

**NÁVRH ZADÁNÍ**

---

**ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE VYSOKÁ PEC**

březen 2007

**Obsah zadání**

*Identifikační údaje*

- a) *Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů*
- b) *Požadavky, vyplývající z územně - analytických podkladů*
- c) *Požadavky na další rozvoj obce*
- d) *Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)*
- e) *Požadavky na řešení technické infrastruktury*
- f) *Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území*
- g) *Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace*
- h) *Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů*
- i) *Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území*
- j) *Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídlení struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose*
- k) *Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření jejich změn územní studií*
- l) *Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem*
- m) *Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území*
- n) *Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant*
- o) *Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení*

**Obec Vysoká Pec**  
**Návrh zadání plánu obce**

---

**Identifikační údaje**

**Název:** **Zadání územního plánu obce Vysoká Pec**

---

**Místo:** **obec Vysoká Pec**  
**kraj: Ústecký**

---

**Stupeň dokumentace:** **Návrh zadání**

---

**Pořizovatel:** **Magistrát města Chomutova**

---

**a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů**

**Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky**

- Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území
- Obec Vysoká Pec je součástí rozvojové osy OS8 Ústí nad Labem – Most - Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR.
- těsné sousedství dotýkajících se hranicí správního území obce Vysoká Pec se specifickou oblastí Mostecko
- vymezení zastavitelných ploch v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech a vymežovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby v území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.
- vytváření v území podmínek pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn

**Požadavky vyplývající z platného územního plánu VÚC**

Název dokumentace:	<b>2. změny a doplňky územního plánu velkého územního celku Severočeské hnědouhelná pánve (2. změny a doplňky ÚP VÚC SHP)</b>
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
- 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

**b) Požadavky, vyplývající z územně - analytických podkladů**

Územně analytické podklady v rozsahu stanoveném § 27 stavebního zákona nejsou s ohledem na 2 měsíční platnost stavebního zákona k dispozici.

Pořizovatel tedy provedl vlastní ověření jevů, jak jsou definovány částí A 1. přílohy k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ( dále „vyhlášky“ ). Pro potřeby pořízení změny územního plánu jsou zachyceny a budou vyhodnoceny tyto jevy:

- 1 zastavěné území
- 2 plochy výroby
- 3 plochy občanského vybavení
- 4 plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území
- 8 nemovitá kulturní památka
- 11 urbanistické hodnoty
- 13 historicky cenná stavba, soubor
- 14 architektonicky cenná stavba, soubor
- 17 oblast krajinného rázu a její charakteristika
- 18 místo krajinného rázu a jeho charakteristika

**Obec Vysoká Pec**  
**Návrh zadání plánu obce**

---

- 20 významný vyhlídkový bod
- 21 územní systém ekologické stability
- 22 významný krajinný prvek registrovaný
- 23 významný krajinný prvek ze zákona
- 28 přírodní rezervace včetně ochranného pásma
- 39 lesy hospodářské
- 40 vzdálenost 50 m od okraje lesa
- 41 bonitovaná půdně ekologická jednotka
- 42 hranice biochor
- 43 investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti
- 44 vodní zdroje povrchové, podzemní vody včetně ochranných pásem
- 46 zranitelná oblast
- 47 vodní útvar povrchových, podzemních vod
- 48 vodní nádrž
- 49 povodň vodního toku, rozvodnice
- 50 záplavové území
- 51 aktivní zóna záplavového území
- 57 dobývací prostor
- 58 chráněné ložiskové území
- 60 ložisko nerostných surovin
- 61 poddolované území
- 67 technologický objekt zásobování vodou včetně ochranného pásma
- 68 vodovodní síť včetně ochranného pásma
- 69 technologický objekt odvádění a čištění odpadních vod včetně ochranného pásma
- 70 síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma
- 72 elektrická stanice včetně ochranného pásma
- 73 nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma
- 75 vedení plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma
- 82 komunikační vedení včetně ochranného pásma
- 92 silnice III. třídy včetně ochranného pásma
- 93 místní a účelové komunikace
- 106 cyklostezka, cyklotrasa, hipostezka a turistická trasa
- 111 objekt požární ochrany
- 116 počet dokončených bytů k 31.12. každého roku
- 117 zastavitelná plocha
- 118 jiné záměry
- 119 další

Výše uvedené jevy jsou zachyceny v textové a grafické příloze Zadání. Z hlediska definice územně analytických podkladů dle § 26 - 29 stavebního zákona mají informační charakter, pro pořízení územního plánu představují limit využití území.

