



Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Hora Svatého Šebestiána

Dle § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Hora Svatého Šebestiána (dále jen „zpráva“) vychází z § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavebního zákona“) ve znění pozdějších předpisů, a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhlášky“). V souladu s těmito ustanoveními a na základě nových skutečností, přistoupil Magistrát města Chomutova, odboru rozvoje a investic jako pořizovatel územního plánu ke zpracování Zprávy o uplatňování Územního plánu Hora Svatého Šebestiána.



Určený zastupitel: Ing. Lenka Štelcichová

Pořizovatel: Magistrát města Chomutova, Odbor rozvoje a investic, Oddělení úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Lenka Petříková vedoucí oddělení úřadu územního plánování, Bc. Marcela Hergethová

Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Hora Svatého Šebestiána je zpracován k 31.3.2022

Obsah:

A.	VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN (§ 5 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA), A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	4
A.1	Vyhodnocení uplatňování územního plánu.....	4
A.2	Vyhodnocení podmínek, na základě, kterých byl územní plán vydán.....	5
A.3	Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území	5
A.4	Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby.....	5
A.5	Vyhodnocení vymezených územních rezerv.....	7
A.6	Nedostatky a nesrovnalosti zjištěné na základě průzkumů	7
B.	PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	7
B.1	PU problém (závada) urbanistické	8
	PU problém (závada) urbanistické	8
B.2	PK problém (závada) využití krajiny	8
	PK problém (závada) využití krajiny	8
B.3	PD problém (závada) dopravní infrastruktury.....	8
B.4	PH problém (závada) hygienický	9
B.5	Kromě problémů uvedených ve výčtu je nutné řešit i problémy viz níže.....	9
C.	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	12
C.1	Soulad s politikou územního rozvoje české republiky, ve znění aktualizací č. 1., 2., 3., 5. a 4. s účinností ode dne 1. 9. 2021.....	13
C.2	Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění 1. aktualizace, 3. aktualizace a 2. aktualizace s účinností ode dne 20. 5. 2017, 17. 2. 2019 a 6. 8. 2020 (dále jen „aZÚR“)	13
D.	VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA,	15
	Vymezené zastavitelné plochy v zastavitelném území ÚP Hora Svatého Šebestiána a jejich využití	15
	Vymezené nezastavitelné a přestavbové plochy v zastavitelném území ÚP Hora Svatého Šebestiána a plochy rezervy.....	16
	Vývoj počtu obyvatel v obci Hora Svatého Šebestiána se během posledních dvaceti let mírně zvýšil.	16
D.1	Vyhodnocení podaných žádostí na změnu územního plánu	16

E. POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY 17

E.1	Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP Chomutov.....	17
E.1.1	Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje:	17
E.1.2	Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem:.....	17
E.1.3	Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a případně doplňujících průzkumů a rozborů	17
E.1.4	Požadavky vyplývající ze zjištěných nedostatků a nesrovnalostí zjištěných na základě průzkumů:	17
	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	17
E.1.4.1.1	Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot:	17
E.1.4.1.2	Urbanistická koncepce vč. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	18
E.1.4.1.3	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění.	18
E.1.4.1.4	Koncepce uspořádání krajiny.....	19
E.1.4.1.5	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	19
E.1.4.1.6	Ostatní:	20
E.1.5	V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona bude zaktualizována hranice zastavěného území.....	20
E.2	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit.	20
E.3	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	20
E.4	Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.	20
E.5	Požadavky na zpracování variant řešení	20
E.6	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	21
F.	POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST	21
G.	POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO	22
H.	NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH POD PÍSMENY A) AŽ D) VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU,	22
I.	POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY	22
J.	NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	22

A. vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

A.1 Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Územní plán Hora Svatého Šebestiána (dále jen „ÚP Hora Svatého Šebestiána“) byl pořízen dle současně platného stavebního zákona č. 183/2006 Sb.. Zastupitelstvo obce Hora Svatého Šebestiána vydalo opatřením obecné povahy č. 1/2015 dne 30.9. 2015 Územní plán Hora Svatého Šebestiána s účinností od 20.10.2015. Pořizovatelem tohoto územního plánu byl úřad územního plánování – Magistrát města Chomutova, odbor rozvoje a investic a jeho projektantem Ing. arch. Ladislav Komrska.

ÚP Hora Svatého Šebestiána řeší celé správní území obce Hora Svatého Šebestiána, které se skládá ze sídel Hora Svatého Šebestiána a Nová Ves. Obec Hora Svatého Šebestiána tvoří čtyři katastrálních území – k.ú. Hora Svatého Šebestiána 641812, k.ú. Jilmová 641821, k.ú. Nová Ves u Křimova 641804, k.ú. Pohraniční 641838. Sousední urbanistické jednotky jsou Kalek, Blatno, Křimov, Výsluní. Obec leží na státní hranici České republiky se Spolkovou republikou Německo – Svobodný stát Sasko.

Správní území Hora Svatého Šebestiána zahrnuje dvě sídla a to Horu Svatého Šebestiána a Novou Ves u Křimova. Jeho rozvoj od vydání ÚP Hora Svatého Šebestiána byl řešen převážně v zastavěném území formou přístaveb, nástaveb, rekonstrukcí technické infrastruktury, v menší míře dostavbou rodinného bydlení. V období od roku 2015 do roku 2021 se nevyskytly a ani se nepředpokládají negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

Dosavadní využívání zastavěného území je téměř vždy ve shodě s požadavky vyplývající z územního plánu. Činnosti a děje v místech hodnot území jsou prováděny v souladu s přijatou ochranou hodnot uvedenou v územním plánu. Konkrétní způsoby ochrany hodnot jsou v některých případech problematické a je vhodné je upřesnit:

- Problematické jsou požadavky na další umísťování čerpacích stanic, obchodních zařízení s prodejní plochou větší než 1000 m² nadregionálního charakteru.
- Je nutné výlučné vymezení ploch pro umístění čerpacích stanic pohonných hmot (dále jen ČPH) - na území obce je velká koncentrace stávajících ČPH podél komunikace I/7, kdy i nadále jsou registrovány požadavky na umístění nových do ploch pro “služby”.
- V posledních letech v pohraničním území došlo k významné transformaci území a je potřeba prověřit vhodnost stávajících funkčních využití vzhledem ke stávajícímu stavu území.
- Problematické je omezování negativních vlivů provozoven na kvalitu bydlení.

Územní plán má vymezeny plochy pro pořízení územní studie:

S3 – 4,6431 ha, plochy smíšené obytné SO,

V1- 2,8812 ha, plochy bydlení individuální v RD vesnické BV,

V2 – 3,2938 ha, plochy občanského vybavení O.

V současné době má obec zpracovanou a registrovanou územní studii pro plochu S3. Jejím úkolem bylo prověřit možnost členění ploch na stavební pozemky, řešení dopravní a technické infrastruktury, včetně vymezení veřejných prostranství a veřejné zeleně a stanovení prostorových regulativů uvažované zástavby. Lhůta pro pořízení územních studií byla 4 roky od vydání územního plánu Hora Svatého Šebestiána.

Obec v současné době uvažuje o pořízení změny č. 1. do které, budou zahrnuty všechny případně vlivy z výše uvedených dokumentací.

Závěr:

Navržené změny, které vyplývají z územní studie budou prověřeny a zapracovány do změny územního plánu. V rámci ochrany hodnot je vhodné doplnit způsob ochrany hodnot, např. použitím prvků regulačního plánu. Bude třeba upřesnit i další regulativy územního plánu.

