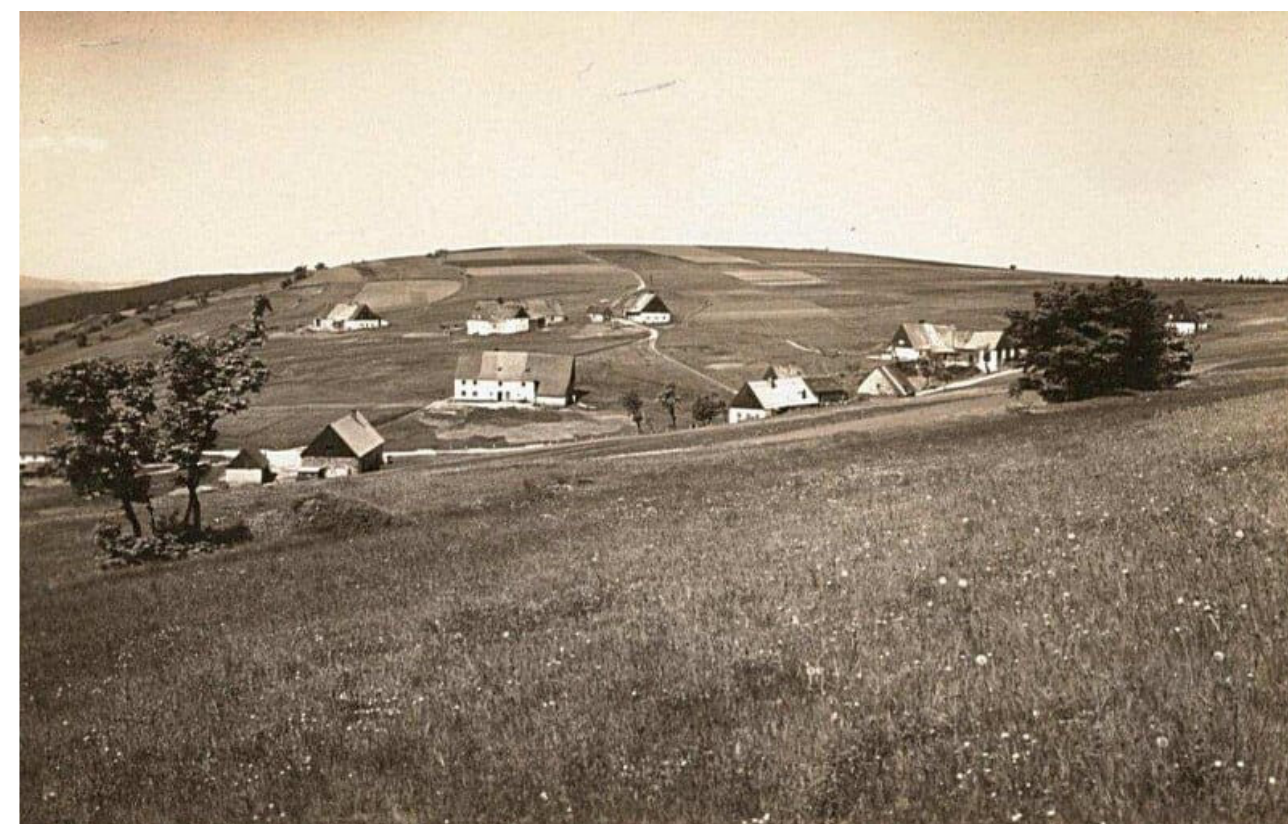


Město Osek  
Zahradní 246  
417 05 Osek



## ÚZEMNÍ STUDIE DLOUHÁ LOUKA

---

**Návrh** - Červen 2023

Jan Hrouda  
**architekt**  
www.janhrouda.cz  
608 663 006 // arch.hrouda@gmail.com

## OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

### **A. TEXTOVÁ ČÁST**

1. Identifikační údaje.....	3
2. Cíle a účel pořízení územní studie.....	4
3. Rozsah řešeného území.....	4
4. Údaje o použitých podkladech .....	5
5. Zhodnocení historie a stávajícího využití území – analytická část.....	5
6. Urbanistické řešení a regulace jednotlivých ploch .....	18
7. Jednotná regulace celého území Dlouhé Louky pro architektonické řešení staveb a jejich detailů a řešení oplocení .....	29
8. Koncepce krajiny a zeleně .....	30
9. Veřejná prostranství.....	33
10. Návrh dopravního řešení .....	34
11. Návrh řešení technické infrastruktury .....	36
12. Životní prostředí, nakládání s odpady .....	38
13. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.....	39
14. Etapizace, parcelace .....	40
15. Vyhodnocení souladu s ÚPD, se zákonnými předpisy, s požadavky a připomínkami orgánů veřejné správy a se zadáním územní studie, komplexní odůvodnění .....	40

### **B. GRAFICKÁ ČÁST**

01. Současný stav a vlastnictví
02. Širší vztahy a hodnoty území
03. Hlavní výkres
04. Dopravní řešení a technická infrastruktura
05. Koordinační výkres
06. Veřejná prostranství
07. Vizualizace – nadhledy
08. Vizualizace - pohledy

#### Poznámka :

*Kopírování či jiné užití územní studie než je účel, ke kterému byla zpracována je zakázáno či to podléhá souhlasu autora.*

## A. TEXTOVÁ ČÁST

### 1. Identifikační údaje

Název	<b>Územní studie Dlouhá Louka</b>
Místo	k.ú. Dlouhá Louka, obec Osek rozvojové plochy Z-DL 01-04, 06-18, 24 přestavbové plochy P-DL 05-07, 32-34
<u>Zadavatel</u>	<b>Město Osek</b> Zahradní 246 417 05 Osek
<u>Pořizovatel</u>	<b>Magistrát města Teplice</b> <b>OÚPSŘ – úřad územního plánování</b> náměstí Svobody 2 415 95 Teplice
<u>Zpracovatel</u>	<b>Ing.arch. Jan Hrouda</b> <b>autorizovaný architekt ČKA 04619</b> Bezručova 803/4 400 01 Ústí nad Labem IČ : 748 06 289
Urbanistické řešení:	Ing.arch. Jan Hrouda
Koncepce krajiny:	K2N Landscape Ing. Kateřina Waldhauser Ing. Kristýna Cmíralová Ing. Natálie Polesňáková
Koncepce dopravy:	Kateřina Šimová, DiS.
<u>Datum</u>	leden 2023

## **2. Cíle a účel pořízení územní studie**

Územní studie je pořízena na základě podnětu, který podalo Město Osek. Pořizovatelem územní studie je Magistrát města Teplice, OÚPSŘ – ÚÚP, který zajišťuje splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle ustanovení § 24 stavebního zákona.

Územní studie bude po schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Územní studie může být použita i jako podklad pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace.

Územní studie bude pořízena na podkladu platné územně plánovací dokumentace (Územní plán Osek), která nabyla účinnosti 16.7.2016. Územní studie prověří využití dotčených rozvojových ploch rozvojové plochy Z-DL 01-04, 06-18, 24 a ploch přestavby P-DL 05-07, 32-34 a navrhne uspořádání a způsob zastavění území, zejména urbanisticko-architektonickou koncepci, vymezení veřejných prostranství, zeleně a krajinných prvků a řešení dopravní a technické infrastruktury.

Smyslem územní studie bude udržitelný rozvoj lokality jako specifického osídlení Krušných hor, s intenzivním vztahem k navazující krajině a přírodě, jako primární hodnotě území.

Základním účelem zpracování územní studie pro Dlouhou Louku je definování podrobnějších prostorových parametrů rozvoje území a stanovení základních pravidel (požadovaných a doporučených) pro výstavbu v území, tak aby vznikl přehledný a jasný dokument, dokladující vůli města řešit rozvoj lokality udržitelným způsobem. Smyslem dokumentu je poskytnout stavebníkům jasná pravidla a parametry výstavby. a naopak obci a úřadům rozhodujícím v území poskytnout oporu pro rozhodování a jeho odůvodnění.

Územní studie bude projednána s vybranými dotčenými orgány, vlastníky technické a dopravní infrastruktury a vlastníky dotčených pozemků.

## **3. Rozsah řešeného území**

Řešené území leží celé v katastrálním území Dlouhá Louka. Řešeným územím jsou zastavitelné plochy dle územního plánu Z-DL 01, 02, 03, 04, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 a 24, dále plochy přestavby P-DL 05, 06, 07, 32, 33 a 34 a zastavitelné plochy v krajině ve východní části území Z-DL 14, 15, 16 a Z-DL 17 a 18. Jedná se tedy o centrum obce a

navazující plochy a dále plochy ve volné krajině pro rekreaci a zemědělství.

Řešené území je vymezeno v souladu s Územním plánem města Osek:

označení	katastrální území	kód a specifikace využití	plocha (ha)
Z-DL 01	Dlouhá Louka	SV – plochy smíšené obytné vesnické	25358
Z-DL 02	Dlouhá Louka	SV – plochy smíšené obytné vesnické	16560
Z-DL 03	Dlouhá Louka	SV – plochy smíšené obytné vesnické	2380
Z-DL 04	Dlouhá Louka	SV – plochy smíšené obytné vesnické	1229
Z-DL 06	Dlouhá Louka	SV – plochy smíšené obytné vesnické	2427
Z-DL 07	Dlouhá Louka	SV – plochy smíšené obytné vesnické	5325
Z-DL 08	Dlouhá Louka	SV – plochy smíšené obytné vesnické	6629
Z-DL 09	Dlouhá Louka	SV – plochy smíšené obytné vesnické	3667
Z-DL 10	Dlouhá Louka	O – občanské vybavení	8752
Z-DL 11	Dlouhá Louka	SV – plochy smíšené obytné vesnické	5809
Z-DL 12	Dlouhá Louka	SV – plochy smíšené obytné vesnické	8511
Z-DL 13	Dlouhá Louka	SV – plochy smíšené obytné vesnické	2891
Z-DL 14	Dlouhá Louka	RH – plochy hromadné rekreace	5504
Z-DL 15	Dlouhá Louka	RH – plochy hromadné rekreace	3543
Z-DL 16	Dlouhá Louka	RH – plochy hromadné rekreace	7025
Z-DL 17	Dlouhá Louka	VZ – zemědělská a lesnická výroba	7096
Z-DL 18	Dlouhá Louka	VZ – zemědělská a lesnická výroba	6838
Z-DL 24	Dlouhá Louka	BV - bydlení individuální v RD - vesnické	7503
P-DL 05	Dlouhá Louka	O – občanské vybavení	3413
P-DL 06	Dlouhá Louka	SV – plochy smíšené obytné vesnické	2427
P-DL 07	Dlouhá Louka	SV – plochy smíšené obytné vesnické	3791
P-DL 32	Dlouhá Louka	RI – plochy rodinné rekreace	2721
P-DL 33	Dlouhá Louka	RI – plochy rodinné rekreace	2721
P-DL 34	Dlouhá Louka	RI – plochy rodinné rekreace	2721
Σ			144841

Územní studie je zpracována pro celé řešené území v rozsahu, v jakém je vymezeno platným územním plánem a zadáním.

V rámci zpracování územní studie jsou řešeny také širší vztahy a přímé návaznosti jednotlivých ploch (krajinné řešení, technická infrastruktura, doprava apod.).

#### **4. Údaje o použitých podkladech**

Zadání územní studie vypracované pořizovatelem

Územní plán města Osek

Územně analytické podklady

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Katastrální mapa vč. informací o vlastnických vztazích

Ortofotomapa

Vrstevnice ZABAGED - ČÚZK

Podklady od správců sítí – ČEZ Distribuce, Sčvk, Cetin

Historické prameny – mapy, snímky, fotografie

(archiv ČÚZK; Ilja Potěšil)

Vodovod a kanalizace – studie proveditelnosti

(Teplické projekty, s.r.o. 03/2022)

Vlastní terénní průzkum

Historie Dlouhé Louky – Mgr. Jiří Bureše

Geologická mapa ČR 1 : 50 000, mapové listy 02-31 a 02-32,

tématický obsah © Český geologický ústav, 1990 a 1992

Hydrogeologická mapa ČR 1 : 50 000, mapové listy 02-31 a

02-32, tématický obsah © Ústřední ústav geologický, 1988 a

1989

Půdní mapa ČR 1 : 50 000, mapové listy 02-31 a 02-32,

tématický obsah © Ústřední ústav geologický, 1991 a 1992

Mapové kompozice Geoportálu Inspire

Mapové podklady "Půda v mapách", VÚMOP

Svahové nestability, mapy.geology.cz

Oblastní plán rozvoje lesů, Přírodní lesní oblast 1 –

Krušné hory, ÚHUL, 2021

#### **5. Zhodnocení historie a stávajícího využití území –**

##### **analytická část**

##### Stručná historie Dlouhé Louky

První zmínky o sídle pochází ze 13.století, od 14. resp. 16 století se objevuje název Wiese-Lauka, doplněný od 18.století o přívlastek Dlouhá (Langewiese). Místní obyvatelé se živilí převážně pastevectvím, zemědělstvím, formanstvím, či těžbou stříbra a cínu nad Osekem. Už od začátku osídlení je typická rozvolněná struktura zástavby s nepravidelnou zástavbou při obou stranách hlavní silnice. Většina domů byla zděných z místního kamene. Od počátku 19.století fungovala v obci škola. V roce 1910 byla postavena neobarokní kaple, do té doby v obci svatostánek chyběl. Od druhé poloviny 19.století se zde začal rozvíjet turistický ruch, v obci bylo několik hostinců a objektů pro ubytování turistů. Na Stropníku byla v roce 1910 vystavěna dřevěná rozhledna. Zásadní změnou pro Dlouhou Louku bylo poválečné vysídlení původního, převážně německého obyvatelstva. Od té doby žilo v obci jen minimum obyvatel a postupně se stala více rekreačním územím, což bylo ještě umocněno v dobách socialismu výstavbou rozsáhlejších chatových kolonií. Tento vývoj probíhá prakticky dodnes, kdy je i vlivem současné situace a způsobu života stále větší poptávka po rekreačním bydlení, bydlení na horách a trávení volného času. Dlouhá Louka je dnes proto také centrem sportovních aktivit – především běžeckého lyžování, turistiky a cykloturistiky. Počet trvale žijících obyvatel roste jen velmi pozvolna.

- čerpáno z práce Mgr. Jiřího Bureše – k dispozici např. zde :

<https://dlouhalouka.com/historie/>

##### Historický stavební vývoj lokality

Jak je patrné na následujících historických mapách, ortofotomapách i historických snímcích, probíhal stavební rozvoj Dlouhé Louky po dlouhá staletí víceméně stabilně – jednalo se o rozptýlenou nepravidelnou zástavbu po obou stranách hlavní silnice, která vede územím dodnes prakticky v nezměněné poloze v severojižním směru.

Jednotlivé domy byly stavěny zpravidla podélně s vrstevnicemi, relativně blízko cestě. Domy byly většinou přízemní, podlouhlé, kryté vyšší sedlovou střechou. Součástí domů bývalo hospodářské zázemí, ať už v rámci objemu domu, nebo v podobě samostatných stodol. Architektura domů byla většinou jednoduchá, bezozdobná. Typickým místním prvkem jsou dřevem obkládané štíty s drobnými dřevěnými palubkami (tzv.parkety). Na vlastní domy

navazovalo do krajiny území pro drobné zemědělství a dále podlouhlé pastviny – plužiny, doplněné o meze se stromy a cestami. Tyto prvky jsou v krajině dodnes patrné.

Domy stály v krajině většinou samostatně (rozptýlená horská zástavba), či byly sdruženy do hustší zástavby, především v jižní části sídla a v jeho centru kolem kaple, která tvoří dominantu sídla.

Významným prvkem ve vývoji Dlouhé Louky se stala výstavba rekreačních chat v období socialismu. Ty stojí především v severní části území a je pro ně typická pravidelná šachovnicová nebo řádková zástavba malými, většinou přízemními chatičkami. Tyto areály negativně narušili celkovou kompozici Dlouhé Louky. Různé typy rekreačních staveb se také propsaly do původní zástavby, kdy nahradily mnohé zaniklé historické domy. Tento trend pokračuje prakticky dodnes, kdy jsou častým jevem také různé přestavby, dostavby a nástavby rekreačních chatek. Současným prvkem jsou pak přibývajících větší rodinné domy s rozmanitou, někdy ne zcela autentickou architekturou. V severní části vznikla prostorová dominanta restaurace a penzionu „Rozcestí“, stojící v místě původního hostince. Právě i díky vzrůstajícímu tlaku na novou výstavbu v tomto hodnotném horském prostředí vznikla potřeba zpracování řešené územní studie.

