivy.

Chráněná území:

- Národní přírodní rezervace Novodomské rašeliniště
- přírodní park Bezručovo údolí
- přírodní park Údolí Prunéřovského potoka
- území ptačí oblasti Novodomské rašeliniště – Kovářská
- přírodní rezervace Prameny Chomutovky

- přírodní park Střední Krušnohoří

Na území Přírodního parku Střední Krušnohoří je umísťování staveb a dalších záměrů v území, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, podmíněno posouzením vlivu na krajinný ráz.

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.

Veřejná zeleň

Plochy veřejné zeleně jsou omezeny na doprovodnou zeleň podél ulic a komunikací. Plochy veřejné zeleně tvoří významnou součást veřejných prostorů.

Vodohospodářská soustava

Obec Hora Svatého Šebestiána leží v chráněné oblasti přirozené akumulace vod Krušné hory. Procházejí tudy výrazné vodní toky v údolí Chomutovky, Křimovského— potoka, Černé. Na území sousední obce Křimov je vodní nádrž pro pitnou vodu Křimov na Křimovském potoce. Potok Černá tvoří státní hranici.

V území byl lokální vodohospodářský systém založen na využívání lokálních vodních zdrojů a vlastních vodojemů. Vlastní vodohospodářský systém obce obsahuje základní rozvod pitné vody včetně napájení požárních nádrží.

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

Meliorace

Meliorační zařízení se vyskytují na části zastavitelné plochy Z.S3. Realizací zastavitelných ploch bude meliorační zařízení zrušeno aniž by byla narušena funkčnost zachovaných částí.

Ochrana horninového prostředí:

Horninové prostředí je návrhem územního plánu respektováno. V území je řada starých důlních děl a výsypek ještě středověkého původu. Hlavní stará důlní díla a výsypky včetně souvislého poddolovaného území se nacházejí mezi Novou Vsí a Horou Svatého Šebestiána a dosahují do údolí Chomutovky. Další jsou v Jilmové. Poddolované území leží východně od Nové Vsi.

Poddolovaná území: Hora sv. Šebestiána č. 935 a Nová Ves 4 č. 5304

1-f). — ~~Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití~~ ~~Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustné využití, nepřípustné využití, podmíněně přípustné využití ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu~~ ~~(výšková regulace, intenzita využití pozemků v plochách)~~

~~4. TERMINOLOGIE Terminologie je vyjádřena v kapitole 1m) Vymezení definic pojmů. A VŠEOBECNÉ PODMÍNKY PRO VŠECHNY PLOCHY PRZV~~

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 vztaheny:

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.

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.

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 střechách, 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 přípouští 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 (vymezené 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~~**Funkční regulace:**

~~Každé využití disponuje kartou PRZV. V návrhu územního plánu Hora Svatého Šebestiána jsou definovány tyto funkční plochy:~~

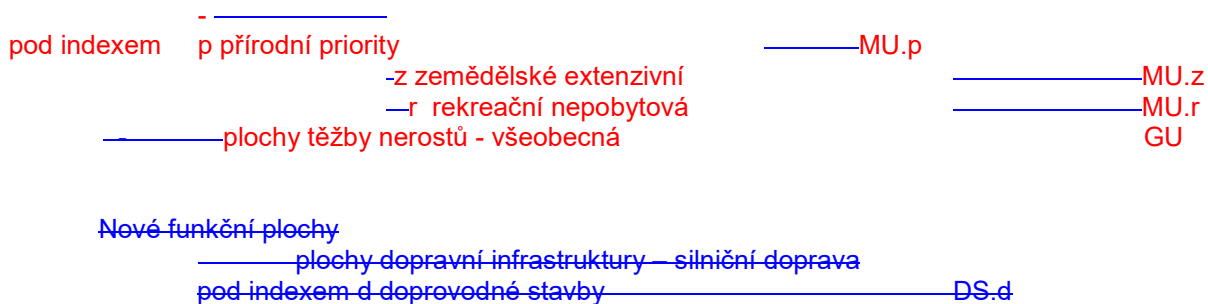
- ~~_____ plochy bydlení v rodinných domech – vesnické~~ ~~BV~~
- ~~_____ plochy bydlení hromadného v bytových domech bloková zást.~~ ~~BH 1~~
- ~~_____ plochy veřejných prostranství~~ ~~P~~

