

OBEC Vysoká Pec

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. 1/2009 Územní plán Vysoká Pec

Zastupitelstvo obce Vysoká Pec jako věcně příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6 odst.5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve smyslu ustanovení § 54 odst.2 stavebního zákona a v souladu s § 171 zákona č.500/2004 Sb., správní řád na svém zasedání dne 26. března 2009

vydává

toto opatření obecné povahy - územní plán Vysoká Pec.

1. Vymezení zastavěného území

Území obce Vysoká Pec zaujímá celkovou rozlohu 1 957 ha a tvoří je tato katastrální území:

- k.ú. Vysoká Pec
- k.ú. Drmaly
- k.ú. Pyšná
- k.ú. Podhůří
- k.ú. Kundratice

Sousedními urbanistickými jednotkami jsou:

- Boleboř
- Jirkov
- Vrskmaň
- Horní Jiřetín
- Nová Ves v Horách

Zastavěné území

Zastavěné území vymezil úřad územního plánování magistrátu města Chomutova v souladu s § 59 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále stavební zákon) a vydal obecní úřad Vysoká Pec formou opatření obecné povahy. vydaného ve smyslu § 59 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a v souladu s ustanovením § 171 zákona č. 500/2004 Sb. správního řádu, v platném znění ve správním obvodu obce Vysoká Pec (kat.území Drmaly, Kundratice u Chomutova , Podhůří u Vysoké Pece, Pyšná a Vysoká Pec) s účinností od 7. 6. 2007. Územní plán Vysoká Pec jej v celém rozsahu převzal.

- viz grafická část

2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje vychází z těchto zásad:

- *Místní část Vysoká Pec a Drmaly bude rozvíjena jako jeden urbanistický útvar s dominantní residenční funkcí,*
- *Místní část Pyšná je určena pro trvalé a rekreační bydlení a rozvoj sportovního areálu*
- *K.ú. Kunderatice se nachází v prostoru dotčeném těžbou, v horizontu desítek let zde bude probíhat rekultivace povrchového dolu,*
- *K.ú. Podhůří představuje lesní masiv a nebude územním plánem nijak rozvíjena.*

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území:

Místní část Vysoká Pec a Drmaly

Základní hodnotou tohoto území je nabídka vhodných ploch pro další residenční rozvoj sídla, vyvážené podmínky rozvoje z hlediska nabídky pracovních míst v regionu, dostupnost vybavenosti městské vybavenosti – služby, úřady, obchody, školy ve dvojměstí Chomutov – Jirkov a potenciál denní rekreace v prostoru Krušných hor.

Residenční část území se nachází na mírném jižním svahu zanikajících ploch sadů. Nabízí sídelní strukturu tvořenou rodinnými domy a několikaminutovou dostupností Jirkova a Chomutova prostřednictvím silnice I/13.

Urbanizace prostoru, který je v těsném kontaktu s povrchovým dolem, umožňuje trend dlouhodobého snižování škodlivých vlivů resp. postupná rekultivace prostoru.

Urbanizované plochy navazují bezprostředně na patu zalesnění Krušných hor a nabízí denní relaxaci v tomto přírodním prostoru.

Jižní a JV okraj obce přechází k okraji povrchového dolu. Z hlediska těžby, rekultivací a rozvoje technické infrastruktury se jedná o stabilizované území, do volných prostorů mezi spontánní zeleň jsou vloženy prostory pro nerušící výrobu a služby a plochy pro sport a rekreaci

Navržená urbanizace území vykazuje prostorovou rezervu pro další rozvoj residenční funkce jižním směrem.

Místní část Pyšná

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

Umožnění rodinné rekreace v tomto prostoru je stabilizujícím prvkem regionu, současně je limitován zachováním struktury přírodních prvků.

Místní část Pyšná je přirozeným nástupišťem pro sportovně – rekreační aktivity obyvatel, posílena je funkce sportovně rekreačního areálu jako jeho vlastním plošným a technickým rozvojem (parkoviště, vleky), tak zapojením do systému dalších sportovně rekreačních prostorů v regionu.

k.ú. Kundratice a k.ú. Podhůří

Ukončení těžby hnědého uhlí nahradí významný rekultivovaný prostor s vodními plochami, nabízející jeho postupnou regeneraci. Obec Vysoká Pec je v tomto smyslu přirozeným nástupním prostorem.

Po stabilizaci rekultivovaného prostoru lze regenerovat zaniklé sídlo Podhůří a na patě Krušných hor – již v rekultivovaném prostoru – vytvořit plochy, které umožní užívání jak lesních masivů Krušných hor, tak rekultivovaného prostoru bez toho, že by tyto prostoty byly souvisejícími stavbami a činnostmi exponovány.

3. Urbanistická koncepce, včetně zastavitelných ploch

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

V návrhu územního plánu jsou definovány tyto plochy zastavitelného území:

Místní část Drmaly

<i>ozn</i>	<i>výměra</i>	<i>funkce</i>	<i>orientační kapacita</i>	<i>orientační počet obyvatel</i>
D 1	0,3839	plochy bydlení	4 RD	12
D 2	0,6187	plochy bydlení	6 RD	18
D 3	1,3567	plochy bydlení	11 RD	33
D 4	2,3264	plochy bydlení	22 RD	66
D 5	1,0355	plochy bydlení	10 RD	30
D 6	1,4043	plochy bydlení	15 RD	45
D 7	10,4853	plochy bydlení	59 RD	177
D 8	8,3851	plochy bydlení	52 RD	156
D 9	0,4952	plochy smíšené výrobní - specifické		
D 10	1,6353	plochy rekreace		
D 11	1,4353	plochy bydlení	4 RD	12
D 12	0,6349	plochy bydlení	1 RD	4

Místní část Vysoká Pec

<i>ozn</i>	<i>výměra</i>	<i>funkce</i>	<i>orientační kapacita</i>	<i>orientační počet obyvatel</i>
V 1	5,0990	plochy bydlení	54 RD	162
V 2	4,0045	plochy bydlení	40 RD	120
V 3	4,4719	plochy bydlení	12 RD	36
V 4	4,0377	plochy rekreace		
V 5	2,8246	plochy bydlení	20 RD	60
V 6	0,6744	plochy bydlení	7 RD	21
V 7	0,5039	plochy technické infrastruktury		
V 8	26,3686	plochy rekreace		

Místní část Pyšná

<i>ozn</i>	<i>výměra</i>	<i>funkce</i>	<i>orientační kapacita</i>	<i>orientační počet obyvatel</i>
P 1	1,8495	plochy bydlení	15 RD	45
P 2	2,0941	plochy bydlení	17 RD	51
P 3	1,3934	plochy bydlení	11 RD	33
P 4	1,3562	plochy rekreace	18 RKD	54
P 5	0,5491	plochy rekreace	7 RKD	21
P 6	1,0168	plochy smíšené obytné jádrové		
P 7	0,2087	plochy technické infrastruktury		
P 8	0,6165	plochy rekreace	8 RKD	32

Plochy bydlení určené pro víc jak 1 RD budou mít zpracovány územní studii k zabezpečení zachování urbanistické koncepce a komunikačního propojení celé lokality (vyjma lokality D7 a D8 – již zpracováno). Jednotlivé proluky ve stávající zástavbě budou řešeny tak, aby plně respektovaly měřítko a charakter související zástavby.

Etapizace:

Aktuální (1. etapa) výstavba je přípustná na všech zastavitelných plochách s výjimkou ploch D8 a V1 (2. etapa) . Zástavba plochy D8 je možná po realizaci plochy D7, zástavba plochy V1 je možná po realizaci plochy V2.

4. Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístování

Koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce dopravy

Silniční doprava

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

Místní komunikace

Systém místních komunikací je zachován. Změny v uspořádání místních komunikací jsou navrženy pouze v souvislosti s realizací nových zastavitelných ploch a jejich připojení na silniční síť.

Nové místní komunikace budou řešeny ve funkčních třídách C2 a D1. Komunikace třídy D1 budou uplatněny rovněž v případech dalšího upřesnění vnitřního členění zastavitelných ploch.

Šířky navrhovaných komunikací:

- MK funkční třídy C2 - 2 x 3,25 m + jednostranný chodník š. 1,5 m
- MK funkční třídy D1 - 2 x 2,50 m + zvýrazněný pěší pás v úrovni vozovky š. 1,5 m

Stavební šířka koridorů pro komunikace by měla být rozšířena v m.č. Pyšná min. o 1 m na každou stranu (ustoupení úrovně oplocení) a to z důvodu nahrnutí sněhu při zimní údržbě.

Veřejná doprava

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

Pěší a cyklo a lyžařské trasy, vleky

Pro rozvoj lyžařského areálu Pyšná se navrhuje lanová dráha, její dolní stanice v m.č. Vysoká Pec bude doplněna o parkoviště a související servis.

Stávající pěší, cyklo a lyžařské trasy nejsou územním plánem dotčeny.

Parkování

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

Účelové komunikace

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

Čerpací stanice pohonných hmot

Plochy nejsou v území definovány.

Koncepce občanského vybavení

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

Koncepce technického vybavení

Elektrická energie

Vysoké napětí

Řešené území je zásobováno distribuční soustavou 22 kV, přívodní vedení do řešeného území je jediné a ukončeno je ve stávajících trafostanicích obce.

Pro další urbanizaci území je nutné území vybavit území novými TS stanicemi za použití podzemních (kabelových) tras.

Vodovod

Zdroj vody

Území obce je napojeno na vodohospodářskou soustavu SČVaK.

Vodovod

Veškeré území bude napojeno na veřejný vodovod.

Kanalizace

V m.č. Vysoká Pec a Drmaly je zřízena oddílná kanalizace, splaškové vody jsou napojeny na ČOV obce.

V m.č. Pyšná je navržena posice ČOV v jižní části, pod urbanizovaným územím.

Všechny zastavitelné plochy budou napojeny na stávající resp. navrhovanou ČOV, v obou případech je navržený kanalizační systém je kombinací gravitační a tlakové kanalizace.

Spoje

V území je zřízena JTS, na kterou budou potřeby nových zastavitelných ploch připojeny.

Území je z 90% pokryto signálem operátorů mobilní sítě.

Koncepce nakládání s odpady

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

Návrh řešení požadavků civilní ochrany

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

Údaje o obyvatelstvu:

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

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

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

Zóny havarijního plánování

Obec se nenachází v zóně havarijního plánování.

Potenciálním zdrojem nebezpečí v důsledku možného úniku nebezpečných chemických látek jsou tyto lokality:

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

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

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

Evakuace obyvatelstva mimo zónu havarijního plánování

Obec toto neřeší, neboť neleží v zóně havarijního plánování.

Skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci

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

Svoz nebezpečných látek

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

Dekontaminace osob a techniky

Možným prostorem pro dekontaminaci se jeví jižní část území pod přiváděčem, popř. v jeho nefunkčním korytě (postiženém sesuvem skalního masivu).

Prostor jsou snadno přístupný po stávajících komunikacích. Nacházejí se gravitačně mimo zastavěné i zastavitelné plochy obce.

Lékárny

Jsou v okolních městech – Jirkově (4 km), Chomutově (9 km). V těchto městech jsou rovněž ve shodných vzdálenostech nákupní centra a zdravotnická zařízení - poliklinika a nemocnice (Chomutov).

Dalšími městy se shodným vybavením jsou Most (16 km) a Litvínov (18 km).
Raněné osoby je nejlépe umístit rovněž v prostoru ukrytí obyvatelstva dle čl. c).

Nouzové zásobování vodou

Nouzové zásobování vodou zajišťuje správce vodovodní sítě - VaK Karkovy Vary. Na správním území obce se nachází lokální vodojemy o objemu 40 m³ (m.č. Pyšná) resp. 375 m³ (m.č. Vysoká Pec).

Jako zdroj požární vody lze použít vodohospodářskou soustavu Podkrušnohorského přiváděče, v případě m.č. Pyšná pak vodní plochu umístěnou v jižní části obce.

Jako zdroj el. energie je nutno uvažovat s elektrocentrálami, popř. využití potenciálu malé vodní elektrárny.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, propustnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

Nadregionální a regionální systém ekologické stability

Nadregionální systém je převzat bez úprav převzat z nadřazené dokumentace VÚC 2.ZaD ÚP VÚC SHP.

