

*Název dokumentace:* Územní studie Perštejn, zastavitelná plocha P1  
*Pořizovatel:* Městský úřad Kadaň, odbor regionálního rozvoje, územního  
plánování a památkové péče, Mírové náměstí 1, 432 01 Kadaň  
*Zpracovatel:* Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

---

**Územní studie Perštejn  
zastavitelná plocha P1**

*ing. arch. Ladislav Komrska  
zpracovatel*

### Obsah textové části:

1. Základní údaje
2. Vymezení řešeného území, širší vztahy
3. Vyhodnocení splnění zadání územní studie
4. Urbanistické a architektonické řešení – popis návrhu, včetně řešení zeleně s vymezením veřejného prostranství
5. Požadavky pro umístění a prostorové uspořádání staveb
6. Koncepce řešení dopravní infrastruktury
7. Koncepce řešení technické infrastruktury
8. Výsledek přírodovědného průzkumu
9. Odůvodnění navrženého urbanistického a architektonického řešení
10. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a správců technické infrastruktury

### Obsah grafické části:

1. Širší vztahy (s vyznačením řešeného území) – měřítko 1 : 2 000
2. Orthomapa (s vymezením řešeného území) – měřítko 1 : 2 000
3. Hlavní výkres (návrh) – měřítko 1 : 1 000
4. Výkres dopravní infrastruktury – měřítko 1 : 1 000
5. Výkres technické infrastruktury – měřítko 1 : 1 000
6. Koordinační výkres – měřítko 1 : 1 000

### Přílohy:

1. Územní studie zastavitelných ploch P1, P3 a L1 v Územním plánu obce Perštejn - Hodnocení vlivů koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti
2. Stanoviska dotčených orgánů a správců technické infrastruktury

### Výklad pojmů:

uliční čára	určuje kontaktní prostor parcel rodinných domů s veřejným prostorem, ve kterém je dle urbanistické koncepce použit nástroj regulace sledující vytvoření jednotné platformy veřejného prostoru a hmot rodinných domů
stavební čára	určuje linii umístění a úhel průčelí hlavní fasády rodinných domů v případě, že je stavební čára určena jednotnost hmot rodinných domů vůči veřejnému prostoru. Stavební čára je závazná pro hlavní hmotu rodinného domu a lze ji porušit pro architektonické prvky vyjadřující osobitost rodinného domu a pro doplňkové stavby
zastavitelná plocha	plocha bydlení, vymezena územním plánem
ÚAP	územně analytické podklady pořizované (městským) úřadem obce s rozšířenou působností
veřejné prostranství	pojem prováděcí vyhlášky k územnímu plánování, který stanovuje pro plochy (pro bydlení) nad 2 ha povinnost vymežit prostor o min. velikosti 1000 m <sup>2</sup> na každé 2 ha. Do tohoto prostoru se nezapočítávají komunikace.
IZS	integrovaný záchranný systém
NATURA	Evropsky významná lokalita a Evropsky významná lokalita - ptačí oblast, vyhlášené zákonem ČR.

## 1. Základní údaje:

Řešeným územím je plocha P1 ve smyslu vymezení resp. značení územním plánem Perštejn. Tento jako plochu P1 vymezuje zastavitelné území v k.ú. Černýš o velikosti 3,2155 ha.

### **BI bydlení v rodinných domech - městské a příměstské**

#### *Přípustné využití:*

- zahrady, vyznačené v zastavěném území jako součást rodinných domů včetně oplocení,
- stavby bezprostředně související s bydlením a podmiňující bydlení, a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemcích rodinných domů,
- stavby individuální rekreace – rekreační domy,
- místní komunikace, odstavňá a parkovací stání, pěší cesty,
- veřejná prostranství a veřejná zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- související technická vybavenost.

#### *Nepřípustné využití:*

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru,
- stavby pro chov hospodářských zvířat,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu, dopravní terminály a centra dopravních služeb.

#### *Podmíněně přípustné využití:*

- stavby pro ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),
- stavby veřejného stravování,
- stavby a zařízení péče o děti (školská zařízení, dětská hřiště)
- stavby zdravotnických zařízení,
  - stavby pro obchod a služby,
  - stavby pro administrativu,
  - stavby drobných provozoven

#### *Podmínka:*

Podmíněně přípustné stavby nesmí svým charakterem a provozem porušit hygienické a estetické parametry obytné zástavby.

#### *Podmínky prostorového uspořádání:*

### **BI nízkopodlažní zástavba – výšková hladina do 9 m**

zastavění pozemku – max. 30 %

Pořízení územní studie, ve které je prověřeno využití vymezeného území podmínkou pro rozhodování, se stanovuje pro zastavitelné plochy P1, P3, L1, L2, C2 a C4.

- využití zastavitelných ploch z hlediska vlivů záměrů na lokality NATURA

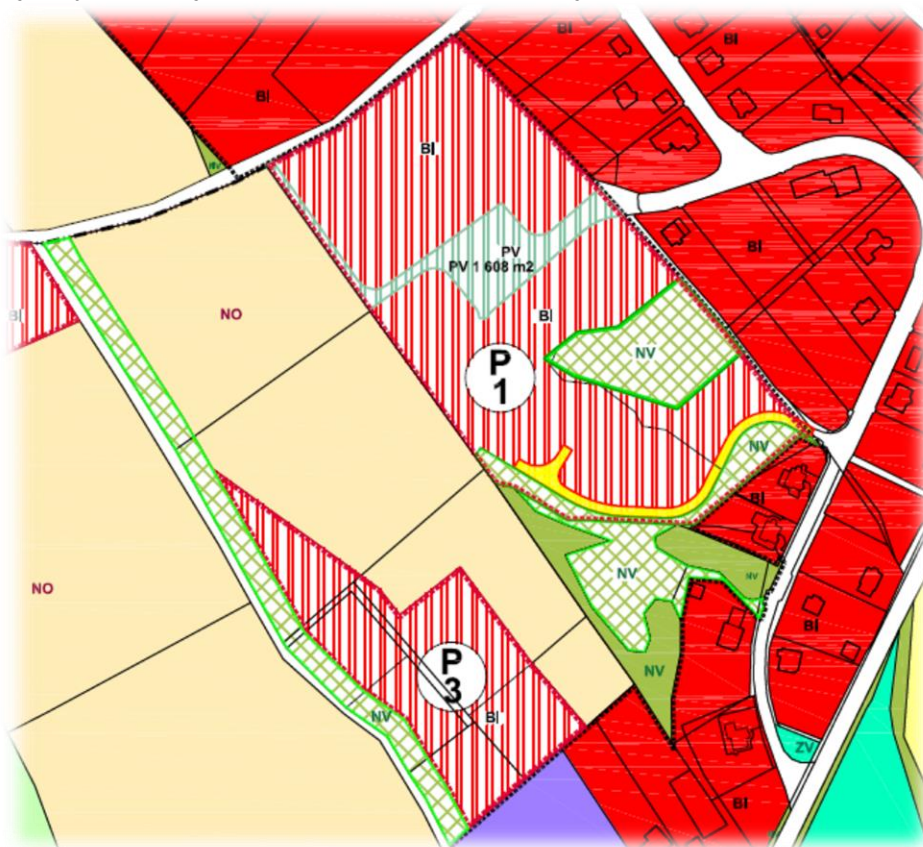
#### *Podmínka:*

Konkrétní záměry na zastavitelných plochách P1, P3, P4, P9, P11, P13, P15, C2, C4, C6 budou ve fázi projektové přípravy vyhodnoceny z hlediska vlivu záměrů na lokality NATURA.

