

Název dokumentace: Územní studie Perštejn, zastavitelná plocha P3
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 P3**

*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 ² 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 P3 ve smyslu vymezení resp. značení územním plánem Perštejn o rozloze 1,0238 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, odstavná 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.

Další podmínky, vyplývající z ÚP Perštejn:

- 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 P3, vymezená platným ÚP Perštejn jako novotvar na lokálním horizontu obce Perštejn signalizující další rozvoj obce v logické návaznosti na její jádrové plochy.

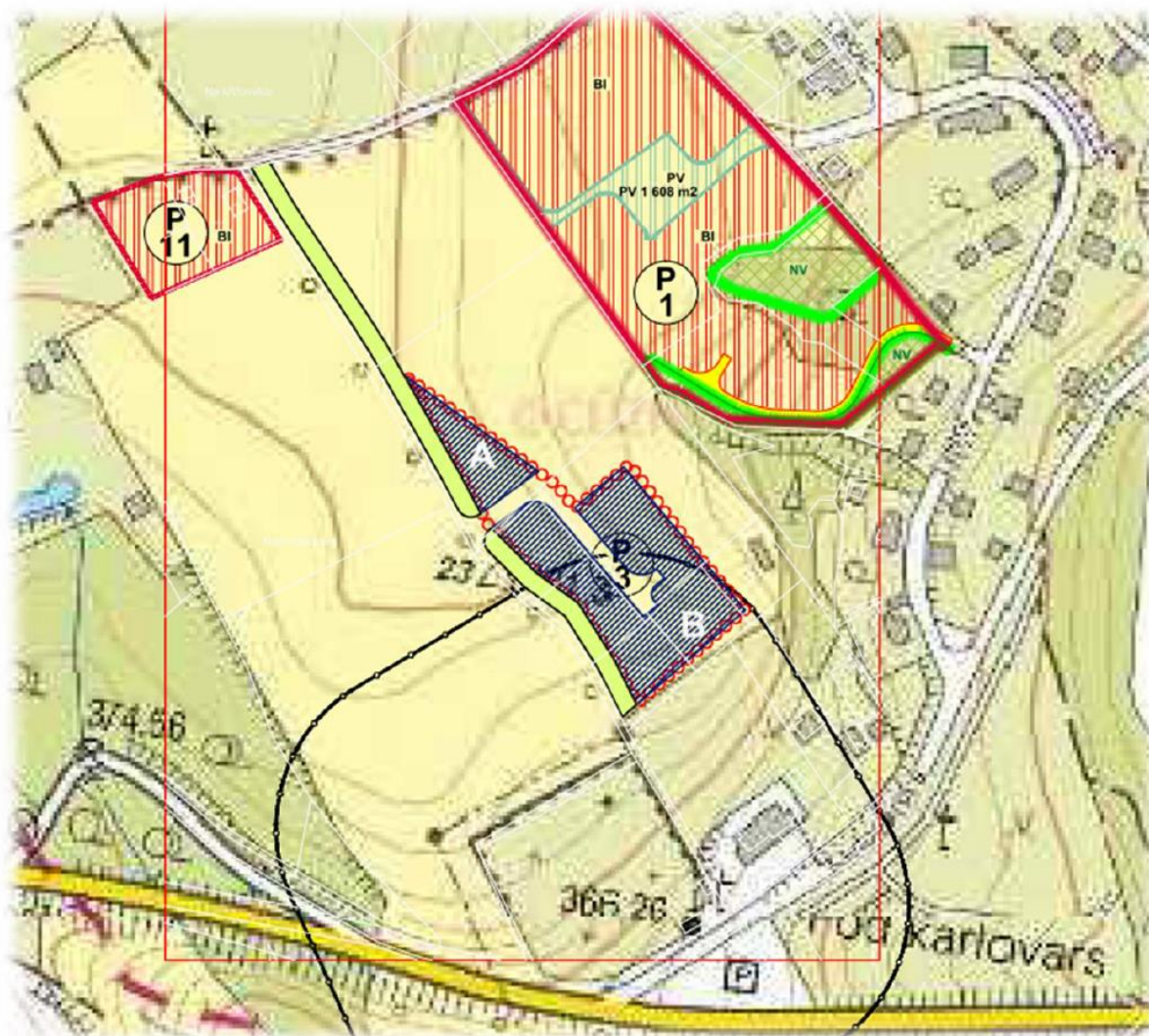
Rozloha vymezeného řešeného území je 1,0238 ha.