*Historické fotografie Dlouhé Louky :  
(zdroj – archiv p. Potěšila)*





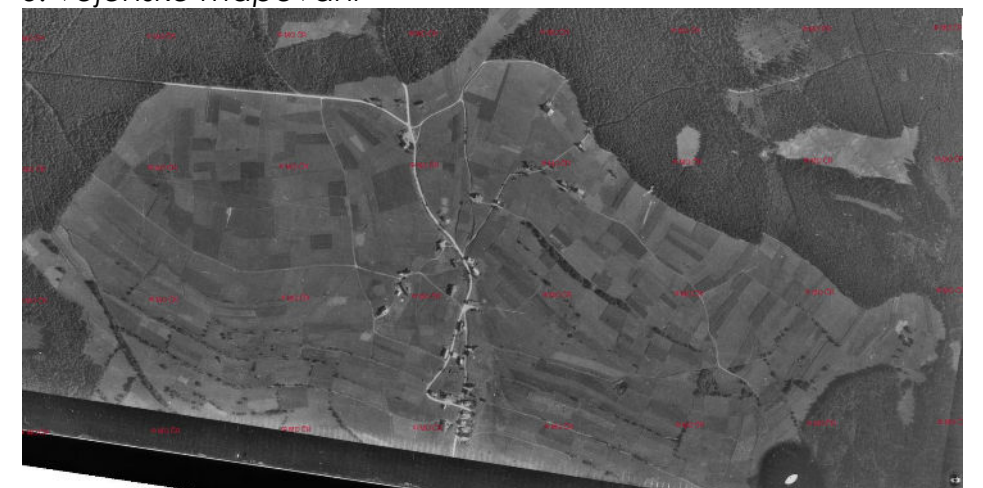
Mapa stabilního katastru – 1842



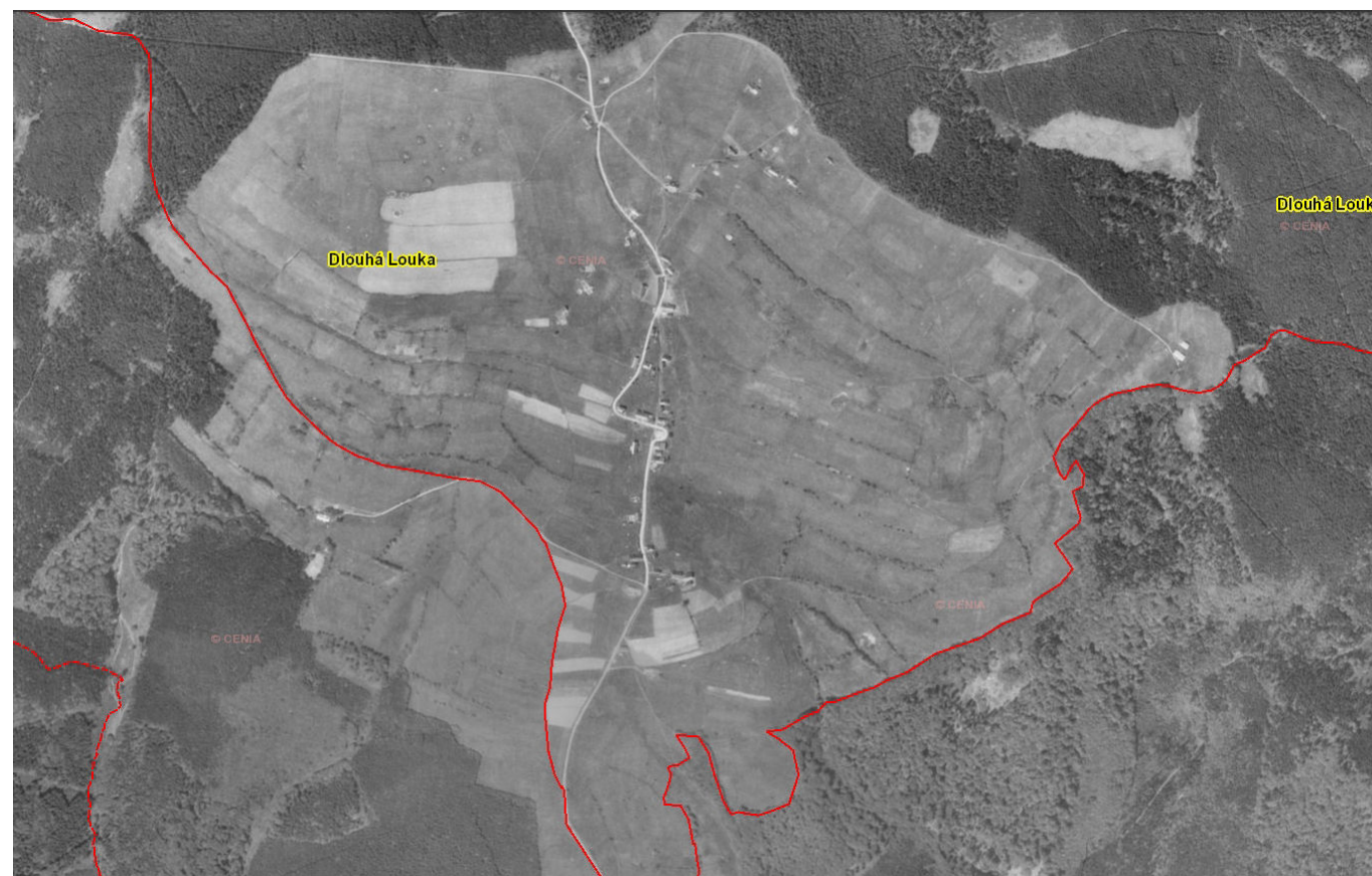
2. vojenské mapování



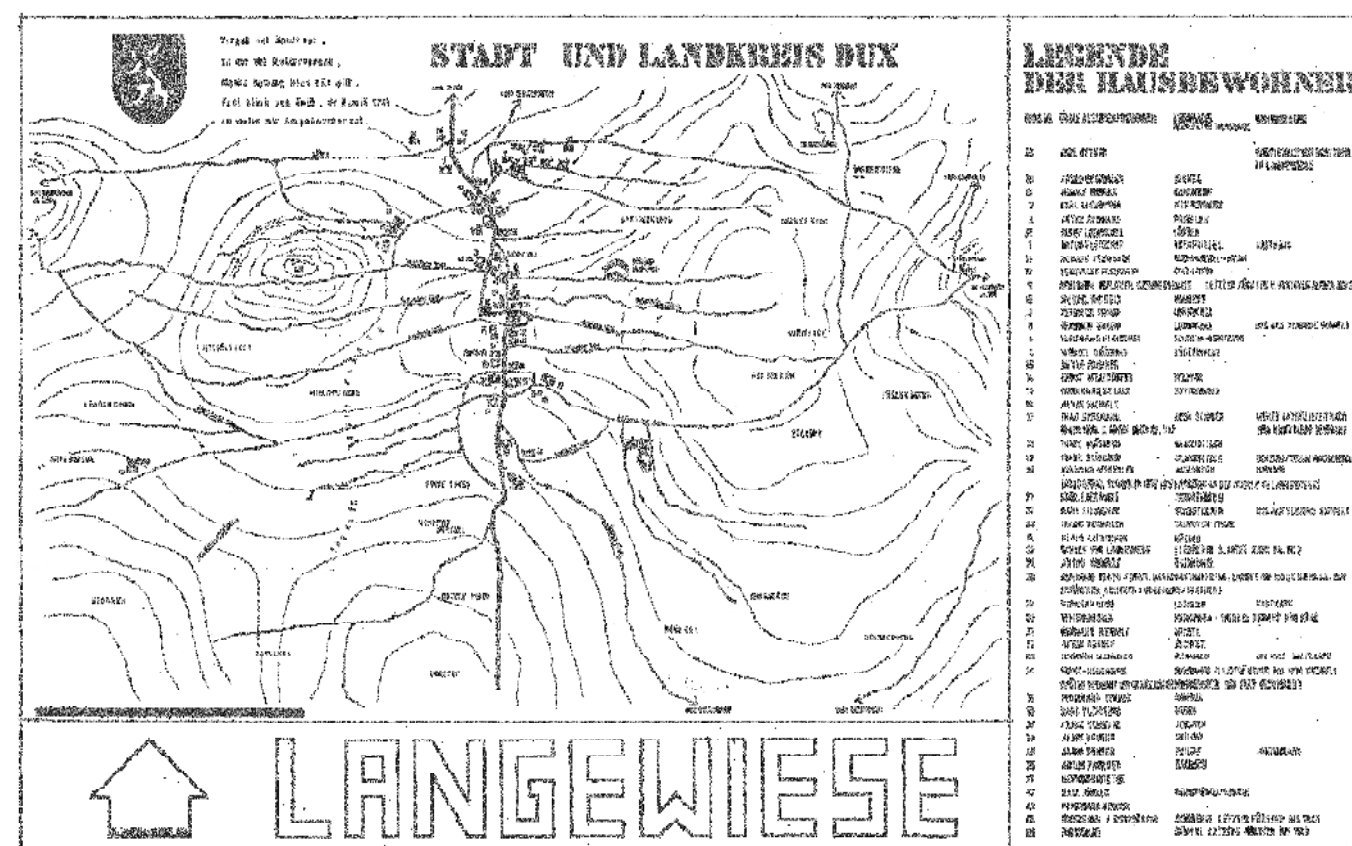
3. vojenské mapování



Ortofotomapa 1938



Ortofotomapa (50.léta 20.století)



Mapa s vlastníky jednotlivých domů před poválečným odsunem původních obyvatel



### Popis řešeného území

Řešeným územím je území urbánně samostatného horského sídla – vesnice s rozptýlenou zástavbou jednotlivých usedlostí a domů a v některých částech s hustou zástavbou rekreačních chat. Celkově se tedy jedná o území převážně obytné, s výraznou převahou rekreačního, dočasného, bydlení. Hospodářské či zemědělské využití je zastoupeno pouze minimálně, stejně tak jako služby. V území se prakticky nenachází průmysl nebo výroba.

V rámci území jsou vymezeny jednotlivé řešené plochy, kdy se jedná o rozvojové plochy a plochy přestavby, tak jak jsou definovány v platném územním plánu města Osek, jehož je Dlouhá Louka součástí. Plochy jsou rozprostřeny napříč územím. Ve zjednodušení se jedná o plochy uvnitř stávající zástavby, plochy na stávající zástavbu navazující a dále o plochy ve volné krajině.

Většina řešených ploch je dnes nezastavěna a v převážné většině jsou součástí volné krajiny. Součástí plochy Z-DL-01 je jeden stávající rodinný dům a garáž (mimo to je zde ještě povolen ale nerealizován druhý rodinný dům a hospodářské stavení). Součástí plochy P-DL-34 je rozestavěný rekreační objekt. Součástí plochy Z-DL-24 jsou dva stávající rodinné domy. Součástí plochy P-DL-32 je jeden stávající rodinný dům. Na území K-DL23, Z-DL21, Z-DL26, Z-DL08 a Z-DL25 je vydáno územní rozhodnutí po stavbu malého lyžařského vleku

Rozsah územní studie pokrývá majetek jak obce, tak veřejných institucí, tak z převažující části majetek soukromý. Majetkové poměry jsou základně zobrazeny na výkrese 01- Současný stav a vlastnictví. Zde jsou zobrazeni a vypsaní základní vlastníci větších ploch v území, zbytek ploch je v majetku menších, jednotlivých vlastníků. V území se nachází několik staveb – viz. předcházející odstavec. Území je v části součástí zastavěného území obce (přestavbové plochy), z větší části je pak mimo zastavěné území (rozvojové plochy).

### Charakteristika řešeného území

Z hlediska charakteristiky se jedná o horské prostředí – součást krajiny Krušných hor. V širším kontextu jde v podstatě o svažitéjší jižní svahy hor (střední a jižní část), které dále pokračují roklemi a zalesněnými svahy. V severní části je území rovinnatější. Prakticky celé ho obklopují lesy, převážně smíšené nebo jehličnaté, v rámci kterých je území enklávou rozsáhlých horských luk (odtud i název Dlouhá Louka). Významným prvkem jsou v rámci krajiny luk jednotlivé remízky, skupiny stromů a meze, z velké části jako pozůstatky

původní hospodářské a zemědělské funkce krajiny – tzv. plužiny. Výraznou krajinnou hodnotou území jsou dálkové pohledy, především na celou navazující nížinu podkrušnohoří.

Území je významnou přírodní lokalitou, navazující na hodnotná chráněná území, území přirozené akumulace vod, plochy lesních pozemků a řadu významných krajinných prvků a prvků ÚSES.

Území je dopravně dostupné jedinou – hlavní komunikací, která vede od jihu z Oseka a pokračuje na sever směrem k přehradě Fláje. V zimním období je tato silnice uzavřena a území je tak v podstatě slepou cestou. V území je celá řada pěších cest, včetně turistických, cykloturistických a běžeckých tras.

V území je k dispozici z hlediska infrastruktury pouze veřejný rozvod elektrické energie s několika trafostanicemi a dále veřejný rozvod sdělovacích sítí.

Všechny řešené plochy leží v katastrálním území Dlouhá Louka. Území je správně součástí města Osek. Obcí s rozšířenou působností je město Teplice. Kraj je Ústecký.

### Vazby na širší okolí, poloha

Řešené území je samostatným sídlem ve volné krajině Krušných hor. Na sever a severovýchod od Dlouhé Louky dnes prakticky není žádná zástavba ani sídla, kdy tato zanikla po vysídlení původních obyvatel nebo v souvislosti s budováním přehrady (Fláje). Na východ i západ jsou opět široké pásy volné, převážně lesnaté krajiny s dominantami Vlčí hory (na vrcholu vysílač – rozhledna) na západě a Stropníku na východě (zde byla rozhledna historicky). V obou směrech stojí samoty historických hájoven, na východě i s drobnou zástavbou lokalit s rekreačními objekty. Území na jihu prudce klesá horskými úbočími, pod kterými už je urbanizovaná krajina podkrušnohoří s nejbližšími sídly městem Lom (část Loučná) a městem Osek, ze kterého vede směrem k Dlouhé Louce Skalní údolí se zástavbou a pozůstatky hradu Rýzmburk.

V rámci sídla i blízkého okolí není k dispozici prakticky žádná občanská vybavenost. Základní i vyšší občanská vybavenost a služby (základní škola, mateřská škola, obchod, služby, atd.) jsou k dispozici nejbližší až ve městě Osek. V rámci sídla dnes funguje pouze několik, nepravidelně otevřených hospod, restaurace a několik objektů pro soukromé ubytování. Je zde také kaple, využívaná a přístupná však pouze příležitostně. Území je celkově hůře dopravně dostupné, převážně automobily či nepříliš častou veřejnou autobusovou dopravou.

## Analýza krajiny a krajinných jevů

V krajinné ekologii je obecně rozšířen systém tří krajinných struktur. **Primární strukturu** tvoří primární charakteristika krajiny, která se řídí přírodními zákonitostmi (geomorfologie, geologie, půdy atd.). **Sekundární struktura** je tvořena antropogenními funkčními systémy (zemědělství, sídla, doprava, průmysl, apod.), které uspokojují hmotné potřeby člověka. **Terciární strukturou** jsou potom člověkem vytvářené (či poznávané) symboly, např. esteticky, kompozičně a duchovně vnímané prvky krajiny a vazby mezi nimi. Patří mezi ně i vztah obyvatel ke krajině.

### **PRIMÁRNÍ KRAJINNÁ STRUKTURA** **Geomorfologické charakteristiky**

Systém: Hercynský  
Provincie: Česká Vysočina  
Subprovincie: Krušnohorská soustava  
Oblast: Krušnohorská hornatina  
Celek: Krušné hory  
Podcelek: Loučenská hornatina  
Okres: Flájská hornatina

Sklonitost: Řešené území v katastru obce Dlouhá Louka by dle základních přírodních charakteristik bylo možné rozdělit na 4 části, z nichž nejvýraznějším parametrem, které je odlišuje je právě sklonitost (ostatní charakteristiky jsou velmi podobné):

- Většina území má střední sklonitost okolo 7-12 °.
- Severní část je rovinatá či mírně sklonitá (kolem 3-7 °).
- Území severozáp. a jihovýchodně od plánované sjezdovky má střední sklonitost okolo 7-12 °.
- Část území v místě plánované sjezdovky má výrazný sklon kolem 12 až 17 ° a výrazně odlišné hydrologické charakteristiky od zbytku území.

Expozice: jihozápadní či jihovýchodní, jižní

### **Geologické charakteristiky**

Půdotvorným substrátem na většině území jsou metamorfované horniny - muskovit-biotitické migmatizované pararuly. Území zahrnuje jak chatovou oblast v severovýchodní části obce a plochu severozápadně a jihozápadně od kostela Nejsvětějšího srdce Ježíšova. Střední část obce směrem na jih potom tvoří nezpevněné deluviální kamenité až hlinito-kamenité sedimenty. Podél potoka vybíhá úzký pruh nezpevněných deluviofluviálních smíšených sedimentů. Západně od něj (východně podél silnice) se potom line část

metamorfovaných pararul (původně křemenem bohatá droba).

### **Hydropedologické charakteristiky**

Většina území je tvořena rezivými půdami na kyselých pararulách (Z79), místy (východně a jihovýchodně od střední zastavěné části obce) na skeletovitých svahovinách neutrálního až kyselého materiálu (Z21). Zalesněnou část severovýchodně a severozápadně od chatové oblasti potom tvoří humusové podzoly na kyselých pararulách (Ph79). Oblast kolem Hájovny je pokryta hnědými půdami podzolovanými na kyselých pararulách (Hp79) a nevyvinutými rezivými půdami na kyselých pararulách (Zn79). BPEJ: 9.36.41, 9.36.24, 9.36.44, 9.40.68

Půdy jsou na většině území středně hluboké až hluboké (od 30 cm), středně skeletovité, se střední rychlostí infiltrace (B, 0.1 - 0.2 mm.min-1) i při úplném nasycení, a střední retenční kapacitou (160 - 220 l.m-2), zahrnující středně až dobře odvodněné, hlinitopísčité až jílovitohlinité půdy. Území je díky kyselému podloží vysoce ohroženo acidifikací, s poměrně zanedbatelnou ohrožeností utužením či potenciální větrnou erozí.

Většinou jsou půdy podprůměrně produkční, s výjimkou severní rovinatější plochy (průměrně produkční) a svažitě oblasti v okolí plánované sjezdovky (velmi podprůměrně produkční). Půdy spadají do hydrologické skupiny B (s nasycenou hydraulickou vodivostí nejméně propustné vrstvy 0,1-0,4 mm · s-1 s nepropustnou vrstvou více než 50 cm pod povrchem a HPV v hloubce přes 60 cm. Patří sem též půdy hluboké s nepropustnou vrstvou a HPV v hloubce větší než 1 m, u kterých je nasycená hydraulická vodivost všech horizontů v rozmezí 0,04-0,1 mm · s-1).

Část území v místě plánované sjezdovky má potom odlišné charakteristiky od zbytku území - půdy zde mají vysokou variabilitu hloubky (od mělkých po hluboké), se střední až vysokou skeletovitostí. Mají střední rychlost infiltrace (B, 0.1 - 0.2 mm.min-1,) a nízkou retenční kapacitu. Je zde vysoká míra ohroženosti acidifikací, avšak s nízkou ohrožeností utužením, bez ohrožení větrnou erozí.

Poznámka: Z hlediska přírodních poměrů (díky vysokému sklonu, skeletovitosti a místy mělkým půdám) není v území v místě plánované sjezdovky dostatečné využití pouhým zatravněním. Je doporučeno osazení vyššími dřevinami, které budou výrazněji plnit protierozní funkci. Vzhledem ke

zvyšujícímu se podílu zalesněných pozemků v posledním století (a jeho negativnímu vlivu na biodiverzitu) však není vhodné pozemek zalesnit. Je doporučeno zachování stávajících plužin, které současně napomohou i k uchování tradičního krajinného rázu.

Co se týče hydrogeologické charakteristiky, na většině území převažuje kolektor přípovrchové zóny zvětralin a rozpojených puklin různých typů parametamorfítů, převážně pararul na západ od teplického ryolitu a metamorfovaných prevariských granitoidů, převážně ortorul na východ od teplického ryolitu (g) 15 - T = 1. 10<sup>-5</sup> až 5. 10<sup>-4</sup> s=0,85.

Problematickou a rizikovou částí je potom území průlinového kolektoru kvartérních fluviálních písků a štěrků a deluviálních písčito-hlinitých sedimentů s příměsí kamenů ve vrcholové a svahové části Krušných hor. (Qh - p): T = 2,5 . 10<sup>-5</sup> až 4. 10<sup>-3</sup> m<sup>2</sup>.s<sup>-1</sup>, s<sub>γ</sub> = 1,08 (variabilita index 4). Nachází se v oblasti kolem Oseckého potoka jižně od zastavěného území obce a v okolí Radního potoka severozápadně od Vlčí hory.

Díky vysoké transmisivitě průlinového kolektoru je území kolem Oseckého a Radního potoka ohroženo potenciálním znečištěním podzemních vod. V takovém místě je vyloučeno využití pro průmysl, intenzivní zemědělství (především jakožto orná půda, nicméně problematické jsou i intenzivní sady a vinice) či umístění např. žumpy / septiku. V případě budování centrální ČOV či decentralizovaných kořenových či domovních ČOV je nutné umístění mimo rizikové oblasti.

Z analýzy hydrogeologických mapových podkladů vyplynula i existence pramenů pro lázeňské využití. V centrální části katastrálního území Dlouhá Louka, necelých 400 m jihovýchodně od Velkého radního rybníka (pozemek ve vlastnictví LČR) se potom nachází jímka zachycující vydatný pramen (1-10 l/s) pro lázeňské využití. Další, avšak již méně vydatný pramen (0,1-1 l/s) s možností lázeňského využití se nachází necelých 400 m jihozápadně od Malé Laterny - tento již je mimo katastr obce Dlouhá Louka.

Je doporučeno vytvoření odborné studie a SWOT analýzy, která ověří potenciál existujícího pramene z hlediska budoucího využití území pro lázeňství a udržitelný turismus. Je důležité zajistit chemické rozborů a určit klasifikaci pramene dle celkové mineralizace, obsahu rozpuštěných plynů a významných složek, dle aktuální reakce a radioaktivity, osmotického tlaku či přirozené teploty.

Téměř celá nezalesněná část území (mimo nejzápadnější část) katastru spadá do mikropovodí 1-14-01-0630-0-00. Severozápadně od kaple Nejsvětějšího srdce Ježíšova pramení místní potok, který pokračuje středem území východně jako odtoková linie povodí III. řádu a následně se vtéká do Oseckého potoka.

#### **Klimatické poměry**

Klimatický region: MT9 chladný, vlhký  
Průměrná teplota regionu: pod 5 °C  
Průměrný úhrn srážek: nad 800 mm  
Pravděpodobnost suchých veg. období: 0

#### **Biogeografické poměry**

Bioregion: Krušnohorský  
Biochora: 6PS Pahorkatiny na kyselých metamorfitech (6. VS), 5SS Svahy na kyselých metamorfitech (5. VS)  
Fytogeografické členění: Krušnohorské podhůří (25a)  
Květena fytochorionu: "Mezofyty převládají nad jednotvárnou oreofytní květenou, převládá submontánní (podhorský) vegetační stupeň nad montánním (hornatinným), klima je většinou relativně oceanické, srážkově nadbytkové, částečně relativně kontinentální, srážkově nedostatečné; terén je svažitý, podklad je chudý krajina je lesnatá, méně zemědělsky využívaná." (Zdroj. OBLASTNÍ PLÁN ROZVOJE LESŮ, Přírodní lesní oblast 1 – Krušné hory, ÚHUL, 2021)

Lesní vegetační stupeň: 6. VS v území Dlouhá Louka, 7. VS v oblasti Vlčí hora, Vysoká mýť a v severní části katastru, 5. VS jižně od zastavěného území Dlouhé Louky.

Potenciální přirozená vegetace: Biková bučina (*Luzulo-fagetum*)

Na převažujícím území se nachází Biková bučina, od ní na jih Violková bučina a na sever Smrková bučina. Biková bučina představuje acidofilní, druhově chudé klimaxové společenstvo minerálně chudých silikátových půd převážně v podhorském stupni.

#### **SEKUNDÁRNÍ KRAJINNÁ STRUKTURA**

Zemědělství nepatří mezi tradiční hospodářská odvětví tohoto regionu, což se zásadním způsobem odrazilo i ve způsobu hospodaření v krajině a využití půdy. Katastrální území Dlouhé Louky je z velké části zalesněno a lze pozorovat dlouhodobý nárůst podílu lesních pozemků (převládají lesy zvláštního určení). Tento fakt může mít negativní vliv na krajinnou biodiverzitu a udržení krajinného

rázu. Je žádoucí lesní pozemky dále nerozšiřovat a v okolí sídla v maximální míře zachovat tradiční rozložení krajiny, jehož součástí jsou trvalé travní porosty a typické lánové lineární plužiny. Mimo ostatní funkce v krajině mají plužiny významný vliv na snížení vodní eroze tohoto sklonitého území.

### Důlní díla

Dlouhá louka je součástí hornického regionu Krušné hory a v okolí jejího území se tak nacházejí četná důlní díla - nejbližší potom severozápadně od Vlčí hory. Druhá lokalita zahrnuje důlní dílo i včetně opuštěných úložných míst těžebního odpadu. Rozkládá se jihovýchodně od území obce, severně od Rýzmburku - kolem Oseckého potoka.

## TERCIÁRNÍ KRAJINNÁ STRUKTURA

**Identita a autentičnost** obce Dlouhá Louka a celého regionu je spjata s četnými památkami související s více než 800 let dlouhou historií **hornického a hutnického průmyslu**. V roce 2010 byla na české straně založena obecně prospěšná společnost Montanregion Krušné hory – Erzgebirge. Cílem bylo podporovat historické hornické obce, které mají zájem o společný postup při revitalizaci území, obnově historických památek a tradic a rozvoji cestovního ruchu. Hornický region Erzgebirge/Krušnohoří byl 6. července 2019 zapsán na Seznam světového dědictví **UNESCO**.<sup>[9]</sup> Kulturní a duchovní rozvoj lokality souvisí ve velké míře také s odsunem původního německého obyvatelstva.