## 2. Vymezení řešeného území, širší vztahy

### 2.1 Vymezení řešeného území

Řešeným územím je zastavitelná plocha P1, vymezená platným ÚP Perštejn jako obytný soubor, připojitelný na stávající sídelní strukturu obce Perštejn.



Obr.: Výřez z hlavního výkresu ÚP Perštejn

Velikost zastavitelné plochy P1 je stanovena ÚP Perštejn na 3,2155 ha, výroková část ÚP stanovuje vyhotovení (této) územní studii jako podkladu pro další rozhodování v území.

Zastavitelná plocha P1 se nachází na přechodové hraně – horní terase a terénním zlomu pozvolného úpatí Krušných hor a široké údolní nivy Ohře a jejich bočních údolích (v tomto případě údolí Hučivého potoka). Na hraně zlomu je umístěna plocha P1. V místě dochází k výchozu skalního masivu který sám o sobě představuje originální přírodní útvar, podpořený prameništěm a spontánní zelení. Je logické, že územní plán Perštejn tyto plochy vymezuje jako plochy smíšené nezastavěného území = plochy nezastavitelné.

Kontrast přírodního útvaru a navazující zástavby obce Perštejn byly důvodem, proč je řešené území nutno zpřesnit (touto) územní studií.

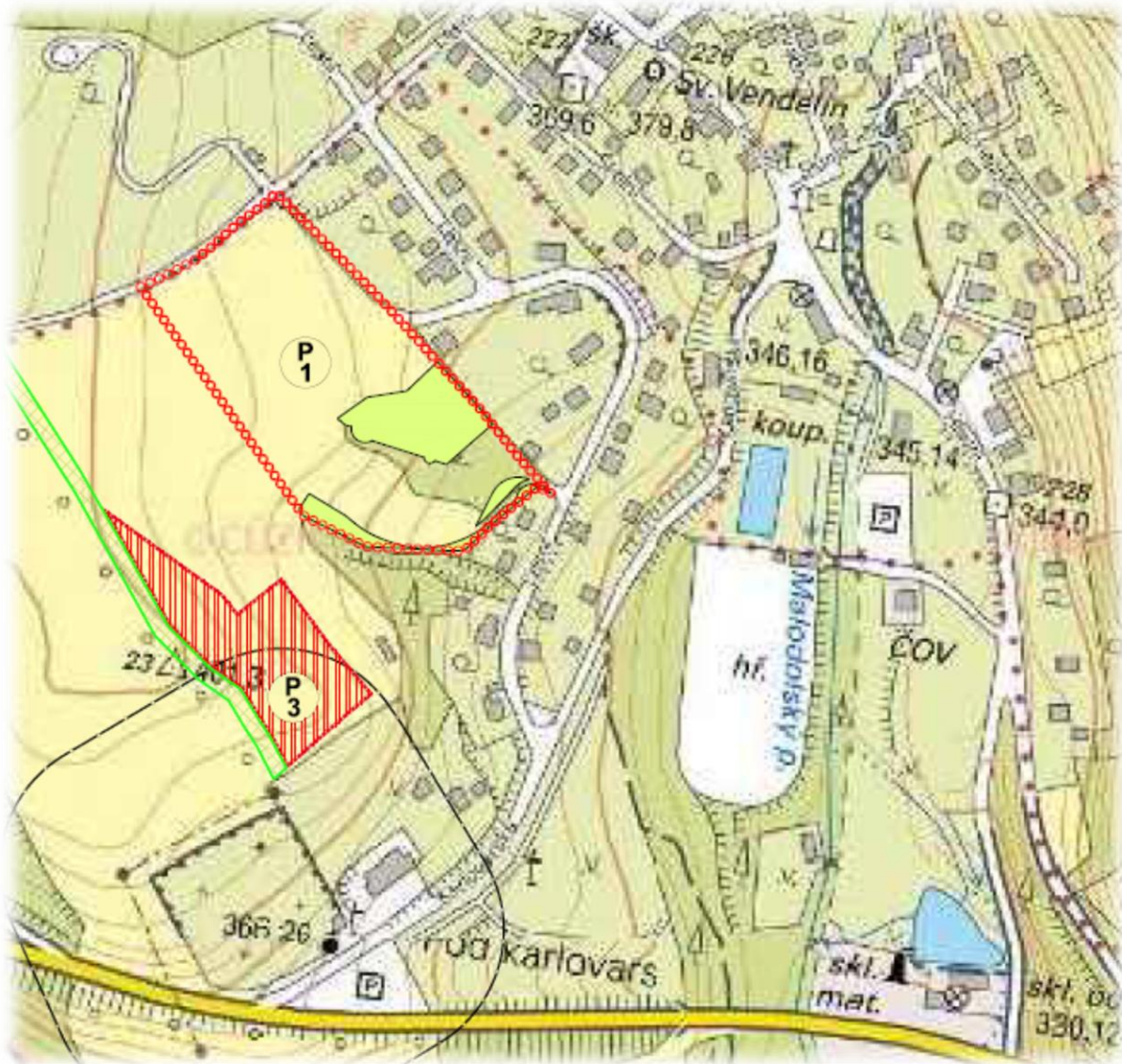
Stavební zákon obecně pak požaduje slučitelnost navržené lokality s původním charakterem zástavby s krajinou z hlediska celistvosti krajinného rázu.

Plocha P1 nemá z hlediska širších vztahů žádný krajinný či urbánní význam, po případné realizaci zástavby vznikne homogenní příměstská zástavba – existující domy mají již městský charakter či naopak – nemají charakter ani využití ani potřebu využití jako venkovská stavení. Kdysi tradiční humna zde neexistují a o propojení původní zástavby obce a plůžiny nemůže být ani řeč.

Na území se nevztahují limity v členění ÚAP či koordinačního výkresu ÚP Perštejn.

## 2.2 Širší vztahy

Řešené území ve smyslu kapitoly 2.1 je přeneseno do situace širších vztahů schematicky takto:



Vše důležité lze odvodit z výše uvedeného výřezu výkresu širších vztahů: Od původní silnice I/13 se odpojuje ulice Lesní, která překonává (viz vrstevnice) terénní zlom a vystupuje na horní odlesněnou terasu – patu Krušných hor. Ulice Lesní tedy přivádí dopravu do plochy P1 pro napojení dolní a střední úrovně navržené zástavby. Současně je patrná zeleň souvisejících terénních poruch.

Území plochy P1 je dostatečně vzdáleno od zdroje hluku, kterým je silnice I/13, Koordinace s další zastavitelnou plochou P3 není vyžadována – vždy bude uplatněna distance tvořena zmíněným přírodním útvarem.