Regionální biokoridor č. 572 je navržen v nové trase, která se na území obce Vysoká Pec odchyluje od trasy, stanovené VÚC - 2.ZaD ÚP VÚC SHP.

Důvodem je skutečnost, že trasa dle VÚC - 2.ZaD ÚP VÚC SHP je vedena podél přepadového koryta Podkrušnohorského přiváděče (tj. koryta bez biologické hodnoty), prochází mimo jiné urbanizovanou částí obce (ČOV, sportovní areál, stávající plochy výroby) a jako taková je v těchto místech nefunkční.

Úprava trasy RBK č. 572 je vedena jednostranně podél jižní hranice Podkrušnohorského

přiváděče, který je umístěn přibližně souběžně s přepadovým korytem a to cca 300 m jižním směrem.

Nová trasa RBK č. 572 je vedena podél jeho jižní hranice v základní šířce 80 m a je v celé délce funkční. Prochází stávajícími plochami lesa a spontánní břehovou zelení a je identická s trasou místního systému ekologické stability (Ageris Brno 2006).

Nová trasa respektuje místo napojení na stávající nadregionální biocentrum č. 71 – Jezeří a na JZ straně – v místě napojení na sousední obec Vrskaň - navazuje na trasu dle VÚC - 2.ZaD ÚP VÚC SHP.

Lokální systém ekologické stability

Lokální systém ekologické stability vychází z aktualizovaného Generelu lokálního systému ekologické stability (2005) zpracovaného firmou Ageris Brno.

Všechny úseky biokoridorů a všechna biocentra jsou funkční.

Lokální systém ekologické stability vychází z kostry ekologické stability, spojuje její jednotlivé prvky.

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

LBK Nivského potoka s lokálními biocentry:

- LBC na Nivském potoce
- LBC Kamenice
- LBC Školka Drmaly

LBK Kundratického potoka s lokálními biocentry

- LBC Pod Macechou
- LBC Nad Kundratickou myslivnou
- LBC Pod Kundratickou myslivnou

LBK horský propojující LBK Nivského potoka a Kundratického potoka s lokálními biocentry:

- LBC Pod Pyšnou
- LBC Mufloní vrch
- LBC Pod Vodárnou
- LBC Dubina

LBC mezofilní s lokálními biocentry

- LBC Pod Vysokou Pecí
- LBC Ke Kundraticům
- LBC Podhůří

Na výše uvedené vodní toky není vyhlášeno záplavové území.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněného přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu

V návrhu územního plánu obce jsou navrženy tyto funkční plochy:

Současně zastavěné území a zastavitelná území:

- plochy bydlení
- plochy rekreace
- plochy rekreace - chaty
- plochy rekreace – sportovní plochy
- plochy rekreace – parky a veřejná zeleň
- plochy občanského vybavení
- plochy smíšené výrobní
- plochy smíšené obytné
- plochy smíšené obytné - jádrové plochy
- plochy technické infrastruktury
- plochy dopravní infrastruktury

Nezastavitelná území

- plochy lesní
- plochy přírodní - louky
- plochy přírodní s převahou nízké a rozptýlené zeleně
- plochy přírodní s převahou vysoké zeleně
- plochy smíšené nezastavitelného území
- plochy vodní a vodohospodářské

Základní charakteristika funkčních ploch:

Plochy bydlení

Hlavní využití plochy:

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

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

Podmíněné funkční využití plochy:

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

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy rekreace

Hlavní využití plochy:

Plochy pro umístění rekreačních chat a rekreačních domů.

Podmíněné funkční využití plochy:

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

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy rekreace - chaty

Hlavní využití plochy:

Plochy pro umístění rekreačních chat a rekreačních domů.

Podmíněné funkční využití plochy:

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

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy rekreace – plochy pro sport

Hlavní využití plochy:

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

Podmíněné funkční využití plochy:

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

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy rekreace - parky a veřejná zeleň

Hlavní využití plochy:

Stávající a navrhované volně přístupné plochy udržované - parkové zeleně.

Podmíněné funkční využití plochy:

Sportovní plochy, vodní plochy, dětská hřiště.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

Plochy občanského vybavení

Hlavní využití plochy:

Stávající a navrhované plochy občanské vybavenosti bez další funkční regulace.

Podmíněné funkční využití plochy:

*Provozování drobné výroby a služeb včetně bydlení majitele či služebního bytu.
Plochy pro sport a rekreaci, plochy parkové zeleně, technické vybavení pro související zástavbu.*

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy smíšené obytné

Hlavní využití plochy:

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

Podmíněné funkční využití plochy:

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

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy smíšené obytné - jádrové plochy obce

Hlavní využití plochy:

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

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

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

Podmíněné funkční využití plochy:

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

Nepřípustná funkce: *Není definováno.*

Plochy smíšené výrobní

Hlavní využití plochy:

Plochy, určené k umístění provozů výroby a služeb.

Podmíněné funkční využití plochy:

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

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy smíšené výrobní - specifické

Hlavní využití plochy:

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

Podmíněné funkční využití plochy:

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

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití plochy:

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

Podmíněné funkční využití plochy:

Parky, veřejná zeleň, technické vybavení území.

Nepřípustné funkční využití plochy:

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

Plochy technické infrastruktury

Hlavní využití plochy:

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

Podmíněně funkční využití plochy:

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

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Nezastavitelná území

- plochy lesní
- plochy přírodní - louky
- plochy přírodní s převahou nízké a rozptýlené zeleně
- plochy přírodní s převahou vysoké zeleně
- plochy smíšené nezastavitelného území
- plochy vodní a vodohospodářské

Podmíněně funkční využití plochy:

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

Nepřípustné funkční využití plochy:

Na nezastavitelných plochách nelze z hlediska střetu s předmětem ochrany přírody umístit větrné elektrárny.

Na nezastavitelných plochách je jiné než podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy 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: 2. ZD ÚP VÚC SHP:

V řešeném území nejsou evidovány.

VPS podle návrhu územního plánu:

Energetické stavby:

TS D1+ VN kabel

k.ú. Drmaly: 13/11, 13/30, 225, 294, 815/2, 818/4

TS D7+ VN kabel

k.ú. Drmaly: 162/33, 162/35, 162/40, 162/42, 162/43, 162/45, 162/46, 162/48, 162/49

TS D8+ VN kabel

k.ú. Drmaly: 162/45, 162/46, 162/48, 162/49

TS D8+ VN kabel

k.ú. Drmaly: 162/45, 835/1, k.ú. Vysoká Pec: 760/15

TS V1+ VN kabel

k.ú. Drmaly: 162/45, 835/1, k.ú. Vysoká Pec: 760/15

TS V2+ VN kabel

k.ú. Vysoká Pec: 697/18, 711/1, 711/5, 725/17, 760/1, 760/5

TS V3+ VN kabel

k.ú. Vysoká Pec: 643/1, 857/3, 857/4, 867/1, 867/4

TS V5+ VN kabel

k.ú. Vysoká Pec: 742/1, 807/5, 1219/1

TS V8+ VN kabel

k.ú. Vysoká Pec: 139/1, 543, 545

TS V10+ VN kabel

k.ú. Vysoká Pec: 236/9, 245/7, 543, 544/1

TS V11+ VN kabel

k.ú. Kundratice: 814/3, 814/30, 1243/1

TS P1+ VN kabel

k.ú. Pyšná: 112/3, 114

TS P4+ VN kabel

k.ú. Pyšná 145, 152

Pozemky pro tyto veřejně prospěšné stavby se vymezují:

- půdorysnou plochou 6 x 6 m pod posicí trafostanice
- pruhem 2 m vymezeným vždy 1 m od předpokládané osy kabelu.

Vodohospodářské stavby:

Kmenová kanalizační stoka zastavitelných ploch D3-D9 + V1 + V3

k.ú. Drmaly: 162/6, 162/42, 162/44, 162/45, 162/48, 162/50, 162/54, 162/56, 807/1, 811/5, 823/5, 835/1, 849, 851

k.ú. Vysoká Pec:

697/18, 711/1, 711/5, 867/3760/1, 760/16,

Kmenová kanalizační stoka zastavitelných ploch R 2

k.ú. Vysoká Pec:

92/3, 115, 127, 144, 642/3, 642/4, 697/7, 711/2, 857/4, 862/6, 867/3, 1179/1, 1185/4

Splašková kanalizace a ČOV Pyšná

k.ú. Pyšná: 28, 31/1, 35/1, 46/1, 111, 127/2, 127/3, 127/5, 127/6, 127/11, 127/13, 127/14,
133/1, 141/1, 141/2, 143/1, 144, 145, 152, 129/3, 692/1, 671/4, 684/1

Pozemky pro tyto veřejně prospěšné stavby se vymezují:

- pruhem 3 m vymezeným vždy 1,5 m od předpokládané osy kanalizace

Dopravní stavby:

Místní komunikace plochy D4

k.ú. Drmaly: 1014/7, 1014/8, 1014/42

Místní komunikace Drmaly – D5 – D7

k.ú. Drmaly: 8, 162/42, 162/49, 162/50, 162/54, 162/56, 162/57, 624, 848, 869

Místní komunikace plochy D8+D9

k.ú. Drmaly: 162/45, 162/46, 162/48, 169/49

Místní komunikace plochy V1

k.ú. Vysoká Pec: 760/1, 760/16, 765/5

Místní komunikace plochy V2

k.ú. Vysoká Pec: 697/8, 711/1, 711/5,

Místní komunikace plochy P2

k.ú. Pyšná: 127/2, 127/3, 127/4, 127/6, 127/7, 127/8, 127/11, 127/13

Místní komunikace plochy P3

k.ú. Pyšná: 127/2, 127/4, 127/6, 127/13

Místní komunikace plochy P4

k.ú. Pyšná: 133/1, 141/1, 141/2, 143/1, 144, 145, 152, 695

Lanová dráha Vysoká Pec – Pyšná - - směr Lesná

k.ú. Pyšná: 104/1, 117/5, 467/1, 501, 684/3, 702/5, 704

k.ú. Vysoká Pec: 421/1, 424/1, 1030/1, 1074, 1078/1, 1078/3, 1080/1, 1080/5

Pozemky pro tyto veřejně prospěšné stavby se vymezují:

- pruhem 12 m vymezeným vždy 6 m od osy místní komunikace

Asanace a asanační území:

Prostor pískovny resp. skládky TKO v m.č. Drmaly: parcely 500/1, 500/5, 500/13

8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb

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

Ad)

LBK Nivského potoka s lokálními biocentry:

- LBC na Nivském potoce
- LBC Kamenice
- LBC Školka Drmaly

k.ú. Pyšná: 196, 541/12, 729

k.ú. Drmaly: 138/8, 139/9, 167/1, 167/2, 248/1, 24/2, 258/2, 260, 265/1, 320/1, 321, 320/5, 329/1, 327/7, 328/8, 330, 815/1, 821/3, 821/4, 838/1, 838/3, 838/4, 838/5, 838/6, 838/8, 838/9, 838/10, 838/11, 400/3

Ad)

LBK Kunderatického potoka s lokálními biocentry

- LBC Pod Macechou
- LBC Nad Kunderatickou myslivnou
- LBC Pod Kunderatickou myslivnou

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

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

Ad)

LBK horský propojující LBK Nivského potoka a Kunderatického potoka s lokálními biocentry:

- LBC Pod Pyšnou
- LBC Mufloní vrch
- LBC Pod Vodárnou
- LBC Dubina

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

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

Ad)

LBK mezofilní s lokálními biocentry

- LBC Pod Vysokou Pecí
- LBC Ke Kunderaticům
- LBC Podhůří

k.ú. Vysoká Pec:

534/1, 635/7, 635/67, 635/71, 640/1, 640/5, 640/6, 641/1, 641/2, 641/4, 641/5, 641/6, 647/7, 692/1, 697/1, 697/5, 697/6, 697/7, 697/10, 697/14, 697/15

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

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

A)Textová část obsahuje 30 listů textové části dle následujícího obsahu:

	Strana
1. Vymezení zastavěného území	1
2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	2
3. Návrh urbanistické koncepce	3
4. Koncepce veřejné infrastruktury	4
5. Koncepce uspořádání krajiny	7
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	9
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb	12
8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb	15
9. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	16

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

I/a	výkres základního členění území
I/b	hlavní výkres - urbanistická koncepce
I/b1	koncepce dopravního a energetického řešení
I/b2	koncepce vodohospodářského řešení
I/b3	územní systém ekologické stability
I/c	výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanačí
I/d	výkres pořadí změn v území

Odůvodnění ÚP

A)Textová část odůvodnění územního plánu Vysoká Pec

1.	Postup při pořízení územního plánu	17
2.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	18
3.	Vyhodnocení souladu s cíly a úkoly územního plánování	18
4.	vyhodnocení souladu s požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů	19
5.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů -soulad se stanovisky DO podle zvl. Právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	19
6.	Vyhodnocení splnění zadání a pokynů k úpravě zadání ÚP	19
7.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	19-32
8.	Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí	32-39
9.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	39
10.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	41
11.	Vyhodnocení připomínek	41-44

Odůvodnění

A. Textová část

1. Postup při pořízení změny

Pořízení územního plánu Vysoká Pec vychází z požadavku Obce Vysoká Pec, které na svém zasedání dne 5. 12. 2006 usnesením č. 50004/2006 toto pořízení schválilo. O pořízení územního plánu Vysoká Pec Obec Vysoká Pec požádala Magistrát města Chomutova.