### Limity využití území

Z pohledu limitů využití území jsou základní především limity vyplývající z ochrany přírody a krajiny - hodnoty, prvky a území, které se částečně dotýkají některých ploch a ve větší míře území Dlouhé Louky obklopují a navazují na něj :

Celé území je součástí přírodního parku Loučenská hornatina. Podél jižní hranice území je jeho jádrová zóna Krušnohorské svahy a údolí II (Lomský dol, Mikulovské údolí). *Přírodní park byl vyhlášen Radou Ústeckého kraje dne 7.6.2006. Posláním parku Loučenská hornatina je zachování kulturní, přírodní a historické charakteristiky místa. Území přírodního parku zahrnuje zalesněné příkré svahy Krušných hor členěné hlubokými údolními s četnými prameništi a toky; hřebenové partie Krušných hor s mozaikou podmáčených až rašelinových ploch, rašeliníšť, plochých bezlesých niv toků, lesních porostů a horských luk. Přírodní park zajišťuje*

*ochranu místa před činnostmi snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu, při umožnění trvalého a únosného hospodářského a rekreačního využití území, směřujícího ke stabilizaci a rozvoji života v obcích.*

Severní část území je součástí ptačí oblasti Východní Krušné hory.

### Maloplošně zvláště chráněná území

Za jižní hranicí území se nachází maloplošné zvláště chráněné území – PR Vlčí důl. *Vlčí důl je přírodní rezervace, vyhlášená v roce 1989. Nachází se u obce Osek. Důvodem je ochrana cca 180 let starého porostu buku lesního s bohatým zastoupením doupných stromů. Lokalita téměř pralesního charakteru slouží jako významné hnízdiště ptáků. V roce 2019 byla vyhlášena přírodní rezervace Vlčí důl na nově vymezeném území.*

Západně, necelé 2 km od katastru obce, se potom rozprostírá **PP Lomské údolí**. Severovýchodně od území se nachází **PP Domaslavické údolí**.

### Natura 2000

Nad severní hranicí území je oblast Natura 2000 – ptačí oblast a lokalita výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů **Východní Krušné hory**. Pod jižní hranicí území je oblast Natura 2000 – evropsky významná lokalita, přírodní rezervace **Vlčí důl** (IUCN). Severně od hory Loučné, již mimo katastrální území, se nachází **Krušnohorská rašeliníště**, zapsána do seznamu významných mokřadů podle Ramsarské úmluvy.

### ÚSES

Koeficient ekologické stability v kraji je vysoký. Území Dlouhé louky je součástí osy nadregionálního biokoridoru a jihovýchodně s katastrem obce se nachází **regionální biocentrum Salesiova výšina - Špičák**. Další regionální biocentrum, již mimo řešené území, je severovýchodně v Domaslavickém údolí nebo severovýchodně od Loučné (RBC Palouček). Prvky územní ekologické stability doplňují i stávající funkční interakční prvky:

#### **IP 7 V lukách za vsí**

*Extenzivní lukařské či pastevní využití, zachování biotopu květnatých horských luk a typického krajinného prvku krušnohoří.*

#### **IP 8 Na Lafanech**

*Extenzivní lukařské či pastevní využití, zachování biotopu květnatých horských luk a typického krajinného prvku krušnohoří. Možný je i zimní provoz lyžařského vleku, za předpokladu minimalizace terénních devastací*

a v územním plánu nově vymezený interakční prvek ÚSES :

### **IP25 Přítok Oseckého potoka**

Revitalizace vodoteče, obnova drobných zdrží, obnova extenzivního kosení vhodných lučních pozemků.

V návaznosti na interakční prvky jsou vymezeny také významné krajinné prvky (především horské louky) a typické krajinné prvky (především plužiny a remízky)

### **Ochranné pásmo lesa**

V území, především v jeho návaznostech, je celá řada pozemků určených k plnění funkcí lesa (lesní pozemky). Tyto pozemky mají ochranné pásmo 50m, zasahující do některých řešených lokalit. Na základě projednání s odborem životního prostředí Magistrátu v Teplicích bylo zpřesněno vymezení hranic, kde není možné umisťovat stavby.

### **Ochranné pásmo akumulace vod a vodního zdroje**

Celé území je součástí chráněné oblasti přirozené akumulace vod Krušné hory. Do území také zasahují ochranná pásma vodních zdrojů – v místech, kde se nacházejí prameniště. Severozápadně se nachází ochranné pásmo vodní nádrže Fláje. Ochranné pásmo vodního zdroje bychom našli i jižně od řešené oblasti.

### **Krajinný ráz - krajinný celek Krušné hory**

Převládajícím krajinným typem jsou krajiny novověké kolonizace Hercynika - 6L8 lesní krajiny vysoko položených plošin a 6L13 krajiny výrazných svahů a klanatých horských hřbetů. Severní část obce Dlouhá Louka se dle ZÚR Ústeckého kraje zčásti nachází na náhorní plošině (7a), jižní část náleží do krajinného celku 7b - Krušné hory - svahy, vrcholy a hluboká údolí. Tato charakteristika dává krajinně výhodu dalekých výhledů, směrem na jih.

### **Cílové charakteristiky krajiny vyplývající ze ZÚR Ústeckého kraje:**

1.

#### **“KC Krušné hory – náhorní plošiny (7a) Charakteristika stavu krajiny:**

⇒ krajina náhorních plošin, do značné míry odlesněných, zemědělsky využívaných, s hojnými rašeliništi a vrchovišti, s menšími sídly s řadou dochovaných prvků typické krušnohorské architektury.

#### **Cílové charakteristiky krajiny:**

⇒ krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot,

⇒ krajina rekreačně využívaná.

#### **Dílčí kroky naplňování cílových charakteristik krajiny:**

a) ve vybraných částech krajinného celku preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro **zachování krajinného rázu a posílení biologické diversity krajinného celku,**

b) využít potenciálu území přiměřeným rozvojem cestovního ruchu, turistiky, rekreace i sídelních a vhodných výrobních funkcí,

c) udržet a přiměřeně rozvíjet osídlení v horách, při respektování principů trvalé udržitelnosti a preference ochrany přírody a krajiny, diferencovaně dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku,

d) pokračovat v nápravě škod způsobených v minulosti ekologickou katastrofou lesních porostů, likvidací tradičních forem hospodaření (též v souvislosti s vysídlením původního obyvatelstva) a lokálně též těžbou rašeliny,

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

f) zamezit ohrožení naplnění cílových charakteristik krajinného celku v důsledku masivního tlaku na umísťování vertikálních staveb (velkých větrných elektráren), jejich komplexů a doprovodných staveb v nezastavěném území.

2.

#### **KC Krušné hory – svahy, vrcholy a hluboká údolí (7b)**

Charakteristika stavu krajiny:

⇒ krajina výrazných zalesněných svahů, vrcholů a hlubokých údolí, zejména ve strmém souvislém jižně orientovaném svahu místy se zachovalým přirozeným lesem, ve vrcholových polohách rovněž se zemědělsky využívanými pozemky, s menšími sídly s řadou dochovaných prvků typické krušnohorské architektury.

#### **Cílové charakteristiky krajiny:**

⇒ krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot,

⇒ krajina rekreačně využívaná.

#### **Dílčí kroky naplňování cílových charakteristik krajiny:**

a) ve vybraných částech krajinného celku preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro **zachování krajinného rázu a posílení biologické diversity krajinného celku,**

b) využít potenciálu území přiměřeným rozvojem cestovního ruchu, turistiky, rekreace i sídelních a vhodných výrobních funkcí,

c) udržet a přiměřeně rozvíjet osídlení v horách, při respektování principů trvalé udržitelnosti a preference

ochrany přírody a krajiny, diferencovaně dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku,

d) pokračovat v nápravě škod způsobených v minulosti ekologickou katastrofou lesních porostů, likvidací tradičních forem hospodaření (též v souvislosti s vysídlením původního obyvatelstva),

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

f) zamezit ohrožení naplnění cílových charakteristik krajinného celku v důsledku masivního tlaku na umísťování vertikálních staveb (velkých větrných elektráren), jejich komplexů a doprovodných staveb v nezastavěném území."

#### **Kulturní památky**

V území se nachází dvě kulturní památky – venkovský dům č.p. 38 a venkovská usedlost č.p. 39.

Celé území je součástí III.zóny území s archeologickými nálezy (běžné území s možností nálezů) – v případě zemních prací je nutné záměry předem oznámit Archeologickému ústavu.

#### **Sítě technické infrastruktury**

V území jsou vedeny sítě technické infrastruktury s ochrannými pásmy – nadzemní a podzemní vedení VN, podzemní vedení NN, trafostanice, podzemní vedení sdělovací sítě – podrobně také viz.stanoviska správců těchto sítí.

Část území leží v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, kde může být omezena nebo zakázána stavba větrných elektráren, dominant v terénu a výškových staveb. Na celém území je pak umístění a povolení vybraných druhů staveb (viz. stanovisko Ministerstva obrany) podmíněno závazným stanoviskem Ministerstva obrany.

#### **Další limity**

Obecným limitem využití území může být horší dopravní dostupnost lokality, především pak některých, od stávající zástavby vzdálených ploch (typicky Z-DL-14 až 18), kdy dnes dopravní infrastruktura – příjezdové komunikace zcela chybí, nebo jsou pouze základní (nezpevněné cesty apod.). Souvisejícím limitem pak může být ještě více zhoršená dostupnost v zimním období, vzhledem k většímu množství sněhu a větrným podmínkám území (závěje apod.) i uzavření komunikace směrem na Fláje.

Dalším obecným limitem využití území je absence některých základních inženýrských sítí – především vodovodu a kanalizace, kdy je při větší míře výstavby, především ucelených lokalit, nutné řešit zdroje vody i likvidaci splaškových odpadních vod společně, ideálně pak vybudováním nového centrálního vodovodu a kanalizační sítě s čistírnou odpadních vod.

#### **Zhodnocení podkladů a platné ÚPD**

Všechny plochy rozvoje i přestavby jsou vymezeny v platném územním plánu města Osek.

Z hlediska nadřazených dokumentů plynou tyto věci:

#### POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR:

Z **Politiky územního rozvoje** České republiky, ve znění Aktualizace č. 1.+2.+3.+4.+5. (dále jen „aPÚR“) závazné od 1.9.2021 nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky.

#### ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ÚK:

**Platnou územně plánovací dokumentací vydanou krajem** jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění 1., 2. a 3. aktualizace, účinné od 06.08.2020. V této dokumentaci jsou vymezené plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury a ÚSES. Do řešeného území nezasahují žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření. V blízkosti se, ale nachází funkční regionální biocentrum RBC1347 a funkční nadregionální biokoridor NRBK K4.

Z hlediska platného územního plánu plynou tyto věci:

#### ÚZEMNÍ PLÁN OSEK:

**Platnou územně plánovací dokumentací města Osek je Územní plán Osek**, který nabyl účinnosti dne 15.7.2016. Dle územního plánu se území řešené územní studií skládá z rozvojových ploch **Z-DL 01-04**, **Z-DL 06-09**, **Z-DL 11-13** se způsobem využití „SV – plochy obytné smíšené venkovské“, plochy **Z-DL 10** se způsobem využití „O – občanské vybavení“, plochy **Z-DL 17-18** se způsobem využití „VZ – zemědělská a lesnická výroba“, plochy **Z-DL 14-16** se způsobem využití „RH – plochy hromadné rekreace“ plochy **Z-DL 24** se způsobem využití „BV – bydlení individuální v RD - vesnické“ a ploch přestavby **P-DL 32-34** se způsobem využití „RI – plochy

rodinné rekreace“, plochy **P-DL 05** se způsobem využití „**O – občanské vybavení**“ a plochy **P-DL 06-07** se způsobem využití „**SV – plochy obytné smíšené venkovské**“.

### **Územní studie vychází z platné územně plánovací dokumentace města Osek.**

Pro celé katastrální území Dlouhá Louka je územním plánem stanoven následující charakter a struktura zástavby:

- v k.ú. Dlouhá Louka musí výstavba mít rozvolněnou strukturu zástavby venkovského charakteru, tvořenou samostatně stojícími budovami či areály budov s výjimkou lokalit ZDL14, Z-DL15, Z-DL16, Z-DL17, Z-DL18, u kterých musí výstavba splňovat rozptýlený charakter zástavby, tvořený samostatnými budovami či areály budov;
- v k.ú. Mackov, Dlouhá Louka a Hrad Osek je na horských loukách využití rozvojových ploch podmíněno biologickým průzkumem a v případě prokázání přítomnosti zvláště chráněných druhů rostlin je realizace konkrétního záměru podmíněna získáním výjimky dle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.
- při realizaci výstavby na zastavitelných plochách v katastrálním území Dlouhá Louka je nutné zabezpečení ochrany stávajících zdrojů pitné vody v dané lokalitě.

Pro dotčené plochy jsou územním plánem stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití území (podrobněji viz. textová část ÚP):

#### **Plochy „BV – bydlení individuální v RD - vesnické“:**

*Hlavním využitím* je území pro individuální formy bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

*Přípustným využitím* pozemky rodinných domů, stavby pro chovatelství a zemědělské stavby slučitelné s polohou v zastavěném území, stávající pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, drobná sportoviště, pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES, pozemky souvisejícího občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřipustné či podmíněně přípustné;

*Nepřípustným využitím* je pozemky občanského vybavení nepřiměřeného rozsahu a pozemky pro budovy obchodního prodeje o celkové výměře dotčených a provozně souvisejících pozemků větší než 2000 m<sup>2</sup>; budovy občanského vybavení větší než 500 m<sup>2</sup>, stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohody bydlení, a nejsou slučitelné s bydlením, například

pozemky pro výrobu a skladování nebo čerpací stanice pohonných hmot; stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohody bydlení, a nejsou slučitelné s bydlením, například pozemky pro výrobu a skladování nebo čerpací stanice pohonných hmot; pozemky novostaveb pro rodinnou rekreaci, zařízení vyvolávající nároky na nákladní dopravní obsluhu.

*Podmíněně přípustné využití (pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území):* novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny; stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména penziony a ubytování v soukromí; další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohody bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše, například pozemky pro nerušící drobné řemeslnické dílny a provozovny služeb.

*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu - výšková regulace zástavby a struktura zástavby:*

- rodinné domy - v plochách stabilizovaných musí podlažnost a způsob zastřešení odpovídat kontextu okolí, zástavba v rozvojových plochách bude vždy řešena s limitem max. 2 nadzemních podlaží plus podkroví, v případě plochých střech s limitem max. 2 nadzemních podlaží plus ustupující podlaží v rozsahu užitné plochy max. do 2/3 výměry 2 nadzemního podlaží;
- bytové domy - v plochách stabilizovaných není přípustné zvyšovat stávající podlažnost s výjimkou střešních nástaveb na plochých střechách; které je možno realizovat pouze jako nástavby s plochou střechou ve formě ustupujícího podlaží v rozsahu užitné plochy max. do 2/3 výměry nejvyššího stávajícího nadzemního podlaží, zástavba v rozvojových plochách bude vždy řešena s limitem max. 3 nadzemních podlaží plus podkroví, v případě plochých střech s limitem max. 3 nadzemních podlaží plus ustupující podlaží v rozsahu užitné plochy max. do 2/3 výměry 3 nadzemního podlaží;
- dostavby proluk a nezastavěných ploch v plochách stabilizovaných jsou přípustné pouze za předpokladu, že nedojde k takovému narušení urbanistické koncepce a kontextu lokality a záboru veřejných prostranství, které by negativně ovlivnilo kvalitu dotčeného prostředí.

*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků a intenzita využití území:*

- poměr výměry vsakování schopné části pozemku samostatně stojících rodinných domů k celkové výměře pozemku musí činit nejméně 0,4.
- minimální výměra pozemků rodinných domů činí 750m<sup>2</sup>. Menší výměru lze připustit výjimečně pouze ve stísněných urbanistických podmínkách.

#### **Plochy „O – plochy občanské vybavenosti“:**

*Hlavním využitím* jsou plochy pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení ve sféře komerční občanské vybavenosti malého a středního rozsahu,

*Přípustným využitím* jsou pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, zařízení pro obchodní prodej,

tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby apod.; pozemky související dopravní a technické infrastruktury; pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES.

*Nepřípustným využitím* jsou stavby a plochy, kde činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha narušuje sousední plochy obytného území nad přípustné normy.

*Podmíněně přípustné využití (pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území):* byty majitelů a služební byty v rozsahu odpovídajícím převažujícímu způsobu využití.

*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu - výšková regulace zástavby a struktura zástavby:*

- výšková regulace zástavby bytových domů a občanského vybavení: zástavba bude vždy řešena jako max. dvoupodlažní s podkrovím, v případě plochých střech jako dvoupodlažní s třetím ustupujícím podlažím v rozsahu užitné plochy max. do 2/3 výměry 2. nadzemního podlaží;

#### **Plochy „RH – plochy hromadné rekreace“:**

*Hlavním využitím* jsou plochy, ve kterých převažuje rekreace ve velkých rekreačních areálech a střediscích se zastoupením hotelů, penzionů, a ostatních ubytovacích zařízení a zahrnují zpravidla pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací (veřejných tábořišť, přírodních koupališť).

*Přípustným využitím* jsou rekreační stavby typu rodinných penzionů a horských chat, tedy objektů ubytovacích zařízení pro veřejné ubytování a služby s tím spojené, pozemky a plochy občanského vybavení a sportovišť, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, bydlení formou „horské usedlosti“ s možností ubytování a drobným chovem

domácích zvířat, pozemky související dopravní a technické infrastruktury; pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES;

*Nepřípustným využitím* jsou pozemky občanského vybavení nepřiměřeného rozsahu a pozemky pro budovy obchodního prodeje o celkové výměře dotčených a provozně souvisejících pozemků větší než 1000 m<sup>2</sup>; stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a provoz rekreace, a nejsou slučitelné s rekreací, například pozemky pro výrobu a skladování nebo čerpací stanice pohonných hmot;

*Podmíněně přípustné využití (pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují*

*dopravní zátěž v území):* stavby a zařízení veřejných tábořišť a jezdeckých klubů.

*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu - výšková regulace zástavby a struktura zástavby:*

- v plochách stabilizovaných musí podlažnost odpovídat kontextu okolí, zástavba v rozvojových plochách bude vždy řešena s limitem max. 2 nadzemních podlaží plus podkroví, v případě plochých střech s limitem max. 2 nadzemních podlaží plus ustupující podlaží v rozsahu užitné plochy max. do 2/3 výměry 2 nadzemního podlaží;

*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků a intenzita využití území:*

- poměr výměry vsakování schopné části pozemku domů k celkové výměře pozemku musí činit nejméně 0,5
- nová výstavba uvnitř zastaveného území obce musí respektovat rozvolněný typ zástavby, typický pro osídlení Krušných hor a charakteristické znaky původní zástavby horských objektu
- velikost jednotlivých parcel min. 2.500 m<sup>2</sup>. Max. velikost zastavené plochy 300 m<sup>2</sup>.

#### **Plochy „RI – plochy rodinné rekreace“:**

*Hlavním využitím* jsou plochy pozemků pro rodinnou rekreaci a pozemky dalších staveb a zařízení s rodinnou rekreací souvisejících

*Přípustným využitím* jsou pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (rodinných chat), pozemky sportovišť a hřišť, které souvisejí a jsou slučitelné s rodinnou rekreací, pozemky související dopravní a technické infrastruktury; pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES;

*Nepřípustným využitím* jsou pozemky občanského vybavení nepřiměřeného rozsahu a pozemky pro budovy obchodního prodeje o celkové výměře dotčených a provozně souvisejících pozemků větší než 1000 m<sup>2</sup>; stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a provoz rekreace, a nejsou slučitelné s rekreací, například pozemky pro výrobu a skladování nebo čerpací stanice pohonných hmot;

*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu - výšková regulace zástavby a struktura zástavby:*

- v plochách stabilizovaných musí podlažnost odpovídat kontextu okolí, zástavba v rozvojových plochách bude vždy řešena s limitem max. 2 nadzemních podlaží plus podkroví, v případě plochých střech s limitem max. 2 nadzemních podlaží plus ustupující podlaží v rozsahu užitné plochy max. do 2/3 výměry 2 nadzemního podlaží;

*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků a intenzita využití území:*

- poměr výměry vsakování schopné části pozemku domů k celkové výměře pozemku musí činit nejméně 0,5



- nová výstavba uvnitř zastavěného území obce musí respektovat rozvolněný typ zástavby, typický pro osídlení Krušných hor a charakteristické znaky původní zástavby horských objektů
- max. velikost zastavěné plochy 150 m<sup>2</sup>.

#### **Plochy „SV – plochy smíšené obytné vesnické“:**

*Hlavním využitím* jsou plochy určené pro smíšené využití vesnického charakteru; pro bydlení s vyšším podílem hospodářské složky, vybavenosti, výrobních a nevýrobních služeb (řemeslnická výroba), funkce bydlení je obvykle smíšena s jinými funkcemi.

*Přípustným využitím* jsou pozemky rodinných domů, plochy občanské vybavenosti komerční sféry, plochy drobné neruší výroby a výrobních služeb, stavby pro chovatelství a zemědělské, pozemky výrobních a nevýrobních služeb (řemeslnická výroba), - vybavenost každodenního charakteru s výjimkou obchodního prodeje o výměře zastavěné plochy větší než 300 m<sup>2</sup>, stavby slučitelné s polohou v zastavěném území, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES.

*Nepřípustným využitím* jsou činnosti a stavby, které svým provozem ovlivní pozemky sousedních obytných staveb a jejich zahrad nad míru stanovenou hygienickými předpisy pro bydlení, budovy o výměře zastavěné plochy větší než: 300 m<sup>2</sup>.