Zástavba – její část, která vystupuje na horní úroveň – bude pohledově exponovaná. Bude zde tedy uplatněn regulativ šikmých střech v obvyklé (tradiční) barevnosti a sklonu střešní roviny.



obr.: posice plochy P1 v sídelní struktuře obce Perštejn

### 3. Vyhodnocení splnění zadání územní studie

Zadání územní studie „Perštejn – zastavitelná plocha P1“ (dále Zadání) vyhotovil pořizovatel – Městský úřad Kadaň, Odbor regionálního rozvoje, územního plánování a památkové péče v prosinci 2019.

K jednotlivým kapitolám Zadání:

#### Ad 1) Cíle a účel pořizování územní studie:

Cílem bylo prověřit a navrhnout možnosti využití zastavitelné plochy P1 a účelem navrhnout funkční a prostorové využití území, charakter zástavby, vymezení veřejných prostranství a napojení zástavby na technickou infrastrukturu.

Cíl je naplněn vlastním zpracováním územní studie dle tohoto Zadání. Účelu je dosaženo v následujících kapitolách 4 – 7 textové části a výkresy č. 3 Hlavní výkres (návrh), č. 4 Výkres dopravní infrastruktury a č. 5 Výkres technické infrastruktury.

Potřebné je odůvodněno v kapitole 8 textové části a ve výkresu č. 6 – Koordinačním výkresu.

#### Ad 2) Rozsah řešeného území:

Řešené území je identické se Zadáním – plocha P1 o velikosti 3,2155 ha v grafickém zobrazení dle platného ÚP Perštejn.

#### Ad 3) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:

- požadavky stanovené územním plánem (ad 3a) jsou přepsány do úvodní kapitoly tohoto textu a splněny vlastním návrhem ÚS, uplatněny jsou požadavky prostorového uspořádání, šířka veřejného prostoru i parametry místních komunikací jsou v požadovaných hodnotách,
- doplňující průzkumy a rozbory (ad 3b) jsou součástí vstupních podmínek řešení území; obsahují limity území dle ÚAP, vlastní rozbor řešeného území, doplněný výškopis a prostorové vztahy, přepsané do vyhodnocení řešeného území z hlediska širších vztahů. Je zpřesněn prostor přírodních útvarů, zpracována studie vlivu zástavby na území NATURA,

- požadavky na základní koncepci řešeného území (ad 3c) jsou součástí návrhu ÚS z hlediska organické návaznosti na zastavěné území a na přírodní prvky, v obou případech jsou zachovány a přeneseny jejich urbanistické i přírodní vztahy,
- požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území (ad 3d) – navrženo je plně urbanizované území a přitom zachovány prostorové vlastnosti přírodních útvarů,
- požadavky na využití prostorového uspořádání veřejného prostranství (ad 3e) jsou vyřešeny ve shodě s ÚP Perštejn, který zpřesňuje velice přesně jak posici, tak tvar a velikost veřejného prostranství. ÚS potvrzuje propustnost územím v očekávaném směru z Lesní ulice do vyšších odlesněných poloh okolní krajiny. Stávající zeleň, která je v kontaktu s plochou P1, je respektována a přijatý stav území = zastavěnost vymezených sektorů „A“ a „B“ nadále posiluje její stabilitu,
- požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury jsou zpracovány ve struktuře Zadání a to z hlediska:
  - potřeb vybavení území dopravní a technickou infrastrukturou včetně posice napojení na stávající systém, bilance potřeb energií a projednání se správcem technické infrastruktury. Nakládání dešťovými vodami sleduje současný stav a rozvoj území, chrání, dotuje resp. zachovává stávající hydrologii navazujících ploch smíšených nezastavěného území,
  - komunikačního systému, který obsahuje požadované parametry místní komunikace (C), parametry pro potřeby protipožárního zásahu a systému dopravy v klidu,
  - odpadového hospodářství z hlediska umístění stanovišť pro využitelné složky komunálního odpadu.

#### **Ad 4) Požadavky na formu obsahu uspořádání textové a grafické části územní studie**

---

Obsah textové a grafické části ÚS je identický s požadovanou strukturou dle Zadání.

#### **Ad 5) Další požadavky**

---

ÚS je zpracována v souladu se stávající legislativou a metodickými návody. Obsahuje definici pojmů.

Samostatnou přílohou budou doklady o projednání ÚS.

Technologie zhotovení ÚS a počet výtisků bude potvrzen předáním – převzetím ÚS pořizovatelem.

#### 4. Urbanistické a architektonické řešení – popis návrhu, včetně řešení zeleně s vymezením veřejného prostranství

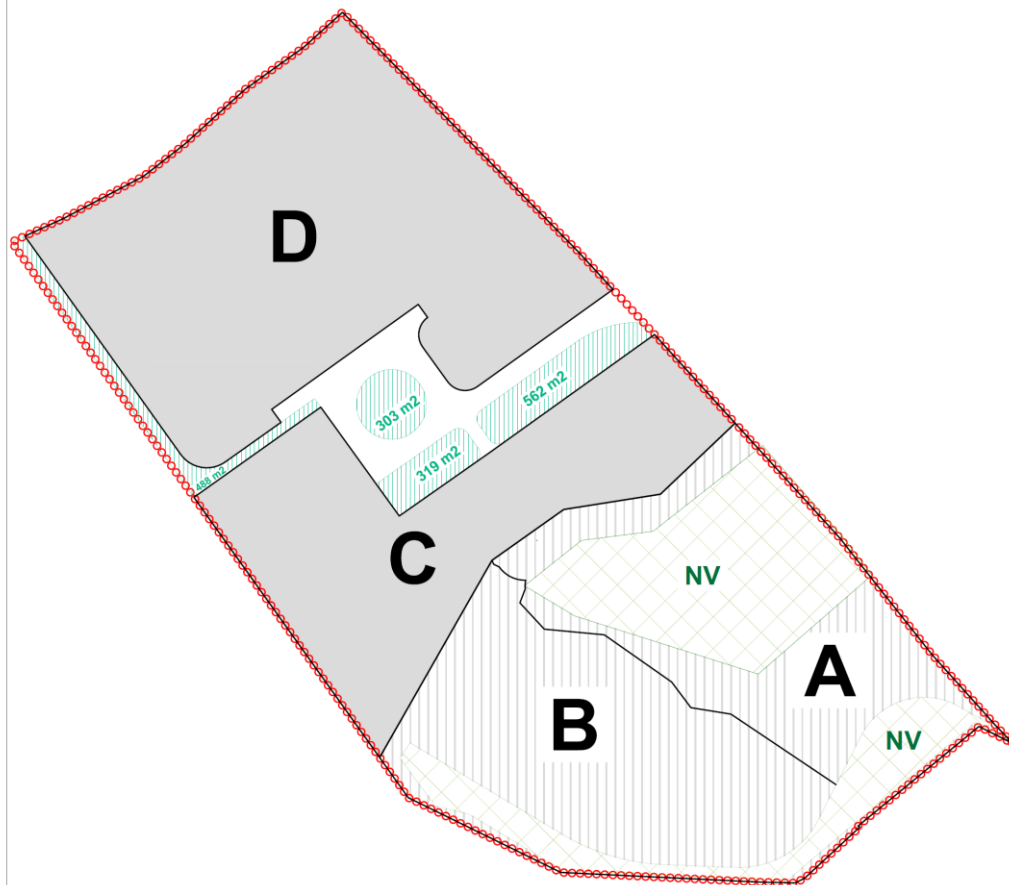
##### 4.1 Celková bilance ploch

Územní studie navrhuje následující členění plochy P1:

##### Základní bilance území:

- velikost řešeného území:	32 155 m <sup>2</sup> , z toho:
- z toho vymezené zastavitelné plochy:	
- plocha A:	2 356 m <sup>2</sup>
- plocha B:	5 283 m <sup>2</sup>
- lehká komunikace	419 m <sup>2</sup>
- živičná komunikace	144 m <sup>2</sup>
- ponechaná původní zeleň	1 227 m <sup>2</sup>
<hr/>	
mezisoučet	9 485 m <sup>2</sup>
- plocha C:	6 242 m <sup>2</sup>
- plocha D:	10 405 m <sup>2</sup>
- lehká komunikace:	1 336 m <sup>2</sup>
- plochy veřejných prostranství	1 672 m <sup>2</sup>
<hr/>	
mezisoučet	19 655 m <sup>2</sup>
- z toho kompaktní plocha ponechané původní zeleně	3 215 m <sup>2</sup>

Schéma požadované posice a velikosti veřejných prostranství dle ÚP Perštejn:

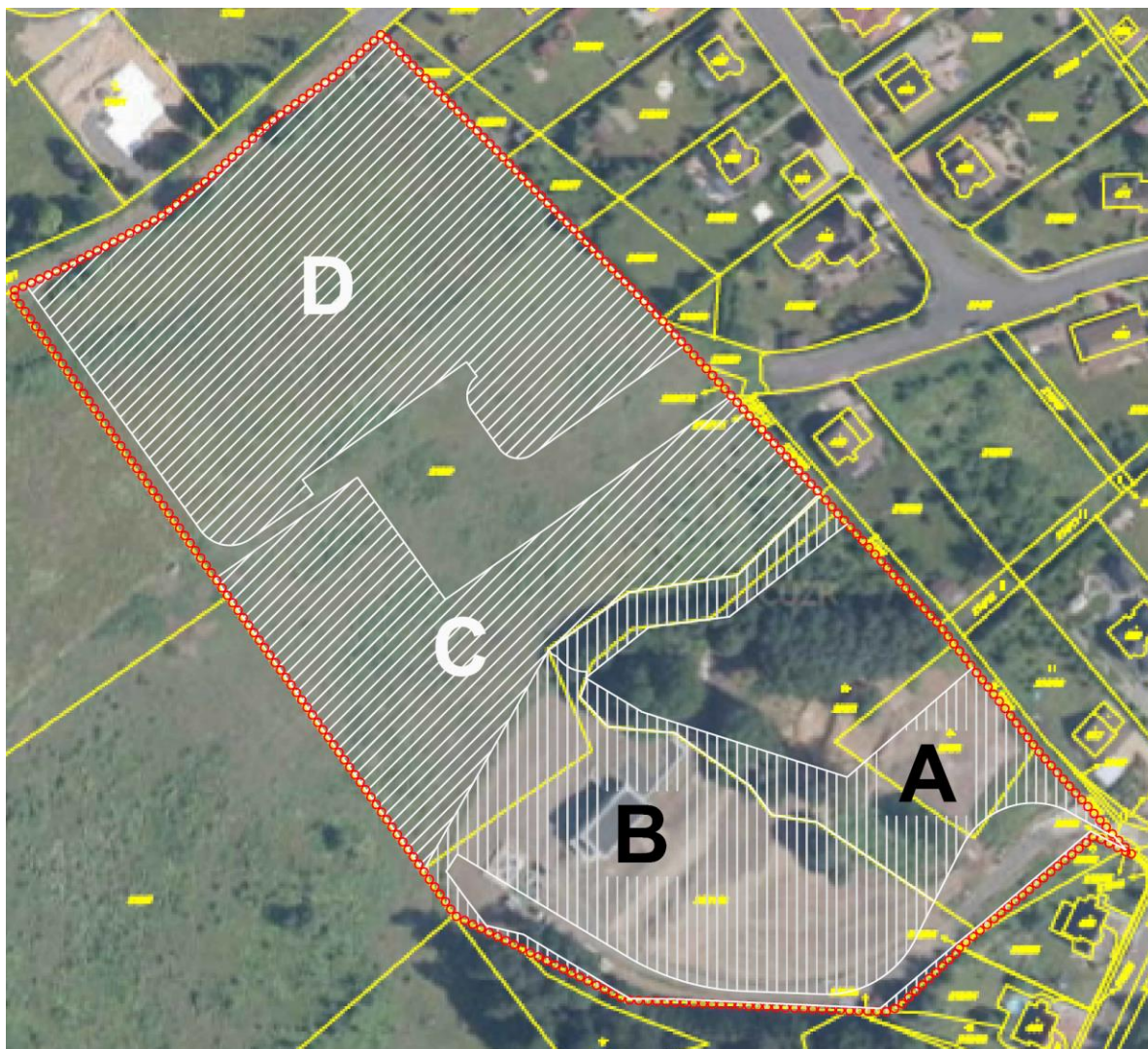




## 4.2 Urbanistické řešení

Urbanistické řešení vychází ze vstupní analýzy území, provedené v rámci doplňujících průzkumů a rozborů.

Zde je vstupní schéma území - obsahuje hranici řešeného území a čitelný rozdíl mezi vymezenými zastavitelnými plochami ABCD, ponechanými plochami přírodní zeleně a veřejný prostor mezi plochami C+D.



Současně je patrný aktuální stav – realizovaná zástavba na ploše B a plochy C+D, připravené k parcelaci a dalším úkonům urbanizace území.

Plochy A+B vůči ploše C+D se nacházejí v odlišných výškových pozicích a tvoří tak navzájem nezávislou zástavbu.

Plochy A+B se nacházejí v nižší výškové pozici. Současně je patrné nezastavitelné území, které tvoří skalní výchoz a navazující skupina spontánní zeleně. Toto území je nezastavitelné a územní studie je přebírá ve shodné velikosti a pozici, jak je zobrazeno v ÚP Perštejn.

S ohledem na výškový stupeň nejsou plochy A+B vůči plochám C+D vnitřním prostorem zastavitelné plochy P1 průjezdné ani průchozí.

V části A+B ÚS přebírá prostorové a projektové řešení. Část A+B bude zastavěna max. 2

rodinnými domy – tato skutečnost podporuje přírodní charakter této lokality: ponechaná přírodní zeleň a sadové úpravy těchto 2 rodinných domů vytvoří kompaktní celek.

Stavební povolení rodinného domu na ploše B bylo vydáno podle platnosti předchozího územního plánu sídelního útvaru Perštejn, územní studie tak akceptuje současný stav rozestavěnosti včetně vymezeného komunikačního připojení na dolní část ulice Lesní



Nadhledový snímek ukazuje rozestavěnost plochy B včetně přístupové komunikace, vše na platformě stavebního povolení. Stav je akceptován. Současně jsou patrné zachované plochy přírodní zeleně, které doplní úprava pozemku rodinného domu na zastavitelné části.

Plocha C+D je pak určena pro běžnou parcelaci pro rodinné domy srovnatelné hustoty se současnou zástavbou. Připomínáme zde regulativ max. zastavění jednotlivých pozemků v hodnotě 30%.