A.2 Vyhodnocení podmínek, na základě, kterých byl územní plán vydán

Od nabytí účinnosti územního plánu byla schválena Politika územního rozvoje, ve znění ve znění aktualizace č. 1., 2., 3., 5. a 4. s účinností ode dne 1. 9. 2021.

Od nabytí účinnosti územního plánu byly vydány Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění 1. aktualizace, 3. aktualizace a 2. aktualizace s účinností ode dne 20. 5. 2017, 17. 2. 2019 a 6. 8. 2020.

Ke dni 31.12.2020 byla pro ORP Chomutov zpracována 5. úplná aktualizace územně analytických podkladů, v září 2019 byla zaregistrována Územní studie krajiny pro ORP Chomutov a 26.2.2020 byla schválena pořizovatelem Územní studie Krušné Hory.

V době platnosti územního plánu byly přijaty:

- novely stavebního zákona č. 225/2017, 169/2018 Sb., č. 312/2019 Sb., zákonem č. 277/2019 Sb., zákonem č. 47/2020 Sb. a zákonem č. 403/2020 Sb.
- novely vyhlášky č. 499/2006 Sb., č. 500/2006 Sb., 503/2006 Sb.
- nový stavební zákon č. 223/2021 Sb.

Závěr:

Z aktualizací nadřazených územně plánovacích dokumentací vyplývají požadavky pro území obce Hora Svatého Šebestiána. Konkrétně Zásady územního rozvoje zrušili vymezení územní rezervy koridoru komunikace I/7 „PKR1“ v úseku Křimov – hranice ČR/SRN. Změna územního plánu bude respektovat platnou legislativu. Návrhy k řešení vyplývající z Územní studie krajiny pro ORP Chomutov jsou zapracovány do ÚAP a ty budou podkladem pro změnu územního plánu. Změna územního plánu bude koordinována s Územní studií Krušné hory.

A.3 Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Hranice zastavěného území je vymezena v souladu s §58 zákona 183/2006 Sb. a zachycuje stav podle katastrální mapy k datu 1.květen 20.11.2014.

Koncepce územního plánu vytváří předpoklady pro stabilizaci a rozvoj obce s důrazem na vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území – z hlediska udržitelného rozvoje území není třeba provádět změny v řešení územního plánu.

Závěr:

Od doby vydání územního plánu Hora Svatého Šebestiána do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Hranice zastavěného území bude aktualizována v rámci změny územního plánu.

A.4 Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby

Plochy zastavěného území jsou podle platné územně plánovací dokumentace (ÚPD) stabilizované.

Úřad územního plánování provedl orientační vyhodnocení celkového potenciálního rozvoje území vztahené k naplněnosti jednotlivých lokalit určených pro rozvoj (zastavitelné a přestavbové plochy). Vyhodnocení proběhlo orientačně zdrojem dat byl GIS.

Vyhodnocení využití návrhových ploch

Zábor zemědělského půdního fondu činil celkově cca 28,81 ha.

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

Část Hora Svatého Šebestiána

- S 1** 1,3858 plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport „OS“ - *nerealizováno*
- S 2** 1,3948 plochy bydlení individuální v RD vesnické „BV 1“ - *nerealizováno*
- S 3** 4,6431 plochy smíšené obytné „SO“ – *nerealizováno (pozn. registrována ÚS)*
- S 4** 0,4733 plochy rekreace specifických forem „RX“ - - *nerealizováno*
- S 5** 0,4087 plochy dopravy silniční „DS“ - *nerealizováno*
- S 6** 0,4000 plochy bydlení individuální v RD vesnické BV – „*nerealizováno*“
- S 7** 0,3760 plochy smíšené obytné „SO“ -- *nerealizováno*
- S 8** 0,7844 plochy občanského vybavení „O“ -- *nerealizováno*

Část Jilmová a Pohraniční

- D 14** 3,8849 plochy dopravy silniční - cyklostezka C2 dle ZÚR ÚK - *nerealizováno*

Část Nová Ves

- V 1** 2,8812 plochy bydlení individuální v RD vesnické „BV“ - *nerealizováno*
- V 2** 3,2938 plochy občanského vybavení „O“ - *nerealizováno*
- V 3** 1,5168 plochy výroby a skladování „V“ - *nerealizováno*
- V 4** 0,5520 plochy smíšené obytné „SO“ - *nerealizováno*
- V 5** 0,2785 plochy bydlení individuální v RD vesnické „BV“ - *realizováno*
- V 6** 0,0941 plochy technické infrastruktury vodní hospodářství „TI“ - *nerealizováno*
- V 7** 1,0447 plochy technické infrastruktury „T“ - *nerealizováno*
- V 8** 0,2835 plochy rekreace-rodinná rekreace „RI“ - *nerealizováno*

- Z 2/1** 2,2545 plochy dopravy silniční „DS“ – **probíhá příprava realizace**
- Z 2/2** 0,9915 plochy dopravy silniční „DS“ – **probíhá příprava realizace**
- Z 2/3** 1,9020 plochy dopravy silniční „DS“ – **probíhá příprava realizace**
- N 1** 0,9159 plochy smíšené nezastavěného území – přírodní – „NSp“ - *realizováno*

Plochy přestavby:

- P 1** 0,7800 plochy bydlení individuální v RD vesnické „BV“ - Dnes plocha ostatní – zbořeníště po kasárnách - *nerealizováno*

Z uvedeného lze vyvodit, že možnosti rozvoje sídla stanovené koncepcí danou platnou územně plánovací dokumentací nejsou vůbec vyčerpány.

Závěr:

Rozsah zastavitelných ploch je nutno přehodnotit v rámci textové a výkresové části:

- a) Navrhované plochy zastavitelné a plochy přestaveb nebyly téměř vůbec využity, proto je potřeba prověřit aktuálnost jejich vymezení.
- b) Plochu V2 je nutno přehodnotit z hlediska rozsahu a funkčního využití.
- c) Upřesnit rozsah a umístění ploch pro technickou infrastrukturu, čerpací stanice pohonných hmot a alternativní zdroje energie (např. větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny).
- d) Provéřít plochy bývalých kasáren pro možnost umístění pobytové rekreace i v plochách po bývalých objektech v k.ú. Pohraniční a Jilmová.
- e) Provéřít vymezení ploch pro bydlení.
- f) Provéřít změnu funkčního využití u ploch S1 a S4.

A.5 Vyhodnocení vymezených územních rezerv

Územní plán vymezuje tyto plochy a koridory územních rezerv:

Plochy územní rezervy

R 1 2,2000 rezerva pro další rozvoj Hory Sv. Šebestiána - *nerealizováno*

R 2 PKR 1 územní rezerva pro silnici I/7, úsek Chomutov-hranice; ČR/SRN s východním obchvatem Hory Sv. Šebestiána – *nerealizováno, (Pozn. nutné přehodnotit).*

Úřad územního plánování konstatuje že v uvedených rezervách nebyl realizován žádný záměr, který by znemožnil jejich budoucí využití a zároveň doporučuje prověřit vymezení rezervy „R 1 - rezervy pro další rozvoj Hory Sv. Šebestiána a rezervy R2 - územní rezerva pro silnici I/7 vzhledem k jejímu vypuštění v nadřazené územně plánovací dokumentaci „ZÚR“.

Závěr:

Platnost a rozsah území pro rezervy R1 a R2 bude vyhodnocena v rámci změny územního plánu.