*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu - výšková regulace zástavby a struktura zástavby:*

- v plochách stabilizovaných musí podlažnost odpovídat kontextu okolí, zástavba v rozvojových plochách bude vždy řešena s limitem max. 2 nadzemních podlaží plus podkroví, v případě plochých střech s limitem max. 2 nadzemní podlaží s podkrovím či ustupujícím podlaží o výměře max. 2/3 nižšího podlaží.

*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků a intenzita využití území:*

- velikost parcel min. 750 m<sup>2</sup>.

#### **Plochy „VZ – zemědělská a lesnická výroba“:**

*Hlavním využitím* jsou samostatně vymezené plochy určené pro zemědělskou živočišnou a rostlinnou výrobu orientovanou na pastevectví, zemědělské služby, lesní hospodářství a zpracování dřevní hmoty.

*Přípustným využitím* jsou pozemky pro zemědělské stavby; farmy do 50 ks dobytčích jednotek, pozemky pro zemědělskou techniku a mechanizaci vč. dílenských provozů; pozemky pro přidruženou nezemědělskou výrobu a zahradnictví; pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES; pozemky související dopravní a technické infrastruktury; pozemky staveb a zařízení komerčního

vybavení souvisejícího s hlavním využitím, kromě využití specifikovaného dále jako nepřipustné.

*Nepřípustným využitím* jsou pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře (celkové hrubé podlahové ploše) větší než 500 m<sup>2</sup>; činnosti a stavby, jejichž negativní vliv překračuje hranice areálu, stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby;

*Podmíněně přípustné využití (pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území):* pozemky pro lesní hospodářství a zpracování dřevní hmoty; čerpací stanice pohonných hmot, byty majitelů a služební byty ve formě a rozsahu odpovídají hlavnímu využití.

*Podmíněně přípustné využití či omezení využití v konkrétní ploše (kdy podmínkou je umístění či omezení funkce v konkrétní specifikované ploše):*

- v plochách Z-DL17, Z-DL18 je přípustný chov koní a pozemky pro jezdecký klub,
- v plochách Z-DL17, Z-DL18 jsou přípustné stavby ubytovacích zařízení (rekreační nebo ozdravné zařízení), jako součást zemědělských farem (tzv. ekologických a agroturistických farem)

*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu - výšková regulace zástavby a struktura zástavby:*

- výška zastřešení hal je omezena vlivem na urbanistický kontext a jeho narušení, zejména v dálkových pohledech a podmínkou povolení je prokázání eliminace či neexistence negativního vlivu.

*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků a intenzita využití území:*

- v plochách zajistit zachycení NEL (nepolárních extrahovatelných látek) obsažených ve srážkových vodách stékajících ze zpevněných ploch, před jejich odvedením do kanalizace.

Funkční a prostorové vymezení území dle platného územního plánu je v souladu s charakterem území (obytné území v krajině). Na základě zpracování územní studie a prověření v území daných limitů nevyvstala nutnost změny platného územního plánu.

Z hlediska dalších podkladů nevyplývají směrem k využití území či okruhů k řešení žádné další požadavky.

### Problémy k řešení

Problémem k řešení v rámci území je především absence některých inženýrských sítí (vodovod, kanalizace) v území a související možný negativní vliv stávající i nové výstavby na životní prostředí. Dalším problémem může být nedostatečná či zcela chybějící dopravní infrastruktura některých lokalit a ploch. Dílčím problémem je pak kvalita a řešení veřejných prostranství, dílčích krajinných prvků, pěší prostupnost některých částí území nebo řešení sběru komunálního i tříděného odpadu.

### **6. Urbanistické řešení a regulace jednotlivých ploch**

Předložený návrh územní studie vychází z jejího zadání, nadřazených územně-plánovacích dokumentací (PÚR, ZÚR), limitů, problémů a potenciálů v území.

Primárním cílem územní studie bylo prověřit parametry návrhových ploch zástavby a stanovit v rámci nich pravidla pro přirozený a udržitelný rozvoj sídla, tak aby respektoval historické souvislosti, tradiční podmínky a prvky místního stavitelství, krajinné vazby, přírodní hodnoty, kapacity a návaznosti dopravní a technické infrastruktury.

V rámci urbanistického řešení tak byla prověřena, posouzena a navržena základní struktura možné zástavby jednotlivých zastavitelných ploch. Základním východiskem jsou podmínky území dané platným územním plánem města Osek, které určují především možná funkční využití jednotlivých ploch. V rámci podrobnějšího návrhu struktury zastavění jsou pak stanovena pravidla parcelace (především min. výměra jednotlivých parcel), plošného a prostorového uspořádání (uliční a stavební čáry, výšky a tvary budov, koeficienty, orientace a detaily staveb). Na základě všech uvedených parametrů je nakonec ilustrativně zobrazena možná konkrétní struktura zástavby.

Tato nová struktura se v zásadě snaží navázat na historický i stávající urbanismus sídla. Základním východiskem je především zástavba podél cest, a to jak ve formě doplnění proluk a prázdných prostor hlavní silnice a návazných komunikací, tak ve formě vymezení nových komunikací a zastavění parcel podél nich. Umístění a orientace budov opět vychází z místních souvislostí, kdy se jedná o rozvolněnou zástavbu s orientací budov z pravidla podél vrstevnic. Vlastní stavby jsou preferovány hmotově jednodušší, kompaktnější, zastřešené sedlovou střechou. Zvláštní význam je věnován tématu oplocení.

**Při realizaci jakékoliv stavby je nutné, aby stavebník respektoval strukturu zástavby při umístění domu a charakter stavby při navrhování domu.**

Podrobnější popis urbanistického řešení i pravidel a regulace zástavby je pro snazší aplikaci i čitelnost rozdělen v následujících tabulkách na jednotlivé plochy či jejich celky :

<b>PLOCHA Z-DL-01</b>
FUNKČNÍ VYUŽITÍ : <b>SV – Plochy smíšené obytné vesnické</b>
<u>URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ :</u> Územím je velmi mírně svažité louka mezi silnicí a lesem, navazující na stavbu restaurace. V území je stávající rodinný dům a garáž. Nově je navržena severozápadní obousměrná komunikace, odbočující z cesty na severu, zakončená na jihu obratištěm nebo ideálně navázaná zpět na hlavní silnici. Je pro ni vymezen veřejný prostor v šířce 10m. Toto členění území vymezuje parcelu stávajícího domu na východní straně a nové parcely pro až 8 domů podél západní strany a severní cesty. Umístění domů je definováno stavební čarou. Orientace domů je kolmo ke stavební čáře, u dvou severních parcel pak podélně. Je naznačena návaznost pěších cest dále na jih a kolmo, východozápadně, kdy je tato cesta v kontextu okolní krajiny doplněna stromořadím – mezí. Část plochy leží v ochranném pásmu lesa. Území je vedeno jako zemědělský půdní fond (trvalý travní porost).
MIN.VELIKOST JEDNOTLIVÝCH PARCEL : 2.000 m <sup>2</sup>
ULIČNÍ ČÁRA : na hraně veřejného prostoru komunikace
STAVEBNÍ ČÁRA : 8m od hrany veřejného prostoru komunikace
PODLAŽNOST : max. 1+P
KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU : max. 0,25
KOEFICIENT ZELENĚ : min. 0,60
ZASTAVĚNÁ PLOCHA HLAVNÍ BUDOVY : 110-250 m <sup>2</sup>
<u>DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE :</u> - hlavní objem budovy zastřešen sedlovou střechou o sklonu 45° ±10° - orientace hlavního objemu budovy hřebenem kolmo ke stavební čáře, u dvou nejsevernějších pozemků podélně se stavební čarou - pravidla pro architektonické řešení staveb a jejich detaily viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - pravidla pro oplocení staveb viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - využití plochy podmíněno biologickým průzkumem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů - využití plochy podmíněno společným řešením zdroje pitné vody a společným řešením likvidace splaškových vod (lokality SEVER)

<b>PLOCHA Z-DL-02</b>
FUNKČNÍ VYUŽITÍ : <b>SV – Plochy smíšené obytné vesnické</b>
<u>URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ :</u> Plocha je užším pásem podél stávajících komunikací, které definují základní urbanistické řešení. V severní části jsou tak navrženy podél cesty tři parcely, orientace hřebene domů je zde také podélná k cestě. Nejsevernější parcela se dostává do ochranného pásma lesního pozemku. V tomto místě je také naznačena pěší prostupnost plochy, navazující na historickou úvozovou cestu. Jižní část plochy protíná také stávající cesta, která je respektována a vymezena v koridoru šířky 8m. Tím vzniká jedna parcela severně a tři parcely jižně. Všechny domy jsou zde orientovány opět hřebenem podélně k cestě. Území je vedeno jako zemědělský půdní fond (trvalý travní porost).
MIN.VELIKOST JEDNOTLIVÝCH PARCEL : 2.000 m <sup>2</sup>
ULIČNÍ ČÁRA : na hraně veřejného prostoru komunikace
STAVEBNÍ ČÁRA : 8 m od hrany veřejného prostoru komunikace, u střední parcely pak 18 m od hrany veřejného prostoru komunikace podél jižní hrany této parcely
PODLAŽNOST : max. 1+P
KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU : max. 0,25
KOEFICIENT ZELENĚ : min. 0,60
ZASTAVĚNÁ PLOCHA HLAVNÍ BUDOVY : 110-250 m <sup>2</sup>
<u>DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE :</u> - hlavní objem budovy zastřešen sedlovou střechou o sklonu 45° ±10° - orientace hlavního objemu budovy hřebenem podélně se stavební čarou - pravidla pro architektonické řešení staveb a jejich detaily viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - pravidla pro oplocení staveb viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - využití plochy podmíněno biologickým průzkumem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů - využití plochy podmíněno společným řešením zdroje pitné vody a společným řešením likvidace splaškových vod (lokality SEVER)

<b>PLOCHA Z-DL-03</b>
FUNKČNÍ VYUŽITÍ : <b>SV – Plochy smíšené obytné vesnické</b>
<u>URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ :</u> Menší plocha u křížení silnice a navazujících cest, v sousedství plochy parkoviště. Základní urbanistické řešení zde respektuje navazující komunikace. Plocha je navržena jako parcela pro jeden dům. Orientace hřebene střechy domu je navržena podélně s východně vedoucí cestou. Vzhledem k poloze území ve struktuře zástavby je možné uvažovat o větší podlažnosti objektu i větší míře zastavění. Území je vedeno jako zemědělský půdní fond (trvalý travní porost).
MIN.VELIKOST JEDNOTLIVÝCH PARCEL : plocha jednou parcelou
ULIČNÍ ČÁRA : na hraně veřejného prostoru komunikace
STAVEBNÍ ČÁRA : 8 m od hrany veřejného prostoru komunikace
PODLAŽNOST : max. 2+P
KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU : max. 0,35
KOEFICIENT ZELENĚ : min. 0,50
ZASTAVĚNÁ PLOCHA HLAVNÍ BUDOVY : 110-250 m <sup>2</sup>
<u>DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE :</u> - hlavní objem budovy zastřešen sedlovou střechou o sklonu 45° ±10° - orientace hlavního objemu budovy hřebenem podélně se stavební čárou - pravidla pro architektonické řešení staveb a jejich detaily viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - pravidla pro oplocení staveb viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - využití plochy podmíněno biologickým průzkumem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů - využití plochy podmíněno společným řešením zdroje pitné vody a společným řešením likvidace splaškových vod (lokality SEVER)

<b>PLOCHA Z-DL-04</b>
FUNKČNÍ VYUŽITÍ : <b>SV – Plochy smíšené obytné vesnické</b>
<u>URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ :</u> Malá plocha v centrální části obce. Navržena pro zástavbu jedním domem v podélné orientaci s přílehlou silnicí. Struktura zástavby navazuje na severněji stojící objekt původní školy a hostince. Území je vedeno jako zemědělský půdní fond (trvalý travní porost).
MIN.VELIKOST JEDNOTLIVÝCH PARCEL : plocha jednou parcelou
ULIČNÍ ČÁRA : na hraně veřejného prostoru komunikace
STAVEBNÍ ČÁRA : 4 m od hrany veřejného prostoru komunikace
PODLAŽNOST : max. 1+P
KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU : max. 0,35
KOEFICIENT ZELENĚ : min. 0,50
ZASTAVĚNÁ PLOCHA HLAVNÍ BUDOVY : 110-250 m <sup>2</sup>
<u>DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE :</u> - hlavní objem budovy zastřešen sedlovou střechou o sklonu 45° ±10° - orientace hlavního objemu budovy hřebenem podélně se stavební čárou - pravidla pro architektonické řešení staveb a jejich detaily viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - pravidla pro oplocení staveb viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - využití plochy podmíněno společným řešením zdroje pitné vody a společným řešením likvidace splaškových vod (lokality JIH)

<b>PLOCHA P-DL-05</b>
FUNKČNÍ VYUŽITÍ : <b>O – Občanské vybavení</b>
<u>URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ :</u> Plocha v centrální části obce, navazující na kapli a faru (hospoda). Je vymezena silnicí a cestou. Plocha je navržena pro možné budoucí centrum obce s výstavbou objektu občanské vybavenosti (obecní dům) a prostorem návsi. Je zde proto vyznačeno veřejné prostranství – náves u kaple. Urbanisticky je navržena hlavní hmota objektu při severní hraně území, s orientací hřebene shodně s objektem fary a kaple. Je vyznačena pěší přístupností plochou ve východo-západním směru. Plocha je podrobněji řešena v rámci výkresu veřejných prostranství.
MIN.VELIKOST JEDNOTLIVÝCH PARCEL : plocha jednou parcelou
ULIČNÍ ČÁRA : není vymezena
STAVEBNÍ ČÁRA : doporučená, cca 15m od severní hrany území
PODLAŽNOST : max. 2+P
KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU : max. 0,40
KOEFICIENT ZELENĚ : min. 0,40
ZASTAVĚNÁ PLOCHA HLAVNÍ BUDOVY : 110-300 m <sup>2</sup>
<u>DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE :</u> - hlavní objem budovy zastřešen sedlovou střechou o sklonu 45° ±10° - orientace hlavního objemu budovy hřebenem podélně se stavební čarou - pravidla pro architektonické řešení staveb a jejich detaily viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - pravidla pro oplocení staveb viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - využití plochy podmíněno společným řešením zdroje pitné vody a společným řešením likvidace splaškových vod (lokalita JIH)

<b>PLOCHY Z-DL-06 a P-DL-06</b>
FUNKČNÍ VYUŽITÍ : <b>SV – Plochy smíšené obytné vesnické</b>
<u>URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ :</u> Dvě související plochy (zastavitelná a přestavbová) v centrální části obce. Navrženy pro zástavbu dvěma domy v kolmé orientaci s přílehlou cestou. Struktura zástavby navazuje na okolní objekty a zahušťuje střed obce. Na plochy navazuje východně interakční prvek ÚSES – Přítok oseckého potoka – zástavba ploch včetně terénních úprav pozemků a výsadby zeleně nesmí tento interakční prvek poškodit nebo narušit! Území je vedeno jako zemědělský půdní fond (trvalý travní porost).
MIN.VELIKOST JEDNOTLIVÝCH PARCEL : 2.000 m <sup>2</sup>
ULIČNÍ ČÁRA : cca 1m od hranice komunikace-plochy
STAVEBNÍ ČÁRA : 6 m od uliční čáry
PODLAŽNOST : max. 1+P
KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU : max. 0,25
KOEFICIENT ZELENĚ : min. 0,60
ZASTAVĚNÁ PLOCHA HLAVNÍ BUDOVY : 110-250 m <sup>2</sup>
<u>DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE :</u> - hlavní objem budovy zastřešen sedlovou střechou o sklonu 45° ±10° - orientace hlavního objemu budovy hřebenem podélně se stavební čarou - pravidla pro architektonické řešení staveb a jejich detaily viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - pravidla pro oplocení staveb viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - využití plochy podmíněno biologickým průzkumem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů - využití plochy podmíněno společným řešením zdroje pitné vody a společným řešením likvidace splaškových vod (lokalita JIH)

<b>PLOCHY Z-DL-07 a P-DL-07</b>
FUNKČNÍ VYUŽITÍ : <b>SV – Plochy smíšené obytné vesnické</b>
<u>URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ :</u> Dvě související plochy (zastavitelná a přestavbová) při hlavní silnici. Navržena je zástavba až čtyřmi domy v kolmé orientaci s přílehlou silnicí. Struktura zástavby navazuje na okolní objekty a zahušťuje zástavbu podél hlavní silnice obcí. Na plochy navazuje východně interakční prvek ÚSES – Přítok oseckého potoka – zástavba ploch včetně terénních úprav pozemků a výsadby zeleně nesmí tento interakční prvek poškodit nebo narušit! Území je vedeno jako zemědělský půdní fond (trvalý travní porost).
MIN.VELIKOST JEDNOTLIVÝCH PARCEL : 2.000 m <sup>2</sup>
ULIČNÍ ČÁRA : na hraně veřejného prostoru komunikace
STAVEBNÍ ČÁRA : 6 m od hrany veřejného prostoru komunikace
PODLAŽNOST : max. 1+P
KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU : max. 0,25
KOEFICIENT ZELENĚ : min. 0,60
ZASTAVĚNÁ PLOCHA HLAVNÍ BUDOVOY : 110-250 m <sup>2</sup>
<u>DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE :</u> - hlavní objem budovy zastřešen sedlovou střechou o sklonu 45° ±10° - orientace hlavního objemu budovy hřebenem podélně se stavební čárou - pravidla pro architektonické řešení staveb a jejich detaily viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - pravidla pro oplocení staveb viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - využití plochy podmíněno biologickým průzkumem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů - využití plochy podmíněno společným řešením zdroje pitné vody a společným řešením likvidace splaškových vod (lokalita JIH)

<b>PLOCHA Z-DL-08 a Z-DL-09</b>
FUNKČNÍ VYUŽITÍ : <b>SV – Plochy smíšené obytné vesnické</b>
<u>URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ :</u> Dvě související zástavbové plochy podél střední cesty. Je navržena zástavba jedním (Z-DL-09) resp. třemi domy (Z-DL-08). Domy jsou orientovány hřebenem kolmo ke stavební čáře-cestě, tedy rovnoběžně s vrstevnicemi. Dopravně je kvůli strmému terénu navrženo vedení komunikace jak z jihu (stávající cesta), tak je navržena nová propojovací komunikace směrem ke kapli. Urbanistická struktura navazuje na strukturu stávající zástavby. V území jsou vyznačeny meze historických plužin, které je nutné v rámci návrhu zástavby respektovat, chránit a cíleně udržovat a obnovovat (typický krajinný prvek)! Území je vedeno jako zemědělský půdní fond (trvalý travní porost).
MIN.VELIKOST JEDNOTLIVÝCH PARCEL : 2.000 m <sup>2</sup>
ULIČNÍ ČÁRA : na hraně veřejného prostoru komunikace
STAVEBNÍ ČÁRA : 8 m od hrany veřejného prostoru komunikace
PODLAŽNOST : max. 1+P
KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU : max. 0,25
KOEFICIENT ZELENĚ : min. 0,60
ZASTAVĚNÁ PLOCHA HLAVNÍ BUDOVOY : 110-250 m <sup>2</sup>
<u>DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE :</u> - hlavní objem budovy zastřešen sedlovou střechou o sklonu 45° ±10° - orientace hlavního objemu budovy hřebenem kolmo ke stavební čáře - navrhovaná zástavba musí respektovat původní meze plužin - pravidla pro architektonické řešení staveb a jejich detaily viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - pravidla pro oplocení staveb viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - využití plochy podmíněno biologickým průzkumem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů - využití plochy podmíněno společným řešením zdroje pitné vody a společným řešením likvidace splaškových vod (lokalita JIH)

<b>PLOCHA Z-DL-10</b>
FUNKČNÍ VYUŽITÍ : <b>O – Občanské vybavení</b>
<u>URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ :</u> Zástavbová plocha určená pro občanskou vybavenost, související s navrhovaným rozvojem sídla – v tomto místě se jedná především o potenciální prostor pro malý vlek a navazující výstavbu vč. plochy pro parkoviště. Je navržena zástavba max. třemi objekty, uspořádanými podél navazující komunikace. Tato komunikace je navržena, vzhledem k zástavbě okolních ploch, jako obousměrná, dvoupruhová a je doplněna o chodník a stromořadí (mez). Veřejný prostor komunikace má šířku cca 10m. Vzhledem k charakteru funkčního využití plochy je povolena větší podlažnost objektů (dvě podlaží a podkroví). Objekt na nejzápadnější parcele je ze západu definován stavební i uliční čarou tak, že zde vzniká nové menší veřejné prostranství, navazující na komunikaci na sever i plochu parkoviště. Vznikl by tak souvislejší otevřený prostor malé návsi s působivým výhledem do krajiny. Podél jižní i severní hrany plochy jsou definovány meze plužin, stromořadí. Území je vedeno jako zemědělský půdní fond (trvalý travní porost).
MIN.VELIKOST JEDNOTLIVÝCH PARCEL : 2.500 m <sup>2</sup>
ULIČNÍ ČÁRA : - na hraně veřejného prostoru komunikace - u západní hranice cca 10m od hranice území
STAVEBNÍ ČÁRA : 8m od jižní hranice plochy, 15m od západní hranice plochy
PODLAŽNOST : max. 2+P
KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU : max. 0,30
KOEFICIENT ZELENĚ : min. 0,50
ZASTAVĚNÁ PLOCHA HLAVNÍ BUDOVY : 110-300 m <sup>2</sup>
<u>DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE :</u> - hlavní objem budovy zastřešen sedlovou střechou o sklonu 45° ±10° - orientace hlavního objemu budovy hřebenem podélně se stavební čarou - pravidla pro architektonické řešení staveb a jejich detaily viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - pravidla pro oplocení staveb viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - využití plochy podmíněno biologickým průzkumem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů - využití plochy podmíněno společným řešením zdroje pitné vody a společným řešením likvidace splaškových vod (lokality JIH)