Návrh zadání zpracoval ing. arch. Ladislav Komrská a projednání návrhu Zadání územního plánu Vysoká Pec bylo již provedeno § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v tehdy platném znění. Zahájení projednání návrhu zadání územního plánu Vysoká Pec bylo oznámeno veřejnou vyhláškou dne 24. 10. 2007. Součástí vyhlášky byla výzva k uplatnění požadavků dotčených orgánů a sousedních obcí do 30ti dnů od doručení zadání. Dotčeným orgánům státní správy, sousedním urbanistickým jednotkám a dalším institucím státní správy, vlastníkům a správcům inž. sítí, komunikací a přírodních prvků bylo oznámeno zahájení projednání Zadání územního plánu Vysoká Pec ještě jednotlivě dne 19. 10. 2007. Součástí oznámení byl i návrh Zadání a výkres limitů. Dotčené orgány byly vyzvány, aby svá stanoviska sdělily nejdéle do 30ti dnů po obdržení návrhu Zadání. Dle stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru ŽP a Z č.j. 2725/07/ZPZ-SEA z 15. 11. 2007 byla požadováno zpracování dokumentace SEA na areál motokrosové dráhy na rekultivované části výsypky, na plochu pro sportovní, rekreační areál komerčního charakteru s možností výstavby ubytovacího zařízení a na rozšíření lyžařského areálu Pyšná – vybudování nového vleku, vytvoření dostatečného počtu parkovacích stání. Koncept nebyl požadován. Zastupitelstvo obce Vysoká Pec zadání územního plánu Vysoká Pec schválilo na svém zasedání dne 18. 12. 2007.

Souhlasné stanovisko k vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí k návrhu územního plánu Vysoká Pec bylo vydáno Krajským úřadem Ústeckého kraje, odborem životního prostředí pod č.j. 2725/07/ZPZ-stan.SEA dne 25. 6. 2008.

Společné jednání o návrhu územního plánu Vysoká Pec se konalo dne 30. 4. 2008 v souladu s § 50 zák. č. 183/2006 Sb. Návrh územního plánu Vysoká Pec byl vystaven na Obecním úřadě Vysoká Pec a u pořizovatele územního plánu Vysoká Pec – Magistrátu města Chomutova, odboru rozvoje, a majetku města od 30.4. 2008 do 30. 5. 2008 Na základě připomínek dotčených orgánů byl Návrh územního plánu Vysoká Pec přiměřeně upraven a doplněn a spolu se Zprávou o projednání návrhu územního plánu v rozsahu § 12 vyhl.č. 500/2006 Sb. posouzen dle § 51 zák. č. 183/2006 Sb. Krajským úřadem Ústeckého kraje a dne 27. 8. 2008 bylo vydáno nesouhlasné posouzení návrhu Územního plánu Vysoká Pec pod č.j.: UPS/390-389//134949/139310/08/Fa. Nesoulad byl odstraněn a dne 15. 1. 2009 pod č.j. UPS/539/191858/186292/08 byla Krajským úřadem Ústeckého kraje potvrzení odstranění nedostatků s tím, že návrh územního plánu Vysoká Pec je nyní v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, je v souladu s platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou jsou 2. změny a doplňky ÚP VÚC SHP a je třeba respektovat veškeré limity využití území vyplývající z této nadřazené ÚPD. Návrh ÚP Vysoká Pec je v souladu s koordinací využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy.

Řízení o územním plánu spojené s veřejným projednáním se konalo v souladu s § 52 stavebního zákona dne 25. 3. 2009 v 17,00 hodin v budově obecního úřadu Vysoká Pec. Součástí veřejného projednání byl i odborný výklad zpracovatele územního plánu Vysoká Pec ing.arch. Ladislava Komrsky.

Ve spolupráci se zvoleným zastupitelem – starostou Milanem Čapkem – pořizovatel v souladu s § 53 zák. č. 183/2006 Sb. a souvisejících předpisů vyhodnotil výsledky projednání návrhu územního plánu Vysoká Pec a vypracoval toto opatření obecné povahy k vydání zastupitelstvem obce Vysoká Pec.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentace vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Územní plán velkého územního celku - 2. změny a doplňky ÚP VÚC Severočeské hnědouhelné pánve:

Název dokumentace:	2. změny a doplňky ÚP VÚC SHP
Pořizovatel:	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR regionální pracoviště Chomutov
Zpracovatel:	TERPLAN a.s., Myslíkova 20, Praha 2
Datum zpracování:	prosinec 1999
Datum schválení:	leden 2002

VÚC se dotýká řešeného území z hlediska:

- zásad ochrany přírody a krajiny
 - územím prochází horská a mezofilní trasa regionálního biokoridoru K3
 - do části území zasahuje regionální biocentrum č. 71 - Jezeří
 - do části území zasahuje přírodní rezervace Jezeří
 - územím prochází regionální biokoridor č. 572
- těžby nerostného bohatství
 - na části území se nachází těžené ložisko hnědého uhlí
 - na část území zasahují dobývací prostory č. 307970000 a č. 307580000
 - na část území zasahují CHLÚ č. 07970000
- vodohospodářských limitů
 - severní část řešeného území se nachází v CHOPAV Krušné Hory
 - na část území zasahují I. a II. PHO vodního zdroje Jezeří
- energetických tras
 - územím prochází VVTL plynovod

Ostatní dokumenty:

Urbanistická studie:

Obec má k dispozici od r. 1994 zpracovanou urbanistickou studii, byla zpracována Ateliérem architektů – akad. arch. J.Rotykou.

Návrh územního plánu byl navržen bez zásadní odchylky od US.

V návrhu územního plánu byly zapracovány závěry těchto dalších koncepčních materiálů:

- Strategie rozvoje Ústeckého kraje (aktualizace 2001)
- Program rozvoje vodovodů a kanalizací okresu Chomutov (SČVaK a.s. Teplice)

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, které uspokojují potřeby obyvatel v současnosti a neohrožují podmínky pro budoucnost území a jejich obyvatel:

- příznivé životní prostředí : ochrana přírodních hodnot je zajištěna zejména respektováním všech prvků ÚSES , ÚP navrhuje lokální územní systém ekologické stability, řeší i úpravy krajiny jako protierozní opatření, opatření na realizaci ÚSES, opatření ke snížení hlukové zátěže území.

- hospodářský rozvoj – územní plán nebude mít negativní vliv na hospodářský rozvoj, naopak vytváří předpoklad k jeho rozvoji, k čemuž přispívá i přiměřené řešení rozvoje místních inženýrských sítí
- společenská soudržnost obyvatel v území, by mohla být posílena vzhledem k rozvoji celé obce

Územní plán Vysoká Pec sleduje veškeré tyto cíle územního plánování.

Na vymezeném území podle katastrálních území obce je provedena analýza současně zastavěného území a stanovena urbanistická koncepce, stabilizováno členění území podle funkčních ploch.

Při tvorbě urbanistické koncepce se vychází z krajinného rázu, umístění sídla v krajině a jsou zde respektovány zájmy ochrany přírody včetně dostatečného zázemí pro správu a údržbu krajiny.

Je navrženo technické uspořádání území, zásobování území energiemi a stanoveny vodohospodářské zásady. Současně je navržena časová koordinace dalšího rozvoje území, resp. Stanoveny podmiňující stavby pro cílový rozsah území definovaný tímto územním plánem.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán Vysoká Pec je navržen v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) a jeho prováděcích předpisů v platném znění.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Územní plán Vysoká Pec je zpracován s požadavky zvláštních právních předpisů. Dle došlých stanovisek a připomínek k návrhu byl zpracovatelem územní plán upraven.

6. Vyhodnocení splnění zadání

Zadání územního plánu Vysoká Pec bylo schváleno zastupitelstvem obce Vysoká Pec dne 18. 12. 2007.

Do návrhu územního plánu Vysoká Pec byly v plném rozsahu zapracovány požadavky jednotlivých kapitol zadání a zpracovatel je přiměřeně zapracoval s ohledem na platnost nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Další rozvoj území je definován:

- funkční regulací urbanizovaných ploch současně zastavěného území
- novými zastavitelnými plochami.

Současně zastavěné území, rozšířené o zastavitelné území pak představuje urbanizované území obce.

Návrh územního plánu akceptuje vydaná územní rozhodnutí, stavební povolení, záměry obce a některé náměty fyzických a právnických osob.

Charakteristika vybraných ploch zastavitelného území – místní část Drmaly

Zastavitelná plocha č. D1 a D2

D 1	0,3839	plochy bydlení	4 RD	12
D 2	0,6187	plochy bydlení	6 RD	18

Plocha je určena pro rodinných domů. Jejich parcely vyplňují prostor mezi jižním okrajem lesa a hranicí urbanizovaného území obce. Velikost zastavitelných ploch je limitována ochranným a bezpečnostním pásmem VTL plynovodu, přičemž hranice oplocení parcel rodinných domů je stanovena na hodnotu 50 m od osy plynovodu.

Zastavitelná plocha č. D3

D 3	1,3567	plochy bydlení	11 RD	33
-----	--------	----------------	-------	----

Plocha je určena pro volné umístění rodinných domů, přičemž pro tento účel je využita volná plocha mezi okrajem lesa a hranicí zastavěného území. Vědomě jsou zastavitelné plochy umístěny do ochranného pásma lesa, přičemž mezní vzdálenost staveb RD bude stanovena na vzdálenost 30 m. Smyslem tohoto přístupu je zabránit vzniku zbytkových ploch, které nemají hospodářský potenciál a představují obtížnou údržbu jako veřejná zeleň.

Zastavitelná plocha č. D4, D5 a D6

D 4	2,3264	plochy bydlení	22 RD	66
D 5	1,0355	plochy bydlení	10 RD	30
D 6	1,4043	plochy bydlení	15 RD	45

Zastavitelné plochy jsou určeny pro výstavbu rodinných domů v atraktivním prostředí s domů Podkrušnohorského přivaděče. Vzájemné uspořádání domů by mělo vytvořit promenádu podél tohoto vodního toku, za tímto účelem je mezi zastavitelné plochy a přivaděč vložen pruh veřejné zeleně. Dopravní obsluha rodinných domů bude řešena výhradně ze severní strany, tzn. že vůči prostoru přivaděče budou vždy umístěny zahrady těchto rodinných domů.

Zastavitelná plocha č. D7 a D8

D 7	10,4853	plochy bydlení	59 RD	177
D 8	8,3851	plochy bydlení	52 RD	156

Tyto plochy představují zásadní potenciál rozvoje místní části Drmaly. Zatímco plocha D7 je převzata včetně již zhotoveného urbanistického záměru, plocha D8 se tomuto záměru přizpůsobuje. Každá tato zastavitelná plocha představuje obytnou skupinu RD, její vnitřní kompozice bude stanovena územní studií. Rozvoj těchto ploch by měl být řešen developerským způsobem, který by prostorový záměr dokázal realizovat. V územní studii bude vždy vymezen veřejný prostor v min. rozsahu 10% uvedené výměry a ten bude určen pro umístění veřejné zeleně, sportovních a relaxačních ploch. Veřejný prostor je vhodné doplnit objektem veřejné vybavenosti, která by přiměřeně zatraktivnila celkový podnikatelský záměr. Plochy nových místních komunikací se do tohoto poměru nezapočítávají.