### **c) Požadavky na další rozvoj obce**

---

Území obce se bude rozvíjet na místních částech Vysoká Pec a Drmaly jako urbanistický celek. Místní část Pyšná se bude rozvíjet samostatně.

**M.č. Vysoká Pec a Drmaly** vytvoří kompaktní residenční sídlo s převahou rodinných domů. Území se bude rozvíjet postupně jižním směrem na úkor stávajících ploch sadů, které jsou z hlediska produkce již nefunkční.

Residenční funkce bude doplněna strukturou veřejných prostranství. Jejich kostrou bude trasa Podkrašňohorského přiváděče, který vytvoří přirozenou trasu liniové zeleně spojenou s pěší a cyklistickou komunikací. Veřejné prostory budou definovány přednostně při objektech občanské vybavenosti, které budou přípustnou funkcí pro residenční zástavbu. Další veřejné prostory budou vznikat jako přirozená těžiště jednotlivých obytných skupin.

**Obec Vysoká Pec**  
**Návrh zadání plánu obce**

---

V residenční zástavbě bude možno umístit objekty nerušící výroby a služeb. Výrobní s logistické areály nebudou navrhovány.

Areál dětského domova bude rozšířen o další objekt.

Rozvíjeny budou plochy pro sport a rekreaci. Rozvoj v m.č. Vysoká Pec bude orientován na výstavbu sportovních ploch v centru obce, popřípadě v areálu koupaliště. Louka pod stávající ČOV bude využita pro sportovně rekreační areál komerčního charakteru s možností výstavby ubytovacího zařízení.

Kontaktní plochy obce s prostorem hnědouhelného dolu bude mít izolační funkci s ohledem na nevyjasněný postup těžby - možné prolomení ekologických limitů těžby do prostoru Černice - Horní Jiřetín - Janov s následným přemístěním skrývky na území obce.

V prostoru hnědouhelného dolu bude nadále umístěna skládka tuhého komunálního odpadu. Rekultivovaná část výsypky bude využita pro motokrosovou dráhu.

V územním plánu budou navržena opatření směřující k uspořádání místních komunikací spojená v přemostění Podkrušnohorského přiváděče v optimálních místech.

Jádrové plochy m.č. Drmaly budou v prostoru návsi doplněny do původní struktury včetně uvolnění uzavřených parcel resp. zřízení veřejného prostranství.

Kontaktní prostor mezi obcí a patou zalesnění Krušných hor nebude dále urbanizován.

**M.č. Pyšná** bude rozvíjena pro individuální rekreaci. Lyžařský areál bude doplněn o nezbytné technické prvky a přiměřeně rozšířen. Rozvoj bude koordinován se sportovně rekreačními aktivitami regionu.

Betonová požární nádrž a okolní prostranství budou revitalizovány na přírodní vodní plochu s rekreačním charakterem.

**d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

Zastavitelné plochy m.č. Vysoká Pec a Drmaly budou vycházet z urbanistické struktury obce, budou navazovat na současně zastavěné území. Rozvoj bude postupný formu ucelených obytných skupin s předem vyjasněným uspořádáním zástavby. Při jejich návrhu bude upřednostněna optimální poloha veřejných ploch s ohledem na specifika konkrétní lokality. Při návrhu obytné skupiny je žádoucí využít průhledy do okolní krajiny.

Zastavitelné plochy m.č. Pyšná budou umístěny do území tak, aby byl zásah do krajinného rázu minimalizován.