A.6 Nedostatky a nesrovnalosti zjištěné na základě průzkumů

V rámci soustavného sledování využívání územního plánu byly zjištěny požadavky na doplnění územního plánu z hlediska rozvoje sídel Hora Sv. Šebestiána a Nová Ves, ochrany hodnot a problémy při výkladu regulativů územního plánu. Na základě zjištěných skutečností jak obecného charakteru, tak konkrétních území jsou navrženy body k prověření, které jsou specifikovány v kapitole E.I.5.

B. problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností (ORP) Chomutov, jejíž správního území je město Chomutov součástí, jsou průběžně aktualizovány a jejich poslední 5. úplná aktualizace byla pořízena k 31.12.2020.

ÚP Hora Svatého Šebestiána nabyt účinnosti 20.10.2015. Vzhledem k tomu, že ÚAP jsou průběžně aktualizovány, je potřeba při nejbližším pořizování nové územně plánovací dokumentace pro obec Hora Svatého Šebestiána doplnit všechny jevy (respektive limity využití) vyskytující se v území dle aktuálního stavu pořízených ÚAP.

Z rozboru udržitelného rozvoje území v rámci 5. aktualizace ÚAP vyplývají pro obec Hora Sv. Šebestiána následující problémy určené k řešení v územně plánovací dokumentaci.

B.1 PU problém (závada) urbanistické

PU problém (závada) urbanistické

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	K řešení v ÚPD
PU6	Umístění větrných elektráren	Umístění větrných elektráren a sloupů velmi vysokého napětí elektrické energie. V Hoře Sv. Šebestiána jsou umístěny 3 stávající stožáry, další stožáry nejsou v návrhu ÚP navrhovány.	Hora Svatého Šebestiána (Nová Ves)	ÚP

Závěr:

Urbanistický problém PU6, je řešen platným vymezením zastavěného a nezastavěného území. Předmětným problémem by se měl zabývat i návrh změny územního plánu s ohledem na platnou Územní studii krajiny ORP Chomutov.

B.2 PK problém (závada) využití krajiny

PK problém (závada) využití krajiny

Označení	Popis problému	Popis problému	Lokalizace	K řešení v ÚPD
PK7	Zemědělská činnost v horách	Zemědělská činnost v horských obcích vymezené specifické oblasti SOB 6 – Krušné hory v ZÚR je ve střetu s ochranou životního prostředí (prvky ÚSES, Chráněné krajinné oblasti, přírodní památky atd.)	Blatno, Boleboř, Hora Svatého Šebestiána, Kalek, Křimov, Výsluní	ZÚR ÚP

Závěr:

Problémy PK7 nebudou řešeny v návrhu změny územního plánu Hora Svatého Šebestiána tyto problémy k řešení musí řešit Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje.

B.3 PD problém (závada) dopravní infrastruktury

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	K řešení v ÚPD
PD7	Komunikace I. třídy v obci	Silnice I/7 hlavní tah do Spolkové republiky Německo prochází středem a dělí obec na dvě části. Nevhodné nájezdy z obce na silnici I/7. ZÚR řešeno navrhovanou územní rezervou silničního koridoru ale dosud nezrealizováno.	Hora Svatého Šebestiána	ÚP ZÚR

Závěr:

Problém PD7, tímto problémem se bude zabývat změna územního plánu, jednou z možností může být prověření zahroubení části komunikace I/7 pod povrch a tím zrušení negativních vlivů komunikace I/7 v uvnitř zastavěného území obce Hora Svatého Šebestiána.

B.4 PH problém (závada) hygienický

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	K řešení v ÚPD
PH3	Znečištěné ovzduší	Celé území ORP Chomutov je vyhlášeno jako území s velmi silnou nebo silnou zátěží emisemi.	ORP	

Závěr:

Problém PH3, řešení problému bude prověřeno v rámci změny územního plánu.

B.5 Kromě problémů uvedených ve výčtu je nutné řešit i problémy viz níže.

Územně analytické podklady Ústeckého kraje – 5. Úplná aktualizace – 2021, z jejichž problémového výkresu vyplývají především tyto následující problémy k řešení:

Z/12 - Rozvoj zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu v oblastech s vysokou hodnotou krajinného rázu. Úkolem pro územně plánovací činnost je naplňovat dílčí kroky k dosažení cílových charakteristik krajiny stanovených v ZÚR ÚK.

Problém se týká území vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot a krajiny rekreačně využívané, a to zejména svahů a náhorních plošin Krušných hor, kde je zejména v návaznosti na hlavní silniční tahy (dálnice D8, silnice I/7) zvýšený tlak na výstavbu logistických center, center pro odbavování nákladní dopravy, truck center, a pod. Vzhledem k tomu, že se jedná o území přednostně určené k rekreaci, cestovnímu ruchu a kultivaci přírodních a kulturních hodnot jedná se o území zcela nevhodné pro rozvoj záměrů obdobného typu. Na tento fakt reagují ZÚR ÚK vymezením cílových charakteristik krajiny pro krajinné celky 7a - KC Krušné hory – náhorní plošiny a 7b - KC Krušné hory – svahy, vrcholy a hluboká údolí, které jasně definují úkoly a požadavky k naplnění výše uvedené rekreační funkce oblastí Krušných hor. Vzhledem k tomu, že stále existuje řada zastaralých územních plánů, které nabyly účinnosti před vydáním ZÚR ÚK, obsahující rozvojové plochy pro lokalizaci těchto záměrů, je třeba selektivně na tento problém upozornit v rámci ÚAP ÚK, které mimo jiné slouží také jako podklad pro rozhodování v území.

Územní studie krajiny SO ORP Chomutov (dále jen „ÚSK“) byla pořízena v souladu s ustanovením §§ 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů v roce 2019 a z ní vyplynuly tyto následující problémy k řešení:

Urbanizace sídla, krajina:

- Nic nebrání stabilizaci sídla na krajinném horizontu včetně obnovy (očekávané) sídelní dominanty, v podstatě jakékoli, avšak důstojné. Původní výraz obce kultivovat soudobými prostředky: zcela jednoznačně zvolit barvu krytiny a použít ji na okrajové stavby včetně zachování či zřízení objektů shodného typu zastřešení. Doplnit sídelní zeleň, která přejde do krajiny a sídlo z ní bude vystupovat.
- Nadále zachovat stavební objekty původní železnice a chránit je před ztrátou potenciálu její obnovy.
- Novou Ves doplnit v prolukách, uzavřít její podélnou osu, doplnit humna a alespoň pokusně obnovit kamenice původní plužiny.

Vymezení potenciálních lokalit pro umístění vodních ploch:

- navrhuje se významnější vodní plochy s funkcí zásobní a krajino tvornou na vodním toku Chomutovka, návrh je vymezen severně od zástavby Hora Svatého Šebestiána, návrh vychází z PDP (OHL218002) a z podkladu historických vodních nádrží (bývalý rybník u mlýna).
- návrh průtočné vodní nádrže s funkcí zásobní a krajino tvornou na vodním toku PP Černé v ř.km 10,6 (IDVT 10235259) v k.ú. Jilmová,
- návrh průtočné vodní nádrže s funkcí zásobní a krajino tvornou na vodním toku Pohraniční potok (IDVT 10237457) v k.ú. Pohraniční, návrh vychází z PDP (OHL218002) a z podkladů historických vodních ploch.

Využití krajiny:

- Nechat a ochránit krajinu v současném stavu.
- Nepřipustit ztrátu potenciálu bývalé železnice. Již se řeší turistické využití.
- Nerozvíjet individuální rekreaci.
- V případě kamenic nepřipustit sukcesi zemědělské půdy a vhodnou formou (pastviny) zachovat stávající kresbu kamenic v krajině.
- Územní systém ekologické stability: Doplnit lokální úroveň ÚSES podle ÚSK včetně vyznačených pozic biocenter.