Zařazením zastavitelné plochy P3 do územního plánu přeskočil vývoj této části obce některé logické pozemky. Je tedy patrné, že zdrojem vymezení plochy P3 byla reakce na individuální podnět vlastníků pozemků. O to více je zapotřebí založit takto oddělenou zástavbu tak, aby umožnila postupnou dostavbu celého území.

2.2 Širší vztahy

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



JV okraj řešeného území zasahuje na strmý přechod lučních porostů paty Krušných hor do horní terasy údolní spojité nivy Hučivého potoka a řeky Ohře. Strmý přechod charakterizují přírodně blízké útvary včetně dominantního skalního výchozu (součást sousední plochy P1 a mezilehlé erozní strže).

Níže položené území bylo historicky obsazeno hřbitovem a to v optimální (tehdejší) vzdálenosti od obce včetně charismatického až filozofického kontaktu s širokým panoramatem údolí Ohře a protilehlými Doupovskými horami.

V mezidobí se obec ke hřbitovu přiblížila – ulice Lesní je současnou spojnicí souvisle zastavěného území, které je tak precedentem pro rozvoj obce v horní poloze terénu, kam plocha P3 náleží.

Z hlediska širších vztahů je rozhodující jediná okolnost, ochrana bezprostřední přechodové hrany včetně hřbitova od zástavby, která by lokálnímu horizontu, který nad hřbitovem terén tvoří, hřbitovu dominovala.

Do zastavitelné plochy P3 rovněž zasahuje ochranné pásmo hřbitova, s ohledem na morfologii terénu má vůči ploše P3 toto ochranné pásmo výhradně pietní význam.

Další vzájemné požadavky navazujícího území vůči ploše P3 nejsou z hlediska širších vztahů zachyceny.

3. Vyhodnocení splnění zadání územní studie

Zadání územní studie „Perštejn – zastavitelná plocha P3“ (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 územní studie je prověřit a navrhnout možnosti využití zastavitelné plochy P3 vymezené platným územním plánem Perštejn (dále jen „ÚP Perštejn“), určené pro budoucí využití bydlení s ohledem na specifické vlastnosti, prostorové a další podmínky tohoto území.

Účelem územní studie je navrhnout funkční a prostorové využití území, charakter zástavby, vymezení veřejná 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.

Vše je odůvodněno v kapitole 8 textové části výkresu č. 6 – Koordinačním výkresu.

Ad 2) Rozsah řešeného území:

Řešené území je identické se Zadáním – plocha P3 o velikosti 1,0238 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,
- doplňující průzkumy a rozbor (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, součástí územní studie je studie vlivu zástavby na území NATURA,
- požadavky na základní koncepci řešeného území (ad 3c) jsou obsahem návrhu ÚS z hlediska prostorového a hmotového projevu zástavby vůči navazujícímu hřbitovu s přihlédnutím k možné pozici nové zástavby na lokálním krajinném horizontu, který je identický s JV hranou zastavitelné plochy. Uplatněna a odůvodněna je uliční a stavební čára.
- požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území (ad 3d) – respektován je pietní prostor a preferován prostorový vjem hřbitova, navržená zástavba je vůči zmíněnému lokálnímu horizontu potlačena. Určená stavební čára pak nepřímou vytváří možnost umístění sídelní zeleně jako potřebné distance nové zástavby
- požadavky na prostorové uspořádání veřejného prostranství (ad 3e) jsou vyřešeny splněním požadované šířky veřejného prostoru v hodnotě 10 m, respektováním přírodních prvků a zajištěním současné i budoucí propustnosti územím,
- požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury jsou zpracovány ve struktuře Zadání a to z hlediska:
 - potřeb vybavení území dopravní a technickou infrastrukturou včetně pozice napojení

na stávající systém, bilance potřeb energií a projednání se správcem technické infrastruktury. Nakládání dešťovými vodami sleduje současný stav a rozvoj území, chrání níže umístěnou zástavbu včetně hřbitova,

- 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 P3:

Základní bilance území:

- velikost řešeného území: 10 238 m², z toho:
 - plocha A: 1 635 m²
 - plocha B: 7 162 m²
 - veřejný prostor: 1 441 m²

Ve vztahu k vyhlášce 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, přesněji § 7 - Plochy veřejných prostranství, veřejná prostranství - s ohledem na velikost plochy (1,0238 ha) nevymezujeme.

Proto je použit pojem „veřejný prostor“, tvoří jej lehká komunikace s obratištěm a souběžný pás zeleně.