plochy dopravní infrastruktury silniční doprava	DS
plochy smíšené obytné	SO
plochy občanského vybavení	O
plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport	OS
plocha veřejných prostranství s převahou nebezpečných pl.	PZ
plochy rekreace – rodinná rekreace	RI
plochy rekreace specifických forem	RX
plochy výroby a skladování	V
plochy výroby a skladování pro výrobu energie	VE
plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství	TI.1
plochy technické infrastruktury	T
plochy technické infrastruktury elektronické komunikace	TI.3
plochy dopravní infrastruktury – drážní dopravy	DZ
plochy vodní a vodohospodářské	W
plochy přírodní	NP
plochy zemědělské – orná půda	NZ.1
plochy zemědělské – trvalý travní porost	NZ.2
plochy lesní	NL
plochy smíšené nezastavěného území	
pod indexem p přírodní	NS.p
z zemědělské	NS.z
r rekreační	NS.r
plochy těžby nerostů	NG

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 NÁVRHU ÚZEMNÍHO 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
orná půda	AP
trvalé travní porosty	AL
	AU
plochy lesní - všeobecné	LU
plochy smíšené krajinné všeobecné	-MU



4. V NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU HORA SVATÉHO ŠEBESTIÁNA JSOU DEFINOVÁNY TYTO PLOCHY PRP:

~~Označeno a odděleno v závěru každé karty PRZV.~~

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

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

~~Plochy bydlení (§4) hromadného v bytových domech – bloková zástavba BH 1~~
Plochy bydlení – hromadné BH

Hlavní využití:

Pozemky staveb pro bydlení v domech v blocích v části Hora Sv. Šebestiána

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

Nepřípustné využití

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

PodmínečněPodmíněně přípustné využití

Obchodní prodej do 200 m² celkové plochy, ubytování do 60 lůžek

Podmínky prostorového uspořádání

Stavby respektující blokovou zástavbu historického urbanistického systému a charakter stávající zástavby, maximální podlažnost 3 NP + podkrovní

Min. pozemek: 800m² (v případě pozemku 214/1 v k. ú. Hora Svatého Šebestiána 5600m²)

~~Min.% zeleně – 35% pro každou nemovitost, ovšem pouze na rostlém terénu, nikoli na stěnách, střeších a zatravnňovacích dlaždicích.~~

Max. výška - ~~3~~2n.p. + podkroví

Prvky regulačního plánu:

~~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 (§4) v rodinných domech – vesnické BV **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~~ ~~rekreační~~ nebo užitkovou,

~~Doprovodné stavby vč. malého hospodářství vše dle 4c) A. definic v kapitole a zařízení pro drobné chovatelství domácího zvířectva a pěstitelství, drobné stavby bezprostředně související s bydlením, garáže, přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly~~

Nepřípustné využití

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

~~Podmínečně~~ **Podmíněně přípustné využití**

Pozemky pro budovy obchodního prodeje do 100 m² **celkové plochy**, objekty pro hromadné ubytování do 60 30 lůžek. **V přízemí RD neruší 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. ~~504157/2024/2006~~ Sb.) o rozloze min. 1 441 m².

Využití plochy Z.V1, ~~TP.1, R.1, Z.V2, R.7, Z.S1 a Z.S3~~ je přípustné až po provedení podrobnějšího biologického průzkumu a na jeho základě vydané výjimky ze zákazu umístování staveb do ploch s výskytem zvláště chráněných druhů.

Podmínky prostorového uspořádání

Minimální velikost pozemku pro rodinný domek ~~8600~~ m²,

Min.% plocha zeleně min. 50% pro každou nemovitost, zápočet ovšem pouze na rostlém terénu, nikoli na stěnách, střechách, zatravněvacích dlaždicích a zpevněných plochách,

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 plotů 180cm, polopropustnost plotových polí min. 30%

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 – rodinná rekreace §5 RI~~

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~~ ~~Stálé bydlení~~ 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.** ~~Drobné~~ ~~Doprovodné~~ stavby související s rekreací například kůlny, altány, pergoly, terasy. ~~Pozemky související technické infrastruktury.~~

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/-a služby, autoservisy a hlučné provozy.~~

Podmínky prostorového uspořádání

Max. velikost nově stanoveného pozemku RI je 400m²

~~Maximální podlažnost 2-1NP + podkroví~~

~~Min.% zeleně – 50% pro každou nemovitost, ovšem pouze na rostlém terénu, nikoli na stěnách, střeších a zatravněvacích dlaždicích.~~

Prvky regulačního plánu:

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

Odstup staveb od uliční čáry min. 5m.