Zastavitelné plochy umožní realizaci dopravního koridoru podél přístupové komunikace k jádrovým plochám m.č. Drmaly. Koridor bude obsahovat veřejnou liniovou zeleň a chodník, který je touto zelení oddělen od jízdnic pruhů.

V územním plánu je vymezena základní kostra místních komunikací, která bude pro rozvoj a další přípravu území závazná. Ta mimo jiné stanoví připojovací body na základní komunikační systém. Současně platí, že silnice III/0000 nebude exponována výjezdy z jednotlivých parcel RD, tomuto účelu slouží vnitřní komunikační systém zastavitelných ploch.

Zastavitelná plocha č. D9

D 9	0,4952	plochy smíšené obytné jádrové
-----	--------	-------------------------------

Tato zastavitelná plochy vymezuje možnost instalace objektů veřejného (občanského) vybavení, doplňujícího zjevný potenciál souvisejících residenčních ploch. Velikost zastavitelné plochy odpovídá možnosti umístění obchodní jednotky obvyklých diskontních prodejců s doplněním o další možné plochy určené pro služby či veřejné stravování.

Zastavitelná plocha č. D10

D 10	1,6353	plochy rekreace
------	--------	-----------------

Zařazením této plochy reaguje obec na investorský záměr, podle kterého by měly tyto plochy doplnit obytnou skupinu, řešenou jako zastavitelná plocha D7. Využití plochy D7 pro příjezd, technické a provozní záměry veškerých staveb, umístěných na ploše D 10 bude podmínkou její realizace. Důvodem je skutečnost, že se dotčená plocha nachází v ochranném a bezpečnostním pásmu VTL plynovodu a bez požadované podpory nelze záměry na tuto plochu za tímto účelem umístit.

Zastavitelná plocha č. D11 a D12

D 11	1,4353	plochy bydlení	4 RD	12
D 12	0,6349	plochy bydlení	1 RD	4

Zástavba těchto ploch je vyvolána žádostí jejich vlastníka, v obou případech budou umístěny RD. Na ploše D 11 bude součástí územního řízení posouzení základových podmínek s ohledem na skutečnost, že zde byla v historii prováděna skládková činnost. Zastavitelná plocha D 12 je určena pro 1 RD vlastníka okolních lesních pozemků.

Charakteristika vybraných ploch zastavitelného území – místní část Vysoká Pec

Zastavitelná plocha č. V1 a V2

V 1	5,0990	plochy bydlení	54 RD	162
V2	4,0045	plochy bydlení	40 RD	120

Zásady uspořádání těchto zastavitelných ploch odpovídají zastavitelným plochám D7, D8 a D9, se kterými vytvářejí dominantní zastavitelné plochy obce. Opět je definován vnitřní komunikační systém jako závazný, rovněž uspořádání těchto zastavitelných ploch bude určeno územní studií. I zde je uplatněn min. požadavek 10 % plochy určené pro veřejný prostor. Plochy nových místních komunikací se do tohoto poměru nezapočítávají.

Zastavitelná plocha č. V3

V3	4,4719	plochy bydlení	12 RD	36
----	--------	----------------	-------	----

Plocha je určená pro rozptýlenou skupinu rodinných domů o min. parcele 3000 m², která by byla vložena do jižní části řešeného území. Důvodem tohoto postupu je pozice této zastavitelné plochy vůči obci a současně zkušenost, že poptávka po tomto typu uspořádání residenčního území se statisticky vyskytuje.

Zastavitelná plocha č. V4

V4	4,0377	plochy rekreace
----	--------	-----------------

Zastavitelná plochy umožní rozvoj stávajících sportovně rekreačních ploch a umožní umístění dalších sportovních a souvisejících komerčních objektů. Velikost plochy odpovídá cílové velikosti sídla a kompenzuje zjevný nedostatek sportovně rekreačních ploch v obci. Její realizace mimo jiné umožní uvolnění tenisového areálu z jádrových ploch místní části Vysoká Pec

Zastavitelná plocha č. V5 a V6

V 5	2,8246	plochy bydlení	20 RD	60
V 6	0,6744	plochy bydlení	7 RD	21

Tyto zastavitelné plochy vyplňují nevyužívané pozemky, využívají optimální polohu vůči obci s napojením na místní komunikace a inženýrské sítě. Cílem je vyplnit území tak, aby v území nevznikaly nezůstávaly plochy bez odpovídajícího využití.

Zastavitelná plocha č. V7

V7	26,3686	plochy rekreace
----	---------	-----------------

Na podkladě konkrétní žádosti je na okraj hnědouhelného dolu umístěn motokrosový areál o velikosti 26 ha. Přístup k areálu je veden po bývalé silnici I/13, při které budou realizovány související stavební objekty. Vhodná konfigurace terénu bude vytvořena v rámci zemních prací souvisejících s rekultivací dolu.

Zastavitelná plocha č. V8

V81	0,5039	plochy technické infrastruktury
-----	--------	---------------------------------

Zastavitelná plocha je určena jako nástupní prostor lanové dráhy Vysoká Pec – Pyšná – Lesná. V řešeném prostoru bude umístěna stanice lanové dráhy, provozní a technické zázemí, parkoviště včetně prostorové rezervy pro otočku autobusů.

Charakteristika vybraných ploch zastavitelného území – místní část Pyšná

Zastavitelná plocha č. P1, P2 a P3

P 1	1,8495	plochy bydlení	15 RD	45
P2	2,0941	plochy bydlení	17 RD	51
P3	1,3934	plochy bydlení	11 RD	33

Zastavitelné plochy jsou umístěny do jižního svahu s problematickým přístupem po stávajících a navrhovaných místních komunikacích. Určeny jsou pro izolované rodinné domy o velikosti parcely nad 1000 m².

Zastavitelná plocha č. P4 a P5

P4	1,3562	plochy rekreace	18 RKD	54
P5	0,5491	plochy rekreace	7 RKD	21

Tyto plochy navazují na stávající skupiny chat a umožňují další výstavbu rekreačních objektů. Tyto budou v řadovém uspořádání tak, aby stávající liniová zeleň nebyla v důsledku výstavby poškozena. Minimální velikost parcely je stanovena na 800 m². Zastavitelné plochy nejsou určeny pro trvalé bydlení.

Zastavitelná plocha č. P6

P6	1,0168	plochy smíšené obytné jádrové
----	--------	-------------------------------

Zastavitelná plocha je umístěna do jižního prostoru místní části Pyšná. Záměrem je vytvořit v okolí stávající vodní nádrže veřejný prostor s dominantní parkovou zelení a drobnými stavbami, určenými pro relaxaci obyvatel.

Zastavitelná plocha č. P7

P7 0,2087 plochy technické infrastruktury

Plocha je určena pro další rozvoj sportovně rekreačního areálu. Je umístěna na stávající odlesněný prostor před služebnu horské služby a bude použitelná pro parkování návštěvníků, popř. další účelové objekty související s rozvojem areálu.

Zastavitelná plocha č. P8

P8 0,6165 plochy rekreace 8 RKD 32

Tato plocha navazuje na stávající skupiny chat a umožňuje další výstavbu rekreačních objektů. Minimální velikost parcely je stanovena na 800 m². Zastavitelná plocha není určena pro trvalé bydlení.

Koncepce dopravy

Silniční doprava

Řešené území je přístupné ze stávající silniční sítě. Ta je tvořena nadřazenou komunikací I./13 resp. silnicí III/0135, které vzájemně vytvářejí MÚK. Silnice III. třídy III/0135 prochází m.č. Vysoká Pec a v m.č. Drmaly se napojuje na silnici III/2528, spojující m.č. Pyšná se sousedním územím (Červený Hrádek, Jirkov).

Silniční síť nebude v důsledku navržených opatření dotčena, nové zastavitelné plochy budou připojeny definovanými křižovatkami, současně jsou přímé výjezdy z parcel rodinných domů na silniční síť vyloučeny.

Silnice III/0135 bude v místě připojení zastavitelných ploch P7,8, resp. V1 a V2 rozšířena, chodník bude oddělen zeleným pásem s liniovou zelení.

Rozvoj silniční sítě:

Další úpravy na silniční síti nejsou navrženy.

Místní komunikace

Systém místních komunikací je zachován. Změny v uspořádání místních komunikací jsou navrženy pouze v souvislosti s realizací nových zastavitelných ploch a jejich připojení na silniční síť.

U zastavitelných ploch P5,7,8, V1,2,5 a P2,3,4 a 5 jsou stanoveny trasy nových místních komunikací a současně vyhodnoceny jako veřejně prospěšné stavby.

Další navržená trasa místní komunikace je uplatněna v souvislosti s rozvojem jádrových ploch m.č. Vysoká Pec.

Veřejná doprava

Do obce jsou přivedeny pravidelné linky autobusové dopravy, pozice zastávek AD umožňuje přijatelnou (10 - ti minutovou) docházkovou vzdálenost od objektů s trvalým bydlením. V případě, že je navržená plocha mimo tuto docházkovou vzdálenost, je tomu (viz zastavitelná plocha č. V3) přizpůsoben charakter zástavby.

Pěší a cyklo a lyžařské trasy, vleky

Přírodní potenciál Krušných hor je doplněn o systém značených turistických tras a o lyžařské (cyklistické) běžecké trasy. V souvislosti s rozvojem mikroregionu je převzata a zapracována cyklotrasa Pyšný – Vysoká Pec – Vrskmaň – Strupčice.

Stávající sídelní struktura obce je propojena místními komunikacemi, jejichž prostorové uspořádání neodpovídá současným požadavkům. Při uspořádání nových zastavitelných ploch jsou proto podpořeny pěší trasy - podél Podkrušnohorského přiváděče a trasa připojující zastavitelní plochy D7,8 a 9 před Podkrušnohorský přiváděč k jádrovým plochám m.č. Drmaly

2 lyžařské vleky jsou umístěny ve sportovním areálu Pyšná, ten bude rozšířen další vlek a dále o lanovou dráhu Vysoká Pec – Pyšná – Lesná.

Parkování

Území obce je vybaveno systémem veřejných parkovišť na všech potřebných místech.

Deficit parkovacích ploch je zaznamenán c v.č. Pyšná v prostoru lyžařského areálu. Záležitost je řešena novou technickou plochou P7. Odlehčení parkování v m.č. Pyšná lze očekávat od realizace lanové dráhy Vysoká Pec – Pyšná – Lesná, přičemž konečná stanice ve Vysoké Peci bude doplněna dalším záchytným parkovištěm.

Nové zastavitelné plochy pro bydlení budou vybaveny odstavnými stáními v počtu 1 stání na 10 RD.

Plochy výroby, plochy smíšené výrobní a další sportovně rekreační areály budou řešit požadavky na parkování výhradně na svém pozemku.

Účelové komunikace

Podél hrany hnědouhelného dolu je vedena účelová komunikace, která je určena pro správu důlních zařízení. Z této komunikace je přístupný areál střelnice i skládka TKO. V rámci širších vztahů bude prověřena možnost připojení této komunikace na MÚK I/13. Touto úpravou by byla posléze vedena dopravní obsluha stávajících i navrhovaných průmyslových ploch.

Účelové komunikace pro správu a údržbu lesa nejsou návrhem územního plánu dotčeny.

Čerpací stanice pohonných hmot

Plochy nejsou v území definovány.

Železnice

V současné době se na území obce již železnice nevyskytuje. Původní železniční trať Litvínov – Jirkov – Chomutov je zrušena. V rámci územního plánu je vymezen chráněný koridor, který na původní trať navazuje.

Koncepce občanského vybavení

Základní vybavenost je soustředěna do jádrových ploch m.č. Vysoká Pec. Plochy pro rozšíření mateřské školy a pro objekt s kulturně-společenským sálem lze získat uvolněním prostoru přenesením tenisových kurtů do sportovně rekreačních ploch obce (zastavitelná plocha V4).

Prostorovou rezervu veřejné vybavenosti obce nabízí areál koupaliště v m.č. Vysoká Pec.

Nové jádrové plochy pro umístění objektů veřejné vybavenosti jsou navrženy v m.č. Drmaly (zastavitelná plocha D9) a Pyšná (zastavitelná plocha P6).

Umístění objektů veřejného vybavení je rovněž přípustní v rámci zastavitelných ploch obytných a smíšených ploch výrobních.