4.2 Urbanistické řešení

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

Územní studie zakládá páteřní komunikační systém – slepou komunikaci, která dělí zastavitelné plochy na část A a část B. Část „A“ je trojúhelníkovým pozemkem využitelným optimálně pro 1, max. 2 rodinné domy. Část „B“ je pak volně dělitelnou plochou (při splnění min. výměry parcely rodinných domů 800 m²) pro optimální umístění 7 RD.

Jednotlivé pozemky části A i B budou obslouženy výhradně z navržené vnitřní komunikace. Její trajektorie je volena tak, aby při splnění požadavku Zadání (= šířky veřejného prostoru 10 m) byly maximálně použitelné majetkové vztahy ve smyslu současné parcelace.

Naznačena je možnost rozšíření obytné skupiny SV směrem v případě, že by byl v tomto smyslu změněn územní plán.

Kácení dřevin rostoucích mimo les bude řešeno na obecním úřadu Perštejn. Je nutné žádat o všechny zapojené plochy nad 40 m² a dřeviny s obvodem větším než 80 cm.

4.3 Architektonické řešení

Tato územní studie zpřesňuje zastavitelnou plochu P3 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,
- pravidla parcelace,
- požadavek na orientaci hlavního hřebene střechy rodinného domu,
- požadavek na sklon střešní krytiny,
- doporučení tvaru střechy a barvy krytiny,
- doporučení pro 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

Návrh ÚS respektuje požadavek územního plánu na založení liniové zeleně podél přístupové komunikace od (prodloužené části) ulice Lesní. Tato alej by měla být jednořadá a neměla by být perforována dalším vjezdy.

Uvnitř obytné skupiny je použita veřejná parková zeleň pro vyplnění meziprostoru vzniklého odečtením šířky páteřní komunikace (7m) a požadované šířky veřejného prostoru 10 m.

5. Požadavky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Ve smyslu architektonického řešení stanovuje územní studie tyto požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:

Ad: Požadavky na uliční a stavební čáru:

Uliční čára pro umístění hlavních staveb je uplatněna pouze pro v pozicích, kdy bude spojitým účinkem zeleně a umístěných domů dosažení vjemu ulicové uspořádání zástavby.

- v části území s vymezenou uliční čarou se stanovuje stavební čára v odstupě od uliční čáry v hodnotě 7 m,
- pro umístění max. 3 rodinných domů v JV části plochy B se stanovuje stavební čára v hodnotě 24 m od JV hranice plochy B. Umístění rodinných domů je tak možné při zachování odstupě 7m od vnitřní páteřní komunikace pouze v prostoru, vyznačeném v hlavním a koordinačním výkresu.

Ad: Pravidla parcelace:

Vnitřní parcelaci vymezených ploch A a B územní studie nestanovuje. Vnitřní parcelace je pouze naznačena s cílem stanovit optimální uspořádání a počet domů, které lze v jednotlivých částech umístit.

Při uplatnění základní velikosti parcely rodinného domu na 800 m² pak vychází tyto výtěžnost území: celkem 7 rodinných domů.

Ad: Požadavek na orientaci hlavního hřebene střechy rodinného domu:

ÚS vychází z principu zachování vztahu krajiny – zástavba – s použitím (uplatněním) očekávaného výrazu venkovské zástavby.

ÚS proto stanovuje požadavek na orientaci hlavního hřebenu střechy kolmo na vnitřní páteřní komunikaci.

Ad: Požadavek na sklon střešní krytiny:

Sklon střešní krytiny bude odpovídat tradičnímu použití pálených střešních tašek. Požadovaný úhel sklonu střechy činí 26° až 38°.

Ad: Doporučení tvaru střechy a barvy krytiny:

ÚS doporučuje uplatnění jednoduchých sklonů střech s preferencí střechy sedlové. Barva krytiny by měla vycházet z variant odstínů keramických střešních tašek.

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 plně velkoplošné neprůhledné prefabrikované díly.

6. Koncepce řešení dopravní infrastruktury

Páteřní komunikace bude připojena na stávající cestu napojenou na prodloužení stávající ulice Lesní. Požadavky na stavební řešení této cesty územní plán ani územní studie nestanovuje. Stavebně technické parametry přístupové komunikace jsou nevhodné a je – mimo tuto územní studii – nezbytná její prostorová úprava (rozšířením, nebo výhybnami) a technická úprava jejího povrchu. Nezbytné je rovněž vybavení této přístupové komunikace veřejným osvětlením. Projektová příprava a realizace takové úpravy stávající přístupové komunikace je podmínkou pro další rozhodování a výstavby v území plochy P3.