**e) Požadavky na řešení technické infrastruktury**

Místní části Vysoká Pec a Drmaly jsou vybaveny kompletní technickou infrastrukturou, která bude dále rozvíjena do zastavitelných ploch.

Veškerá elektrická vedení budou řešena jako podzemní.

V území bude navrženo nové uspořádání místních komunikací s nutností zřízení dalších přejezdů přes Podrušnohorský přiváděč.

Místní komunikace, která byla před těžbou uhlí silnicí I/13, je koridorem, podle kterého bude zajištěna přístupnost do rekultivovaných ploch po ukončení těžby. Tento koridor bude chráněn v rozsahu OP komunikace - t.j. 50 m od osy místní komunikace.

**Obec Vysoká Pec**  
**Návrh zadání plánu obce**

---

Účelová komunikace vedoucí z m.č. Pyšná dále k obci Lesná bude upravena pro parkování návštěvníků lyžařského areálu.

Místní část Pyšná nebude plynofikována, její rozvoj bude vázán na dostatečné zásobování elektrickou energií. M.č. Pyšná bude vybavena samostatnou ČOV. Vybraná elektrická vedení budou řešena jako podzemní.

**f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Další rozvoj území bude směřovat mimo kontaktní plochy obce se zalesněním Krušných hor. Historická ulicová zástavba bude zachována a v dalším vývoji obce respektována. Podél Podkrušnohorského přivaděče bude zřízena pěší promenáda. Lyžařský areál Pyšná bude rozšířen o další vleč, areál bude technicky vybaven především z hlediska dostatečného počtu parkovacích stání.

Ve vodohospodářské části budou vyhodnoceny vodní toky z hlediska ohrožení urbanizovaného území povodněmi.

**g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

Jako veřejně prospěšné stavby budou hodnocena tato opatření:

- přemostění Podkrušnohorského přivaděče
- trafostanice
- ČOV Pyšná
- parkoviště lyžařského areálu

Další veřejně prospěšné stavby mohou vzniknout v důsledku případných protipovodňových opatření.

**h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů**

Nejsou definovány.

**i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

Další rozvoj lyžařského areálu bude hodnocen z hlediska minimalizace zásahu do krajinného rázu.

V návrhu územního plánu bude vyjasněn další rozvoj těžby hnědého uhlí, případně nejasnosti budou navržena preventivní opatření z hlediska minimalizace vlivů těžby na území obce.

**j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

Další rozvoj sídla je předpokládán vymezením nových zastavitelných ploch. V m.č. Vysoká Pec a Drmaly budou definovány jako plochy pro bydlení s přípustnou funkcí pro nerušící výrobu a služby a občanskou vybavenost. Objekty individuální rekreace nebudou zřizovány.

**Obec Vysoká Pec**  
**Návrh zadání plánu obce**

---

*Tyto m.č. se budou rozvíjet jako kompaktní urbanizovaný celek. V odůvodněných případech bude rozvoj podmíněn zpracováním urbanistické studie*

*V m.č. Pyšná budou zřízeny zastavitelné plochy pro bydlení a pro rekreační bydlení, dále technické plochy pro další rozvoj lyžařského areálu.*

**k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření jejich změn územní studií**

*Kontaktní prostor obec - povrchový důl - bude nutno prověřit územní studií, která navrhne v případě dalšího rozvoje resp. dopadů těžby na území obce její optimální ochranu.*

**l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

*Není dosud požadováno.*

**m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

*V návrhu Zadání bude specifikován rozsah rozvoje lyžařského areálu. Tento bude posouzen z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí..*

**n) Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

*Požadavek není definován.*

*Přichází v úvahu v případě, že tento požadavek uplatní DOSS z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí..*

**o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

*Pokud z průběhu projednání Zadání nevzniknou okolnosti definované odstavcem 3 § 47 stavebního zákona, bude od konceptu změny č. 1 územního plánu upuštěno.*

*Obsah návrhu změny č. 1 územního plánu bude v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky.*

*Měřítko výkresu bude odpovídat platnému územnímu plánu.*