Max. výška plotů 180cm, polopropustnos tplotových polí min. 30%bez oplocení;
Obnovitelné zdroje: FVE 2 NP + podkroví lze jen na střeších bez zateplené technologie, tep. čerpadla ano, nikoli na střeších
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.

Pozn.: U rozvojových ploch RI jako Z.P1/1 a Z.P1/2 je nutné přijmout 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- 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, teras, bazény.

PodmínečněPodmíněně 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 i na významný krajinný prvek vodního toku Chomutovky a přilehlou údolní nivu.

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/~~a~~ služby, autoservisy a hlučné provozy.

Podmínky prostorového uspořádání

Maximální podlažnost 2NP + Ppodkroví

Min.% zeleně – 50% pro každou nemovitost, ~~ovšem pouze na rostlém terénu, nikoli na stěnách, střeších a zatravněovacích dlaždicích.~~

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%, kromě ploch Z. S11 a Z. S12 ty bez oplocení

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

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 rekreace specifických forem §5 RX~~

~~Hlavní využití:~~

~~Pozemky pro rekreaci specifických forem, pro zimní sporty – sjezdovka~~

~~Přípustné využití~~

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

~~Drobné stavby služeb pro rekreaci s převahou zimního využití například půjčovna sportovního vybavení, drobné občerstvení, využití pro letní aktivity – půjčovna sportovního zařízení.~~

~~Související technická infrastruktura.~~

~~Nepřípustné využití~~

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

~~Podmínečně přípustné využití~~

~~Využití plochy S4 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
maximální podlažnost 2 NP + podkroví

Plochy občanského vybavení (§6) O

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 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 7 vyhl. Č. 501/2006 Sb.) o rozloze minimálně 1 650 m².

Využití plochy Z.V2 a Z.S3 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 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 podmíněně přípustným využitím, zvláště jsou vyloučeny: erotické kluby/bary/a služby, autoservisy a hlučné provozy.

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální podlažnost 234 NP + podkroví,

max. plocha objektů pro obchodní prodej do 6700 m² z celkové plochy.

Min.% zeleně – 40% pro každou nemovitost nebo areál, ovšem pouze na rostlém terénu, nikoli na stěnách, střeších a zatravněvacích dlaždicích.

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 plotů 180cm, polopropustnost plotových polí min. 30%

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

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 pro tělovýchovu a sport (§6) OS

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.

~~Podmínečně~~**Podmíněně přípustné využití** Využití plochy Z.S1 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 pro plochu Z.S2:

- nezastavět ochranná pásma vodních zdrojů
- přípustné až po provedení podrobnějšího biologického průzkumu a na jeho základě vydané výjimky ze zákazu umísťování staveb do ploch s výskytem zvláště chráněných druhů.
- jakýkoliv stavební záměr (úprava pozemku nebo změna využití) musí být předem předložen spol. SČVK k posouzení a k odsouhlasení

~~V ploše OS ZS.2 v k.ú. HŠŠ 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 ~~podmínečně~~**podmíněně** přípustným využitím.