Zásadní rozvoj komerční občanské vybavenosti není navržen. Komerční centrum Chomutov – Jirkov se nachází v 10-ti minutové dojezdové vzdálenosti.

Komerční ubytovací a stravovací služby dále nabízí zařízení v m.č. Pyšná a m.č. Drmaly (Drmalská myslivna). V území je umístěn dětský domov, stávající velikost areálu umožňuje další zvýšení kapacity.

Koncepce technického vybavení

Elektrická energie

Vysoké napětí

Řešené území je zásobováno distribuční soustavou 22 kV, přívodní vedení do řešeného území je jediné a ukončeno je ve stávajících trafostanicích obce:

- TS Drmaly
- TS Vysoká Pec – rodinné domy
- TS Vysoká Pec – koupaliště
- TS Vysoká Pec – sklad
- TS Vysoká Pec – u přiváděče
- TS Vysoká Pec – servis
- TS Vysoká Pec – u silnice
- TS Vysoká Pec – průmyslový areál
- TS Pyšná – obec
- TS Pyšná – rekreační areál

Pro další urbanizaci území je nutné území vybavit území novými TS stanicemi za použití podzemních (kabelových) tras.

Nové trafostanice budou rozmístěny tak, aby byla objektivizována vzdálenost k odběrným místům NN. Všechny trafostanice budou zděné, včetně kabelových tras VN elektro jsou hodnoceny jako veřejně prospěšné stavby.

Vzhledem ke skutečnosti, že území m.č. Pyšná není a dle návrhu územního plánu ani nebude plynofikováno, bude odebíraná el. energie zčásti využita na vytápění a ohřev TUV a to především u nových objektů, kde lze nastavit vhodné tepelné technické vlastnosti stavebních konstrukcí.

V okolí povrchového dolu jsou umístěna VV zařízení související s důlní těžbou – po ukončení těžby budou demontována.

Plynovod

Územím prochází VVTL plynovodní trasy DN 700 (zemní plyn), plynovod pokračuje na území SRN.

V současné době probíhá investorská příprava na novou VVTL trasu, obec v rámci stavebních úprav vyžaduje, aby nové potrubí bylo vedeno souběžně se stávajícím, současně požaduje provedení takových stavebně technických opatření, která by umožnila umístit zastavitelné plochy do vzdálenosti 50 stavby RS na nich do vzdálenosti 80 m od osy plynovodu.

Vodovod

Zdroj vody

Severní řešené území se nachází v oblasti přirozené akumulace vod, v území jsou umístěny zdroje vody a související zařízení pro obec (vodojem Pyšná, vodojem Vysoká Pec – Drmaly).

Tato vodohospodářská soustava je propojena se zásobním vodovodním řadem DN 150, vedeným podél jižní hranice obce.

Součástí správního území obce je dále vodní nádrž Jezeří.

Vodovod

V místních částech Pyšná resp. Vysoká Pec + Drmaly je zřízen veřejný vodovod vždy v jednom tlakovém pásmu. Stávající vodovod je rozveden po celém území obce.

Na stávající systém jsou připojeny zastavitelné plochy podle konceptu územního plánu. Dimenze vodovodu bude min. 80 mm dle požadavku ČSN 73 0873, součástí systému budou nadzemní hydranty pro zajištění potřebného množství vody pro provedení protipožárního zásahu.

Koncepce nakládání s odpady

Nakládání s odpady je hodnoceno v souladu se zákonem č. 185 / 2001 Sb. o odpadech.

Na území obce vzniká komunální odpad, který je svážen odbornou firmou.

Komunální odpad je ukládán na správním území obce na skládku TKO (provozovatelem je město Jirkov)

Obec má k dispozici sběrný dvůr pro ukládání separovaného a nebezpečného odpadu.

Veškeré právnické osoby budou mít za povinnost likvidovat odpad na svém pozemku, popř. prostřednictvím odborné firmy, bez zatěžování obce.

Likvidace odpadu, vznikajícího působením právnických osob, bude provedena mimo řešené území obce.

Koncepce uspořádání krajiny

Klimatické poměry

Řešené území se nachází na patě Krušných hor v nadmořské výšce 280 - 853 m nad mořem. Proměnlivost klimatických poměrů je dána výškovou polohou území.

Vyšší polohy vč. m.č. Pyšná lze z hlediska podnebí charakterizovat jako mírně chladné s průměrnou roční teplotou 5 - 6 °C. Danému území přísluší roční úhrn srážek 800 - 1000 mm.

Nižší polohy - prostor obce a související nezalesněné plochy lze charakterizovat z hlediska podnebí jako mírně vlhké s teplotou 7 - 8 °C. avšak nižšími srážkami 600 - 800 mm / rok.

Nadregionální a regionální systém ekologické stability

Dle platné nadřazené ÚPD - 2. změny a doplňky ÚP VÚC SHP jsou na území obce místěny tyto prvky regionálního a nadregionálního systému ekologické stability.

- horská a mezofilní trasa regionálního biokoridoru K3
- regionální biocentrum č. 71 - Jezeří
- národní přírodní rezervace Jezeří
- regionální biokoridor č. 572

Lokální systém ekologické stability

Lokální systém ekologické stability vychází z aktualizovaného Generelu lokálního systému ekologické stability (2005) zpracovaného firmou Ageris Brno.

Významné krajinné prvky

Významné krajinné prvky vyplývající ze zákona č. 114 / 1993 Sb.

- 1 niva Nivského potoka
- 2 niva bezejmenného potoka od Pyšné k Drmalům
- 3 niva Kunderatického potoka
- 4 niva Vesnického potoka
- 5 zeleň podél vodohospodářské soustavy Podkrušnohorského přivaděče

Významným krajinným prvkem ze zákona jsou dále plochy lesa, meze a skupiny vysoké zeleně.

Památné stromy

V řešeném území nejsou evidovány památné stromy. V údolí Vesnického potoka se nachází bezprostředně při řešeném území Žeberská lípa

Chráněná území

V řešeném území jsou evidována národní přírodní rezervace Jezeří.

Liniová a skupinová zeleň

Je v územním plánu zachycena jako „plochy přírodní s převahou vysoké zeleně – jsou plochami nezastavitelnými.

Parková zeleň

Je evidována v zastavěném území m.č. Vysoká Pec. Další parkové plochy jsou zahrnuty v jádrových plochách m.č. Vysoká Pec, jedná se o prostor okolo školy (mateřské školy) a prostor letního koupaliště.

Vodohospodářská soustava

Přirozené vodní toky:

- Nivský potok
- Kunderatický potok
- Vesnický potok
- další bezejmenné toky sledující dílčí údolnice

Soustava Podkrušnohorského přivaděče

Soustava MUS:

Do návrhu územního plánu je zapracována definitivní trasa Vesnického potoka včetně tvaru vodních ploch Hedvíka a Marcela

Na výše uvedené vodní toky není vyhlášeno záplavové území.

Vodní plochy

Vodní plochy jsou zastoupeny umělými nádržemi souvisejícími se zajištěním potřebného množství požární vody. V důsledku zanedbaného odvodnění vedení původní trasy silnice I/13 vznikají podél této komunikace spontánní mokřady.

Meliorace

Meliorační zařízení se na řešeném území dle sdělení Zemědělské vodohospodářské správy Chomutov nevyskytují.

Ochrana horninového prostředí:

- na části území se nachází těžené ložisko hnědého uhlí
- na část území zasahují dobývací prostory č. 307970000 a č. 307580000
- na část území zasahují CHLÚ č. 07970000

- dobývací prostor (DP) č. 30082 Ervěnice, chráněná ložisková území (dále jen CHLÚ) Ervěnice a Otvice a definováno omezení podle § 19, zákona č. 44/1988 Sb., ve znění pozdějších předpisů, k umístování staveb a zařízení v CHLÚ s podmínkou pro žadatele o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení v CHLÚ, že k žádosti musí doložit závazné stanovisko Krajského úřadu Ústeckého kraje, vydaného po projednání s OBÚ.
- navrhované rozvojové a zastavitelné plochy v CHLÚ jsou řešením nejvýhodnějším.

Poddolované území

- v území se vyskytují plochy poddolovaného území a plochy aktivních svahových sesuvů.

Zaniklá důlní činnost

V území se nacházel hlubinný rudný důl – obecní úřad je umístěn v pozici těžní věže.

Ochrana ovzduší, dodržení hygienických norem:

Území obce není plynofikováno. Původní charakter staveb, ani objekty postavené ve 2. polovině minulého století nemají potřebný standard stavebních konstrukcí z hlediska tepelných izolací na takové úrovni, aby bylo možno ekonomicky využít k vytápění el. energii.

V současnosti jsou preferována pevná paliva, především spalování dřevní hmoty, která se v řešeném území pro tento účel vyskytuje v dostatečném množství.

Při vzniku nových zdrojů platí požadavek instalaci takových zařízení, které splňují technické limity imisí.

Nové plochy výroby a služeb, popřípadě možnost rozvíjení provozoven podnikání ve smíšeném území současně zastavěného území, budou limitovány nepřekročením hladiny hluku a vibrací přes hranici vlastního pozemku, kde jsou umístěny.

Koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce rozvoje obce, plochy s rozdílným způsobem využití

V návrhu územního plánu obce jsou navrženy tyto funkční plochy:

Současně zastavěné území a zastavitelná území:

- plochy bydlení
- plochy rekreace
- plochy rekreace - chaty
- plochy rekreace – sportovní plochy
- plochy rekreace – parky a veřejná zeleň
- plochy občanského vybavení
- plochy smíšené výrobní
- plochy smíšené obytné
- plochy smíšené obytné - jádrové plochy
- plochy technické infrastruktury
- plochy dopravní infrastruktury

Nezastavitelná území

- plochy lesní
- plochy přírodní - louky
- plochy přírodní s převahou nízké a rozptýlené zeleně
- plochy přírodní s převahou vysoké zeleně
- plochy smíšené nezastavitelného území
- plochy vodní a vodohospodářské

Základní charakteristika funkčních ploch:

Plochy bydlení

Hlavní využití plochy:

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

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

Podmíněné funkční využití plochy:

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

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy rekreace

Hlavní využití plochy:

Plochy pro umístění rekreačních chat a rekreačních domů.

Podmíněné funkční využití plochy:

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

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy rekreace - chaty

Hlavní využití plochy:

Plochy pro umístění rekreačních chat a rekreačních domů.

Podmíněně funkční využití plochy:

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

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy rekreace – plochy pro sport

Hlavní využití plochy:

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

Podmíněně funkční využití plochy:

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

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy rekreace - parky a veřejná zeleň

Hlavní využití plochy:

Stávající a navrhované volně přístupné plochy udržované - parkové zeleně.

Podmíněně funkční využití plochy:

Sportovní plochy, vodní plochy, dětská hřiště.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

Plochy občanského vybavení

Hlavní využití plochy:

Stávající a navrhované plochy občanské vybavenosti bez další funkční regulace.

Podmíněně funkční využití plochy:

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

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

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy smíšené obytné

Hlavní využití plochy:

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

Podmíněně funkční využití plochy:

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

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy smíšené obytné - jádrové plochy obce**Hlavní využití plochy:**

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

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

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

Podmíněně funkční využití plochy: Není definováno.

Nepřípustná funkce: Není definováno.

Plochy smíšené výrobní**Hlavní využití plochy:**

Plochy, určené k umístění provozů výroby a služeb.

Podmíněně funkční využití plochy:

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

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy smíšené výrobní - specifické**Hlavní využití plochy:**

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

Podmíněně funkční využití plochy:

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

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy dopravní infrastruktury**Hlavní využití plochy:**

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

Podmíněně funkční využití plochy:

Parky, veřejná zeleň, technické vybavení území.

Nepřípustné funkční využití plochy:

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

Plochy technické infrastruktury

Hlavní využití plochy:

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

Podmíněné funkční využití plochy:

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

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Nezastavitelná území

- plochy lesní
- plochy přírodní - louky
- plochy přírodní s převahou nízké a rozptýlené zeleně
- plochy přírodní s převahou vysoké zeleně
- plochy smíšené nezastavitelného území
- plochy vodní a vodohospodářské

Podmíněné funkční využití plochy:

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

Nepřípustné funkční využití plochy:

Na nezastavitelných plochách nelze z hlediska střetu s předmětem ochrany přírody umístit větrné elektrárny.