Rámcové podmínky využití pro řešení v rámci územních plánů

Ochrana přírodních, historických a kulturních hodnot a ochrana krajinného rázu:

- zachovat ráz a čitelnost obce v pravoúhlé uliční osnově,
- zachovat siluetu obce Hora sv. Šebestiána na lokálním horizontu,
- sjednotit barevnost a tvary střech dle charakteristického sklonu původní zástavby,
- nepřipustit výstavbu dalších větrných elektráren,
- respektovat a zachovat kontrast lesa vůči loukám a pastvinám,
- nepřipouštět nové objekty zemědělské prvovýroby do otevřené krajiny,
- chránit původní trasu železnice před znehodnocením,
- neobnovovat zaniklá sídla,
- zachovat remízy a kamenice,
- nezasahovat do podmáčených lučních soustav a rašelinišť,
- zachovat individuální skupiny zeleně,
- zamezit sukcesi zemědělské půdy v návaznosti na tradiční meze a kamenice.

Podmínky a optimalizace rozvoje sídel v návaznosti na okolní krajinu:

- rozvoj obce Hora sv. Šebestiána výhradně v pravoúhlé osnově, která naváže na současnou strukturu zástavby,
- zachovat řazení domů do uliční čáry se shodnou výškou římsy, tvarem, sklonem a jednotným odstínem střech,
- nepřipustit rozvoj jižního okraje prostřednictvím jakýchkoli forem komerční zástavby mimo bydlení,
- rozvoj sídla Nová Ves pouze v údolní nivě,
- objekty ve volné krajině udržet v současné velikosti a nepřipustit objekty nové.

Ochrana a podpora biodiverzity a ekologické stability krajiny:

- důsledně zachovat louky a pastviny, mokřadní společenstva a údolní nivy.

Podmínky pro stabilizaci vodního režimu a retenční schopnosti krajiny:

- respektovat přirozený režim vodních toků, pramenišť a rašelinišť s důrazem na podporu retenční a akumulační schopnosti,
- respektovat a chránit neupravené úseky vodních toků, jejich pramenné části s přírodním charakterem,
- podporovat budování opatření v krajině ke zpomalení povrchového odtoku a podpoření retenční funkce krajiny (průlehy, meze, remízky),
- revidovat funkci melioračních zařízení za účelem zadržení vody v krajině,
- nepovolovat zatrubňování vodních toků,
- zabránit jakýmkoli formám rozvoje zástavby mimo sídla.

Rozvoj území ve vztahu k zemědělství a lesnictví:

- zamezit výstavbě zemědělských objektů ve volné krajině, preferovat extenzivní formy využití ploch,
- podporovat a vymezovat funkční plochy přírody v okrajích lesa umožňujících vybudování lesního větrného pláště a přirozeného přechodu lesa do krajiny,
- zabránit další urbanizaci ve volné krajině včetně objektů u silnice I/7 mimo sídla,
- zamezit výstavbě v okrajích lesů a nepřipustit další zábory lesa.

Podpora šetrného turistického ruchu a rekreačního využití území:

- připustit individuální formy rekreace s ubytováním v místních penzionech, výlety do okolní krajiny a vymezených turistických cílů,
- nepřipustit alternativní formy rekreace představující zásah do krajiny,
- preferovat denní rekreaci.

Eliminace negativních dopadů průmyslu a těžby surovin na krajinu:

- nejsou navrženy.

Rámcová doporučení pro opatření orgánů veřejné správy a dalších subjektů v území**Ochrana přírodních, historických a kulturních hodnot a ochrana krajinného rázu:**

- důsledně uplatňovat ochranu přírody a krajiny ve smyslu definovaných hodnot (NATURA, ZCHÚ, CHOPAV, VKP),
- zachovávat charakter krajinného rámce s důrazem zachování a obnovu prvků historického členění krajiny (meze a kamenice členící jednotlivé tratě, remízky),
- chránit přírodní charakter niv vodních toků,
- zamezit narušení přírodního prostředí údolních niv a navazujících prostorů, břehových porostů,
- uchránit navazující přírodní prostory,
- striktně požadovat v Hoře Sv. Šebestiána tradiční uspořádání sídla na kolmém uspořádání ulic a jednotě staveb uliční fronty,
- nepřipustit zemědělskou zástavbu v otevřené krajině (ani dle § 18 SZ),
- ochránit strukturu a čitelnost kamenic formou registrace VKP,

- individuálně posuzovat všechny záměry, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz, s ohledem na potřebu uchování vysoké hodnoty krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních.

Optimalizace rozvoje sídel v návaznosti na okolní krajinu:

- zachovávat tradiční obraz horního města se zásadní a určující dominantou kostela vůči krajině,
- nepřipustit rozptýlenou zástavbu na okrajích města.

Ochrana a podpora biodiverzity a ekologické stability krajiny:

- přijmout sukcesní proces rozvoje předlesních přírodních útvarů.

Stabilizace vodního režimu a retenční schopnosti krajiny:

- v zastavěném území údolních niv prosazovat přírodě blízký charakter vodních toků s dostatečnou průtočnou kapacitou.
- přijmout přirozené - samovolné renaturalizační procesy na neupravených vodních tocích,
- nepřipustit zakrývání (zatrubňování) vodních toků,
- nepřipustit zdroje znečištění povrchových vod,
- důsledně zajistit retenci povrchových vod z ploch a komerčních areálů,
- donutit objekty mimo sídla k řádnému čištění odpadních vod.
- podporovat vybudování přírodě blízkých prvků (tůň, mokřady, obnova říčních ramen, výsadba vhodných doprovodných dřevin, apod.) pro podpoření retenční a akumulací schopnosti území,
- preferovat a prosazovat přirozenou akumulaci vod v krajině obnovou mokřadů, údolních niv, pramenišť, rašeliníšť,
- zamezit odvodňování území.

Podpora udržitelných postupů v zemědělství a lesnictví:

- šetrně udržovat zemědělský potenciál odlesněné enklávy, zachovat odlesněný prostor s pastvinami a sečenými loukami,
- preferovat extenzivní formy zemědělství s převahou trvalých travních prostorů udržovaných sečením,
- v případě pastvin zachovat propustnost územím v tradičních či očekávaných směrech,
- úprava režimů lesního hospodářství v rámci tvorby LHP s důrazem na změny klimatu a zdravotní stav porostů, podpora vzniku lesních,
- podporovat postupnou přeměnu smrkových porostů směrem ke stanovištně vhodnějším druhům dřevin, nezasahovat do lesních porostů, zachovávat jejich výměru, postupně přebudovat okraje lesů a umožnit vznik ekotonového pásma,
- preferovat přírodě blízké způsoby hospodaření v lese.

Podpora šetrného turistického ruchu a rekreačního využití území:

- podporovat individuální formy denní rekreace.

Eliminace negativních dopadů průmyslu a těžby surovin na krajinu:

- opatření nejsou stanovena.

Územní studie Krušné Hory (byla pořízena v souladu s ustanovením §§ 30 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů 26.2.2020 a nevyplývají z ní konkrétní návrhy k řešení pro území obce Hora Svatého Šebestiána.

Závěr:

Řešení výše uvedených problému, doporučení a podmínek bude v rámci zpracování změny ÚP prověřeno a zohledněno v rozsahu souvisejícím s navrženými změnami.

C. vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

C.1 Soulad s politikou územního rozvoje české republiky, ve znění aktualizací č. 1., 2., 3., 5. a 4. s účinností ode dne 1. 9. 2021

Politika územního rozvoje České republiky 2008

Upřesnění požadavků z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1., 2., 3. , 4. a 5. s účinností ode dne 1. 9. 2021 (dále jen „aPÚR“):

Územní plán Hora Svatého Šebestiána není v rozporu s republikovými prioritami pro zajištění udržitelného rozvoje uvedenými v aPÚR ČR. Území Hora Svatého Šebestiána leží ve Specifické oblasti SOB 6 Krušné hory. Hora Svatého Šebestiána jako součást specifické oblasti SOB 6 KRUŠNÉ HORY je zahrnuta v seznamu obcí, které leží v rozvojových oblastech, osách a specifických oblastech republikového významu. Specifická oblast je vymezena z důvodů: 1. Jde o horské území v ČR bez velkoplošné ochrany, které má silný rekreační potenciál, který je třeba využít. 2. Přetrvávají zde negativní důsledky znečištění životního prostředí. 3. přetrvávají zde problémy v sociálně ekonomické sféře. Je zde nedostatek pracovních příležitostí v místě. 4. Je zde špatná dopravní dostupnost okrajových částí mimo trasu komunikace I/7.

Územní plán vychází a respektuje z hlediska širších vztahů PUR ČR. Všechny požadavky na liniové stavby jsou v ÚP obsaženy.

C.2 Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění 1. aktualizace, 3. aktualizace a 2. aktualizace s účinností ode dne 20. 5. 2017, 17. 2. 2019 a 6. 8. 2020 (dále jen „aZÚR“)

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (dále též ZÚR ÚK) byly vydány 5.10.2011 na základě usnesení ZUK č.23/25Z/2011, ze dne 7.9.2011, které nabylo účinnosti dne 20.10.2011; 20.5.2017 nabyla účinnosti 1. Aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, 17.2.2019 nabyla účinnosti 3. Aktualizace Zásad územního rozvoje ÚK, 2. Aktualizace ZÚR ÚK nabyla účinnosti 6.8.2020.

Ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraj, ve znění 1. aktualizace, 3. aktualizace a 2. aktualizace s účinností ode dne 20. 5. 2017, 17. 2. 2019 a 6. 8. 2020 pak vyplývají pro řešené území následující priority které jsou v územním plánu nebo budou do návrhu změny územního plánu zapracovány:

ÚP Hora Svatého Šebestiána byl vydán v roce 2015, tedy po nabytí účinnosti ZÚR ÚK. Při pořizování případné změny územního plánu je nutné zajistit kontrolu a soulad s aZÚR ÚK.

Obec Hora Svatého Šebestiána je součástí **rozvojová osy nadmístního významu – NOS1** Louny – Chomutov – hranice ČR/SRN (-Chemnitz) a dále **specifické oblasti krušné hory – SOB6**.

Vypuštění územní rezervy PKR1:

Na území obce vede koridor územní rezervy PKR1, který byl v rámci zpracování návrhu 2aZÚR ÚK vypuštěn se souhlasem Ministerstva dopravy ČR (MD) a provozovatelem infrastruktury Ředitelstvím silnic a dálnic (ŘSD). Obec však podala námitku, že s vypuštěním koridoru nesouhlasí. Dle vyjádření MD lze koridor pro obchvat Hory Sv. Šebestiána ponechat v územním plánu obce Hora Svatého Šebestiána. Z důvodu předpokládaného umístění obchvatu pouze na území jedné obce lze koridor pro tuto stavbu vymezit jen v územním plánu, resp. záměr není nadmístního významu a nemusí tedy být zanesen v ZÚR ÚK. Zůstává však problematika zimní údržby silnice I/7 v případě kalamity, kdy by bylo vhodné dílčí rozšíření silnice, aby se dalo projíždět při uvíznutí kamionů.

ZÚR ÚK vymezují cyklostezku „**Krušnohorská magistrála**“. Schématické vedení cyklostezky je zakresleno ve schématu č. 10. Cyklostezku je potřeba na území zpřesnit.

- 1) Zajistit přeshraniční koordinaci a návaznosti cyklostezky Krušnohorská magistrála na německé straně.
- 2) Zpřesnit a vymezit koridor pro veřejně prospěšnou stavbu cyklostezky Krušnohorská magistrála v ÚPD dotčených obcí a zajistit územní koordinaci. Při zpřesnění vymezení koridoru v ÚPD obcí respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny.
- 3) Cyklostezka Krušnohorská magistrála v lesích bude vedena s využitím stávající lesní dopravní sítě a nikoliv po pozemcích s lesními porosty.

Území obce Hora Svatého Šebestiána spadá do **KC Krušné hory – náhorní plošiny (7a) a svahy, vrcholy a hluboká údolí (7b)**.

Závěr:

Územní plán Hora Svatého Šebestiána není v souladu s dokumentací vydanou krajem, všechny požadované prvky z platných nadřazených dokumentací budou do územního plánu v rámci změny územního plánu zapracovány a vyhodnoceny důsledky změn nadřazených dokumentací na územní plán obce.

D. vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,

Na území obce se stále nachází velké množství nevyužitých vymezených zastavitelných ploch (viz lokality v kapitole A. 4 Zprávy). V době pořizování této zprávy nebyly zjištěny žádné negativní faktory, které by znemožnily využití stávajících navržených zastavitelných ploch.

Platný územní plán nabízí dostatečné množství rozvojových ploch. Celkový zábor ZPF pro územní plán Hora Svatého Šebestiána činil v době jeho vydání 28,81 ha. Vymezeno bylo dvacet návrhových ploch. V uplynulém období nedošlo k významným změnám vyváženosti vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj ani pro soudržnost společenství obyvatel v území.

VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY V ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ ÚP HORA SVATÉHO ŠEBESTIÁNA A JEJICH VYUŽITÍ

Označení plochy	Funkční využití	Výměra (ha)	Využito (ha)	poznámka
S1	Plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport OS	1,39	0	
S2	Plochy bydlení individuální v RD vesnické BV	1,39	0	
S3	Plochy smíšené obytné SO	4,64	0	Zpracována územní studie registrována 28.5.2020
S4	Plochy rekreace specifických forem RX	0,47	0	
S5	Plochy dopravy silniční DS	0,41	0	
S6	Plochy bydlení individuální v RD vesnické BV	0,40	0	
S7	Plochy smíšené obytné	0,38	0	
S8	Plochy občanského vybavení O	0,78	0	
D14	Plochy dopravy silniční - cyklostezka C2 dle ZÚR ÚK	3,88	0	
V1	plochy bydlení individuální v RD vesnické BV	2,88	0	
V2	Plochy občanského vybavení O	3,29	0	
V3	Plochy výroby a skladování V	1,52	0	
V4	plochy smíšené obytné SO	0,55	0	
V5	plochy bydlení individuální v RD vesnické BV	0,28	0,28	Jedná se o součást plochy k sousednímu RD pod jedním oplocením.
V6	plochy technické infrastruktury vodní hospodářství TI 1	0,09	0	
V7	plochy technické infrastruktury T	1,04	0	
V8	plochy rekreace-rodinná rekreace RI	0,28	0	
Z2/1	Plochy dopravy silniční DS	2,25	0	Příprava realizace ŘSD
Z2/2	plochy dopravy silniční DS	0,99	0	
Z2/3	plochy dopravy silniční DS	1,90	0	

VYMEZENÉ NEZASTAVITELNÉ A PŘESTAVBOVÉ PLOCHY V ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ ÚP HORA SVATÉHO ŠEBESTIÁNA A PLOCHY REZERVY

Označení plochy	Funkční využití	Výměra (ha)	Využito (ha)	poznámka
N1	Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní - NSp	0,92	0	Závisí na ploše Z2/1-3
P1	plochy bydlení individuální v RD vesnické BV Dnes plocha ostatní – zbořeniště po kasárnách	0,78	0	
R1	rezerva pro další rozvoj Hory Sv. Šebestiána	2,20	0	
R2	PKR 1 územní rezerva pro silnici I/7, úsek Chomutov-hranice ČR/SRN s východním obchvatem Hory Sv. Šebestiána			Ze ZÚR ÚK byla vypuštěna

VÝVOJ POČTU OBYVATEL V OBCI HORA SVATÉHO ŠEBESTIÁNA SE BĚHEM POSLEDNÍCH DVACETI LET MÍRNĚ ZVÝŠIL.