Plocha C+D je obytnou skupinou pro umístění 4 RD (plocha C) resp. 11 RD (plocha D) celkem tedy 15 ti RD, min. velikost parcely se stanovuje na 800 m<sup>2</sup>.

Plocha C+D je napojena na ulici Lesní samostatně a diferencovaně. Soustředná plocha C+D není průjezdná a v těžišti plochy je umístěna otočka v parametrech odpovídajících požadavkům IZS. K otočce jsou připojeny všechny 4 parcely plochy C a 6 parcel plochy D. Zbývajících 5 parcel je připojeno ze severu na stávající místní komunikace obce samostatnými vjezdy.

Plocha C+D je pro pěší prostupná diagonálně. Součástí plochy C+D je veřejné prostranství s veřejnou zelení na celkem 4 dílčích pozicích. Veřejná zeleň veřejných prostranství činí v součtu požadovaných 1672 m<sup>2</sup>, výměra odpovídá požadavku ÚP Perštejn velikostí, tvarem i posicí v území.

Kácení dřevin rostoucích mimo les bude řešeno na obecním úřadu Perštejn. Je nutné žádat o všechny zapojené plochy nad 40 m<sup>2</sup> a dřeviny s obvodem větším než 80 cm.

### 4.3 Architektonické řešení

---

Tato územní studie zpřesňuje zastavitelnou plochu P1 územního plánu Perštejn do urbanistické struktury dle předchozí kapitoly 4.2.

Architektonické řešení se omezuje na nastavení podmínek, podle kterých může obec, úřad územního plánování i stavební úřad jednoznačně vyhodnotit konkrétní projektová řešení. Tato ÚS tak stanovuje:

- požadavky na uliční a stavební čáru,
- požadavek na tvar, barevnost a sklon střešní krytiny,

a doporučuje:

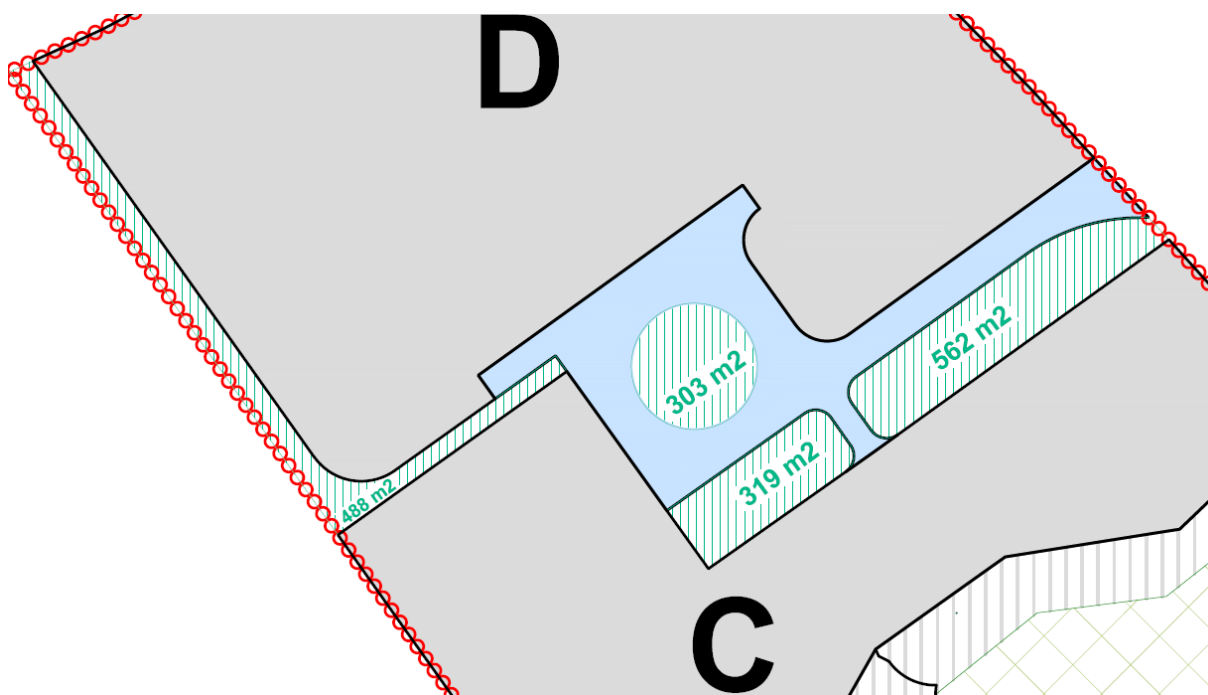
- schéma parcelace,
- oplocení, které je v kontaktu s veřejným prostranstvím.

Tyto požadavky jsou obsahem následující kapitoly 5. - Požadavky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.

### 4.4 Řešení zeleně s vymezením veřejného prostranství

---

Veřejný prostor veřejné zeleně je vymezen v rámci vnitřní části ploch C+D  
Tvoří jej 4 samostatné plochy o dílčích velikostech  $488 + 303 + 319 + 562 = 1672 \text{ m}^2$



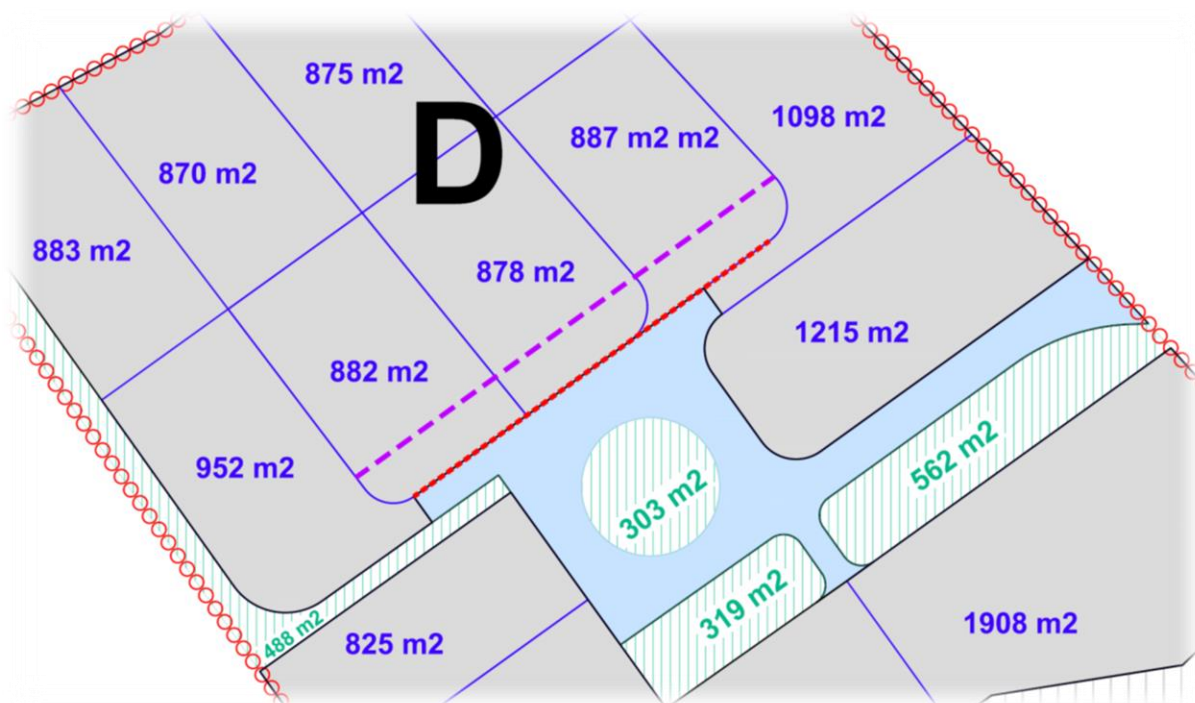
Obr.: schéma veřejných prostranství.