~~Podmínečně~~ přípustné využití

~~Využití plochy S1 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

maximální podlažnost - ~~13~~NP + podkroví

~~-Min.% zeleně – 20% pro každou nemovitost nebo areál, ovšem pouze na rostlém terénu, nikoli na stěnách, střeších a zatravněvacích dlaždicích.~~

Prvky regulačního plánu:

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

Odstup staveb od uliční čáry min. 5m, v blokové zástavbě HŠŠ 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 střeších bez zateplené technologie, tep. čerpadla ano, nikoli na střeších

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

Bez reklamy nad 38m2 a zcela bez reklam světelných a světelných označení prodejen

~~Plochy veřejných prostranství (§7) – P~~

Plochy veřejných prostranství – všeobecná PU

Hlavní využití:

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

Přípustné využití

Dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení slučitelné 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.**

~~Podmínečně~~**Podmíněně přípustné využití**

Občanské vybavení se stavbami do 360 m2

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

Podmínky prostorového uspořádání

Min.% zeleně: 25%

Objekty do max. výšky 1 NP

~~+podkrovní~~

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

~~Plochy veřejných prostranství (§7) s převahou nezpevněných ploch PZ~~

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 slučitelné 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.

PodmíněněPodmíněně 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

Plochy smíšené obytné – všeobecné SU ~~Plochy smíšené obytné §8 SO~~

Hlavní ~~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.~~

~~Drobné stavby související s bydlením. Objekty například řemeslné provozy rodinného charakteru spojené s bydlením, bydlení ve spojení se zařízením drobné řemeslné a zemědělské výroby, služeb, které nesnižuje kvalitu prostředí, rodinné bydlení a rekreace s užitkovými zahradami a chovem drobného hospodářského zvířectva. Objekty kulturních, sociálních, zdravotnických a sportovních zařízení.~~

Podmínečně ~~Podmínečně~~ 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.~~

~~Plochu S3 je možné využít pro hlavní, případně přípustné využití za podmínky, že v ploše Z, S3 bude vymezeno veřejné prostranství (podle § 7 vyhl. Č. 501/2006 Sb.) o rozloze min. 2 322 m².~~

~~Využití plochy Z, V4, Z, S1, Z, V9/1 a Z, V9/2 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. 987/1 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 ~~podmínečně~~ podmíněně přípustným využitím, zvláště ne jakékoli výroby, –skladovacích objektů a služeb pro motoristy, dále jsou vyloučeny erotické kluby a služby, autoservisy a hlučné provozy.~~

Podmínečně ~~přípustné~~ využití

~~Pozemky pro budovy obchodního prodeje do 1500 m², objekty pro hromadné ubytování do 100 lůžek, zařízení dopravy~~

~~Plochu S3 je možné využít pro hlavní, případně přípustné využití za podmínky, že v ploše S3 bude vymezeno veřejné prostranství (podle § 7 vyhl. Č. 501/2006 Sb.) o rozloze min. 2 322 m².~~

~~Využití plochy 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~~

Podmínky prostorového uspořádání

maximální podlažnost ~~3 NP + podkroví~~ 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 180cm, polopropustnost plotových polí min. 30%

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 (§9) silniční doprava DS

Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava DS

Hlavní využití:

Pozemky silniční dopravy, silnic a dálnic I., II., III. třídy, ~~a místních a účelových komunikací, ulic, chodníků a parkovacích ploch včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, hromadné garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby komunikací, čerpací stanice pohonných hmot, dorovodná a izolační zeleň, přístupové cesty, provozní budovy, pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení.~~

Přípustné využití

Dorovodná 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-**

PodmíněněPřípustné využití

~~Využití ploch DS Z.S5, Z.Z2/2, Z.Z2/3 je pouze dočasné do přípravy a realizace zkapacitnění komunikace I/7 (leží v územní rezervě PKR1R.2). V plochách Z.Z2/2, Z.Z2/3, Z.Z2/4 budou umístěny pouze odstavné parkovací plochy. Plocha Z.S5 bude využita pouze jako odstavná plocha pro vozidla zimní údržby a vyprošťovací vozidlo.~~

Využití plochy Z2/1-43, R.2, Z.D14, 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 ploch ~~Z.D14~~ a 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).

Využití plochy Z.Z2/4 je podmíněno zajištěním začlenění plochy do krajinného prostředí, minimalizovat její pohledovou exponovanost a prostřednictvím prostorového uspořádání a výsadeb vzrostlé zeleně omezit vizuální působení rozsáhlých zpevněných ploch a parkujících nákladních vozidel.

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 oplotit, 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.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.

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 zachování 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.

Využití koridoru CNU.3 je podmíněno:

- zajištěním výsadby doprovodné liniové zeleně

Podmínky prostorového uspořádání

Objekty max. do výše 1NP2-NP

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 a Z.CNU.2a 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 umisťovat 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).