<b>PLOCHA Z-DL-11</b>
FUNKČNÍ VYUŽITÍ : <b>SV – Plochy smíšené obytné vesnické</b>
<u>URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ :</u> Plocha navazující na plochu Z-DL-10, navržena na druhé straně obousměrné dvoupruhové komunikace. Je navržena zástavba dvěma samostatnými domy, uspořádanými podélně s komunikací. Urbanistická struktura navazuje na strukturu stávající zástavby a obecné principy stavění podél cest. Území je vedeno jako zemědělský půdní fond (trvalý travní porost).
MIN.VELIKOST JEDNOTLIVÝCH PARCEL : 2.000 m <sup>2</sup>
ULIČNÍ ČÁRA : na hraně veřejného prostoru komunikace
STAVEBNÍ ČÁRA : 8 m od hrany veřejného prostoru komunikace
PODLAŽNOST : max. 1+P
KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU : max. 0,25
KOEFICIENT ZELENĚ : min. 0,60
ZASTAVĚNÁ PLOCHA HLAVNÍ BUDOVY : 110-250 m <sup>2</sup>
<u>DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE :</u> - hlavní objem budovy zastřešen sedlovou střechou o sklonu 45° ±10° - orientace hlavního objemu budovy hřebenem podélně se stavební čarou - pravidla pro architektonické řešení staveb a jejich detaily viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - pravidla pro oplocení staveb viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - využití plochy podmíněno biologickým průzkumem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů - využití plochy podmíněno společným řešením zdroje pitné vody a společným řešením likvidace splaškových vod (lokality JIH)

<b>PLOCHA Z-DL-12</b>
<b>FUNKČNÍ VYUŽITÍ : SV – Plochy smíšené obytné vesnické</b>
<b>URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ :</b> Plocha v jižní části území, situovaná podél hlavní silnice a navazující cesty. Obě tyto komunikace definují základní parametry zástavby. Je navrhováno zastavění čtyřmi samostatnými domy. Domy v západní části (podél silnice) jsou orientovány hřebenem kolmo k silnici. Podél silnice je zde ponechán 4m pruh pro umístění cesty (příp.chodníku), která by vedla dále na jih a navazovala propojkou za stávajícím domem č.ev.107 na turistickou stezku k hradu Osek. Domy v kolmé, jižní části jsou orientovány naopak podélně s cestou, která je navržena jako obousměrná, jednopruhová, doplněná stromořadím-mezí. Část plochy je přímo součástí <b>ochranného pásma vodního zdroje</b> , ale prostor s propustným hydrogeologickým prostředím zaujímá prakticky plochu celou – v případě výstavby je proto nutné klást zvýšené nároky na ochranu proti znečištění podzemních vod (např. vhodný způsob likvidace splaškových vod s umístěním mimo ohrožené území)! Území je vedeno jako zemědělský půdní fond (trvalý travní porost).
MIN.VELIKOST JEDNOTLIVÝCH PARCEL : 2.000 m <sup>2</sup>
<b>ULIČNÍ ČÁRA :</b> - v jižní části na hraně veřejného prostoru komunikace - v západní části 4m od hrany veřejného prostoru komunikace
<b>STAVEBNÍ ČÁRA :</b> 18m od jižní hranice plochy, 14m od západní hranice plochy
<b>PODLAŽNOST :</b> max. 1+P
<b>KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU :</b> max. 0,25
<b>KOEFICIENT ZELENĚ :</b> min. 0,60
<b>ZASTAVĚNÁ PLOCHA HLAVNÍ BUDOVY :</b> 110-250 m <sup>2</sup>
<b>DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE :</b> - hlavní objem budovy zastřešen sedlovou střechou o sklonu 45° ±10° - orientace hlavního objemu budovy hřebenem podélně se stavební čarou (jižní část plochy) či kolmo ke stavební čáře (západní část plochy) - pravidla pro architektonické řešení staveb a jejich detaily viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - pravidla pro oplocení staveb viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - využití plochy podmíněno biologickým průzkumem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů - využití plochy podmíněno společným řešením zdroje pitné vody a společným řešením likvidace splaškových vod (lokalita JIH)

<b>PLOCHA Z-DL-13</b>
<b>FUNKČNÍ VYUŽITÍ : SV – Plochy smíšené obytné vesnické</b>
<b>URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ :</b> Malá plocha pro umístění jednoho nového domu, orientovaného podélně s těsně vedle vedoucí cestou. Umístění domu je urbanisticky odvozeno od sousedního domu č.p.43, kdy jsou oba domy v užší blízkosti cesty. V okolí plochy je prostor s propustným hydrogeologickým prostředím – v případě výstavby je proto nutné klást zvýšené nároky na ochranu proti znečištění podzemních vod (např. vhodný způsob likvidace splaškových vod)! Území je vedeno jako zemědělský půdní fond (trvalý travní porost).
MIN.VELIKOST JEDNOTLIVÝCH PARCEL : 2.000 m <sup>2</sup>
<b>ULIČNÍ ČÁRA :</b> na hraně veřejného prostoru komunikace
<b>STAVEBNÍ ČÁRA :</b> 3 m od hrany veřejného prostoru komunikace
<b>PODLAŽNOST :</b> max. 1+P
<b>KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU :</b> max. 0,25
<b>KOEFICIENT ZELENĚ :</b> min. 0,60
<b>ZASTAVĚNÁ PLOCHA HLAVNÍ BUDOVY :</b> 110-250 m <sup>2</sup>
<b>DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE :</b> - hlavní objem budovy zastřešen sedlovou střechou o sklonu 45° ±10° - orientace hlavního objemu budovy hřebenem podélně se stavební čarou - pravidla pro architektonické řešení staveb a jejich detaily viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - pravidla pro oplocení staveb viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - využití plochy podmíněno biologickým průzkumem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů - využití plochy podmíněno společným řešením zdroje pitné vody a společným řešením likvidace splaškových vod (lokalita JIH)



<b>PLOCHY Z-DL-14, Z-DL-15 a Z-DL-16</b>
<b>FUNKČNÍ VYUŽITÍ : RH – Plochy hromadné rekreace</b>
<p><u>URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ :</u>  Tři na sebe navazující plochy, prakticky ve volné krajině východně od stávající zástavby sídla. Je navržena zástavba každé z ploch vždy pouze jedním domem nebo areálem domů ve formě horské usedlosti. Plocha Z-DL-16 je součástí ochranného pásma lesa. Všechny plochy jsou v těsné blízkosti (prakticky součástí) interakčního prvku <b>ÚSES – IP7 V lukách za vsí :</b>  <i>Extenzivní lukařské či pastevní využití, zachování biotopu květnatých horských luk a typického krajinného prvku krušnohoří.</i>  V území jsou vyznačeny meze a remízky, které je nutné v rámci návrhu zástavby respektovat, chránit a cíleně udržovat a obnovovat (typický krajinný prvek)!  V případě výstavby je podmínkou rovněž řešení dopravního napojení ploch – realizace nových příjezdových komunikací a napojení na inženýrské sítě vč. zajištění pitné vody a likvidace odpadních vod!  Území je vedeno jako zemědělský půdní fond (trvalý travní porost).</p>
MIN.VELIKOST JEDNOTLIVÝCH PARCEL : 3.500 m <sup>2</sup>
ULIČNÍ ČÁRA : není stanovena
STAVEBNÍ ČÁRA : není stanovena
PODLAŽNOST : max. 2+P
KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU : max. 0,15
KOEFICIENT ZELENĚ : min. 0,70
ZASTAVĚNÁ PLOCHA HLAVNÍ BUDOVY : 110-300 m <sup>2</sup>
<p><u>DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE :</u>  - hlavní objem budovy zastřešen sedlovou střechou o sklonu 45° ±10°  - zástavba formou jednoho domu či kompaktní formou horské usedlosti  - pravidla pro architektonické řešení staveb a jejich detaily viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku  - pravidla pro oplocení staveb viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku</p> <p>- využití plochy podmíněno biologickým průzkumem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů</p> <p>- využití plochy podmíněno hodnocením vlivu staveb na krajinný ráz a hodnocením vlivu zásahů na přírodu a krajinu podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.</p>

<b>PLOCHY Z-DL-17, Z-DL-18</b>
<b>FUNKČNÍ VYUŽITÍ : VZ – zemědělská a lesnická výroba</b>
<p><u>URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ :</u>  Dvě na sebe navazující plochy, prakticky ve volné krajině východně od stávající zástavby sídla. Je navržena zástavba každé z ploch vždy pouze jedním domem nebo areálem domů ve formě horské hospodářské usedlosti. Obě plochy jsou v těsné blízkosti (prakticky součástí) interakčního prvku <b>ÚSES – IP7 V lukách za vsí :</b>  <i>Extenzivní lukařské či pastevní využití, zachování biotopu květnatých horských luk a typického krajinného prvku krušnohoří.</i>  V území jsou vyznačeny meze a remízky, které je nutné v rámci návrhu zástavby respektovat, chránit a cíleně udržovat a obnovovat (typický krajinný prvek)!  V případě výstavby je podmínkou rovněž řešení dopravního napojení ploch – realizace nových příjezdových komunikací a napojení na inženýrské sítě vč. zajištění pitné vody a likvidace odpadních vod!  Území Z-DL-17 je vedeno jako zemědělský půdní fond (trvalý travní porost).</p>
MIN.VELIKOST JEDNOTLIVÝCH PARCEL : 3.500 m <sup>2</sup>
ULIČNÍ ČÁRA : není stanovena
STAVEBNÍ ČÁRA : není stanovena
PODLAŽNOST : max. 2+P
KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU : max. 0,15
KOEFICIENT ZELENĚ : min. 0,70
ZASTAVĚNÁ PLOCHA HLAVNÍ BUDOVY : 110-300 m <sup>2</sup>
<p><u>DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE :</u>  - hlavní objem budovy zastřešen sedlovou střechou o sklonu 45° ±10°  - zástavba formou jednoho domu či kompaktní formou horské hospodářské usedlosti  - pravidla pro architektonické řešení staveb a jejich detaily viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku  - pravidla pro oplocení staveb viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku</p> <p>- využití plochy podmíněno biologickým průzkumem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů</p> <p>- využití plochy podmíněno hodnocením vlivu staveb na krajinný ráz a hodnocením vlivu zásahů na přírodu a krajinu podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.</p>

<b>PLOCHA Z-DL-24</b>
FUNKČNÍ VYUŽITÍ : <b>BV – Bydlení individuální v RD - vesnické</b>
<u>URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ :</u> Území v centrální části sídla. Plocha je ve stávajícím stavu již zastavěna dvěma domy. Je navržena možnost umístit ještě jeden samostatný dům v jižním cípu plochy, s orientací podélně s nově navrhovanou komunikací – propojením. V území jsou vyznačeny meze historických plužin, které je nutné v rámci návrhu zástavby respektovat, chránit a cíleně udržovat a obnovovat (typický krajinný prvek)! Území je vedeno jako zemědělský půdní fond (trvalý travní porost).
MIN.VELIKOST JEDNOTLIVÝCH PARCEL : 2.000 m <sup>2</sup>
ULIČNÍ ČÁRA : na hraně veřejného prostoru komunikace
STAVEBNÍ ČÁRA : 8 m od hrany veřejného prostoru komunikace
PODLAŽNOST : max. 1+P
KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU : max. 0,25
KOEFICIENT ZELENĚ : min. 0,60
ZASTAVĚNÁ PLOCHA HLAVNÍ BUDOVY : 110-250 m <sup>2</sup>
<u>DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE :</u> - hlavní objem budovy zastřešen sedlovou střechou o sklonu 45° ±10° - orientace hlavního objemu budovy hřebenem podélně se stavební čarou - pravidla pro architektonické řešení staveb a jejich detaily viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - pravidla pro oplocení staveb viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku  - využití plochy podmíněno biologickým průzkumem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů - využití plochy podmíněno společným řešením zdroje pitné vody a společným řešením likvidace splaškových vod (lokality JIH)

<b>PLOCHA P-DL-32</b>
FUNKČNÍ VYUŽITÍ : <b>RI – Plochy rodinné rekreace</b>
<u>URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ :</u> Území v centrální části sídla. Plocha P-DL-32 je ve stávajícím stavu již zastavěna domem. V rámci území je nutné v co největší míře zachovat stávající vzrostlou zeleň a vhodně ji zakomponovat do řešení ploch. Domy jsou orientovány podél silnice.
MIN.VELIKOST JEDNOTLIVÝCH PARCEL : 1.000 m <sup>2</sup>
ULIČNÍ ČÁRA : na hraně veřejného prostoru komunikace
STAVEBNÍ ČÁRA : cca 12 m od hrany veřejného prostoru komunikace (dle stávajícího domu)
PODLAŽNOST : max. 1+P
KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU : max. 0,25
KOEFICIENT ZELENĚ : min. 0,60
ZASTAVĚNÁ PLOCHA HLAVNÍ BUDOVY : 110-250 m <sup>2</sup>
<u>DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE :</u> - hlavní objem budovy zastřešen sedlovou střechou o sklonu 45° ±10° - orientace hlavního objemu budovy hřebenem podélně se stavební čarou - pravidla pro architektonické řešení staveb a jejich detaily viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - pravidla pro oplocení staveb viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - využití plochy podmíněno společným řešením zdroje pitné vody a společným řešením likvidace splaškových vod (lokality JIH)

<b>PLOCHA P-DL-33</b>
FUNKČNÍ VYUŽITÍ : <b>RI – Plochy rodinné rekreace</b>
<u>URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ :</u> Území v centrální části sídla. Plocha pro výstavbu jednoho domu – rekreačního objektu. Objem domu orientován podélně se stavební čarou – silnicí. Na plochu navazuje jižně interakční prvek ÚSES – Přítok oseckého potoka. Jedná se o vodoteč a její okolí – tato vodoteč pokračuje i přes řešenou plochu (východní část) - zástavba plochy, včetně terénních úprav pozemku a výsadby zeleně nesmí tento hodnotný přírodní i krajinný prvek poškodit nebo narušit!
MIN.VELIKOST JEDNOTLIVÝCH PARCEL : 1.000 m <sup>2</sup>
ULIČNÍ ČÁRA : na hraně veřejného prostoru komunikace
STAVEBNÍ ČÁRA : 8 m od východní hrany plochy
PODLAŽNOST : max. 1+P
KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU : max. 0,25
KOEFICIENT ZELENĚ : min. 0,60
ZASTAVĚNÁ PLOCHA HLAVNÍ BUDOVOY : max. 80 m <sup>2</sup>
<u>DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE :</u> - hlavní objem budovy zastřešen sedlovou střechou o sklonu 45° ±10° - orientace hlavního objemu budovy hřebenem podélně se stavební čarou - pravidla pro architektonické řešení staveb a jejich detaily viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - pravidla pro oplocení staveb viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - využití plochy podmíněno společným řešením zdroje pitné vody a společným řešením likvidace splaškových vod (lokalita JIH)

<b>PLOCHA P-DL-34</b>
FUNKČNÍ VYUŽITÍ : <b>RI – Plochy rodinné rekreace</b>
<u>URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ :</u> Plocha podél cesty pro výstavbu jednoho domu – rekreačního objektu. Objem domu orientován podélně se stavební čarou – cestou.
MIN.VELIKOST JEDNOTLIVÝCH PARCEL : 1.000 m <sup>2</sup>
ULIČNÍ ČÁRA : na hraně veřejného prostoru komunikace
STAVEBNÍ ČÁRA : 7 m od západní hrany plochy
PODLAŽNOST : max. 1+P
KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU : max. 0,25
KOEFICIENT ZELENĚ : min. 0,60
ZASTAVĚNÁ PLOCHA HLAVNÍ BUDOVOY : max. 80 m <sup>2</sup>
<u>DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE :</u> - hlavní objem budovy zastřešen sedlovou střechou o sklonu 45° ±10° - orientace hlavního objemu budovy hřebenem podélně se stavební čarou - pravidla pro architektonické řešení staveb a jejich detaily viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - pravidla pro oplocení staveb viz. jednotná regulace pro celou Dlouhou Louku - využití plochy podmíněno společným řešením zdroje pitné vody a společným řešením likvidace splaškových vod (lokalita JIH či SEVER)

#### Definice jednotlivých regulačních prvků a popisu :

**Funkční využití** – je definováno a respektováno v rámci Hlavního využití, Přípustného využití, Nepřípustného využití a Podmíněně přípustného využití jednotlivých funkčních ploch plně dle platného územního plánu města Osek a jeho změn

**Urbanistické využití** – popis urbanistické koncepce a souvisejících prvků a jevů v jednotlivých plochách

**Min. velikost jednotlivých parcel** – minimální velikost parcely pro jeden dům při řešení parcelace plochy. Uvedená plocha parcely musí být vždy plně v hranicích plochy. Pokud je výměra plochy menší než dvojnásobek min. velikosti, je možné v ploše realizovat pouze jeden dům.

**Uliční čára** – vymezuje hranici mezi soukromým prostorem jednotlivých parcel a veřejným prostorem navazující komunikace. V rámci tohoto rozhraní (čáry) zde může být oplocení (viz. regulace). Veřejný prostor směrem k přilehlé komunikaci musí zůstat vždy neoplocený a přístupný bez omezení.

**Stavební čára** – vymezuje hranici zastavění na jednotlivých parcelách. Umísťované domy – hlavní stavby musí tuto hranici respektovat = kopírovat svou přilehlou stěnou v celé své délce (podélně či kolmo dle definice jednotlivé plochy).

**Podlažnost** – maximální počet podlaží jednotlivých domů  
1+P = max. jedno nadzemní podlaží (přízemí) a podkroví  
2+P = max. dvě nadzemní podlaží (přízemí a patro) a podkroví

**Koeficient zastavění pozemku** – poměr mezi součtem všech zastavěných ploch na parcele k výměře této parcely.  
*Do zastavěných ploch se započítávají, kromě vlastních staveb, také veškeré zpevněné vodě nepropustné povrchy (dlažba, asfalt, beton apod.), přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky, kůlny, garáže a podobné stavby.*

**Koeficient zeleně** – podíl ploch zeleně na parcele k výměře této parcely

**Zastavěná plocha hlavní budovy** – minimální či maximální velikost (příp.rozmezí velikosti) pro zastavěnou plochu hlavní budovy na parcele (dle §2, odst.7 Stavebního zákona)

#### Poznámky k uvedené regulaci :

Uvedené odstupy stavební i uliční čáry od hran ploch či komunikací mohou být v navazujících projektech na základě konzultace s úřadem územního plánování zpřesněny na základě geodetického zaměření hranic pozemků i hranic jednotlivých ploch (vozovka, chodník, svahy, meze apod.).

Při umísťování objektů bude dále nutné, dle konkrétních parametrů stavebního záměru a podrobného geodetického zaměření pozemků i stávajících staveb, respektovat obecné parametry umístění, především dle Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Z těchto pravidel je samozřejmě možné v odůvodněných případech požádat stavební úřad o výjimku.

#### Kapacity území :

Z hlediska kapacity území je při maximálním naplnění jednotlivých ploch dle prostorových a objemových regulací území možné uvažovat až o :

- 3 nových domech v rámci ploch RH (plochy hromadné rekreace)
- 2 nových domech v rámci ploch VZ (zemědělská a lesnická výroba)
- 3 nových domech v rámci ploch RI (plochy rodinné rekreace)
- 1 novém domě v rámci plochy BV (bydlení individuální v RD – vesnické)
- 4 nových domech v rámci ploch O (plochy občanské vybavenosti)
- 34 nových domech v rámci ploch SV (plochy smíšené obytné vesnické)

#### - celkem v území tedy až 47 nových domů

Pokud vynecháme objekty rekreační a občanské vybavenosti, může se jednat až o 35 nových rodinných domů, což by teoreticky mohlo představovat **100-150 nových stálých obyvatel**, čímž by došlo k razantnímu nárůstu (dnes cca 30 trvale žijících obyvatel), který by se blížil původnímu předválečnému osídlení (přes 200 obyvatel). I včetně rekreačních objektů je tedy navrhovaný rozvoj vcelku rozsáhlý.

## **7. Jednotná regulace celého území Dlouhé Louky pro architektonické řešení staveb a jejich detailů a řešení oplocení**

**Pro celé řešené území (tedy všechny vymezené plochy i ostatní stávající stabilizované plochy) platí tato společná pravidla a zásady výstavby jednotlivých domů :**

### **Umístění staveb**

- Podélná osa domu situována zpravidla ve směru vrstevnic s upřesněním dle popisů a regulace jednotlivých ploch, především s ohledem na orientaci vůči přilehlé komunikaci a stavební čáře.
- Plynulé zapojení stavby do terénu bez rovnání svažitého terénu do ideální roviny.
- Minimalizace zpevněných ploch a technických terénních úprav.