Počty obyvatel					
2001	2010	2011	2016	2019	2021
219	261	279	276	323	339

Z výše uvedeného plyne, že v obci Hora Svatého Šebestiána nedošlo k zahájení výstavby v žádné z návrhových lokalit. Vymezování dalších rozsáhlých návrhových ploch není s ohledem na obsah § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, možné, protože nebyla prokázána nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy. J

Závěr:

Z hlediska toho, že současné zastavitelné plochy nebyly využity, úřad územního plánování doporučuje přehodnotit nejen velikost zastavitelných ploch ale jejich umístění a funkční zařazení plánované výstavby i s ohledem na již registrovanou územní studii.

D.1 Vyhodnocení podaných žádostí na změnu územního plánu

Úřad územního plánování neeviduje žádné přijaté žádosti o změnu územního plánu obce Hora Svatého Šebestiána.

E. pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny

E.1 Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP Chomutov

E.1.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje:

Změna územního plánu bude pořizována tak, aby tato dokumentace a stejně tak i úplné znění územního plánu po této změně byly v souladu s aktuálním zněním politiky územního rozvoje.

E.1.2 Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem:

Změna územního plánu bude pořizována tak, aby tato dokumentace a stejně tak i úplné znění územního plánu po této změně byly v souladu s aktuálním zněním zásad územního rozvoje.

E.1.3 Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Na základě vyhodnocení v kapitole B. této zprávy budou v rámci zpracování návrhu změny ÚP Chomutov prověřeny lokality, ve kterých byla jako podmínka pro rozhodování stanoveno zpracování územní studie. Prověřeny budou lokality z hlediska nutnosti vymezení podmínky zpracování studie a z hlediska aktuálnosti lhůty platné pro toto zpracování.

Návrh změny územního plánu bude pořizován tak, aby tato dokumentace zohlednila body uvedené v kapitole B této zprávy.

E.1.4 Požadavky vyplývající ze zjištěných nedostatků a nesrovnalostí zjištěných na základě průzkumů:

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

E.1.4.1.1 HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT:

- a. Prověřit vymezení kulturních hodnot.
- b. Provést revizi urbanistických a architektonických hodnot, především šachovnicové blokové zástavba v obci Hora Svatého Šebestiána.
- c. Blíže specifikovat způsob ochrany zjištěných hodnot.
- d. Využít pro ochranu zjištěných hodnot stanovení regulativů s prvky regulačního plánu.

E.1.4.1.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE VČ. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ

- a. Provéřit možnost změny na jiné funkční využití u plochy drážní dopravy po odstranění železniční trati.
- b. Upřesnit regulativy jednotlivých ploch s rozdílným funkčním využitím. (regulace prostorové i funkční, zcela zásadní je např. příliš široká škála specifikace funkčního využití plochy smíšené obytné a plochy občanského vybavení).
- c. Zapracovat aktuální stav nadřazené ÚPD – ZÚR ÚK vč. aktualizací č. 1., 2. a 3. ZÚR ÚK a PÚR ČR.
- d. Aktualizovat hranici zastavěného území.
- e. Aktualizovat rozsah území v obci Hora Svatého Šebestiána, kde bude chráněna urbanistická hodnota vymezená stávajícím územním plánem - pozn. šachovnicová komunikační struktura vymezující historickou blokovou zástavbu. (V minulosti nebyla vždy tato hodnota chráněna a na některých rozvojových plochách, které přímo navazují na území, kde je tato hodnota pořád udržena, nebyla tato hodnota požadována).
- f. Rozsah rozvojových ploch v obci Hora Svatého Šebestiána navrhnout v územním plánu tak, aby byla plně respektována šachovnicová struktura obce v pravoúhlé osnově a tím mohlo dojít obnově původního historického rozsahu zastavěného území obce.
- g. Provéřit funkčních využití v oblasti pohraničí se záměry obce v souladu s Územní studií krajiny ORP Chomutov, s Územní studií Krušné hory a v koordinaci se soukromými záměry v území.
- h. Provéřit vymezení ploch pro rekreaci „RI rodinná rekreace“ i „RX rekreace specifických forem“ a navrhnout případně nové vymezení těchto ploch (např. prověřit vymezení specifické formy rekreace v ploše S4, „RI“ prověřit i v plochách po objektech v místě bývalých „kasáren“, v pohraniční směrem „bývalá Jilmová“ a po bývalé české části obce „Reizenhain“).
- i. Provéřit vymezení územních rezerv a plochy přestavby P1.
- j. Provéřit rozsah vymezení ploch V7, V3, V2.

E.1.4.1.3 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ.

- a. Koridor územní rezervy PKR1 uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a návrhem územního plánu zajistit funkčnost dopravní trasy a průjezd obcí v souladu s požadavky na udržitelný rozvoj území.
- b. Provéřit výlučné vymezení ploch pro umístění čerpacích stanic pohonných hmot (dále jen ČPH) pozn. na území obce je velká koncentrace stávajících ČPH podél komunikace I/7, kdy i nadále jsou registrovány požadavky na umístění nových do ploch pro „služby“.
- c. Navrhnout a prověřit opatření k eliminaci negativního vlivu průtahu silnice I/7 na obec Hora Sv. Šebestiána. Vzhledem k vypuštění koridoru územní rezervy komunikace I/7 „PKR1“ z nadřazené územně plánovací krajiny, je potřeba řešit problémový limit území, a to komunikací I/7, která výrazně negativně ovlivňuje obec Hora Svatého Šebestiána., jelikož prochází jejím středem (hlukností, bezpečností apod.) a tím pádem je i nutné prověřit rozsah současného vymezení koridoru v územně plánovací dokumentaci.
- d. Provéřit možnost zahloubení komunikace I/7 v úseku uvnitř obce Hora Sv. Šebestiána, s tím související možnost vyhlášení stavební uzávěry v trase v rozsahu pro realizaci zahloubení spolu s prověřením stávající trasy již vymezeného koridoru v platném územním plánu.
- e. Provéřit v rámci koncepce dopravní infrastruktury možnost realizace opatření proti negativním vlivům komunikace I/7 i na území obce Nová Ves a zároveň se zabývat bezpečnostními opatřeními podél celé komunikace I/7 ve správním území i veškeré další dopravní infrastruktury, která zajistí vyšší bezpečnost na těchto komunikacích (např. v zimě umístěním sněhových zábran podél komunikací, výsadba zeleně, protihlukové stěny.)
- f. Provéřit vymezení stávajících i navrhnout nové vymezení ploch pro cyklotrasy a cyklostezky.
- g. Doplnit koncepci parkování. V rámci dopravní koncepce navrhnout řešení dopravy v klidu, např. vymezení veřejná parkovací stání v obci Nová Ves i Hora Svatého Šebestiána (větší kapacitní parkoviště pro návštěvníky) a zabývat se i stanovením minimálního počtu parkovacích stání na pozemcích pro nové zastavitelné plochy. Doplnit parkovací plochy pro průjezdnou nákladní dopravu.