Územní studie vymezuje páteřní komunikační systém řešeného území v parametrech dvou jízdních pruhů 2 x 2,75.

Páteřní komunikace je řešena jako slepá a na konci je opatřena obratiště. Prostorové parametry obratiště musí odpovídat požadavkům na provedení protipožárního zásahu a další manipulaci dalších složek IZS.

Bilance dopravy v klidu – výpočet potřeby krátkodobých stání:

počet RD	A	2			
	B	7			
celkem RD		9			
celkem obyvatel (4 obyvatelé/RD)		36			počet
					stání
	obyvatel	36	1 stání	20	1,8

Součástí vnitřní páteřní komunikace jsou vymezená 3 parkovací stání.

7. Koncepce řešení technické infrastruktury

Výtěžnost zastavitelné plochy P3 v rozsahu stanoveném ÚP Perštejn činí 7, max. 8 rodinných domů. Skutečnost, že zástavba nenavazuje na zastavěné území bezprostředně je jistě handicapem a projeví se při měrných nákladech na kompletní infrastrukturu území.

Kanalizace:

ÚS předpokládá napojení plochy P3 shodně s ÚP Perštejn gravitačním kanalizačním řadem, který projde zastavěným územím – pozemkem motorestu a připojen bude na stávající splaškovou kanalizaci v ulici Karlovarské.

Kanalizační řad uvnitř plochy P3 je veden v ose navrženého veřejného prostoru páteřní komunikace.

Dešťové vody:

Dešťové vody staveb umístěných v prostoru určeném pro parcelaci budou jímány výhradně na vlastním pozemku.

Dešťové vody z místních komunikací budou odvedeny do vymezeného retenčního prostoru – zeleně, nacházející se podél přístupové komunikace k zastavitelné ploše P3.

Vodovod:

ÚS se napojuje veřejný vodovod opět ve shodě s ÚP Perštejn trasou souběžnou s vedením splaškové kanalizace a opět s připojením v prostoru ulice Karlovarské. Uvnitř obytné skupiny je vodovod a dále v textu i STL plynovod řazen souběžně s trasou splaškové kanalizace.

Páteřní vodovodní řad bude vybaven nadzemním hydrantem. Jeho umístění stanovuje ČSN 730873. Pro rodinné domy a nevýrobní objekty je požadována max. vzdálenost hydrantu k místu provedení protipožárního zásahu 200 m. Min. světlost vodovodního potrubí činí 80 mm.

STL plynovod:

V souladu s ÚP Perštejn je STL plynovod přiveden samostatným řadem s napojením na západní hranici hřbitova. Je tedy veden volným terénem až k obytné skupině. ÚS doporučuje délku STL řadu optimalizovat připojením přes budoucí pozemky RD (tedy s uplatněním věcného břemene na tyto budoucí pozemky). Souběžně by byla vedena i distribuční kabelová trasa nn elektro. Alternativou je pak trasa vedena po veřejných resp. veřejně přístupných pozemcích.

Elektrická energie:

K dispozici je stávající sloupová trafostanice, umístěná nad SV rohem hřbitova. Napájení obytné skupiny na ploše P3 pak bude kabelovou trasou, ta může být vedena – viz výše – v souběhu se STL plynovodem přes pozemky RD, anebo obytnou skupinu obejít po veřejně přístupných pozemcích. V prostoru páteřní komunikace pak lze umístit kabely do pruhu veřejné parkové zeleně.

Součástí problematiky krajinného rázu může být světelná expozice veřejného osvětlení do krajiny. ÚS proto doporučuje umístění takových typů svítidel, která při protilehlém pohledu od Doupovských hor nezvýrazní novou urbanizaci obce Perštejn.