## 5. Požadavky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Ve smyslu architektonického řešení stanovuje územní studie tyto požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb: **Zastavění jednotlivých pozemků max. 30% a výšková hladina, objektů do 9 m – nízkopodlažní zástavba**

**Ad: Požadavky na uliční a stavební čáru:**

Uliční čarou pro umístování hlavních staveb je SZ hranice komunikačního systému



Ve vymezené části území se stanovuje požadavek na jednotný odstup průčelí hlavní stavby od uliční čáry v hodnotě 7 m (červená resp. fialová přerušovaná čára).

**Ad: Požadavek na tvar, barevnost a sklon střešní krytiny:**

ÚS vymezuje pro plochu D:

Budou použity základní varianty pravidelné sedlové či valbové střechy. Sklon střešní krytiny a bude odpovídat tradičnímu sklonu venkovské zástavby, barva pak použití pálených střešních tašek. Požadovaný úhel sklonu střechy činí 26° – až 38°.

**Ad: Doporučené schéma parcelace:**

ÚS doporučuje princip parcelace s uplatněním optimální velikosti parcely 800 m<sup>2</sup> a více. Vůči veřejnému prostranství mezi plochami C a D odpovídá doporučená parcelace požadovanému uplatnění (a vyznění) uliční a stavební čáry.

**Ad: Doporučení pro oplocení, které je v kontaktu s veřejným prostranstvím:**

Oplocení pozemků jednotlivých rodinných domů bude max. výšky 1,8 m. K oplocení nebudou použity plné velkoplošné prefabrikované díly.

## 6. Koncepce řešení dopravní infrastruktury

Prostor zastavitelné plochy P1 je vložen do specifického terénu a konkrétní komunikační sítě obce. Těto skutečnosti odpovídá i dopravní řešení, založené na separovaném 2x připojení na ulici Lesní a samostatně na ulici Temberskou.

Na ulici Lesní jsou připojeny plochy A+B a to společným vjezdem podle skutečného – realizovaného . stavu.

Vnitřní část plochy C+D je obslužena dalším připojením na ulici Lesní. Jedná o místní komunikaci o dvou jízdnicích pruzích 2 x 2,75 m; veřejné prostranství je uzpůsobeno pro umístění otočky pro vozidla IZS. Komunikace bude řešena jako zklidněná – obytná ulice (kategorie „D“). Pravidla užívání obytné ulice umožňují parkování výhradně na vymezených posicích, pro tento účel jsou parametry veřejného prostranství mezi plochami C+D řádně dimenzovány. Vymezení posic pro parkování pak bude odvozeno od skutečné parcelace plochy C+D (ÚS pouze parcelaci doporučuje) resp. vjezdů do jednotlivých pozemků.

Bilance dopravy v klidu – výpočet potřeby krátkodobých stání:

počet RD	A	1				
	B	1				
	C	4				
	D	11				
celkem RD		17				
celkem obyvatel (4 obyvatelé/RD)		68				počet stání
krátkodobé parkování pro C+D	obyvatel		48	1 stání	20	2,4

V dopravním řešení je vymezena jejich ideální posice, počet stání je oproti výpočtu navýšen na 4.

Zbývající – severní – část plochy D je pak napojena přímo – podélně na ulici Temberskou. Jednotlivé parcely, řazené vedle sebe do uliční fronty, pak budou připojeny přímo vjezdy.

Všechny rodinné domy budou mít vlastní parkování vždy na svém pozemku.

Plochy C + vnitřní prostor plochy D jsou diagonálně prostupné pro pěší s využitím ploch veřejné zeleně na veřejných prostranstvích.

## 7. Koncepce řešení technické infrastruktury

Napojení na technickou infrastrukturu odpovídá principu urbanistického řešení (členění), tzn. samostatně pro plochy A+B, C + vnitřní část D, a samostatně severní část plochy D.

ÚS řeší napojení na veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci obce, STL plynovod a distribuční nn soustavu elektrické energie.

Plochy A+B, C + vnitřní část D budou napojeny na ulici Lesní a to do stávajících řadů veřejné infrastruktury, připojení plochy A+B je již realizováno.

Severní část plochy D = samostatné řazení rodinných domů – vyžaduje prodloužení uličního řadů od ulice Lesní do ulice Temberské.

Likvidace dešťových vod staveb umístěných v prostoru určeném pro parcelaci bude výhradně na pozemku příslušné stavby.

Dešťové vody z místních komunikací budou zasakovány do podélných příkopů. Pro centrální zpevněnou plochu C+D bude využita možnost retence ve středním kruhovém prostoru veřejné zeleně.

Vnitřní prostor plochy C+D a úsek od severní části plochy D k připojení ulice Tebmerské na ulici Lesní budou vybaveny veřejným osvětlením.

Vnitřní prostor veřejného prostranství lze na vymezené posici doplnit o umístění sběrných nádob separovaného domovního odpadu.

Bilance energií:

				na jednotku		celkem
<b>technická infrastruktura</b>	el. energie	RD	17	9	kw	153
	voda	obyvatel	68	125	m3	8,5
	zemní plyn	RD	17	0,6	m3/rok	6205
<b>srážkové vody:</b>	střechy	m2	1		l/s	150
	dlažby	m2	0,7		l/s	40
	vegetace	m2	0,05		l/s	0,55
periodicita deště					i	0,5
intenzita deště					i	139
množství vod					l/s	3
					m3/15 minut	2,7

## 8. Výsledek přírodovědného průzkumu

Přírodovědný průzkum provedl v intervalu 2 – 3 Q. 2021 ing. Čestmír Ondráček s tímto výsledkem:

### Botanika

1. V zájmovém území bylo zaznamenáno 101 taxonů cévnatých rostlin.
2. Z tohoto počtu není žádný druh chráněný podle vyhlášky MŽP ČR č. 395/1992 Sb.