- h. Upřesnit energetickou koncepci obce, konkrétně stanovit koncepci týkající se využití alternativních zdrojů energie jako jsou fotovoltaické elektrárny (FVE) a větrné elektrárny v návaznosti na ÚS Krajiny i ÚS Krušných hor. Provéřit možnost umísťování obnovitelných zdrojů energie i v plochách mimo funkční využití k tomu určených.
- i. Stanovit regulativy pro možnost použití ČOV na celém správní území obce Hora Svatého Šebestiána.

E.1.4.1.4 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- a. V návrhu změny ÚP bude v případě potřeby zpracováno vyhodnocení navrhovaných záborů půdního fondu. Z hlediska ochrany ZPF bude v maximální možné míře postupováno podle § 4 a 5 zákona ČNR č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (úplné znění vyhlášeno č. 231/1999 Sb.) a podle § 3,4 a přílohy č. 3 vyhlášky MŽP č.13/1994 Sb. o podrobnostech ochrany ZPF, a metodickými pokyny MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF.
- b. Koncepce uspořádání krajiny bude plně zohledňovat ÚS Krajiny ORP Chomutova a ÚS Krušných hor.

E.1.4.1.5 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- a. Provéřit změnu funkčního využití „OS plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport“ za hřištěm na bydlení (týkající se plochy S1).
- b. Provéřit možnost vymezení nového i stávajícího funkčního využití „SO smíšené obytné“ a zpřesnit podmínky prostorového uspořádání v těchto plochách, případně omezit či zpřesnit možnosti hlavního, přípustného, podmíněně přípustného či negativního využití.
- c. Provéřit změnu funkčního využití plochy S8 z „O – plochy občanského vybavení“ na plochu pro dopravu v klidu.
- d. Stanovit regulativ pro umísťování staveb a zařízení pro reklamu.
- e. Provéřit použití prvků regulačního plánu, které stanoví sklon střechy, vzhled oplocení, stavební a uliční čáru apod., především kvůli zajištění ochrany urbanistické hodnoty šachovnicové blokové struktury zástavby v obci Hora Svatého Šebestiána a zachování charakteru zástavby v Nové Vsi, pro kterou je charakteristická zástavba podél páteřních komunikací.
- f. Upřesnit urbanistickou koncepci a ochranu hodnot s ohledem na ochranu zástavby typickou pro Krušné hory vesnického charakteru (sklon střechy, tvar objektu, vzhled oplocení apod.).
- g. Podrobněji specifikovat regulativy funkčních využití jednotlivých ploch. Zcela zásadní je u některých funkčních využití chybějící podmínky prostorového uspořádání jako procenta zastavění pozemku, nebo procenta ozelenění (i s ohledem na tvorbu zelených střech a dalších možných opatření za účelem zachování dešťových vod na pozemku) a maximální výšky staveb či podlažnost.
- h. Provéřit možnost individuálního překročení stanoveného výškového regulativu v plochách s rozdílným funkčním využitím z důvodu architektonického ztvárnění objektu, případně z důvodů umístění technologie na střeše (např. tepelné čerpadlo).
- i. Provéřit vhodnost funkčního zařazení pro plochu V3.
- j. Provéřit vhodnost a rozsah vymezení funkčního využití NS.P v jižní části obce Nová Ves.
- k. Provéřit vymezení specifické formy rekreace např. v plochách po objektech v místě bývalých „kasáren“, v pohraniční směrem „bývalá Jilmová“ a po bývalé české části obce „Reizenhain“).
- l. Provéřit možnosti umístění stánků na území obce a stanovit regulativy pro tyto možnosti.
- m. Upřesnit požadavek pro požadovaný poměr bydlení v plochách s funkčním využitím „SO“, v případech změny využití stávajících objektů bez požadovaného poměru ploch bydlení.
- n. Provéřit vymezení funkčního využití kolem pozemku p.č. 46/1 k.ú. Nová Ves u Křimova, dle současného stavu využívání i případně nových zastavitelných ploch navazujících na zastavěné území obce Nová Ves.
- o. Provéřit vymezení funkčního využití pro zemědělskou výrobu i průmyslovou výrobu se skladováním a stanovit řádné podmínky prostorového uspořádání v těchto plochách.
- p. Definovat samostatná funkční využití pro garážové domy, pro velkokapacitní parkoviště a samostatné areály garáží v souvislosti s nákladní dopravou na silnici I/7.

- q. Provéřít podmínku prostorového uspořádání pro bydlení venkovské BV týkající se min výměry pozemku pro rodinný domek 600 m².
- r. Podrobněji vymezit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- s. Přesněji vymezit plochy pro různé formy ubytování (pension, hotel, apartmány).
- t. Stanovit regulativy, které dostatečně zajistí hlavní využití v plochách s rozdílným způsobem využití nejen pro plochu ale i pro soubor pozemku či staveb jednotlivě.

E.1.4.1.6 OSTATNÍ:

- a. Stanovit regulativy, které zajistí omezení negativního vlivu provozoven na kvalitu bydlení v obci. (např. veřejné domy, autoservisy, čerpací stanice).
- b. V návrhu změny územního plánu je nezbytné doplnit vyhodnocení a zdůvodnění potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (dle § 55 odst. 4 stavebního zákona).
- c. Obecně bude prověřeno v grafické části územního plánu zakreslení veškerých aktuálních ochranných pásem vyplývajících z ÚAP, tj. ochranná pásma komunikací, inženýrských sítí, hlavní prvky ÚSES, ochranná pásma vodních zdrojů, záplavová území a další, stejně jako stávající i navržená komunikační síť.

E.1.5 V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona bude zaktualizována hranice zastavěného území.

E.2 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit.

Nové plochy a koridory územních rezerv budou prověřeny s ohledem na negativní vlivy komunikace I/7 procházející středem obce Hora Svatého Šebestiána.

E.3 Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Požadavky na prověření vymezení nových veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo budou prověřeny s ohledem na negativní vlivy komunikace I/7 procházející středem obce Hora Svatého Šebestiána.

V rámci vymezení stávajících veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva bude revidován v souladu s § 101 odst. 1 stavebního zákona výčet těchto staveb, stejně tak bude revidován výčet dotčených pozemků. Revidován bude i výčet veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

E.4 Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

V rámci zpracování návrhu změny ÚP budou opětovně prověřeny nerealizované zastavitelné plochy, u kterých nebyly doposud registrovány Územní studie a předmětná podmínka bude v těchto lokalitách opětovně prověřena.

E.5 Požadavky na zpracování variant řešení

Z výše uvedených skutečností nevyplývá potřeba zpracování variant řešení návrhu změny ÚP.

Zpracování variant řešení je možné pouze v případě, že by tato potřeba vyvstala v rámci zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu obce Hora Svatého Šebestiána nebo na základě požadavku dotčených orgánů.

E.6 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah návrhu změny č. 1 územního plánu bude odpovídat požadavkům přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Odůvodnění dokumentace návrhu změny bude obsahovat srovnávací text s vyznačením změn výrokové části oproti úplnému znění územního plánu. Změna č. 1 ÚP Hora Svatého Šebestiána bude zpracována a projednána v souladu se zněním § 55 stavebního zákona. Po vydání změny č. 1 ÚP Hora Svatého Šebestiána bude vypracováno úplné znění po vydání změny č. 1 ÚP Hora Svatého Šebestiána.