Bilance energií:

				na jednotku		celkem
technická infrastruktura	el. energie	RD	9	9	kw	81
	voda	obyvatel	36	125	m3	4,5
	zemní plyn	RD	9	0,6	m3/rok	21,6
srážkové vody 1 RD:	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/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 byl během průzkumu zjištěn jeden druh plaza, kriticky ohrožená užovka stromová při okraji záměru na jižní straně poblíž hřbitova. Na hřbitově je známa trvalá populace tohoto druhu. Jednotlivé exempláře zde migrují i do širšího území. Pozornost je nutno věnovat zejména terénním úpravám, kterým by měl předcházet průzkum lokality, popřípadě odchytení vyskytujících se užovek stromových.
- v celém zájmovém území, a to včetně širších vztahů, bylo během průzkumu zaznamenáno 33 druhů ptáků, z nichž 5 druhů (luňák červený, krkavec velký, rořýs obecný, řuhák obecný a vlaštovka obecná) jsou zařazeny mezi zvláště chráněné druhy.
- v samotném zájmovém území bylo zjištěno hnízdění 2 druhů ptáků, z nichž žádný nepatří mezi zvláště chráněné druhy.

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.

Kriticky ohrožené druhy:

užovka stromová, *Zamenis longissimus*

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.

Z důvodu výskytu užovky stromové je nutno pozornost věnovat zejména terénním úpravám, kterým by měl předcházet průzkum lokality, provedený odborně způsobilou osobou, popřípadě odchycení vyskytujících se užovek stromových.

Prokázané zvláště chráněné druhy nemají zpravidla přímou a úzkou vazbu na předmětné plochy. Jejich výskyt může být pouze dočasný, kdy předmětné plochy jsou pouze částí 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 studii.

Závěr:

V zájmovém území bylo zaznamenáno 101 taxonů cévnatých rostlin, žádný z uvedených druhů nespadá do kategorie zvláště chráněných druhů rostlin.

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

V lokalitě záměru byl zjištěn výskyt zvláště chráněného druhu obratlovců – užovky stromové.

U užovky stromové 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.

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.

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

Potřeba zpřesnit využití zastavitelné plochy P3 územní studií vyplývá z polohy a velikosti této zastavitelné plochy.

Poloha zastavitelné plochy atakuje lokální krajinný horizont – místo terénního zlomu nad hřbitovem a motorestem. Proto je zapotřebí ošetřit pravidla pro umístění nové zástavby tak, aby se neocítila na samém okraji tohoto horizontu a naopak od něj odstoupila tak, aby zdánlivá (a správná) odlehlost hřbitova byla opticky zachována.

Současně je tak omezena expanse nové zástavby do širokého údolí řeky Ohře tak, že při průhledu přes údolí budou tomuto pohledu nastaveny šikmé střešní pláště s barvou keramické krytiny, nikoli bílé či jinak barevné štítové stěny. Připomínáme, že použití šikmých stěn je pro venkovskou zástavbu v takto pohledově exponované poloze vůči krajině nezbytné.

Odstup od lokálního horizontu – stavební čára souběžná s JV hranicí plochy P3 pak bude využita jako zahrada rodinných domů s očekávaným postupným prosazením potřebné sídelní zeleně.

Pro vnitřní obraz zástavby je rozhodující zachovat vymezenou uliční čáru a pás zeleně, který je zbytkovou plochou veřejného prostoru po umístění místní komunikace. Vznikne tak ulicové uspořádání území, pro Perštejn charakteristické.

Důležitou okolností je rovněž uspořádání zástavby tak, aby se – v případě změny územního plánu – postupně vyplnila vzdálenost zastavitelných ploch P1 a P3 další zástavbou. Proto je volena vedení vnitřní páteřní komunikace tak, aby ulicová zástavba byla založena jako standard území a v případě dalšího rozvoje dále navazovala.

10. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a správců technické infrastruktury

Stanoviska s připomínkami:

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

text připomínky:

Lokalita P3 – uvolnění lokality pro novou výstavbu by mělo být podmíněno stavební úpravou stávající komunikace v majetku Obce s nastavením šířkových parametrů a případně i povrchu. V současném stavu není komunikace – polní cesta – způsobilá novou lokalitu obsloužit. Z praxe víme, že právě realizace navazujících investic je problém. Proto se domníváme, že by rozvoj nové lokality měl být podmíněn stavební úpravou stávající cesty, která tvoří jediný přístup do lokality P3, nebo by cesta měla být její součástí.

vyhodnocení připomínky:

Rozsah – velikost, tvar a umístění zastavitelné plochy P3 včetně řešené podmínky na vyhotovení územní studie jako územně technického podkladu pro další rozhodování v území je vymezen územním plánem Perštejn.

Podmínka řešit v souvislosti s výstavbou lokality i přístupovou komunikaci v potřebných prostorových a stavebně technických parametrech je přenesena do kapitoly 6 textové části této územní studie.

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 m² 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 výskytů 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 částí 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 tuňáka 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, 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.

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

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