### **Velikost staveb**

- Podlažnost – viz. regulace jednotlivých ploch (1+P či 2+P)
- Šířka štítové (užší) strany domu min. 6 m, optimálně 8-10m
- Štít zpravidla symetrický, případně i asymetrický, vždy s nižším sklonem vůči svahu (např. nad přístavky)
- Základní hmota domu vždy obdélného půdorysu, s poměrem stran nejlépe 1:2, příp. v rozmezí 1:1,5 – 1:2,5
- Přístavky, např. kůlny nebo garáže, jsou zpravidla prodloužením hmoty hlavní budovy, případně na ní navazují do L či stojí samostatně, vždy blízkosti hlavní budovy – ve všech případech musí hlavní budova zůstat hmotově dominantní

### **Tvar a proporce**

- Hlavní objem budovy zastřešen vždy jednoduchou sedlovou střechou o sklonu  $45^\circ \pm 10^\circ$  (35-55°)
- Střecha nasazená nejlépe na strop bez půdních nadezdívek nebo s menší půdní nadezdívkou do 50 cm.
- Přesah střešních rovin nad štíty ideálně minimální, max. pak 30 cm, přesah okapní hrany střechy opět ideálně minimální, max. pak 50 cm
- Okna na štítové fasádě umístěna zpravidla souměrně podle osy štítu
- Okna domů zpravidla jednoduchého obdélného tvaru s vertikální proporcí
- Komín situován poblíž podélného středu v kontaktu s hřebenem, případně v jeho blízkosti
- Celkově jednoduchý tvar stavby bez balkonů, lodžii a nepravoúhlých arkýřů. Tradičním prvkem jsou naopak krytá zádveří.

- Prosvětlení podkrovních prostorů je možné ideálně pomocí vikýřů a případně střešních oken, pokud jsou začleněny plynule do plochy střechy. V zásadě je možné použití vikýře se sedlovou, valbovou či pultovou střechou.
- Vstup do domu umístit ideálně ve střední okapové (podélné) straně objektu, nikoli ve štítové straně.

### **Použité materiály**

- Fasády v hladké štukové, či naopak hrubé řemeslné omítce, případně s povrchem adekvátním, barevné provedení ideálně bílé, okrové, světle hnědé nebo v odstínech některých světlých, přírodě blízkých, pastelových tónů.
- Nepřípustné jsou sytě barevné a jinak výrazné omítky
- Nepřípustné jsou keramické obklady fasád, břizolit, netypické roubení, srubové konstrukce apod.
- Možné je použití dřevěného obkladu ze svislých prken, kladených na sraz, s možností přelištování spár
- Možné je rovněž použití obkladu z plechových či cementovláknitých šablon
- Tradičním místním vhodným prvkem je dřevěný obklad štítu z šikmo kladených drobných palubek s prostřídáním orientace ve vodorovných pásech (tzv. parkety)
- Podezdívky ideálně z místního přírodního kamene, spárované, případně podezdívky hrubě omítané.
- Střechy skládané z jednotlivých šablon, tašek nebo šindelů, případně svisle falcovaný plech; krytina bez profilace tašek, oblouků, vln, prejzů apod.
- Barevnost střešní krytiny ideálně černá či šedá, případně červenohnědá (režná) bez glazování (lesklého povrchu)
- Na okna, dveře, vrata apod. je nejlépe použít dřevěný materiál. U novostaveb je možné tolerovat využití moderních materiálů, v úměrném provedení respektující venkovské horské prostředí. Nežádoucí jsou např. u oken dělicí prvky ve zlaté barvě apod.

### **Oplocení**

- U domů v rozvolněné krajině je typické řešení bez oplocení, případně oplocení pouze střídme, které není nijak prostorově a vizuálně dominantní
- Maximální výška oplocení je 1,4 m
- Možné je oplocení pouze jednoduché, bez podezdívky – dřevěné, kovové či kamenné sloupky a plotová pole z jednotlivých svislých dřevěných planěk s mezerami či dvou vodorovných prken/klád, případně plotová pole jednoduchá-pletivová či tvořená zelení (živé ploty)
- Nepřípustné jsou jakékoliv pevné, prefabrikované, betonové, kované, neprůhledné a podobné ploty

## **8. Koncepce krajiny a zeleně**

V krajinné ekologii je obecně rozšířen systém tří krajinných struktur. **Primární strukturu** tvoří primární charakteristika krajiny, která se řídí přírodními zákonitostmi (geomorfologie, geologie, půdy atd.). **Sekundární struktura** je tvořena antropogenními funkčními systémy (zemědělství, sídla, doprava, průmysl, apod.), které uspokojují hmotné potřeby člověka. **Terciární strukturou** jsou potom člověkem vytvářené (či poznávané) symboly, např. esteticky, kompozičně a duchovně vnímané prvky krajiny a vazby mezi nimi. Patří mezi ně i vztah obyvatel ke krajině.

Překládáním mapových podkladů lze ohraničit určité typy primární krajinné struktury s obdobnými charakteristikami. **Kombinace přírodních podmínek** (geologických, hydrogeologických, půdních či geomorfologických) potom dávají **předpoklady pro limity a rizika z hlediska dalšího využití** těchto území. Některá místa jsou, např. s ohledem na vysokou transmisivitu, náchylná ke znečištění podzemních vod - potom je problematické využití takového území pro průmysl či intenzivní zemědělství. Jiné území je vysoce ohrožené sesuvy a svahovými nestabilitami - v takovém je pak nežádoucí provádět jakékoliv stavební činnosti, které by mohly vést k ohrožení života a zdraví osob, popř. k majetkovým újmám.

Odstraňování škod při špatném způsobu využití těchto území vyžaduje značné náklady nezřídka jdoucí do řádů desítek i stovek milionů korun. Proto je nesmírně důležité postupovat preventivně a proaktivně. Zajistit, aby se zjištěné informace **využívaly v nástrojích územní plánování** a případné problémy a rizika byly důkladně **prověřovány a posuzovány při plánovaných změnách v území**.

### **Vazba sídla a krajiny**

Podle dochovaných historických fotografií byla obec Dlouhá Louka na začátku minulého století otevřenou a prostupnou krajinou bez větších technických bariér a oplocení. Obec i navazující krajina je protkána množstvím cest a zatravněných pěšin, které slouží k dopravní obsluze i vycházkovým trasám. Mnohé z těchto cest skýtají daleké výhledy do krajiny. V okolí se nachází modrá, červená a zelená turistická trasa, která spojuje obec s dalšími významnými krajinnými dominantami (Vlčí Hora, zřícenina hradu Rýzmburk či skalní vyhlídky a drobné krajinné prvky).

V rámci koncepce krajiny je důležité pracovat s původními prvky v krajině a vazbami mezi nimi, ideálně propojením pěšinami, které jsou v území historicky ověřeny. Cílem je zachovat dobrou prostupnost mezi sídlem a krajinou.

### **Rekreace v krajině**

Cestovní ruch je jednou z **potenciálních možností rozvoje lokality**. Okolí obce Dlouhá Louka je dle aktuálního ÚP zařazeno jako rekreační oblast, nicméně jedná se převážně o rekreaci nepodnikatelského charakteru, zaměřenou jak na letní turistiku, tak zimní, kdy je Dlouhá Louka ideálním výchozím bodem pro Krušnohorskou lyžařskou magistrálu. Rekreační potenciál je tedy vysoký, ubytovací kapacity jsou poddimenzované, celková návštěvnost je nižší než potenciál.<sup>1</sup>

Jako jeden z potenciálních způsobů rozvoje turistického rozvoje lokality se jeví **vybudování lyžařské sjezdovky**. To má však velké **množství negativních vlivů na krajinu**. Mezi nimi:

- degradace chemických a fyzikálních vlastností půdy
- snížená retenční schopnost půdy, zvýšená vodní eroze
- snížení ekologické stability a druhové biodiverzity (fauna i flóra)
- vysoká spotřeba vody 70-120 l/m<sup>2</sup> na výrobu umělého sněhu
- změna hydrologických poměrů okolí (zvýšení odtok vody, vysychání pramenišť a řek)
- znečištění vlivem chemických aditiv používaných při umělém zasněžování, eutrofizace
- **lokální riziko sesuvů a záplav** (obzvláště vzhledem k přírodním podmínkám této lokality - díky kombinaci vysoké sklonitosti a skeletovitosti s místy mělkými půdami)

Výrazným problémem, který s budováním sjezdovky souvisí, je také změna fragmentace krajiny. Odstraněním plužin, které jsou typickým prvkem zdejší krajiny, by došlo ke **změně charakteru a krajinného rázu celé lokality**. Při současných zvyšujících se cenách energií na provoz sjezdovky, nedostatku sněhu, vody (která je potřebná pro umělé zasněžování) a dlouhodobém suchu a nedostatku vody by bylo vhodné zvážit jiný způsob rozvoje rekreačního potenciálu území.

Vhodnou formou rekreace, která tak zásadním způsobem neovlivňuje typický krajinný ráz je běžecké lyžování, pěší nebo cykloturistika. Zimní běžecký areál Dlouhá Louka -

<sup>1</sup> Územně analytické podklady SO ORP Teplice, 5. úplná aktualizace (str. 150)

Krušné hory nabízí **55 km strojově udržovaných běžeckých stop**. Nachází se zde několik okruhů s různou náročností v krásné krajině, s šíří tratí od 3 do 6 metrů, vždy min. s jednou stopou. Je možné vyzkoušet flájský okruh v délce 15 km kolem flájské přerady, s možností vidět nebo **vystoupat na horu Loučnou** (956 m.n.m), nejvyšší vrchol severovýchodní části krušných hor. Nadmořská výška tratí je od 740 m.n.m. u vodní nádrže Fláje až po 956 m.n.m na Loučné. V letním období lze provozovat **pěší turistiku**, využít **horská kola**, koloběžky, Nordic Walking, tábořiště, vystoupat na rozhlednu Vlčí hora či se zapojit do sportovních aktivit na travnatém hřišti.

#### Hodnoty v území

Jedním z cílů krajinného plánování je podpora krajinných hodnot území a jejich propojení. Přímo v katastrálním území nebo jejím bezprostředním okolí se nachází velké množství významných území s různými režimy ochrany přírody. Mezi nimi např. **Východní Krušné hory**, ptačí oblast a chráněné území v rámci natura 2000, dále evropsky významná lokalita **Vlčí důl** či **Krušnohorská rašeliniště**. Jsou mezi nimi i nejruznější přírodní památky či rezervace, **PR Vlčí důl**, **PP Lomské údolí** či **PP Domaslavické údolí**. Přírodní hodnoty současně doplňují i památky kulturní a historické. Z nejvýznamnějších např. Cisterciácký klášter v nedaleké obci Osek, který spadá mezi národní kulturní památky.

Území má současně **výjimečně dochovanou krajinnou strukturu**. Je tvořena především typickými **plužinami**, které dotváří její krajinný ráz. Velký potenciál území tak tkví v posílení regionální identity, **rekreačního potenciálu** a **rozšíření přeshraniční spolupráce**. K rozvoji rekreačních a dalších aktivit by však mělo docházet udržitelným způsobem, s důrazem na **ochranu jejích kulturních a krajinných hodnot**. Pozitivním příkladem rozvoje cestovního ruchu může být např. návaznost na **běžkařské a cyklistické trasy** či **využití existujících pramenů pro lázeňské využití**.

#### SWOT ANALÝZA

##### Silné stránky území

- + **Identita** a autentičnost obce
- + Zachovaná **krajinná struktura s typickými plužinami** / krajinný ráz
- + Stávající členění krajiny má pozitivní vliv na zadržování vody (plužiny přibližně po vrstevnicích, nejintenzivnější obhospodařování spadá na trvalé travní porosty)
- + Nachází se zde velké **množství vodních zdrojů** (jejich ochranná pásma zaujímají 39% ORP)

- + Dobrá prostupnost krajinou
- + V rámci regionu se jedná o oblast s čistším ovzduším (oproti ostatním částem)
- + Nacházejí se zde **přírodní oblasti a Evropsky významné lokality** (Grunwaldské vřesoviště, Východní Krušnohoří)
- + Součást **Hornického regionu Erzgebirge/Krušnohoří**, který byl zapsán do světového dědictví UNESCO
- + Velké množství **cyklistických a běžkařských tras**
- + Existence studánek a **pramenů s potenciálem pro lázeňské využití**

##### Slabé stránky

- **Odliv obyvatel** (za roky 2011-2019 to bylo 4,31%)
- **Nízká míra zaměstnanosti** a současně nízká podnikatelská aktivita

##### Hrozby, rizika

- **Ztráta identity a krajinného rázu** vlivem **nevhodné zástavby**, nekoncepční urbanizace (rozšiřováním sídla do krajiny), či vysazováním nepůvodních dřevin, **nevhodnou kompozicí dřevin**
- Snížování prostupnosti krajiny, ztráta biodiverzity, chybějící návaznost ÚSES
- **Hrozba sesuvů půdy** (střední náchylnost k sesouvání svahů ve dvou bodech východně od budovy kaple na počátku plužin, plošně potom v jihovýchodním okraji území, v blízkosti potoka)
- Hrozba **eroze** (především při odlišném způsobu obhospodařování území, odstraněním stávajících plužin či vlivem nepřiměřené rekreace, např. při sjezdovém lyžování)
- „**Riziko znečištění podzemních vod** (existence **průlinového kolektoru** v místě plánované ČOV a zástavby v jižní části území)
- **Odliv obyvatel** a nedostatečná péče o krajinu
- **Opuštěné nebo nevyužívané domy** a areály v sídle i krajině
- **Přílišný rozvoj turismu** s negativními dopady na přírodu a krajinu
- Potenciální ohrožení či narušení přírodních, historických, kulturních a estetických hodnot
- Existence zátěží z těžby nerostných surovin v okolí řešeného území, potenciální znečištění

##### Příležitosti / potenciál území

- + Potenciál pro **rozvoj cestovního ruchu** (vyhlídka, přírodní památky, turistické, cyklo a běžkařské trasy,

existence nemovitých kulturních památek, návaznost na tradici hornického regionu)

+ Dobře **dochovaná krajinná struktura** s charakteristickými pluzinami (jedno z mála míst v Krušných horách)

+ **Využití dotačních a dalších programů pro Hornický region** Erzgebirge/Krušnohoří, který sdružuje obce se zájmem o společný postup při revitalizaci území, obnově historických památek, tradic a rozvoji cestovního ruchu

+ Potenciál v rozšíření **přeshraniční spolupráce**

### VÝCHODISKA PRO KONCEPCI

- V maximální míře se snažit zachovat stávající krajinnou strukturu (vymezení pluzinami) a krajinný ráz

- Je potřeba chránit stabilní vodní režim v lokalitě a kvalitu vody i ovzduší

- V místech s velkou sklonitostí a ohrožeností sesuvy je potřeba nadále chránit půdu dostatečnými protierozními opatřeními

- Je potřeba nabídnout možnosti pro podnikatelskou činnost - současně je ale regulovat tak, aby nenarušily hodnoty území.

- V případě dalšího rozvoje a výstavby by bylo vhodné podpořit vznik veřejných prostranství pro možnost setkávání místních obyvatel - nejvíce důležitým bodem je prostranství kolem kaple Nejsvětějšího srdce Ježíšova

- Zachovat prostupnost krajiny

- Zachovat historické zatravněné cesty

- Ochrana prameniště a okolí toku pramene

- Zachování studánek a využití potenciálu pro vytvoření veřejné odpočinkové plochy

### DOPORUČENÝ SORTIMENT DŘEVIN

Sortiment dřevin by měl vycházet především z původních druhů dřevin, které se v okolí již přirozeně nacházejí nebo nacházely. Podle dobových fotografií se jednalo hlavně o užitkové dřeviny v blízkosti stavení (jabloně, hrušně, třešně), v pluzinách se vyskytovaly buky, javory a jeřáby, soliterně se potom objevovaly převážně duby, javory či jeřáby a další. Stálezelené či panašované druhy dřevin se v intravilánu obce nevyskytovaly a jedná se spíše o novodobý fenomén, který typický krajinný ráz narušuje. Nedoporučujeme tedy používat výrazné tvarově či barvou nepřírozené kultivary a exotické stálezelené dřeviny. Je nepřijatelné používat nepůvodní dřeviny, které jsou v evropském seznamu invazních druhů.

Kromě správné volby druhu či jeho kultivaru je podstatné také jeho umístění a celková kompozice. Vždy je potřeba zohlednit specifické požadavky taxonu (nároky na světlo, požadavky na množství vláhy, velikost prokořenitelného prostoru, dále jeho alergenicita, citlivost na zasolení či použití ve zpevněné ploše) a porovnat je s cílem výsadby (funkce kompoziční, estetická, ekologická, historická, provozní, užitková apod.) a stanovištními podmínkami. Z důvodu rychlejší aklimatizace doporučujeme upřednostňovat mladší výsadbový materiál (odrostky, mladé alejové stromy do vel. 14-16, které lze postupně zapěstovat na požadovanou podchozí či podjezdovou výšku) a využívat výpěstků z lokálních školek.

Je doporučeno volit dřeviny, které jsou odolné vůči tuhému mrazu a jarním mrazíkům. Jako soliterní a alejové stromy či dřeviny pro parkové plochy v intravilánu mohou být použity velkokorunné druhy *Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Quercus petraea*, *Quercus robur* či *Tilia cordata*. V případě požadavku na středně velkou či malou korunu pak mohou být použity jejich kultivary. Velké množství malokorunných kultivarů nalezneme u druhu *Acer campestre*. Přirozeně se vyskytují v nižších nadmořských výškách, nicméně zvládají klimatické podmínky až do kategorie 5a (*Acer campestre* 'Elegant', 'Elsrijk', 'Queen Elizabeth').

Ze středně vzrůstných kultivarů (výšky 10 až 20 m) lze potom vybírat např. mezi *Acer pseudoplatanus* 'Erectum', 'Leopoldii' či 'Worley', *Acer platanoides* 'Cleveland', 'Emerald Queen' či 'Olmsted', *Tilia cordata* 'Green Spire', 'Rancho', 'Roelvo', *Ulmus* 'Clusius', *Fraxinus excelsior* 'Atlas' či *Sorbus intermedia* a v okolí se často vyskytujícím *Sorbus aucuparia*. V klimatické zóně dle klasifikace USDA do kategorie 5b lze potom doporučit i *Carpinus betulus*, *Pyrus calleryana* 'Chanticleer', *Pyrus communis* či *Prunus sargentii*.

V parkově upravených plochách je potom možné použít např. kultivary odolnějších malokorunných hlohů (*Crateagus monogyna* 'Stricta', *Crataegus prunifolia* 'Splendens') či *Prunus mahaleb*. Ze středněkorunných kultivarů lze vybírat mezi *Prunus avium*, *Prunus padus*, *Pyrus communis* 'Beech Hill' a dalšími, ve vlhčích plochách můžeme využít např. *Salix alba* nebo menší *Salix × fragilis* či *Salix petandra*.

Přirodnější porosty či skupiny dřevin v krajině mohou zahrnovat i taxony *Fagus sylvatica*, *Picea abies*, *Abies alba*, *Betula pendula*, *Populus alba*, *Populus nigra* či *Populus*



*tremula*. U výsadeb v krajině doporučujeme respektování tradičního uspořádání dřevin v plužinách. Nesmíme zanedbat také ochranu stromů proti okusu zvěří - především důkladnou ochranou kmene.

Z ovocných dřevin vybíráme především tradiční odrůdy s kratší vegetační dobou, které snášejí jarní mrazíky a mají zvýšenou odolnost vůči tuhým mrazivým zimám. Pro jejich pěstování jsou ve vyšších polohách vhodnější lehčí půdy, které se rychleji prohřejí. V těžkých a vlhkých půdách jsou navíc některé náchylné na rakovinu. Je důležité chránit květy před jarními mrazíky a pozdržet kvetení např. použitím ochrany kmene. Mezi odolné odrůdy jabloní (do nadmořské výšky 800 m) patří odrůdy 'Akeró', 'Alkmene', 'Astrachán bílý', 'Black Ben', 'Gustavovo trvanlivé', 'Hetlina', 'Hvězdnatá reneta', 'Kamýcké', 'Kardinal žíhaný' nebo 'Žďárské červené', dále Panenské české, Průsvitné letní nebo Řehtáč soudkovitý. Ve vyšších polohách lze rovněž úspěšně pěstovat i 'Strýmku' (vhodná i do větrných poloh), Sudetskou renetu, Šafránové jablko či Vilémovo.

Pro nalezení odrůd dalších ovocných dřevin (především regionálních odrůd hrušní, slivoní, třešní či višní) vhodných do nadmořské výšky nad 600 m n. m. doporučujeme brožuru "Staré odrůdy ovocných stromů pro Krušnohoří" zpracovanou v rámci německo-českého projektu HANDMADE NATURE v roce 2021. Tato brožura je k dispozici také ke stažení ve formátu PDF na homepage Centra ochrany přírody Krušné hory a Zooparku Chomutov ([www.zoopark.cz](http://www.zoopark.cz)).

Z hrušní je to např. odrůda Amanliská, Ananaska česká, Eliška, Petržilka či Salisburyova. Regionálními odrůdami slivoní, odolnými i ve vyšších polohách, jsou potom odrůdy Carská, Opál, Wangenheimova nebo klasická Švestka domácí. Vhodnými odrůdami třešní jsou např. Bütnerova, Hedelfingenská, Koburská raná, či Lucie, z višní potom Fanal, Morellenfeuer či Ostheimská Vlásačka. Správnou odrůdu volíme vždy dle konkrétního místa - jeho polohy (nadmořské výšky) a dalších stanovištních podmínek (půdní podmínky, otevřená větrná místa / závětrí apod.).