~~Plocha návštěvníckého parkování DS.d na parc.č.292 v k.ú.HSŠ je vymezena s podmínkou, že šíře pásu DS.d nepřekročí šíři 7m od vozovky místní komunikace a bude bez PHM.~~

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

~~a zcela bez reklam světelných označení provozoven.~~

~~Využití ploch DS.d 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). V plochách Z.Z2/2, Z.Z2/3, Z.Z2/4 budou umístěny pouze odstavné parkovací plochy. 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).~~

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 (§9) drážní dopravy DZ

Plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava DD

Hlavní využití:

Pozemky drážní dopravy, ~~obvod dráhy včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť, zastávky, nástupiště, přístupové cesty, provozní budovy, doprovodná zeleň.~~

Přípustné využití

Obvod dráhy včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť, 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 (§10) vodní hospodářství TI-1

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 ~~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

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

Podmínky prostorového uspořádání

Objekty max. do výše 2 NP

Min.% zeleně je 20%.

Oplocení vybraných částí možné.

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech staveb 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 (§10) T~~

~~P~~plochy technické infrastruktury – všeobecná TU

Hlavní využití:

Pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury. Plochy určené především pro zařízení nakládání s odpady, ~~trafostanice~~, ~~elektro~~rozvody 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

~~Zastavitelnost plochy V7 je max. 20%.~~

Min.% zeleně je 20%,

zastavitelnost nadzemními plochy objekty Z.V7 je max. 320%.

Oplocení vybraných částí možné

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech staveb 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 provozoven₇

~~Plochy technické infrastruktury (§10) elektronické komunikace TI-3~~

Plochy technické infrastruktury – elektronická komunikace TS

Hlavní využití:

Pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury. Plochy určené především pro vedení a údržbu elektronické komunikace. ~~Stavby a zařízení s nimi provozně související.~~

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.

~~Podmínečně~~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 1680cm 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 a skladování (§11) V

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.

Podmíněně přípustné využití

Využití plochy Z.V3 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.

Využití plochy Z.V3 je podmíněno zajištěním minimalizace pohledového uplatnění zástavby v otevřené krajině krušnohorských planin, zejména vhodným prostorovým uspořádáním, omezením výšky a objemu staveb a začleněním plochy pomocí vegetace. Respektovat krajinný charakter území a polohu při hranici přírodního parku Bezručovo údolí.

~~V ploše VL na pozemku 269/1 k.ú. Nová Ves u Křížova zastavěná plocha 1 ha ly max. 3000 m²~~

Nepřípustné využití

~~Větrné elektrárny,~~

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 (§11) pro výrobu energie VE~~

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.

~~Podmínečně~~ 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 ~~podmínečně~~ 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 1860cm s 80% polopropustností

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

Bez reklamy zcela bez světelných reklam a světelných označení provozoven

~~Plochy vodní a vodohospodářské (§13) W~~

~~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.

~~Podmínečně~~**Podmíněně** přípustné využití

Zařízení zajišťující ~~podmínky pro~~ nakládání s vodami, ochranu před suchem, regulaci vodního režimu, ~~zařízení dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku ochrany vod, ochrany přírody a krajiny -~~

jen za podmínky zásadního nezasahování do soustavy meliorací.

Podmínky prostorového uspořádání

~~Nejsou stanoveny.~~ 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 1860cm 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 (§16) NP~~

~~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 ~~podmínečně~~**podmíněně** přípustným využitím, zejména větrné elektrárny.

PodmíněněPodmíněně přípustné využití

Související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, cyklotrasystezky, 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 v návaznosti na pěší cyklo přechod Satzung lze využít pro vybavení pro rekreační turistiku (kola).~~

Plochy zemědělské (§14) NZ

Plochy zemědělské – orná půda AP a trvalé travní porosty AL- všeobecné AU

Hlavní využití:

Plochy určené pro zemědělské hospodaření

NZ. 1 – orná půda

Využití koridoru CNU.3 je podmíněno:

- zajištěním výsadby doprovodné liniové zeleně

NZ. 2 – trvalý travní porost

Přípustné využití

Pozemky související dopravní infrastruktury – zejména účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, odpočinková místa (lavičky, drobné přístřešky) bez pobytových místností a technické infrastruktury. 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. 1-mf)

Prvky regulačního plánu:

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

Max. výška plotů 160cm

Bez reklamy zcela bez světelných reklam

Nejsou stanoveny

Plochy lesní (§15) NL

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 staveb hlavních min.35°, doprovodných staveb se neurčují.