Návrh změny územního plánu pořizované bude odevzdán v počtu 4 tiskových vyhotovení pro posouzení návrhu změny územního plánu krajským úřadem a pro veřejné projednání podle § 55 stavebního zákona (2 paré pro společné projednání, 2 paré pro veřejné projednání). Změna územního plánu určená k vydání podle § 54 stavebního zákona bude odevzdána minimálně ve 4 tiskových vyhotoveních. Úplné znění po změně bude odevzdáno ve 4 vyhotoveních.

Změna územního plánu bude zpracována v rozsahu měněných částí. Měněné výkresy budou zpracovány digitálně nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy (výkres širších vztahů bude zpracován v měřítku ZÚR) a budou vydány v měřítku 1:5000 (výkres širších vztahů dle potřeby).

Všechny etapy v rámci pořízení územního plánu/změny územního plánu budou odevzdány i v elektronické podobě ve formátech .pdf, případně .doc, .xls pro možnost zpřístupnění dokumentace umožňující dálkový přístup. Po vydání změny územního plánu obsahující i úplné znění bude dokumentace předána v souladu s § 165 stavebního zákona, rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě. Struktura prostorových dat bude zpracována dle jednotného datového modelu Ústeckého kraje v aktuální verzi v době vydání dokumentace. V případě nabytí účinnosti datového modelu standartu vybraných částí územního plánu budou předmětné části odevzdány v tomto datovém modelu, pokud datový model Ústeckého kraje jej nebude zahrnovat.

Návrh změny územního plánu (textová i grafická část) bude opatřen předtištěným „Záznamem o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace.

Projektantem bude současně vypracováno úplné znění územního plánu, a to minimálně ve 4 tiskových vyhotoveních, a také v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.

Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu změny územního plánu projektant změnu územního plánu v její rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

F. požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Tento požadavek vyplývá ze zaslaných stanovisek dotčených orgánů.

G. požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Z výše uvedených skutečností nevyplývá potřeba zpracování variant řešení návrhu změny ÚP.

Zpracování variant řešení je možné pouze v případě, že by tato potřeba vyvstala v rámci zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu obce Hora Svatého Šebestiána nebo na základě požadavku dotčených orgánů.

H. návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,

U předložených požadavků na zpracování změny územního plánu ani skutečností uvedené v kapitole A. až D. není předpoklad vlivu na koncepci územního plánu a proto, není potřeba pořizovat nový územní plán.

I. požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

Od doby vydání územního plánu do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území kromě negativního vlivu komunikace I/7 (hlavní průtah obcí), tento vliv bude v rámci návrhu změny územního plánu Hory Svatého Šebestiána eliminován případně minimalizován či kompenzován.

J. návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Pořizovatel na základě průzkumů a rozborů doporučuje aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje pro vymezení návrhů řešení negativních vlivů komunikace vyššího významu I/7 vedené přes zastavěné území obce Hora Svatého Šebestiána a v souvislosti s mezinárodní dopravou vedenou po silnici I/7 na území obcí v horské oblasti.

Obdrží:

Obec a zhotovitel:

Obec Hora Svatého Šebestiána, IDDS: ua6aq3t

sídlo: Hora Svatého Šebestiána č.p. 3, 431 82 Hora Svatého Šebestiána

Dotčené orgány a správní úřady:

Magistrát města Chomutova, Odbor stavební úřad - Dopravně-správní agendy, IDDS: 497beyz

sídlo: Zborovská č.p. 4602, 430 01 Chomutov 1

Ministerstvo průmyslu a obchodu, IDDS: bxtaaw4

sídlo: Na Františku č.p. 1039/32, 110 00 Praha 1-Staré Město

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, pobočka Chomutov, IDDS: z49per3

sídlo: Husinecká č.p. 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov

Magistrát města Chomutova, Odbor stavební úřad - památková péče, IDDS: 497beyz

sídlo: Zborovská č.p. 4602, 430 01 Chomutov 1

Magistrát města Chomutova, Odbor životního prostředí, IDDS: 497beyz

sídlo: Zborovská č.p. 4602, 430 01 Chomutov 1

Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem, IDDS: 8p3ai7n

sídlo: Moskevská č.p. 1531/15, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1

Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého, IDDS: 4huadu8

sídlo: Kozí č.p. 748/4, 110 00 Praha 1-Staré Město

Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, Územní odbor Chomutov, IDDS: auyaa6n

sídlo: Horova č.p. 1340/10, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1

Ministerstvo obrany, Sekce nakládání s majetkem MO, Odbor ochrany územních zájmů, oddělení ochrany územních zájmů Čechy, IDDS: hjyaavk

sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany

Krajské ředitelství policie Ústeckého kraje, IDDS: a64ai6n

sídlo: Lidické náměstí č.p. 899/9, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1

Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Ústecký kraj, IDDS: hq2aev4

sídlo: Gorazdova č.p. 1969/24, 120 00 Praha 2-Nové Město

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Regionální pracoviště Správa CHKO Slavkovský les, IDDS: dkkdkdj

sídlo: Kaplanova č.p. 1931/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

Krajská veterinární správa SVS pro Ústecký kraj (Státní veterinární správa), IDDS: 7ri8b5i

sídlo: Slezská č.p. 100/7, 120 00 Praha 2-Vinohrady

Státní úřad pro jadernou bezpečnost, IDDS: me7aazb

sídlo: Senovážné náměstí č.p. 1585/9, 110 00 Praha 1-Nové Město

Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy IV - pracoviště Chomutov, IDDS: 9gsaax4

sídlo: Vršovická č.p. 1442/65, 100 00 Praha 10-Vršovice

Ministerstvo dopravy, Odbor infrastruktury a územního plánu, IDDS: n75aaau3

sídlo: nábreží Ludvíka Svobody č.p. 1222/12, 110 00 Praha 1-Nové Město

Magistrát města Chomutova, Odbor stavební úřad, IDDS: 497beyz

sídlo: Zborovská č.p. 4602, 430 28 Chomutov 1

Orgány územního plánování, sousední obce:

Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství, IDDS: t9zbsva

sídlo: Velká Hradební č.p. 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, IDDS: t9zbsva

sídlo: Velká Hradební č.p. 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1

Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, IDDS: t9zbsva

sídlo: Velká Hradební č.p. 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1

Obec Kalek, IDDS: 79jaq42

sídlo: Kalek č.p. 26, 431 32 Výdejní místo Kalek

Obec Blatno, IDDS: 92haqxs

sídlo: Blatno č.p. 1, 430 01 Chomutov 1

Obec Křimov, IDDS: 9z8bpy2

sídlo: Křimov č.p. 1, 430 01 Chomutov 1

Město Výsluní, IDDS: kbvbwy8

sídlo: Výsluní č.p. 14, 431 83 Výdejní místo Výsluní

Seznam oprávněných investorů:

ČEPS, a.s., IDDS: seccdqd

sídlo: Elektrárenská č.p. 774/2, Praha 10-Michle, 101 00 Praha 101

České dráhy, a.s., IDDS: e52cdsf

sídlo: nábreží Ludvíka Svobody č.p. 1222/12, 110 00 Praha 1-Nové Město

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

Povodí Ohře, státní podnik, IDDS: 7ptt8gm

sídlo: Bezručova č.p. 4219, 430 03 Chomutov 3

Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: f7rf9ns

sídlo: Přítkovská č.p. 1689/14, Trnovany, 415 01 Teplice 1

T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i

sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

Ing. Lenka Štelcichová, IDDS: xrarqsa

trvalý pobyt: Hora Svatého Šebestiána č.p. 52, 431 82 Hora Svatého Šebestiána