U výsadeb stromů ve zpevněných plochách či na stanovištích silně ohrožených utužením doporučujeme využití principů modrozelené infrastruktury a výsadbu dřevin do strukturálních substrátů se svodem dešťové vody z okolních ploch. Stromy mohou být sázeny i v tzv. "flexibilních pásech", kde dochází ke střídání zpevněných (např.

parkovacích stání) a vegetačních ploch. Parkovací stání by potom měla být propustná pro vodu (se štěrkovou nebo zatravněnou spárkou). Alternativou je správné vyspádování a umístění vpusti - tak, aby byla voda ze zpevněných povrchů svedena do systému (resp. ke stromům). Je potřeba věnovat velkou pozornost správnému založení tak, aby skladba všech souvrství byla bez jílových (nulových) frakcí.

## **9. Veřejná prostranství**

Součástí návrhu územní studie je také návrh základní struktury veřejných prostranství v rámci Dlouhé Louky a jejich základní koncepce. Veřejná prostranství jsou dvojího typu – jednak centra, která jsou v celém sídle tři, a druhá místa, kterých je identifikováno několik, ale mohou být dále rozšiřována.

Jako hlavní centrum celé Dlouhé Louky je vnímán prostor kolem kaple, fary a nyní nezastavěné území severně od nich. Vzniká zde ústřední prostor obce – „**náves u kaple**“, kde by mohl na nezastavěné parcele (plocha P-DL-05) vzniknout nový „obecní dům“, kombinující v sobě komunitní prostory obce (klubovna, kuchyňka apod.), prostor pro obchod nebo hospodu, prostor pro technické zázemí a např. i prostory bydlení. Na venkovním prostoru by mohla vzniknout náves s posezením, altánem, hřištěm apod. jako místo setkávání obyvatel. Ze severní strany by mohlo být malé parkoviště. Prostor propojuje pěší cesta, na kterou by ideálně mohl navazovat nový chodník kolem kaple, zpevňující zde také hranu silnice. Vhodná by byla také úprava vstupu do kaple, kde by mohla být lavička a informační tabule o kapli a historii. Výhodou je zde obecně vlastnictví většiny pozemků městem.

V jižní části, v místě většího rozvoje, kde by měl být potenciálně malý lyžařský vlek, parkoviště a ubytování je navržen veřejný prostor „**na vyhlídce**“, tvořený svažitým prostranstvím, vymezeným objektem např. penzionu s restaurací. V ploše by zde mohlo být např. jednoduché sezení z dřevěných trámů, nabízející krásné výhledy do údolí. Ze západu je prostor vymezen komunikací a navazuje zde plocha pro parkoviště, z jihu je také komunikace, doplněná o chodník a stromořadí – mez. Plochy jsou zde většinou soukromé.

V severní části je „sportovní“ centrum Dlouhé Louky – „**na rozcestí**“. Je zde křižovatka, restaurace-penzion, parkoviště vč. autobusové zastávky. Místo je výchozím bodem pro turisty, cyklisty i běžkaře. Je zde navržena drobná úprava – zpevnění části ploch chodníkem, který by

vytvořil jednak prostor pro umístění (náhradu stávajících) infotabulí a mapy, druhak by zde mohlo být sezení, případně i s přístřeškem nebo zastávkou. Vedle je situováno místo pro nádoby na odpad. Plochy zde patří většinou Ústeckému kraji (SÚS) a městu.

Druhým typem veřejných prostranství jsou jednotlivá místa. Jedná se o jednotlivá drobná místa, která mají nějakou specifickou náplň, jsou významná, je z nich hezký rozhled apod. V rámci nich by se nejednalo o nějaké rozsáhlé úpravy, ale pouze o umístění jednotného prvku, který by pomohl spoluvytvářet identitu celé Dlouhé Louky. Mohlo by se jednat například o **hrubě tesaný kamenný sloup**, na němž by byl gravírovaný symbol Dlouhé Louky, a který by byl v různé formě aplikace využit tu jako rozcestník (na křižovatce), tu jako opora lavičky (u potoka), tu jako prvek držící infotabule (na rozcestí) nebo sloup vítající návštěvníky při příjezdu (u hájenek) atd. Smyslem tohoto prvku by mělo být sjednocení drobných míst a mobiliáře do společné formy, spoluvytvářející identitu Dlouhé Louky jako svébytného a hrdého sídla v krásné krajině Krušných hor.

## **10. Návrh dopravního řešení**

Území je základně dopravně dostupné hlavní komunikací – silnice III.třídy 01310 v majetku Ústeckého kraje - Správa a údržba silnic Ústeckého kraje, p.o. Tato komunikace vede od jihu, kde odbočuje ze silnice mezi Osekem a Loučnou, řešeným územím prochází od jihu k severu a dále pokračuje směrem k přehradě Fláje. Jedná se o obousměrnou dvouproutou zpevněnou (asfalt) komunikaci. Tato silnice překonává jak v trase od Oseku, tak v řešeném území relativně větší stoupání, místy řešené pomocí serpentín. Dopravní dostupnost území je tak obecně horší, zvláště pak v zimním období, kdy je doprava omezena jak množstvím sněhu, tak uzavřením silnice dále na Fláje. V tu chvíli je silnice prakticky slepou.

V rámci sídla navazují na hlavní silnici drobnější komunikace, zpřístupňující jednotlivé plochy současné zástavby a částečně i plochy rozvojové a přestavbové. Jedná se většinou o jednodušší místní silnice a cesty, které jsou vždy obousměrné, v naprosté většině jednoproudé (ve větší části s absencí výhyben i obratišť). Část z nich je zpevněná (asfalt, šterk), část spíše nezpevněná (polní cesty). Tyto komunikace mnohdy navazující na původní historické cesty územím. Komunikační skelet sídla doplňují cesty, pěšiny a stezky pro pěší, které tvoří základní prostupnost území. Jedná se opět většinou o původní historické trasy,

typickým prvkem jsou cesty doprovázející původní meze plůžin, prostupující z volné krajiny dovnitř osídlení.

V území je vedeno několik turistických tras – modrá z Meziboří, červená z Loučné, modrá z Oseka kolem Rýzmburku, zelená z Háje u Duchcova, které pokračují dále na sever do oblastí Krušných hor. Na Vlčí hoře v blízkosti Dlouhé Louky je jednoduchá ocelová rozhledna (vysílač). V severní části vede dálková cyklotrasa č.23 (Magistrála Krušné hory) vedoucí po vrcholech Krušných hor a cyklotrasa č.231 vedoucí příčně z Oseka do Německa. Zhruba v trase cyklotras jsou v zimě vedeny běžkařské trati, především Krušnohorská lyžařská magistrála. V severní části sídla vzniká v zimě také běžkařský areál. Většina turistických, cykloturistických i běžkařských tras se protíná na severu území na tzv. Rozcestí, kde stojí i restaurace.

Vzhledem k turistickému významu sídla je zde několik stávajících ploch pro parkování – především v severní části u Rozcestí (obecní parkoviště a točna autobusů) a jižně u tzv.Hájenek. V územním plánu jsou navrženy nové plochy pro dopravní infrastrukturu (parkování) a to jižně z tzv.Hájenek (plocha Z-DL-20), v centrální části v místě výstavby a prostoru pro lyžařský vlek (plocha Z-DL-21) a na severu u chatové osady (plocha Z-DL-19).

Území je příležitostně (pouze o víkendech) obslouženo hromadnou autobusovou dopravou – linka 526 (Litvínov-Lom-Osek-Dlouhá Louka).

Územní plán zachycuje stávající komunikace (hlavní silnice, cesty i stezky pro pěší) jako plochy PV (veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch) a dále potvrzuje či navrhuje některé stávající i nové komunikace, vyznačené v koridoru šířky 20m také jako plochy PV (plochy Z-DL-25 až 31). Tyto plochy jsou v územní studii převzaty a až na výjimky potvrzeny (viz.dále).

V rámci řešení území a jednotlivých ploch je část z ploch obsloužena – přístupná z hlavní silnice (**plochy P-DL-33, P-DL-34, Z-DL-04, P-DL-05, P-DL-32, Z-DL-07 a P-DL-07, část plochy Z-DL-12**). V rámci těchto ploch tak bude pouze nutné zřídit nové sjezdy z komunikace na pozemky vlastních staveb. Pro zbylé plochy je navrženo dopravní obslužení pomocí úpravy stávajících, či vybudováním nových komunikací :

- **plocha Z-DL-01** je obsloužena novou obousměrnou jednoproudou komunikací šířky min. 4m, která navazuje na stávající komunikaci a která bude ukončena obratištěm nebo vedena dále a napojena na hlavní silnici. Uliční prostor je zde navržen v šířce 10m, výhybny budou řešeny v místě

vjezdu na pozemky. V této ploše jsou navrženy také navazující cesty pro pěší.

- **plocha Z-DL-03 a severní část plochy Z-DL-02** jsou obslouženy stávající obousměrnou jednoproudou komunikací šířky min. 4m, která navazuje na hlavní silnici a vede dále do chatové osady. Tato komunikace je výhledově navržena k rozšíření na dvouproudou š.min. 5,5m. Uliční prostor je zde ponechán v šířce 10-12m (dle ÚP), výhybny budou řešeny v místě vjezdu na pozemky či normově podél komunikace. V ploše Z-DL-02 je navrženo pěší propojení. **Jižní část plochy Z-DL-02** je obsloužena stávající obousměrnou jednoproudou komunikací šířky min. 4m, výhybny budou řešeny v místě vjezdu na pozemky. Uliční prostor je zde navržen v šířce 8m. Průběh komunikace zde v reálu neodpovídá její poloze v katastru i územním plánu!

- **plocha P-DL-06 a Z-DL-06** jsou obslouženy stávající obousměrnou jednoproudou komunikací šířky min. 4m, výhybny budou řešeny v místě vjezdu na pozemky. Uliční prostor je zde v šířce cca 8m (dle stavu a ÚP).

- **plochy Z-DL-08 a Z-DL-09** jsou obslouženy stávající obousměrnou jednoproudou komunikací šířky min. 4m, výhybny budou řešeny v místě vjezdu na pozemky či podél komunikace. Uliční prostor je zde v šířce cca 10-12m (dle ÚP). Na tuto komunikaci zde navazuje navrhovaná nová komunikace – nové propojení š.min 4m, které by propojilo komunikace na hlavní silnici a obsloužilo by jižní část plochy **Z-DL-24**. Vzhledem k trasování komunikace mezi plochami 08 a 09 přímo do kopce by toto propojení bylo vhodné i pro zimní období. Na konci toho propojení, u hlavní silnice, je navržen prostor pro umístění nádob na odpad. Je zde také navrženo doplnění chodníku podél hlavní silnice (podél fary a kostela). Pro výjezd by zde pravděpodobně muselo být osazeno zrcadlo.

- **plochy Z-DL-10 a Z-DL-11** jsou, vzhledem k parametrům zástavby, záměru parkoviště i plochy pro malý lyžařský vlek, obslouženy nově rozšiřovanou obousměrnou dvouproudou komunikací šířky min. 5,5m, jejíž součástí je i chodník š. min. 1,5m. Uliční prostor je zde v šířce cca 10-12m (dle ÚP) a jeho součástí je i stromořadí. Komunikace navazuje na hlavní silnici, je vedena do prostoru navrhovaného parkoviště, kde je i nově navrhované veřejné prostranství, a vede dále k hájovně a rekreačním chatám (v tomto úseku by už nemuselo jít o dvouproudou komunikaci – mimo řešené území).

- **plochy Z-DL-12 a Z-DL-13** jsou obslouženy stávající obousměrnou jednoproudou komunikací šířky min. 4m, výhybny budou řešeny v místě vjezdu na pozemky nebo podél komunikace. Za koncem zástavby zde bude řešeno

obratišť. Uliční prostor je zde v šířce cca 10-12m (dle ÚP) a je doplněn o stromořadí (mez). Podél plochy Z-DL-12 je vedena cesta pro pěší, která je z části podél hlavní silnice vedena i v rámci plochy Z-DL-12 (uliční čára).

- **plochy Z-DL-14 až 18** jsou ve volné krajině a jsou obslouženy stávajícími i novými komunikacemi, které z části vycházejí ze stávajících polních cest. Jsou navrženy jako obousměrné jednoproudé komunikace šířky min. 4m, s výhybnami podél komunikace (dle terénu a podmínek, min. á 200m). Ve větší míře by se muselo jednat o zcela nové komunikace, mnohdy ve strmém a nepřístupném terénu. Otázkou je také situace v zimním období a údržba takových cest. Komunikace navazuje na severu na stávající cestu od chat k hájovně, na jihu pak na stávající cestu mezi plochami 12 a 13. Mezi plochami 14 a 18 je respektován koridor z územního plánu (Z-DL-27), kdy jsou dnes ale stávající polní cesty fyzicky vedeny jinudy (nutno případně dále zpřesnit ve vlastních projektech). Ve střední části je v územním plánu navržena zcela nová komunikace – plocha Z-DL-28 – vedena nad „větrolamem“. Veškeré funkční propojení, spojení nebo napojení na řešené plochy, které by bylo zamýšleno na východní straně (vpravo) v ochranném pásmu lesního pozemku 339/1 k. ú. Hrad Osek a 421/7 k. ú. Dlouhá Louka musí respektovat vzdálenost 24 m od okraje lesních pozemků. Komunikace by měly být řešeny přírodními materiály (např. šterk).

**Všechny komunikace zpřístupňující jednotlivé plochy musí být řešeny jako zpevněné. Šířkové poměry, poloměry zatáček a poloměry napojení komunikací musí odpovídat příslušným normovým hodnotám, včetně všech dalších technických detailů komunikací, jako např. zatížitelnost vozovek (např. provoz traktorů na cestách do volné krajiny apod.). U komunikací musí být řešeno vyhýbání vozidel či jejich případné otáčení (slepé komunikace). Komunikace musí být řádně odvodněny (vsakem do terénu) a při jejich řešení musí být myšleno na jejich letní a zvláště zimní údržbu (horské prostředí – např. prostor pro odhrnovaný sníh, ochrana proti závějím apod.).**

**Všechny uvedené a naznačené trasy a popis komunikací jsou návrhové, určující základní minimální podmínky a musí být dále prověřeny na základě konkrétních parametrů výstavby, podrobných průzkumů území, geodetických zaměření apod. v dalších projekčních fázích.**

**Doprava v klidu (parkování)** bude zabezpečeno v rámci území primárně na vlastním pozemku jednotlivých

staveb. Nové parkovací plochy nejsou navrhovány, jsou pouze převzaty návrhové plochy pro parkování dle územního plánu (parkování turistů a návštěvníků) – plochy Z-DL-19, 20 a 21. Počet parkovacích stání bude odpovídat minimálně požadavkům příslušných norem, především ČSN 736110. V rámci veřejných parkovacích ploch bude také příslušný počet bezbariérových stání. Povrchy parkovacích stání na terénu budou řešeny ideálně z vodě propustného materiálu (dlažba umožňující vsakování, štěr, zatravnovací rošty apod.).

**Parametry všech komunikací musí být vyhovující pro přístup hasičské techniky,** techniky údržby komunikací a případně u části i vozidel svozu odpadů (šířka komunikace min. 3m, možnost otočení vozidel, únosnost apod.).

V územní studii je navržen nový chodník podél fary a kaple v centrální části obce, nový chodník podél komunikace mezi plochami Z-DL-10 a 1, prostor pro pěší u křižovatky „Rozcestí“, prostor pro pěší vedle hlavní silnice při ploše Z-DL-12 a dále celá řada drobných pěších propojení a cest, které doplňují stávající komunikační strukturu a prostupnost území. V území nejsou navrženy nové cyklotrasy. V území je navržena možnost přetrasování části stávajících turistických cest, tak aby nevedli na tělese hlavní silnice, ale spíše po bočních cestách.

## **11. Návrh řešení technické infrastruktury**

V celém území jsou v současném stavu k dispozici pouze veřejné rozvody elektrické energie, které pokrývají většinu území, a veřejné rozvody sdělovací sítě, které pokrývají jen část území. Jiná veřejná technická infrastruktura v území není. Zdroje pitné vody i řešení likvidace splaškových odpadních vod je řešeno individuálně z jednotlivých objektů.

V rámci řešení technické infrastruktury jsou navrženy orientační možné trasy vedení jednotlivých sítí. Konkrétní řešení i místa připojení budou upřesněna v projektových dokumentacích jednotlivých plánovaných staveb, na základě technického řešení a dohody s provozovateli sítí, případně bude navrženo jiné vhodné řešení zajištění potřebných médií a infrastruktur.

V území a jeho okolí se nacházejí stávající trasy technické infrastruktury s příslušnými ochrannými pásmy (elektro – nízké i vysoké napětí podzemní, vysoké napětí

nadzemní, trafostanice, slaboproudé sdělovací kabely podzemní). Před zahájením stavebních prací či terénních úprav budou všechny trasy sítí v území vždy odborně vytyčeny dle podmínek a pravidel správců příslušné infrastruktury. V případě prací v ochranných pásmech sítí bude postupováno dle podmínek pro provádění činností v ochranných pásmech stanovených jednotlivými správci infrastruktury. Výkopové práce budou v ochranných pásmech prováděny ručně. Provádění prací v ochranných pásmech bude v předstihu oznámeno dotčenému správci technické infrastruktury. V případě souběhu či křížení tras jednotlivých sítí bude řešení odpovídat ČSN 73 6005 (Prostorové uspořádání sítí technického vybavení), podrobnějším normám jednotlivých druhů infrastruktury a podmínkám stanoveným správcem dotčené infrastruktury. V ochranném pásmu zpravidla není možné umístit stavby.

V rámci řešeného území není předběžně nutné realizovat žádnou přeložku technické infrastruktury.

## **Vodovod**

V současnosti není v území veřejný rozvod vody. Zdroje pitné vody jsou řešeny individuálně u jednotlivých staveb (prameny, domovní studny).

V sídle Dlouhá Louka je v rámci platného územního plánu navržena nová vodovodní síť napojená přívodem z prameniště Dlouhá Louka s napojením na přívaděč Staré Fláje. Navrhovaná síť se skládá z jednoho okruhu a několika navazujících větví a napojuje všechny zastavěné i zastavitelné plochy sídla.

V březnu 2022 byla zpracována (Teplické projekty, s.r.o.) studie řešení zásobování území pitnou vodou. Ta technicky vychází základně z návrhu územního plánu. Jejím závěrem je, že s ohledem na investiční náklady a počet obyvatel není reálně řešit výstavbu veřejného zásobování pitnou vodou.

V rámci návrhu územní studie je základně převzato řešení ze zmíněné studie, drobně doplněné tak, aby rozvody obsloužili všechny navrhované plochy. Zdrojem pitné vody je prameniště na severu, trasy vodovodu jsou vedeny v rámci veřejného prostoru komunikací. Takto zobrazené řešení je možné vnímat jako dlouhodobé a výhledové, řešící téma zásobování pitnou vodou komplexně. S ohledem na v územní studii popsané a identifikované parametry a kapacity potenciální nové výstavby by bylo vhodné opětovně posoudit ekonomickou realizovatelnost výstavby vodovodu.

V případě, že nebude realizováno toto komplexní řešení zásobování vodou, je nutné řešit zásobování jednotlivých rozvojových ploch nikoliv individuálním zásobováním podzemní vodou na jednotlivých pozemcích u jednotlivých objektů (domovní studny), ale **řešit jeden, popřípadě několik zdrojů podzemní vody pro ucelené plochy** (i pro více ploch jeden zdroj),

a to na základě hydrogeologického vyjádření se zhodnocením hydrogeologické situace v dané lokalitě (popřípadě ideálně uceleném území), a to z důvodu ochrany podzemních vod (nepřetěžování zvodní; ochrany vodních poměrů; ochrany vodního zdroje – prameniště „Osek-Hrad, Dlouhá Louka“; ochrany CHOPAV atd.). Od hydrogeologem ověřené kapacity takového vodního zdroje by se měl odvíjet i počet pozemků (resp. uživatelů zdroje), které budou na daný zdroj nově připojeny, za předpokladu zachování udržitelného využití podzemních vod v celé oblasti.

V územní studii jsou na základě výše uvedeného vyznačeny tři lokality zástavbových ploch – sever, jih a východ. **V lokalitě sever a jih** je vždy pro všechny rozvojové plochy nutné řešit **společný hydrogeologický posudek pro uvedenou lokalitu a následně společný zdroj pitné vody** (případně více společných zdrojů). Individuální řešení zdroje vody zde není možné! V lokalitě východ je možné řešit zdroje vody individuálně.

Zdrojem požární vody k hašení požárů v území může být dle nařízení Ústeckého kraje č.8/2012 první rybník směrem na Fláje, případně je nutné uvažovat o nových zdrojích v rámci území (nádrže či bazény apod.). V případě budování nového vodovodu by bylo vhodné uvažovat o umístění nadzemních požárních hydrantů. Podrobnější posouzení dle ČSN 73 0873 musí být součástí požárně bezpečnostního řešení konkrétních stavebních záměrů.

#### **Kanalizace splašková**

V současnosti nejsou v území žádné veřejné rozvody kanalizace. Likvidace splaškových vod je řešena individuálně u jednotlivých staveb a domů (pravděpodobně vyvážené jímky, septiky, domovní čistírny odpadních vod).

V místní části Dlouhá Louka není v plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje počítáno s realizací kanalizační sítě. Vzhledem k poměrně významným rozvojovým záměrům v této lokalitě byla ve zpracované územně plánovací dokumentaci navržena realizace kanalizační sítě s místní ČOV, umístěnou jižně od zastavěného území při silniční komunikaci (plocha Z-DL-22). U rozvojových ploch, které nenavazují na zastavěné území sídla (Z-DL14 – ZDL18) je počítáno s individuálním řešením likvidace odpadních vod.