Max. výška plotů 160cm

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 nezastavěného území (§17) NS

Plochy smíšené krajinné všeobecné MU

Hlavní využití:

Plochy smíšené ~~nezastavěného území~~ **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 ~~a~~ **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.

~~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.~~

~~Využití koridoru CNU.3 je podmíněno:~~

- ~~— zajištěním výsadby doprovodné liniové zeleně~~

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.

PodmínečněPodmíněně přípustné využití

V plochách MU.r na tělese býv. dráhy označ.CNU.1 je přípustná cyklostezkatrasa 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

~~Stavby, zařízení a opatření musí být umísťovány s ohledem na charakter vymezené plochy, daný jejím hlavním využitím.~~ Objekty max. 1 NP

Min.% zeleně se neurčuje

Bez oplocení.

Oplocení vybraných částí ojediněle možné ~~bez oplocení~~

Prvky regulačního plánu:

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

Max. výška plotů 160cm

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 (§18) NG

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:

oplocení ne 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 MNU

~~Plochy nezastavěného území – §18 odst. 5 SZ~~

~~V nezastavěném území se oplocení přípouští výhradně ve vztahu k pozemkům a stavbám, u nichž převažuje odpovídající využití (§18 odst.5 zákona č.183/2006Sb – stavební zákon a §3 odst.f) vyhl.č.268/2009 Sb. o OTP) pouze mimo systém ÚSES a minimálně 6 metrů od hrany břehové čáry vodoteče či vodní plochy nesmí být oplocení také umístěno. Systém ÚSES musí být vždy zprůchodněn a nenarušen.~~

1-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~~

Pro další rozvoj území je nezbytný následující rozsah veřejně prospěšných staveb:

VPS podle nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje:

Na území obce Hora Svatého Šebestiána je ZÚR ÚK vymezena **VPS-C2VD.1:**

~~VPS-C2~~ – koridor **cyklostezky „Krušnohorská magistrála“** šířka koridoru upřesněna 4 m úsek **Hora Svatého Šebestiána** (úsek Pohraniční-Jilmová)-plocha **Z.D14**

VPS ostatní:

VD.2 – koridor pro řešení průtahu obcí komunikace 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

Asanace a asanační území:

Nejsou návrhem územního plánu stanoveny.

1-h) ~~Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva~~

Pro další rozvoj území jsou definovány:

~~Veřejně prospěšné stavby dle Územního plánu Hora Svatého Šebestiána, které lze vyvlastnit~~

~~Vybrané veřejně prospěšné stavby dle § 2, odst. 1, písm. l) STZ~~

~~**VST** – technická infrastruktura – Čistírna odpadních vod Nová Ves na ploše **V6** k.ú. Nová Ves, pozemek parc. č. 91/4, ostatní plocha, ve prospěch: Hora Svatého Šebestiána~~

~~Veřejně prospěšná opatření dle Územního plánu Hora Svatého Šebestiána, pro které lze uplatnit předkupní právo~~

~~Vybraná veřejně prospěšná opatření dle §2, odst. 1, písm. m) STZ nejsou stanovená~~

1-i)h) ~~Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona~~Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny****

Pro navržené plochy v ÚP Hora Sv. Šebestiána nebyla kompenzační opatření určena.

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

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

ZÚR ÚK:

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

Územní rezerva – R.2 – PKR1 – územní rezerva - koridor silnice I/7, úsek Chomutov-hranice ČR/SRN -s východním obchvatem Hory Svatého Šebestiána (šířka -stanovena mezi 80-200 metry) v úseku Chomutov-hranice k.ú. Křimov a dílčího úseku na k.ú. Nová ves 150m, zbývající úseky je šířka stanovena na 200 m) – budoucí využití doprava silniční pro komunikaci I/7.