Na nezastavitelných plochách je jiné než podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

8. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Posuzování vlivů na životní prostředí

Z hlediska zjišťovacího řízení ve smyslu zákona č. 93/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, obsahuje návrh územního plánu Vysoká Pec skutečnosti, pro které dotčený orgán stanovil posouzení vlivů na životní prostředí.

Předmětem posouzení SEA je invariantní rozvoj sportovně rekreačního areálu Pyšná včetně lanové dráhy Vysoká Pec – Pyšná – Lesná a motokrosový areál, umístěný na okraji povrchového dolu.

Dokumentace SEA byla vypracována jako invariantní a prokázala, že posuzované změny jsou z hlediska vlivů na životní prostředí přijatelné.

Podmínky souhlasného stanoviska:

1. *Navrhované změny nesmí způsobit významné ovlivnění životního prostředí nad úroveň stanovenou podle zvláštních předpisů vztahující se k ochraně jednotlivých složek životního prostředí a nesmí ohrozit ochranu veřejného zdraví stanovenou ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., v pozdějším znění.*
2. *Při konkretizaci záměrů na jednotlivých dílčích plochách postupovat v souladu se zákonem č. 100/2001 Sb., v platném znění*
3. *Při realizaci záměrů uvedených v územním plánu je nutno postupovat v souladu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu, o ochraně přírody a krajiny, o ochraně ovzduší, o lesích.*
4. *Při rozvoji bytové výstavby a výrobních služeb dbát toho, aby nedocházelo ke zhoršování kvality ovzduší. Věnovat pozornost přechodu na ušlechtilá paliva s nižší úrovní zátěže kvality ovzduší (elektrina, zemní plyn, využívání alternativních energetických zdrojů),*
5. *Pro podrobné zhodnocení dopadů jednotlivých záměrů v navrhovaných dílčích plochách zpracovat pro každý určitý záměr akustickou a rozptylovou studii, které posoudí únosnost jednotlivých aktivit pro dané území, stanoví jejich limity a případně navrhnou konkrétní opatření pro eliminaci, minimalizaci, případně kompenzaci pro jejich výstavbu a provoz.*
6. *Pro odkanalizování území je nutné respektovat opatření ve způsobu odvádění dešťových vod s přednostním využitím zasakování či retence.*
7. *Při přípravě staveb bude zpracován program organizace výstavby s ohledem na dopravní provoz související s přílehlými komunikacemi a objekty s trvalým bydlením. Proces výstavby zajišťovat organizačně tak, aby maximálně omezoval možnost narušení faktorů pohody, vyloučení výstavby v nočních hodinách.*
8. *Bude zpracován projekt výsadby zeleně se zohledněním prostorové vegetace s estetickým a hygienickým charakterem a zohledněním typu vegetace nejbližší situovaných lokalit.*
9. *V případě zakládání staveb doporučujeme provést průzkumné práce z důvodu nestabilního podloží (v území se vyskytuje množství území poddolovaných).*
10. *Trasa uvažované lanové dráhy z obce Vysoká Pec do lokality Pyšná bude upřesněna na základě provedení podrobného biologického inventarizačního průzkumu. Trasa lanové dráhy je vedena hřebem vrchu Dubina, na němž se vyskytují dubohabřiny, acidofilní doubravy a fragmenty reliktních borů na skalnatých výchozech a je zde znám výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Vedení lanové dráhy je nutno situovat mimo tyto výše vyjmenované biotopy a mimo lokality, kde bude zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.*

Výše uvedené podmínky jsou nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy a budou uplatňovány a respektovány v navazujících řízeních.

Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Územní plán Vysoká Pec je pořizován v režimu Zadání – Návrh dle tohoto časového harmonogramu:

- | | | |
|---|-----------------------------------|---------|
| - | vypracování Zadání územního plánu | 06 2007 |
| - | schválení Zadání územního plánu | 12 2007 |
| - | vypracování Návrhu územního plánu | 04 2008 |

Součástí Návrhu územního plánu je dokumentace SEA podle zákona 100/2001 Sb. ve smyslu pozdějších úprav.

Zadání územního plánu bylo vypracováno v 06 2007 a schváleno v 12 2007, tj. v termínech, do kterých ORP neměla k dispozici ve smyslu § 185, odst. 3 stavebního zákona pořízeny územně analytické podklady.

Pro potřeby pořízení územního plánu Vysoká Pec pořizovatel zajistil vypracování průzkumů a rozborů v rozsahu správního území obce Vysoká Pec resp. území, územním plánem řešeného.

Územně analytické podklady (ÚAP)

Vzhledem ke skutečnosti, že ÚAP nebyly v době zpracování Návrhu územního plánu Vysoká Pec k dispozici, nejsou k dispozici pořízené výstupy uvedené v § 26 stavebního zákona, tj.

..... zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území ... zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území,

který je pak podkladem pro postup, uvedený v odst. 5, čl. b) § 53 stavebního zákona, který určuje, že součástí odůvodnění je vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území

Území obce Vysoká Pec se nachází na jižním úpatí Krušných hor a tvoří charakteristický výřez podrušohorského zlomu. Součástí území je jak lesní masiv Krušných hor, tak přechod do pánevní oblasti, která prošla v průběhu 3 – 4 předchozích staletí těmito zásadními změnami:

- ústup močálů
- následně zemědělská krajina – orná půda, sady, pastviny
- povrchová těžba hnědého uhlí
- urbanizace území – rozvoj urbanistické struktury Vysoká Pec – Pyšná.

Krajinné hodnoty

Krušnohorská oblast:

- k ochraně:

Základní krajinnou charakteristikou je tedy kontrast ploché krajiny se skupinami spontánní a cílené zeleně a kolmé hradby masivu Krušných hor.

- k urbanizaci:

Pouze místní část Pyšná - sídlo využívající současný nezalesněný prostor které pohledově nenaruší celistvost masivu Krušných hor (ani v noci umělým světlem).

Pánevní oblast:

- k ochraně:

Kontaktní plochy obce – okraj zalesnění. Do budoucnosti kontaktní plochy obce a rekultivovaného dolu. Dominanty krajiny vytvořené uměle – vysílač Jedlák, zámek Jezeří, těžní věž (dnes objekt obecního úřadu) Vysoká pec jsou limitní , další rozvoj sídla je možný při použití staveb odpovídajících velikosti původní zástavby – statků, stodol, rodinných domů.

Oblast Krušné hory

Oblast Krušné hory – výchozí stav

S ohledem na dramatický terén, nebyla oblast Krušných hor historicky zásadním způsobem urbanizována. V území se vyskytovala sídla strategického charakteru (pravěké – Keltské – hradiště, hrad Starý a Nový Žeberk) která měla za úkol kontrolovat průchod Krušnými horami. V horské části je stabilizována místní část Pyšná, která se transformovala z původní horské osady na rekreační prostor pro individuální rekreaci – chaty, rekreační chalupy, lyžařské středisko.

V horské oblasti jsou umístěny technické objekty – vysílač Jedlák, VTL plynovod a souběžné kabely sdělovacích vedení. Pro správu lesa jsou k dispozici původně 3, dnes 2 funkční hájovny a lesní školka.

Horská část představuje stabilní přírodní útvar, hodnota vegetace nebyla imisemi z 70. a 80. let minulého století zásadně postižena.

Záměry

Záměry na rozvoj území se soustřeďují na rozvoj sídla – místní části Pyšná, kde jsou navrženy nové zastavitelné plochy pro individuální rekreaci – bydlení v rekreačních domech a rekreačních chatách.

Současně je předpokládán rozvoj lyžařského střediska a to zřízením parkoviště na louce před objektem horské služby a dále podél stávajících účelových komunikací a dále výstavba lanovky Vysoká Pec – Pyšná – Lesná (k.ú. Boleboř). Současně bude v m.č. Pyšná zřízena splašková kanalizace včetně ČOV

SWOT analýza

Silné stránky

- stabilní přírodní prostor
Zalesnění Krušnohorské oblasti nebylo postiženo imisemi v 70. a 80. létech. Neporušená vegetace tak obsahuje původní smíšený les a výraznou schopností přirozené regenerace.
- unikátní morfologie prostoru
Vnitřní prostředí Krušných hor vytváří unikátní uspořádání krajiny.
- zákonná ochrana prostoru

Aplikace zákonů na ochranu životního prostředí garantuje zachování krajinné i vegetační složky životního prostředí a ochranu a stabilitu vodohospodářské soustavy.

- potenciál rekreační funkce
Prostor je ideální pro celoroční příměstskou rekreaci formou pěších, cyklo a lyžařských tras.

Slabé stránky

- expozice kontaktních ploch s m.č. Drmaly a Vysoká Pec
Kontaktní prostor Krušných hor a urbanizovaného území představuje hrozbu prorůstání sídelní struktury – světelná expozice, hluk, venčení psů, nevhodné aktivity (jízda na terénních čtyřkolkách a terénních automobilech) do hloubky zalesněné části

Příležitosti

- stabilizace zastavěného a nezastavitelného území
Na platformě územního plánu lze definitivně stanovit míru zástavby včetně aplikace regulačních prvků u hlediska vedení přístupových tras, zachování skupinové zeleně, prostorové kompozice staveb
- racionální rozvoj organizované turistiky
Lokalizace sportovně rekreačních aktivit do vymezeného prostoru vybaveného zařízeními eliminujícími negativní vliv na přírodní prostředí - parkoviště, zpevněné trasy, protierozní opatření
- ochrana území jako trend
Ochrana přírodního prostředí je prestižní společenskou disciplínou, její aplikace v řešeném prostoru jej ochrání před negativními projevy.

Hrozby

- intervence do území dalším vedením tras inženýrských sítí
Územím prochází 2 větve nadregionální trasy VVTL plynovodu a připravuje se další. Výstavba, správa, servis a případné havárie představují hrozbu porušení přírodních hodnot
- kácení porostů – změna klimatu
Tradiční rutina v lesním hospodářství by měla být přehodnocena vůči riziku opakovaných orkánů a vichřic, jejichž četnost může v důsledku globální změny klimatu narůstat.
- erozní stavy

Krušné hory jako celek mají zachován (i přes rozsáhlé poškození lesních porostů) vegetační kryt. V důsledku globální změny klimatu se mohou opakovat přívalové deště. Lesní hospodářství, pastevectví i výstavba komunikací a energetických tras nesmí vyvolat riziko eroze půdy.

- správa a údržba nezalesněných ploch

Nevhodné, neodborné a nepřiměřené zásahy do vegetačního krytu mohou způsobit jeho nevratné poškození. Současně je zapotřebí zachovat tradiční kosení lučních porostů a zamezit tak spontánním náletům.

Zásady udržitelného rozvoje:

1. *Urbanizace je možná výhradně v prostoru m.č. Pyšná za podmínky zachování současných skupin vysoké zeleně. Uspořádání nových komunikací, inženýrských sítí i vlastních nadzemních objektů nesmí rozsah a stabilitu prvků spontánní zeleně ohrozit. Území bude vybaveno sportovně rekreačním prostorem pro residenty.*
2. *Všechny nové objekty, nástavby, přístavby a rekonstrukce objektů stávajících budou vycházet z tradičních forem tvarů střech, tradičních stavebních materiálů a jejich barvení.*
3. *Území bude vybaveno splaškovou kanalizací, čistírnou odpadních vod, veřejným vodovodem. Dešťové vody budou zasakovány v místě.*
4. *Sportovně rekreační areál bude vybaven parkovištěm, preferována bude doprava osob lanovou dráhou z m.č. Vysoká Pec. Rozvoj sportovně rekreačního areálu bude vycházet z koncepce prokazující návaznost na sousední urbanistická území.*
5. *Vedení nadregionálních tras inženýrských sítí prostorem bude možný výhradně na podkladě kladného výsledku hodnocení vlivů na životní prostředí dle zákona.*
6. *V území nebudou zřizovány další technické stavby – stožáry, vysílače, větrné elektrárny. Stavební objekty, umístěné v krajině mohou být určeny výhradně pro jejich správu a údržbu.*

Závěr:

Návrh územního plánu Vysoká Pec respektuje zásady udržitelného rozvoje a současně je přenáší do zásad urbanistické koncepce, funkční a prostorové regulace území.