V březnu 2022 byla zpracována (Teplické projekty, s.r.o.) studie řešení jednotného odkanalizování území. Ta technicky vychází základně z návrhu územního plánu. Jejím závěrem je, že s ohledem na investiční náklady a počet obyvatel není reálně řešit výstavbu kanalizace ani centrální čistírky.

V rámci návrhu územní studie je základně převzato řešení ze zmíněné studie, drobně doplněné tak, aby rozvody obsloužily všechny navrhované plochy. Trasy kanalizace jsou vedeny v rámci veřejného prostoru komunikací a jsou gravitačně ukončeny v centrální čistírně odpadních vod. Přečištěné vody jsou vypouštěny do Oseckého potoka, v údolí pod prameništěm.

Takto zobrazené řešení je možné vnímat jako dlouhodobé a výhledové, řešící téma odvodu splaškových vod komplexně.

Vzhledem k rozvoji výstavby v části Dlouhá Louka by bylo **nanejvýš vhodné vybudování centrální ČOV**, kořenové čistírny či decentralizovaně řešených kořenových čistíren odpadních vod, které dlouhodobě dobře snášejí nárazový provoz, a to z důvodu ochrany povrchových vod, podzemních vod, horninového prostředí, zamezení vnosu znečišťujících látek do prostředí, kde je územní ochrana CHOPAV (především na jihu území), a dále vzhledem k blízkosti ochranných pásem vodních zdrojů „Osek-Hrad, Dlouhá Louka“ (prameniště) a ochranného pásma vodní nádrže Fláje. V případě rozvojových lokalit Z-DL14 až Z-DL18 je při návrhu individuálního odkanalizování třeba důsledné posouzení hydrogeologických poměrů s vyhodnocením vlivu vypouštěných splaškových vod na jakost vod podzemních. V souvislosti s tímto je třeba upozornit na § 38 odst. 9, vodního zákona, který zní:

*„Přímé vypouštění odpadních vod do podzemních vod je zakázáno. Vypouštění odpadních vod neobsahujících nebezpečné závadné látky nebo zvláště nebezpečné závadné látky (§ 39 odst. 3) z jedné nebo několika územně souvisejících staveb pro bydlení, staveb pro rodinnou rekreaci nebo z jednotlivých staveb poskytujících ubytovací služby, vznikajících převážně jako produkt lidského metabolismu a činností v domácnostech, přes půdní vrstvy do vod podzemních lze povolit, pokud není v daném případě technicky možné nebo s ohledem na zájmy chráněné tímto zákonem nebo jinými právními předpisy možné nebo žádoucí, vypouštění odpadních vod do vod povrchových. Povolení vypouštění odpadních vod do vod podzemních podle věty druhé nelze vydat bez souhlasného vyjádření osoby s odbornou způsobilostí, která posoudí vliv vypouštění odpadních vod na jakost podzemních vod. Maximální povolené množství odpadních vod vypouštěné z jedné nebo několika územně souvisejících staveb pro bydlení **nesmí celkově přesáhnout 15 m3/den.**“*

Dále je nutné upozornit na platnost Národního plánu povodí (NPP) Labe a Plánu dílčího povodí (PDP) Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe, kdy je třeba navrhovat vhodný způsob odkanalizování na základě hodnocení stavu vodního útvaru povrchových vod (OHL\_0830 „Bouřlivec od pramene po ústí do toku Bílina“; OHL\_1335\_J „Nádrž Fláje na toku Flájský potok“).

U odvádění splaškových vod je tedy nejvyšší prioritou odvedení splaškových vod k likvidaci na centrální ČOV, jak je navrženo i v ÚPD, popř. vybudování kořenové čistírny, která je ekologická a snáší nárazový provoz. U lokalit, kde není možné splaškové vody odvést na centrální ČOV je třeba navrhnout odkanalizování dle § 5 a § 38 odst. 9 vodního zákona. V případě likvidace splaškových vod domovními ČOV (u jednotlivých objektů popřípadě u několika souvisejících staveb pro bydlení, dle

ÚPD lokalit Z-DL14 až Z-DL18 ) je třeba provést důsledné posouzení hydrogeologických poměrů, ovlivnění jakosti vod podzemních a vodních poměrů a to na celou lokalitu popřípadě související lokality.

S ohledem na v územní studii popsané a identifikované parametry a kapacity potenciální nové výstavby by bylo vhodné opětovně posoudit ekonomickou realizovatelnost výstavby kanalizace. V případě, že nebude realizovatelné toto komplexní řešení odkanalizování území, je nutné řešit odkanalizování jednotlivých rozvojových ploch nikoliv individuálně, ale **vždy jednou společnou čistírnou odpadních vod**, popř. kořenovou čistírnou odpadních vod (vhodně vždy i pro více ploch vč. stávající zástavby) s vypouštěním odpadních vod do vod povrchových popř. do vod podzemních (viz. výše).

V územní studii jsou na základě výše uvedeného vyznačeny tři lokality zástavbových ploch – sever, jih a východ. **V lokalitě sever a jih** je vždy pro všechny rozvojové plochy nutné řešit **společný hydrogeologický posudek pro uvedenou lokalitu a následné společné řešení likvidace splaškových vod** (případně více společných zařízení). Individuální řešení likvidace splaškových vod zde není možné! V lokalitě východ je možné řešit likvidaci splaškových vod individuálně. U každého jednoho zdroje nesmí, v případě vypouštění odpadních vod do vod podzemních, přesáhnout jejich množství 15m<sup>3</sup>/den.

#### **Kanalizace dešťová**

Dešťové vody budou výhradně vsakovány na vlastním pozemku staveb či budou případně (a také ideálně) jímány na vlastních pozemcích a využívány pro závlahu zeleně či ideálně pro zpětné využití v objektech (např. splachování WC). Dešťové vody ze zpevněných ploch (např. komunikací) budou vsakovány či budou vytvořeny akumulární nádrže a zařízení pro zadržení dešťových vod s regulovaným odtokem. Povrch parkovacích stání na terénu či i vnitřních komunikací bude ideálně vodě propustný.

#### **Plyn**

V území nejsou k dispozici rozvody plynu a vzhledem k povaze zástavby i lokality není navrhováno nové zásobování plynem.

#### **Elektrická energie**

V území jsou v současném stavu rozvody elektřiny (ČEZ Distribuce – nadzemní vedení VN, podzemní vedení VN, podzemní vedení NN a trafostanice) - do území Dlouhá Louky je přivedeno od jihu nadzemní a v části podzemní vedení VN, které je ukončeno v několika stávajících trafostanicích napříč územím. Od nich jsou pak vedeny podzemní rozvody NN v páteřních trasách a k jednotlivým objektům.

V územní studii je respektováno a znázorněno řešení navrhované i v platném územním plánu, tedy nové podzemní rozvody VN, ukončené ve čtyřech nových trafostanicích – jedna v severní části u Rozcestí, druhá ve střední části u plochy parkoviště, zbylé dvě u východních ploch ve volné krajině. Rozvody by byly napojeny na stávající vedení VN. Od těchto nových trafostanic by pak byly, převážně v komunikacích či vedle nich vedeny podzemní páteřní rozvody k jednotlivým plochám a k jednotlivým objektům v nich. V případě ploch podél stávajících komunikací a podzemních rozvodů NN by byly nové objekty napojeny na tyto stávající rozvody novými přípojkami. Přípojky budou vedeny pod zemí a vždy ukončeny v přípojkových skříních v hranici oplocení (uliční čára).

Vzhledem k současné energetické situaci je možné počítat s realizací fotovoltaických zdrojů elektrické energie v území – tyto mohou být v území realizovány **zásadně a pouze** na střechách objektů a to v takovém rozsahu, formě a technickém řešení, které nebude narušovat základní hmotové a architektonické řešení staveb (viz. oddíl urbanistické řešení a regulace jednotlivých ploch). **V území není možné realizovat fotovoltaické elektrárny na volné půdě vč. tzv. agrofotovoltaiky!**

Nadzemní vedení VN, podzemní vedení všech elektrických sítí, trafostanice a jiná rozvodná zařízení mají ochranná pásma dle zákona č.458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů (viz. vyjádření ČEZ Distribuce)!

#### **Slaboproudé rozvody**

V území jsou v současnosti v části stávající podzemní rozvody sdělovacího kabelu. V případě potřeby je možné řešit napojení na tyto rozvody a nová vedení k jednotlivým plochám a objektům. Rozvody budou případně vždy řešeny jako podzemní a budu trasovány ve veřejném prostoru komunikací.

#### **Veřejné osvětlení**

V území dnes není žádné veřejné osvětlení. Vzhledem k charakteru zástavby (horská obec, světelný smog) může být tento stav vyhovující. V případě většího rozvoje sídla, především z hlediska občanské výstavby, ubytovacích kapacit, turistického ruchu apod. by bylo vhodné uvažovat o realizaci nového veřejného osvětlení, alespoň podél základních komunikací a tras pro pěší. Pro osvětlení budou případně využívána svítidla zásadně bez tvorby světelného smogu (svítící pouze dolů), s přírodě blízkou teplotou a barevností světla a zároveň s úspornými zdroji (led), případně doplněná o chytrá řešení, např. řízené tlumení světla, čidla pohybu apod.

#### **12. Životní prostředí, nakládání s odpady**

Plocha pozemků kromě hlavních, vedlejších a souvisejících staveb a zpevněných ploch bude využita jako zahrada či zeleň se zatravněním a výsadbou stromů, keřů či okrasných rostlin, či jako volná krajina. Nová výsadba bude

řešena místně vhodnými druhy rostlin. Koeficient zeleně KZ je stanoven v rámci regulace jednotlivých ploch.

Zpevněné plochy budou vyspádovány takovým způsobem, aby srážkové vody na ně dopadající byly svedeny do ploch zeleně. Ty budou doplněny také systémem průlehů pro vsakování dešťových vod. Povrch parkovacích stání na rostlém terénu či u vnitřních komunikací bude vodě propustný, ideálně s extra kapacitou pro zadržení srážkové vody.

V území se dnes roztroušeně vyskytují výsadby stromů a keřů. Historicky prostoru dominovaly především travnaté plochy a vzrostlejší zeleň se nacházela převážně v rámci plužin, kde plnila a plní protierozní funkci.

Kácení stromů či souvislých ploch keřů lze doporučit u výsadeb nepůvodních druhů nebo u dřevin s prostorovým uspořádáním, které nezapadá do tradiční krajinné struktury.

Vzhledem k charakteru možné zástavby (bydlení, rekreace) není předpoklad žádné zásadně významnější budoucí zátěže pro životní prostředí (např. průmysl). Vlivem vysoké hodnoty životního prostředí v rámci Dlouhé Louky (celá řada chráněných území, ÚSES, hodnot krajiny apod.) může být ale už i běžná výstavba vysokou zátěží pro jednotlivé složky životního prostředí, především z hlediska ochrany vod a zdrojů pitné vody, ochrany zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, ochrany lesa, eroze půdy a obecné ochrany krajinného rázu, krajinných hodnot a prvků. Principy ochrany životního prostředí jsou základně promítnuty do návrhu řešení území, popisu a regulace jednotlivých ploch, ale musí být vždy dále podrobně prověřeny v souvislosti s konkrétními stavebními záměry.

**U vybraných ploch je využití plochy podmíněno biologickým průzkumem a v případě prokázání přítomnosti zvláště chráněných druhů rostlin nebo živočichů je realizace konkrétního záměru podmíněna získáním výjimky dle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.**

Případné nové zdroje znečištění ovzduší musí být povoleny závazným stanoviskem (např. krby, kamna, kotle apod.). Případné nové zdroje hluku (např. tepelná čerpadla) budou řešeny tak, aby nedocházelo k ovlivňování okolí i vlastní budovy (bydlení). Obzvlášť významným tématem je hospodaření s vodami, a to jak jako zdrojem (čerpání podzemních vod), tak jako s odpadem (likvidace splaškových vod, vsak), kdy musí být postupováno vždy v souladu s vodním zákonem a souvisejícími předpisy (závazná stanoviska, povolení vodoprávního úřadu apod.)

V rámci území jsou navrženy objekty s běžnou produkcí odpadů. Směsný komunální odpad bude

shromažďován v příslušných nádobách a vyvážen dle pravidel obce. Biologický odpad bude ideálně likvidován na vlastních pozemcích (kompostování).

V území nyní nejsou k dispozici nádoby na tříděný odpad. Sběr komunálního odpadu je řešen velkými kontejnery. V územní studii jsou v severní části (na rozcestí), ve střední části (u kaple) a případně v jižní části (u hájenek – mimo řešené území) navrženy plochy pro možné umístění kontejnerových stání pro kontejnery na tříděný, případně i směsný odpad. Ideální by byla varianta polopodzemních uzamykatelných kontejnerů o větší kapacitě (nižší četnost vyvážení). Území je totiž především v zimním období hůře dopravně dostupné nebo zcela nedostupné pro vozy svozu odpadů. Případně se nabízí varianta tzv. „door to door“ svozu odpadů od jednotlivých domů (či hlavní silnice) menšími svozovými vozy. V území je potřeba počítat také s produkcí odpadů při turistických, sportovních a rekreačních aktivitách, kdy by v těchto místech měly být umístěny pro návštěvníky příslušné nádoby na odpad, jak směsný, tak tříděný (především oblast na severu při Rozcestí).

Nebezpečné a speciální odpady budou odváženy zásadně do sběrných dvorů. Nakládání s odpady v průběhu výstavby se bude řídit obecnými předpisy a bude předmětem závazného stanoviska příslušného úřadu.

### **13. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření**

V rámci území Dlouhé Louky se nachází veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, vymezené v platném územním plánu. Netýkají se přímo řešených ploch, ale úzce s nimi souvisí (především dopravní infrastruktura).

V rámci územního plánu byly vymezeny následující veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (dle § 170 z. 183/2006 Sb.):

**VSD7** plocha pro umístění dopravní infrastruktury – parkoviště v jižní části Dlouhé Louky (plocha Z-DL20)

**VSD8** plocha pro umístění dopravní infrastruktury – parkoviště u chatové oblasti na Dlouhé Louce (plocha Z-DL19)

**VSD9** plocha pro umístění dopravní infrastruktury – cyklostezka a místní komunikace (plocha Z-DL25)

**VSD10** plocha pro umístění dopravní infrastruktury – místní komunikace (plocha Z-DL26)

**VSD11** plocha pro umístění dopravní infrastruktury – cyklostezka a místní komunikace (plocha Z-DL27)

**VSD12** plocha pro umístění dopravní infrastruktury – místní komunikace (plocha Z-DL28)

**VSD13** plocha pro umístění dopravní infrastruktury – místní komunikace (plocha Z-DL29)

**VSD14** plocha pro umístění dopravní infrastruktury – cyklostezka (plocha Z-DL30)

**VSD15** plocha pro umístění dopravní infrastruktury – cyklostezka (plocha Z-DL31)

**VST1** plocha pro technickou infrastrukturu – čistírna odpadních vod (plocha Z-DL22)

V rámci územního plánu byla vymezena následující veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (dle § 170 z. 183/2006 Sb.).

**VOU2** interakční prvek (IP 25)

#### **14. Etapizace, parcelace**

V rámci území není navržena etapizace.

V území je navržena parcelace, rozdělující jednotlivé plochy na parcely pro jednotlivé domy. Toto členění odpovídá základnímu regulativu minimální plochy parcely, dle jednotlivých ploch a jejich funkčního využití, viz. regulativ:

**Min. velikost jednotlivých parcel** – minimální velikost parcely pro jeden dům při řešení parcelace plochy. Uvedená plocha parcely musí být vždy plně v hranicích plochy. Pokud je výměra plochy menší než dvojnásobek min. velikosti, je možné v ploše realizovat pouze jeden dům.

**Zobrazená parcelace je navržena jako doporučená a nezávazná.** V rámci jednotlivých ploch jsou pak vyznačeny uliční čáry, vymezuující hranici mezi soukromým prostorem jednotlivých parcel a veřejným prostorem navazující komunikace. V rámci tohoto rozhraní (čáry) zde může být oplocení (viz. regulace). Veřejný prostor směrem k přilehlé komunikaci musí zůstat vždy neoplocený a přístupný bez omezení.

#### **15. Vyhodnocení souladu s ÚPD, se zákonnými předpisy, s požadavky a připomínkami orgánů veřejné správy a se zadáním územní studie, komplexní odůvodnění**

Územní studie, včetně podmínek využití území, je zpracována v souladu s požadavky územně plánovací

dokumentace města. Na základě zpracování územní studie není podmínkou úprava stávajícího územního plánu města.

Územní studie je zpracována pro celé řešené území (plochy) v rozsahu, v jakém je vymezeno platným územním plánem a zadáním. V rámci zpracování územní studie jsou řešeny také širší vztahy a přímé návaznosti jednotlivých ploch (krajinné řešení, technická infrastruktura, doprava apod.). Z hlediska obsahu zadání územní studie jsou všechny požadavky a úkoly splněny.

Je navržena převažující funkce využití území včetně její formy – jednotlivé domy rozptýlené zástavby, převážně obytného charakteru. Podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb jsou v územní studii stanoveny, včetně podrobné regulace. Navržená zástavba je obecně v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, kdy je však nutné každý konkrétní stavební záměr opětovně podrobně posoudit z hlediska všech požadavků vyhlášky, především z hlediska odstupových vzdáleností vůči sousedním domům, komunikacím, proslunění apod.. V územní studii je stanoveno nakládání s dešťovými vodami. Možnost vsakování dešťových vod, včetně technického řešení, musí být dále zpřesněna hydrogeologickým průzkumem při projektování konkrétních stavebních záměrů. Územní studie dále rozpracovává a zpřesňuje regulativy územního plánu a stabilizuje návaznost na nadřazené sítě a komunikace.

Dopravní řešení je navrženo tak, aby byla podpořena organizace a přehlednost a toto řešení vychází ze stávající situace a limitů území (parametry a charakter komunikací). Je navržena částečně nová uliční síť a úpravy stávající uliční sítě. Jsou naznačena možná místa připojení jednotlivých parcel. V územní studii jsou navržena nová pěší propojení a jsou řešeny širší krajinné vazby.

Je navrženo řešení technické infrastruktury vč. napojení jednotlivých ploch a staveb.

Všechny známé limity využití území jsou v územní studii zobrazeny a dodrženy, či zdůrazněny podmínky jejich vlivu na jednotlivé plochy. Není navržena etapizace ani závazná parcelace. Jsou stanoveny podmiňující stavby či opatření – především realizace nové, či úpravy stávající dopravní infrastruktury a realizace nové technické infrastruktury (především zdroje pitné vody a řešení likvidace splaškových odpadních vod).



**Územní studie byla projednána a vypracována v souladu se stanovisky následujících orgánů veřejné správy a institucí (viz. dokladová část) :**

**Magistrát města Teplice, odbor životního prostředí** (zn. MgMT OŽP 024960/2023-V-181/Kol ze dne 29.3.2023) – stanovisko, do ÚS doplněno doporučení zpevnění cest pro plochy Z-DL-14-18 přírodními materiály, dále k těmto plochám doplněna podmínka hodnocení vlivu staveb na krajinný ráz a hodnocení vlivu zásahů na přírodu a krajinu. Územní studie byla dále dle stanoviska vodoprávního úřadu upravena v části vodovod a splašková kanalizace – byly vyznačeny tři lokality – sever, východ a jih a doplněna textová část, kdy je v lokalitách SEVER a JIH nutné řešit zdroj pitné vody a likvidaci splaškových vod pro nové stavby v rozvojových plochách společně. U lokality VÝCHOD je možné individuální řešení.

**Magistrát města Teplice, odbor dopravy** (č.j. OD/024956/23/Pet/Stan/050 ze dne 14.3.2023) – vyjádření bez námitek, s doplněním obecné příslušnosti silničního správního úřadu

**Magistrát města Teplice, odbor územního plánování a stavebního řádu – památková péče** (č.j. MgMT/035391/2023 ze dne 14.3.2023) – vyjádření – řešené území není předmětem ochrany památkové péče; v ÚS stanoveny podmínky práce na území s možnými archeologickými nálezy

**Krajský úřad Ústeckého kraje – odbor životního prostředí a zemědělství** (č.j. KUUK/037169/2023 ze dne 20.3.2023) – souhrnné vyjádření – z hlediska ochrany přírody a krajiny je řešen především výskyt zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin, podmínka průzkumu před stavbou byla doplněna i k ploše Z-DL-24

**Hasičský záchranný sbor, územní odbor Teplice** (č.j. HSUL-1255-3/TP-2023 ze dne 7.3.2023) – sdělení, do územní studie byly doplněny informace o nutnosti zajištění výstavby zdroji požární vody

**Krajská hygienická stanice ÚK** (č.j. KHSUL 11259/2023 ze dne 13.3.2023) – stanovisko, bez připomínek

**Krajské ředitelství policie Ústeckého kraje, dopravní inspektorát Teplice** (č.j. KRPU-38433-3/ČJ-2023-040906 ze dne 23.3.2023) – sdělení, bez námitek

**ČEZ Distribuce, a.s.** (zn. 1132057717 ze dne 10.3.2023) – vyjádření, do ÚS zapracována informace o ochranných pásmech elektrických zařízení a rozvodů

**Cetin, a.s.** (č.j. 132279/23 ze dne 11.5.2023) – souhlasné vyjádření, uvedeny podrobné podmínky pro provádění staveb v ochranném pásmu SEK

**Povodí Ohře, státní podnik** (zn. POH/22170/2023-3/032100 ze dne 17.5.2023) – bez připomínek

**Ministerstvo obrany** (č.j. 436917/2023-1322 ze dne 24.5.2023) – souhlasné stanovisko, uvedené limity byly zapracovány do územní studie