### Zoologie

- v celém zájmovém území nebyly během průzkumu zjištěny žádné druhy obojživelníků,
- v zájmovém území nejsou pro rozmnožování obojživelníků vhodné biotopy,
- v celém zájmovém území byly během průzkumu zjištěny dva druhy plazů, silně ohrožená ještěrka obecná při okraji záměru na severní straně poblíž cesty a mimo záměr slepýš křehký. Vzhledem k charakteru biotopů v navazujícím území nelze předpokládat výrazné negativní ovlivnění druhu v daném území.
- v celém zájmovém území, a to včetně širších vztahů, bylo během průzkumu zaznamenáno 35 druhů ptáků, z nichž 5 druhů (luňák červený, krkavec velký, rorýs obecný, řuhák obecný a vlaštovka obecná) jsou zařazeny mezi zvláště chráněné druhy,
- v samotném zájmovém území bylo zjištěno hnízdění 3 druhů ptáků, z nichž žádný nepatří mezi zvláště chráněné druhy,
- všechny zjištěné zvláště chráněné druhy ptáků buď hnízdí v širším neovlivněném území, nebo do území pouze příležitostně zaletují,
- v celém zájmovém území bylo během průzkumu zaznamenáno 8 druhů savců,

- ze zjištěných druhů savců žádný nepatří mezi zvláště chráněné druhy,
- v lokalitě nebyl zjištěn výskyt zimujících netopýrů, rovněž tak nebyly zjištěny letní kolonie,
- v dané lokalitě nebyl zjištěn žádný zvláště chráněný nebo ohrožený druh bezobratlých živočichů.

### **Zvláště chráněné druhy – výjimky:**

---

Z důvodu zásahu do populace a biotopu druhu je nutno požádat o výjimku v souladu se zákonem č. 114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Silně ohrožené druhy:

**ještěrka obecná, *Lacerta agilis***

### **Doporučená opatření:**

---

V území bylo zjištěno hnízdění několika druhů ptáků (mimo zvláště chráněné druhy) – viz tabulka. Z hlediska § 5a (Ochrana volně žijících ptáků) zákona č. 114/1992 Sb. (Zákon o ochraně přírody a krajiny) doporučuji kácení zeleně a terénní úpravy realizovat pouze mimo období hnízdění ptáků.

### **Závěr:**

---

V zájmovém území bylo zaznamenáno 109 taxonů cévnatých rostlin, žádný z uvedených druhů nespadá do kategorie zvláště chráněných druhů rostlin.

V lokalitě záměru byl zjištěn výskyt zvláště chráněného druhu obratlovců – ještěrky obecné.

U ještěrky obecné je nutno zažádat o výjimku ze základních podmínek ochrany dle § 56 zákona č. 114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, z důvodu zásahu do populace a biotopu druhu.

Z bezobratlých nebyly zjištěny žádné zvláště chráněné ani významné druhy střevlíků, denních motýlů a mravenců rodu *Formica*.

Povolení výjimek ze zákonné ochrany zaznamenaných druhů (ještěrka obecná) je tedy nezbytné získat před zahájením činností tuto ochranu potenciálně porušujících. Optimálně pokud by byla plocha P1 řešena celistvě z hlediska přípravy daného území (odstranění dřevin, terénní úpravy, zavedení inženýrských sítí, skrývky), pak před těmito činnostmi, kterými dojde fakticky k nejzásadnějším zásahům a likvidaci biotopů zvláště chráněných druhů.

Pokud bude časový odstup realizace následné výstavby více než pět let od provedených průzkumů, bude vhodné zajistit jejich aktualizace. Jelikož výskyt druhů není úzce vázán pouze na dané plochy a druhy využívají dané plochy spíše jen okrajově nebo v dílčích částech, je možné, že v případě fragmentace následných řízení pro více dílčích ploch, nebudou pro všechny části zastavitelných ploch výjimky potřebné. V případě takové fragmentace by však měly být žádosti vždy podloženy doplňkem či upřesněním průzkumů vztahených vždy ke konkrétnímu záměru.

Žádost o výjimku ze základních podmínek ochrany dle § 56 zákona č. 114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění bude podána pro konkrétní záměr a konkrétní posici stavby. Získání povolení výjimek za zákonné ochrany zvláště chráněných druhů není součástí procesu územního řízení, resp. může jím být pouze ve výjimečných případech, zde by však řízení o povolení výjimek mělo územnímu řízení předcházet a být jedním z podkladových rozhodnutí pro následné územní řízení (či jemu obdobné procesy dle stavebního zákona).

Nezbytné však může být stanovení konkrétních omezení pro budoucí činnosti, například termínová omezení zásahů mimo období rozmnožování či stanovení záchranných přenosů. Tyto konkrétní podmínky bude možné stanovit v návaznosti na podrobněji zpracované dokumentace

konkrétních záměrů zpravidla ve fázi před územním řízením (či jiným procesem územní řízení nahrazujícím).

Pro konkrétní záměr si stavebník vyžádá stanovisko dotčeného orgánu z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, který může stanovit konkrétní omezení pro budoucí činnosti.

## **9. Odůvodnění**

Specifický terén vytváří možnost zástavby ve dvou výškových úrovních – terasách. Samostatně plochy A+B = doplní terasa a samostatně plochy C+D = horní terasa.

Specifické území plochy P1 obsahuje cenný přírodní prvek – skalní výchoz s prameništěm. Tento přírodní prvek tvoří předěl mezi oddělenými výškovými úrovněmi – terasami.

Území skalního výchozu je nezastavitelné, tato skutečnost je respektována touto územní studií i vydaným stavebním povolením pro RD na ploše B. Vše v rozsahu a polygonu dle ÚP Perštejn. Nicméně tento přírodní prvek není veřejným prostranstvím a je připojen k rodinnému domu.

Plocha A+B se nachází pod tímto přírodním prvkem. Ještě před nabytím účinnosti ÚP Perštejn bylo vydáno stavební povolení pro 1 RD, který byl zpětně zapracován jako plocha „B“. Zbývající část dolní terasy tvoří plocha „A“ a dle požadavků majitelů pozemků budou plochy A+B použity vždy pro 1 RD, přičemž počet a pozice doplňkových staveb tato ÚS nestanovuje.

Spolu s vydaným stavebním, povolením na RD plochy je akceptováno realizované připojení na veřejnou infrastrukturu.

Těžištěm zástavby P1 je vnitřní prostor ploch C + části D. Opět ve shodě s ÚP Perštejn je vymezen veřejný prostor a naznačena parcelace. Závazný je jak tvar veřejného prostranství, tak vymezená zeleň na veřejných prostranstvích, dále uliční a stavební čára, která vytvoří na jižní části plochy D uliční frontu.

Důležité je zachování diagonální propustnosti vnitřním územím plochy C+D.

Doporučená parcelace 800 – 900 m<sup>2</sup> je v jižní části plochy C – tedy na hraně výškového rozdílu obou teras změněna na optimální umístění 2 RD = plochy těsně pod 2 000 m<sup>2</sup> a více. Zabrání se tak tlaku na hranu zmíněného přírodního prvku – skalního výchozu.

Severní část plochy D je samostatnou uliční zástavbou ulice Temberské.

Plochy A+B, plochy C+ jižní část D a odděleně severní část plochy D mají samostatné (= navzájem nezávislé) připojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Tyto plochy lze tak realizovat samostatně bez dalších vzájemných podmínek.

Samostatnou přílohou ÚS je vyhodnocení vlivu zástavby na systémy NATURA.



## 10. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a správců technické infrastruktury

### Stanoviska s připomínkami:

Městský úřad Kadaň – odbor životního prostředí  
č.j. MUKK/29215/2020 ze dne 1. září 2020

#### text připomínky:

Lokalita se nachází v ptačí oblasti Doupovské hory a stejnojmenné evropsky významné lokalitě. Zde je potřeba žádat na Krajském úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, požádat o hodnocení vlivu záměru na lokality NATURA 2000 (dle § 45i zákona 114/1992 Sb.).