Pánevská oblast

Pánevská oblast – výchozí stav

Náhlé ukončení masivu Krušných hor představovalo i kontrast v krajinném rázu, osídlení a urbanizaci krajiny. Prakticky rovná bezodtoková pláň představovala podmáčené území, souvislé zamokření – zavodnění ustupovalo až od 19. století. Zřešeného území byl využitelný přechodový pás mezi zalesněním Krušných hor a pánevskými oblastmi. V podélném směru, tedy napříč správním územím současného uspořádání území tak vzniká souvislé urbanizované území v místech kde to terénní reliéf umožní – směrem na západ se jedná o obce Vysoká Pec + Drmaly (na řešeném území) díle Červený

Hrádek – Jirkov – Chomutov – Spořice – Černovice – Málkov – Zelená. V opačném směru se jedná o obce Horní a Dolní Jiřetín, dále pak Hamr + Janov + Chodeřín + Litvínov (vše dnes Litvínov) a Louku u Litvínova. Souvislý urbanizovaný pás byl přerušen v místě zámku Jezeří – ten byl spolu s arboretem zásadní dominantou vloženou do průčelí Krušných hor. Pánevní oblast byla po ústupu zamokření využívána střídavě jako orná půda – pastviny a sady.

Industrializace krajiny

Průmyslová revoluce se zapsala výrazně do krajiny již od počátku 19. století. Důvodem jsou především surovinové zdroje – hnědé uhlí, lesy, rudy a (původně) dostatek vody. Určitý vliv muselo mít i majoritní zastoupení občanů s německou národností. V regionu vznikly zásadní průmyslové provozy – železárny v Chomutově v 19. století a chemické závody v Záluží ve 20. století.

Článek I.

Článek II. Ale to nic není proti fatálnímu nástupu palivoenergetického komplexu povrchové těžby hnědé uhlí a výstavby tepelných elektráren. Povrchová těžba hnědé uhlí rozvrátila původní sídelní a dopravní strukturu a vodohospodářskou soustavu. Přeměna krajiny má tři fáze: původní krajiny (ta je pryč), dočasnou krajinu (aktuální fáze) a rekultivovanou krajinu (výhled území). V současné době se území nachází uprostřed procesu. Problém je v čase trvání této fáze, která odpovídá množství využitelných zásob resp. nezřízené touhy po vytěžení zásob uhlí, které se nachází za hranicí současných ekologických limitů těžby. Ukončení těžby a rekultivace krajiny se tak dostává na časový horizont desítek let.

Záměry

V případě místních částí Vysoká Pec a Drmaly je požadována masivní urbanizace území. Jejím základem je společenská poptávka na výstavbu rodinných domů v rozsahu vyvolávající plošnou urbanizaci území. Kontaktní prostor obec – povrchový důl umožňuje lokalizaci objektů nerušící výroby a služeb a dále činností, které nelze v „normální“ krajině provádět – specifické sportovní rekreční aktivity – střelnice- motokrosový areál. Zde je územní plán ideálním katalyzátorem konečného uspořádání území – má možnosti a nástroje vzájemné koordinace rekultivačních prací a výše uvedených záměrů.

SWOT analýza

Silné stránky

- kontaktní prostor s masivem Krušných hor
Residenční hodnota sídla spočívá v možnosti denního kontaktu s unikátním životním prostředím
- dostatek ploch pro rozvoj území
Obec má dostatek ploch pro cílený rozvoj území s možností volby vnitřní urbanistické struktury
- blízkost městské aglomerace s nabídkou pracovních příležitostí, obsahující občanskou vybavenost
-

Obec se může orientovat na rozvoj residenční funkce a nemusí současně vytvářet odpovídající počet pracovních příležitostí – ty lze čerpat v navazující městské aglomeraci, průmyslových závodech a palivoenergetickém komplexu. Aglomerace Chomutov – Jirkov má úplnou nabídku občanské vybavenosti, dostupnost nákupního centra je do 15-ti minut, do obce je přivedena městská autobusová doprava.

Slabé stránky

- *kontaktní prostor s povrchovým dolem*
Obec se nachází na okraji největšího povrchového dolu, který je zdrojem hluku a prachu. Těžební a stavební činnost, postup rekultivací je proces, který obec nemůže bezprostředně ovlivnit
- *rychlejší rozvoj urbanizace než společenských vztahů*
Rychlý postup výstavby rodinných domů představuje migraci obyvatel bez přirozené společenské vazby vůči současnému obyvatelstvu i navzájem.

Příležitosti

- *získání nových obyvatel s trvalým bydlením v obci*
Výstavba rodinných domů má jednoznačně stabilizační funkci a současně představuje statistické snížení průměrného věku v obci.
- *uspořádání residenčních funkcí do vyváženého urbanizovaného prostoru*
Rozvoj obce developerským způsobem umožní definici a následné vytvoření veřejného prostoru resp. vzájemné soustavy veřejných prostorů, posílí vnitřní urbanistické vazby včetně výstavby souvisejících objektů – pěší trasy, přemostění Podkrušnohorského přivaděče
- *vznik sídelního útvaru vyžadujícího a generujícího základní občanskou vybavenost*
Přírůstek obyvatel umožní rozvoj základní vybavenosti – základní školy, školky, sportovně rekreačních ploch
- *regenerace zaniklých sídel*
S ustupující těžbou, resp. rekultivací území těžby lze rehabilitovat sídelní strukturu zaniklé obce Kundratice
- *vznik nové krajiny na v rekultivovaném prostoru*
Obec má šanci ovlivnit tvarování terénu, uspořádání vegetace, parametry a vedení povrchových vod tak, aby tyto navazovaly na budoucí sídelní strukturu.
- *obnovení regionální hromadné dopravy*
Po ukončení rekultivace lze zčásti obnovit silniční a kolejové propojení sídel umístěných na patě Krušných hor.

Hrozby

- *možnost prodloužení doby těžby uhlí*
Existují reálné snahy o prolomení ekologických limitů těžby uhlí včetně nových přesunů hlušiny (skryvky). Definitivní rekultivace území se tak může oddálit.
- *porušená stabilita svahů Krušných hor*
Svahy v prostoru Jezeří jsou postiženy opakovanými sesuvy. Nestabilní prostředí neumožní obnovu dopravní infrastruktury, umístění investic a dotací.
- *vznik nového mikroklimatu na rekultivovaném prostoru*
Součástí rekultivace povrchového dolu je zatopení zbytkové jámy. Spolu s novým vegetačním krytem může proces rekultivace změnit mikroklima včetně dopadu na přirozená živočišná a rostlinná společenství.
- *vznik nevhodné sídelní struktury*
Zastavitelné plochy by měly být dále strukturovány na podkladě kvalitní územní studie, která by vytvořila sled hodnotných a navzájem provázaných veřejných prostorů. Nevhodné urbanistické řešení může prostor znehodnotit.

Zásady udržitelného rozvoje:

1. *Místní části Vysoká Pec a Drmaly budou rozvíjeny jako urbanizovaný celek. Sled zastavitelných ploch vytvoří vůči stávající zástavbě i navzájem provázanou residenční strukturu.*

2. *Residenční struktura bude tvořena rodinnými domy. Veřejný prostor bude doplněn stromovým patrem,, které bude v dálkových pohledem převažovat nad stavebními objekty.*
3. *Jednotlivé zastavitelné plochy budou uspořádány na podkladě projednané a zastupitelstvem schválené územní studie. Ta bude obsahovat důstojný veřejný prostor – zeleň, sportovní plochy, dětská hřiště.*
4. *Mezi sídelní strukturou a okrajem povrchového dolu bude zřízen izolační prostor. Tvořen bude kombinací přírodních ploch a objektů nerušící výroby a služeb, sportu a rekreace.*
5. *Rekultivace povrchového dolu vytvoří věcné, prostorové a urbanistické vazby na sídelní strukturu obce.*
6. *Součástí urbanistické koncepce bude rehabilitace prostoru postiženého sesuvem. Ve výhledu bude uvažováno s rehabilitací zaniklé obce Kundratice.*

Závěr:

Návrh územního plánu Vysoká Pec respektuje zásady udržitelného rozvoje a současně je přenáší do zásad urbanistické koncepce, funkční a prostorové regulace

9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

Rekapitulace odnětí ZPF:	celkem	ostatní
<i>z toho jádrové plochy</i>	<i>1,1512</i>	<i>0</i>
<i>z toho plochy bydlení</i>	<i>50,8363</i>	<i>0</i>
<i>z toho plochy rekreace</i>	<i>34,5654</i>	<i>0</i>
<i>z toho plochy technické infrastruktury</i>	<i>0,7126</i>	<i>0</i>
celkem	87,2655	0

Zábory pro definované zastavitelné plochy

Místní část Drmaly

<i>ozn</i>	<i>výměra</i>	<i>funkce</i>	<i>BPEJ</i>	<i>stupeň přednosti díleč výměra</i>	
<i>D 1</i>	<i>0,3839</i>	<i>plochy bydlení</i>	<i>2.37.46</i>	<i>V.</i>	
<i>D 2</i>	<i>0,6187</i>	<i>plochy bydlení</i>	<i>2.37.46</i>	<i>V.</i>	
<i>D 3</i>	<i>1,3567</i>	<i>plochy bydlení</i>	<i>2.37.46</i>	<i>V.</i>	
<i>D 4</i>	<i>2,3264</i>	<i>plochy bydlení</i>	<i>2.37.46</i>	<i>V.</i>	
<i>D 5</i>	<i>1,0355</i>	<i>plochy bydlení</i>	<i>2.23.13</i>	<i>V.</i>	
<i>D 6</i>	<i>1,4043</i>	<i>plochy bydlení</i>	<i>2.23.13</i>	<i>V.</i>	
<i>D 7</i>	<i>10,4853</i>	<i>plochy bydlení</i>	<i>2.23.13</i>	<i>V.</i>	
<i>D 8</i>	<i>8,3851</i>	<i>plochy bydlení</i>	<i>2.23.13</i>	<i>V.</i>	
<i>D 9</i>	<i>8,7380</i>	<i>plochy smíšené výrobní – specifické</i>	<i>2.37.16</i>	<i>V.</i>	<i>2,0560</i>
			<i>2.23.13</i>	<i>V.</i>	<i>6,6820</i>
<i>D 10</i>	<i>1,6353</i>	<i>plochy rekreace</i>	<i>2.37.46</i>	<i>V.</i>	
<i>D 11</i>	<i>1,4353</i>	<i>plochy bydlení</i>	<i>2.37.46</i>	<i>V.</i>	
<i>D 12</i>	<i>0,6349</i>	<i>plochy bydlení</i>	<i>2.37.46</i>	<i>V.</i>	

Místní část Vysoká Pec

ozn	výměra	funkce			
V1	5,0990	plochy bydlení	2.23.13	V.	1,9514
			2.37.16	V.	3,1476
V2	3,8535	plochy bydlení	2.37.16	V.	
V3	4,4719	plochy bydlení	2.23.13	V.	
V4	4,0377	plochy rekreace	2.23.13	V.	1,3476
			2.52.01	IV.	2,6901
V 5	2,8246	plochy bydlení	2.37.56	IV.	
V 6	0,6744	plochy bydlení	2.37.56	IV.	
V7	0,5039	plochy technické infrastruktury		výsypka	
V8	26,3686	plochy rekreace		není BPEJ	

Místní část Pyšná

ozn	výměra	funkce			
P1	1,8495	plochy bydlení		není BPEJ	
P2	2,0941	plochy bydlení	7.37.46	V.	
P3	1,3934	plochy bydlení	7.37.46	V.	
P4	1,3562	plochy rekreace		není BPEJ	
P5	0,5491	plochy rekreace	7.68.11	V.	
P6	1,0168	plochy sm.obytné jádrové	7.37.46	V.	0,8363
			7.68.11	V.	0,1805
P7	0,2087	plochy tech. Infrastruktury	7.68.11	V.	
P8	0,6165	plochy rekreace	7.37.46	V.	0,0046
			7.68.11	V.	0,6119

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaných řešení na živ.prostředí

Navrhované zastavitelné plochy jsou umístěny mimo prvky ochrany přírody, citované v příslušné stati textové části konceptu územního plánu.

Údaje o uskutečněných investicích do ZPF

V řešeném území nebyly realizovány investice do ZPF.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

V řešeném území se nenacházejí areály zemědělské prvovýroby.

Opatření, chránící ZPF před znehodnocením vlivem zásahu do vodohospodářské soustavy.