-Koridor cyklostezky „Krušnohorská magistrála“ sledovaná jako VPS-C2(šířka koridoru upřesněna na 4m) v úseku Hora Svatého Šebestiána (úsek Pohraniční Jilmová) vymezen jako plocha D14-3,8849 ha-

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 venkovské v kat. území Hora Svatého Šebestiána

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

R.8 - územní rezerva plochy bydlení všeobecné venkovské v kat. území Nová Ves u Křimova

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

1-k) ~~Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci~~

~~V územním plánu nejsou vymezeny.~~

1-ii) – Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení

pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

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 – 4,6431 ha, plochy smíšené obytné SO plochy BV, OU v HSS,

US.2: Z.V2 V1 – 2,8812 ha, plochy bydlení individuální v RD vesnické BV, OU, PX v Nové Vsi

US.3: náměstí HSŠ V2 – 3,2938 ha, plochy občanského vybavení O.

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 OUsmíšená obytná** má stanoveno pořadí postupných změn (etapizace) - plochy S3.1, S3.2, S3.3. ~~Proto územní studie bude zpracována pro celou návrhovou plochu S3 a bude zpracována tak, aby respektovala stanovenou etapizaci a přitom zachovala koordinaci jednotlivých ploch S3.1, S3.2, S3.3 a jejich postupnou realizaci včetně zajištění ploch veřejných prostranství.~~ 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 – S3, V1, V2** je stanovena lhůta pro pořízení ÚS, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti do **4 let 31.12.2028**30.

~~1 m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu~~

~~Plochy a koridory vymezené pro pořízení a vydání regulačního plánu územní plán, v rozsahu řešeném návrhem, územní plán Hora Svatého Šebestiána nestanovuje.~~

~~1 n) k) Stanovení pořadí provádění změn v území (etapizace)~~

V návrhu územního plánu je stanoveno pořadí změn v území (etapizace) pro plochu **Z.S3 – s využitím BV a OUsmíšenou obytnou SO** v části Hora Svatého Šebestiána na ~~tři dvě~~ postupné etapy a to nejprve **Z.S3.1** Etapa I. (plocha Z.S3) navazující na zastavěné území, následně **Z.S3.2, poslední Z.S3.3.** Etapa II. (plocha Z.S3) – vymezení viz výkres N4 – Výkres etapizace.

~~Realizace druhé etapy Z.S3.2 (včetně přípravy území) může být zahájena až po využití pozemků v první etapě Z.S3.1, kde budou vydána územní rozhodnutí povolení záměru na domy nejméně na 90% plochy v první etapě. Realizace třetí etapy Z.S3.3, která je převedena do ploch~~

územní rezervy R.7 -(včetně přípravy území) může být zahájena až po využití pozemků ve druhé etapě **Z. S3.2**, kde budou vydána **územní rozhodnutí 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).

1-o) 1l) — Vymezení architektonicky ~~nebo~~ urbanisticky významných staveb ~~nebo~~ urbanisticky významných celků, pro

~~které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt~~

Architektonicky a urbanisticky významné stavby, pro které může zpracovávat projektovou dokumentaci autorizovaný architekt, nejsou návrhem územního plánu Hora Svatého Šebestiána stanoveny.

1m) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo jiných právních předpisech

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 podmíněné 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 potřeby: 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, králíkárně, chlévy, stáje, kotce a voliery.

U venkovských usedlostí do doprovodných staveb patří též **stodoly**. Stodola je stávající nebo znovuoobnovený 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 (nádřeže na vodu, skříňové klimatizace, 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 zeleň 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 nekонтastující 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, případné 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 správní 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.

Dělení 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.

1n) 1-p)l) — Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Návrh územního plánu Hora sv. Šebestiána obsahuje 394022 listů.

grafická část návrhu ÚP

v.č. N1 000	— Výkres základního členění území	— 1: 5
v.č. N2 000	— Hlavní výkres	— 1: 5
v.č. N3	— Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	— 1: -5 000
v.č. N4	— Výkres etapizace	Dopravní a
technická infrastruktura	— 1: -5 000	
v.č. N5	— Uspořádání krajiny	1: -5 000
v.č. N6	— Výkres etapizace	1: -5 000