#### vyhodnocení připomínky:

Hodnocení vlivu záměru na lokality NATURA 2000 bylo vydáno stanoviskem Krajského úřadu, odborem odbor životního prostředí č.j. KUUK/128672/2020 ze dne 18. srpna 2020 se závěrem: „Jako orgán věcně a místně příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) ZOPK, vydává krajský úřad dle § 45i ZOPK následující stanovisko. Územní studie zastavitelných ploch P1, P3 a L1 v Územním plánu obce Perštejn nebude mít samostatně ani ve spojení s jinými významnými vlivy na předmět ochrany nebo celistvost jednotlivých evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti krajského úřadu“.

#### text připomínky:

Je potřeba provést zoologické a botanické průzkumy.

#### vyhodnocení připomínky:

V rámci zpracování územní studie byl zajištěn a proveden přírodovědný průzkum lokality. Výstupní údaje a požadavky jsou uvedeny v kapitole č. 8 tohoto textu.

#### text připomínky:

Kácení dřevin rostoucích mimo les bude řešeno na obecním úřadu Perštejn. Je nutné žádat o všechny zapojené plochy nad 40 m<sup>2</sup> a dřeviny s obvodem větším než 80 cm.

#### vyhodnocení připomínky:

Upozornění na pravidla při kácení dřevin je uvedeno v kapitole 4.2. tohoto textu.

Krajský úřad Ústeckého kraje - odbor životního prostředí a zemědělství  
Č.j. KUUK/142802/2021 ze dne 21.10.2021

#### text sdělení:

#### Sdělení Krajského úřadu Ústeckého kraje, oddělení životního prostředí k žádosti o vyjádření k územním studiím zastavitelných ploch P1, P3 a L1 v územním plánu obce Perštejn ve vztahu k výskytu zvláště chráněných druhů

Dne 26. 9. 2021 jsme obdrželi Vaši žádost o vyjádření k územním studiím vypracovaným pro zastavitelné plochy P1, P3 a L1 v rámci návrhových ploch v územním plánu obce Perštejn ve vztahu k výskytům zvláště chráněných druhů na těchto plochách zaznamenaným. Spolu s žádostí jste doručili přírodovědné průzkumy daných ploch vypracované Ing. Čestmírem Ondráčkem v srpnu 2021.

K územním studiím se úřad již z pohledu ochrany zvláště chráněných druhů vyjadřoval, a to souhrnným vyjádřením pod sp. zn. KUUK/117750/2020/2/V-3677 ze dne 18. 8. 2020. V tomto vyjádření orgán ochrany přírody upozornil na zaznamenané výskyt zvláště chráněných druhů a doporučil zpracování přírodovědných průzkumů. Průzkumy požadoval i Městský úřad v Kadani. Ty byly nyní předloženy s dotazem na následný postup.

Po zhodnocení předložených průzkumů spolu se staršími nálezy evidovanými v Nálezové databázi AOPK ČR a s nálezy druhů doloženými v hodnocení vlivu koncepce územního plánu na lokality NATURA 2000 dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon) dospěl úřad k následujícímu závěru.

Prokázané zvláště chráněné druhy nemají zpravidla přímou a úzkou vazbu na předmětné plochy. Jejich výskyt může být pouze dočasný, kdy předmětné plochy jsou pouze části jejich místního areálu. V rámci aktuálního stavu projednávání není s ohledem na dané druhy nutné vymezovat zvláštní opatření ani redukovat rozsah či měnit využití navrhované územními studiemi. Nezbytné však může být stanovení konkrétních omezení pro budoucí činnosti, například termínová omezení zásahů mimo období rozmnožování či stanovení záchranných přenosů. Tyto konkrétní podmínky bude možné stanovit v

návaznosti na podrobněji zpracované dokumentace konkrétních záměrů zpravidla ve fázi před územním řízením (či jiným procesem územní řízení nahrazujícím).

Povolení výjimek ze zákonné ochrany zaznamenaných druhů (konkrétně jde o tuhýka obecného hnízdícího plošně v křovinách na území obce, krahujce obecného a veverku obecnou u plochy L1, ještěrku obecnou u plochy P1 a užovku stromovou u plochy P3) je tedy nezbytné získat před zahájením činností tuto ochranu potenciálně porušujících. Optimálně pokud by pro jednotlivé zastavitelné plochy (L1, P1, P3) byla celistvě řešena příprava daných území (odstranění dřevin, terénní úpravy, zavedení inženýrských sítí, skryvky), pak před těmito činnostmi, kterými dojde fakticky k nejzásadnějším zásahům a likvidaci biotopů zvláště chráněných druhů.

Pokud bude časový odstup realizace následné výstavby více než pět let od provedených průzkumů, bude vhodné zajistit jejich aktualizace. Jelikož výskyt druhů není úzce vázán pouze na dané plochy a druhy využívají dané plochy spíše jen okrajově nebo v dílčích částech, je možné, že v případě fragmentace následných řízení pro více dílčích ploch, nebudou pro všechny části zastavitelných ploch výjimky potřebné. V případě takové fragmentace by však měly být žádosti vždy podloženy doplňkem či upřesněním průzkumů vztažených vždy ke konkrétnímu záměru.

V textové části územních studií, vždy v kapitole 8., doporučujeme upravit formulaci posledních odstavců. Získání povolení výjimek za zákonné ochrany zvláště chráněných druhů není součástí procesu územního řízení, resp. může jím být pouze ve výjimečných případech, zde by však řízení o povolení výjimek mělo územnímu řízení předcházet a být jedním z podkladových rozhodnutí pro následné územní řízení (či jemu obdobné procesy dle stavebního zákona).

#### **Vyhodnocení sdělení:**

Kapitola č. 8 textové části byla doplněna v rozsahu Doporučení.

#### **Stanoviska bez připomínek:**

---

Policie ČR – dopravní inspektorát Chomutov  
č.j. KRPU-124345-1/ČJ-2020-040306

Krajský úřad Ústeckého kraje – odbor životního prostředí  
č.j. KUUK/128672/2020 ze dne 18. srpna 2020

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky  
č.j. SR/0438/SL/2020 – 2 ze dne 24. července 2020

Městský úřad Kadaň – odbor dopravy  
č.j. ODPK/29216/2020/222/Pa ze dne 10. srpna 2020

Správa a údržba silnic Ústeckého kraje  
č.j. SUSKCV/AG/11907/2020 ze dne 18. srpna 2020

Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje  
č.j. KHSUL 42542/2020 ze dne 7. srpna 2020

#### **Poznámka:**

Dále byl obeslán Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje a to 23. července 2020. K datu expedice územní studie – 20. září 2020 nebylo žádné stanovisko zasláno.

#### **Stanoviska správců technické infrastruktury:**

---

Vodovod a splašková kanalizace:	Obec Perštejn, Hlavní 159, 431 63 Perštejn
STL plynovod *):	GasNet, s. r. o., Klíšská 96, 401 17 Ústí nad Labem
Elektrická energie *):	ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 1086/10, 405 02 Děčín

\*) kopie žádostí, žádosti nebyly těmito správci technické infrastruktury vypořádány