Průběh rozvodů a jejich označení jsou zakresleny v příložené grafické (vodohospodářské) části.

Zpětná vazba mezi navrhovanými zastavitelnými plochami a ochranou vodních toků a území před znehodnocením vlivem změny vodohospodářského uspořádání není v řešeném území aktuální. Zástavba se nachází mimo údolnice vodních toků, území mimo lesní porosty je vybaveno odvodňovacími přípojkami. Sklon rostlého terénu na zastavitelných plochách nezakládá možnost eroze.

Navržené úpravy nevyvolají jiné porušení zemědělského půdního fondu např. zamokřením.

Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa (PUPFL)

Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa jsou navrženy pro aktivity, související s rozvojem sportovně rekreačního areálu Pyšná.

Jedná se o tyto záměry:

- uvolnění lesního pozemku před objektem Horské služby – zastavitelná plocha P7 – výměra 0,2087 ha
- provedení výseku pro vedení lanové dráhy v úseku Vysoká Pec – Pyšná – hranice řešeného území (pokračování k horskému hotelu Lesná)
 - délka úseku Vysoká Pec – Pyšná 3 613 m = 2,8904 ha
 - délka úseku Pyšná – směr horská chata Lesná 149 m = 0,1192 ha

10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.

V průběhu řízení o návrhu územního plánu byly doručeny tyto námitky:

11. Připomínky a jejich vyhodnocení k návrhu územního plánu Vysoká Pec :

Stanoviska dotčených orgánů:

1. Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 65, 100 10 Praha – bez námitek
2. Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 4, 128 01 Praha 2 – bez námitek
3. Centrum dopravního výzkumu, Chámová 7, 186 00 Praha 8 – bez připomínek
4. Krajská hygienická stanice, ÚP Chomutov – bez připomínek
5. Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku – bez připomínek
6. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a SH – bez připomínek
7. Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Chomutov – bez připomínek
8. Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, ÚO Chomutov - bez připomínek
9. Ministerstvo životního prostředí, OVSS IV, Ústí nad Labem – bez připomínek

10. Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa Chráněné krajinné oblasti Labské pískovce

Na základě jednání, které se uskutečnilo dne 28. 5. 2008 zasíláme upřesněné stanovisko k návrhu územního plánu obce Vysoká Pec, jež se týká stavby lanové dráhy z obce Vysoká Pec (Drmalý) do lokality Pyšná. Souhlasíme se zařazením tohoto záměru do územního plánu s podmínkou, že trasa uvažované lanovky bude upřesněna na základě provedeného podrobného biologického inventarizačního průzkumu. Trasa lanové dráhy je vedena hřebenem vrchu Dubina(654,9), na němž se vyskytují dubohabřiny, acidofilní doubravy a fragmenty reliktních borů na skalnatých výchozech a je zde znám výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Vedení lanové dráhy je nutno situovat mimo tyto výše vyjmenované biotopy a mimo lokality, kde bude zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.
Stanovisko: bylo doplněno do textové části.

11. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1

Výčet výhradních ložisek v části a) „Požadavky...“ je neúplný a nepřesný. V k.ú. Obce jsou výhradní ložiska hnědého uhlí Ervěnice-Velkolom ČSA č. lož. 3075800, se stanoveným dobývacím prostorem Ervěnice č. 30082; Pohlody – Otřvice, č. lož. 3079700, se stanoveným chráněným ložiskovým územím Otřvice. Kromě toho je zde ještě nebilancované ložisko hnědého uhlí.

Stanovisko: bylo doplněno.

12. Česká republika – Ministerstvo obrany – Vojenská ubytovací a stavební správa Litoměřice

Souhlasí s návrhem územního plánu Vysoká Pec za předpokladu respektování podmínek: řešeným územím prochází pásmo ochrany mikrovlnného spoje AČR, jehož rozsah a průběh je vyznačen v příložené mapce. Veškerá nadzemní stavební činnost ve vyznačeném pásmu ochrany musí být předem projednána s VUSS Praha, pracoviště Litoměřice.

Stanovisko: bylo doplněno jak do textové, tak do grafické části

13. Magistrát města Chomutova, Odbor stavební úřad a ŽP, odd. ŽP –ochrana ZPF:

Byla prostudována předložená dokumentace návrhu územního plánu obce Vysoká Pec, jejíž rozsah zpracování by měl být podmíněn vyhláškou č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, (dále jen ZPF) a její přílohy č. 3 zákona. Zemědělská příloha nebyla doplněna a zpracována tak, jak bylo doporučeno ve vyjádření č.j. OSÚaŽP/Ž/2200/08 ze dne 3.6. 2008. Ve výše citovaném vyjádření bylo rovněž doporučeno přehodnotit, zredukovat a především odůvodnit poměrně velký rozsah záborů u lokalit č. D9, D8, D7, D11 v k.ú. Drmaly a V1, V11, V6, V7, V8 (R1,R2) v k.ú. Vysoká Pec. Nadále doporučujeme zredukování ploch D7, D8 nyní i D12, dále pak plochy V1, V2, V3, V8, rezervy R1, R2 navíc i plochy P1, P2, P3, P4 v k.ú. Pyšná.

Stanovisko: Doporučení na zmenšení zastavěných částí bylo z části akceptováno plochy pro bydlení byly zmenšeny jen v menší míře z důvodu možného rozvoje obce. Po dohodě s KÚ ŽP byla navržena etapizace. Některé plochy byly převedeny do režimu Rezerv, z čehož plyne, že pro realizaci staveb na těchto lokalitách je nutno pořídit změnu územního plánu, a tedy ještě o nich bude jednáno. Větším okleštěním citovaných plocha k zredukování by byl narušen celý rozvoj obce a celá urbanistická koncepce rozvoje.

14. Obvodní báňský úřad Most

1. V textové části návrhu územního plánu Vysoká Pec, v části „ochrana horninového prostředí“ musí být uveden dobývací prostor (DP) č. 30082 Ervěnice, chráněná ložisková území (dále jen CHLÚ) Ervěnice a Otvice a definováno omezení podle § 19, zákona č. 44/1988 Sb., ve znění pozdějších předpisů, k umístování staveb a zařízení v CHLÚ s podmínkou pro žadatele o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení v CHLÚ, že k žádosti musí doložit závazné stanovisko Krajského úřadu Ústeckého kraje, vydaného po projednání s OBU. V územně plánovací dokumentaci je z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství vhodné uvést, že navrhované rozvojové a zastavitelné plochy v CHLÚ jsou řešením nejvýhodnějším.
2. V koordinačním výkresu 2a v měř. 1:5000 z dubna 2008 u zakreslené hranice CHLÚ Otvice nesmí být zakreslena hranice DP a hranice „prostor těžby“ musí být nahrazena hranicemi CHLÚ a DP Ervěnice.

Stanovisko: v textové i grafické části bylo doplněno a opraveno.

15. ČR – Státní energetická inspekce, ÚI pro Ústecký kraj, Winstona Churchilla 12, 400 01 Ústí nad Labem

Státní energetická inspekce s předloženou dokumentací souhlasí za předpokladu doplnění stupně PD o bezpečnostní pásmo VVTL dle § 69 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů. Dále doporučujeme doplnit do textové části projektu jednotlivých dotčených ploch – D7, D8, D9, V2, V7, V9, P1 a P4 ochranná pásma el. vedení.

Stanovisko: Územní plán Vysoká Pec byl v textové i grafické části v tomto smyslu opraven. Veřejné projednání dne 25. 3. 2009 je posledním stupněm projednávání územního plánu Vysoká Pec.

16. Statutární město Most – odbor rozvoje a územního plánu:

- Upozorňujeme na vzájemnou návaznost řešení obou územních plánů ; podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. (obecných požadavcích na využívání území – hlava II – plochy s rozdílným způsobem využití) se v dané sousedící lokalitě v ÚP města Mostu nachází „území se zvláštním režimem“; v prostoru Lomu ČSA je navržena zemědělská rekultivace a pozemky určené k plnění lesa (dále jen PUPL); dále upozorňujeme na územní rezervu pro trvalé koryto řeky Bíliny v ÚP města Mostu, tato rezerva nemá návaznost v Návrhu územního plánu Vysoká Pec
- V ÚP Vysoká Pec se nachází vodní plocha Marcela (funkční lokální územní systém ekologické stability), tato vodní plocha navazuje na území PUPFL v ÚP Města Mostu.

Stanovisko: V ÚP Vysoká Pec bylo postupováno z aktuálních plánů rekultivací a podkladů z nových ÚAP. Ostatní nedostatky byly odstraněny(vodní plocha Marcela – návrh, ne stávající stav).

Vyhodnocení námitek vlastníků pozemků

B. J.

Dne 7. 3. 2007 jsme žádaly o zařazení soukromých parcel č. 621/1, 1014/3, 1014/13 do územního plánu obce Vysoká Pec k výstavbě rodinných domů. V návrhu územního plánu tyto pozemky k tomuto účelu zařazeny nejsou a proto tímto žádáme o vyhovění žádosti.

Stanovisko: Původně paní B. žádala o zařazení celého souboru svých parcel k výstavbě RD, většina tak zařazena byla, tyto parcely o které žádá v této námitce nebyly zahrnuty z důvodu potřeby obce na řešení komunikačního systému, veřejné zeleně a respektování ochranného pásma vody. Důvod stále trvá, proto nebylo námitce vyhověno.

E. a K. H., Jirkovská, Chomutov:

Jako majitelé pozemku parc. č. 500/17 ve Vašem katastrálním území tímto žádáme o změnu tohoto územního plánu tak, aby náš uvedený pozemek č. 500/17 byl ve Vašem územním plánu veden jako pozemek k trvalému bydlení.

Stanovisko: žádosti bylo vyhověno

L. O., Karla Popelky čp., Jirkov:

Můj pozemek č. 500/18 umístěný ve Vašem katastrálním území je zde veden jako plochy rekreace – chaty. Tímto žádám o změnu Vašeho územního plánu tak, aby zde byl můj pozemek veden jako pozemek k trvalému bydlení.

Stanovisko: žádosti bylo vyhověno

P. a J. B., Kamenná čp. 5087, Chomutov:

Náš pozemek č. 500/12 umístěný ve Vašem katastrálním území je zde veden jako plochy rekreace – chaty. Tímto žádám o změnu Vašeho územního plánu tak, aby zde byl můj pozemek veden jako pozemek k trvalému bydlení.

Stanovisko: žádosti bylo vyhověno

P. a K. H., Jirkovská, Chomutov:

Náš pozemek č. 500/16 umístěný ve Vašem katastrálním území je zde veden jako plochy rekreace – chaty. Tímto žádám o změnu Vašeho územního plánu tak, aby zde byl můj pozemek veden jako pozemek k trvalému bydlení.

Stanovisko: žádosti bylo vyhověno

P. a J. N. Karla Popelky čp. Jirkov:

Náš pozemek č. 500/15 umístěný ve Vašem katastrálním území je zde veden jako plochy rekreace – chaty. Tímto žádám o změnu Vašeho územního plánu tak, aby zde byl můj pozemek veden jako pozemek k trvalému bydlení.

Stanovisko: žádosti bylo vyhověno

V. J. J. Š. Krušnohorská Jirkov

Náš pozemek č. 500/18 umístěný ve Vašem katastrálním území je zde veden jako plochy rekreace – chaty. Tímto žádám o změnu Vašeho územního plánu tak, aby zde byl můj pozemek veden jako pozemek k trvalému bydlení.

Stanovisko: žádosti bylo vyhověno

L. H. Písečná Chomutov:

Žádám o zařazení parcely č. 726/24 v k.ú. Vysoká Pec do současně zpracovávaného územního plánu, jako plochy bydlení.

Stanovisko: žádosti bylo vyhověno

Ostatní vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch ani zástupce veřejnosti v zákonné lhůtě žádné další námítky nepodali.

B. Grafická část

- | | |
|-----|---|
| 2/a | Koordinační výkres |
| 2/b | Výkres širších vztahů |
| 2/c | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu |

Poučení:

Proti územnímu plánu Vysoká Pec vydaného formou opatření obecné povahy nelze dle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, podat opravný prostředek.

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení.

Místostarosta obce Vysoká Pec
Jiří Mikšátko



Starosta obec Vysoká Pec
Milan Čapek



Vyvěšeno dne:

30. 3. 2009

Sejmuto dne:

16. 4. 2009