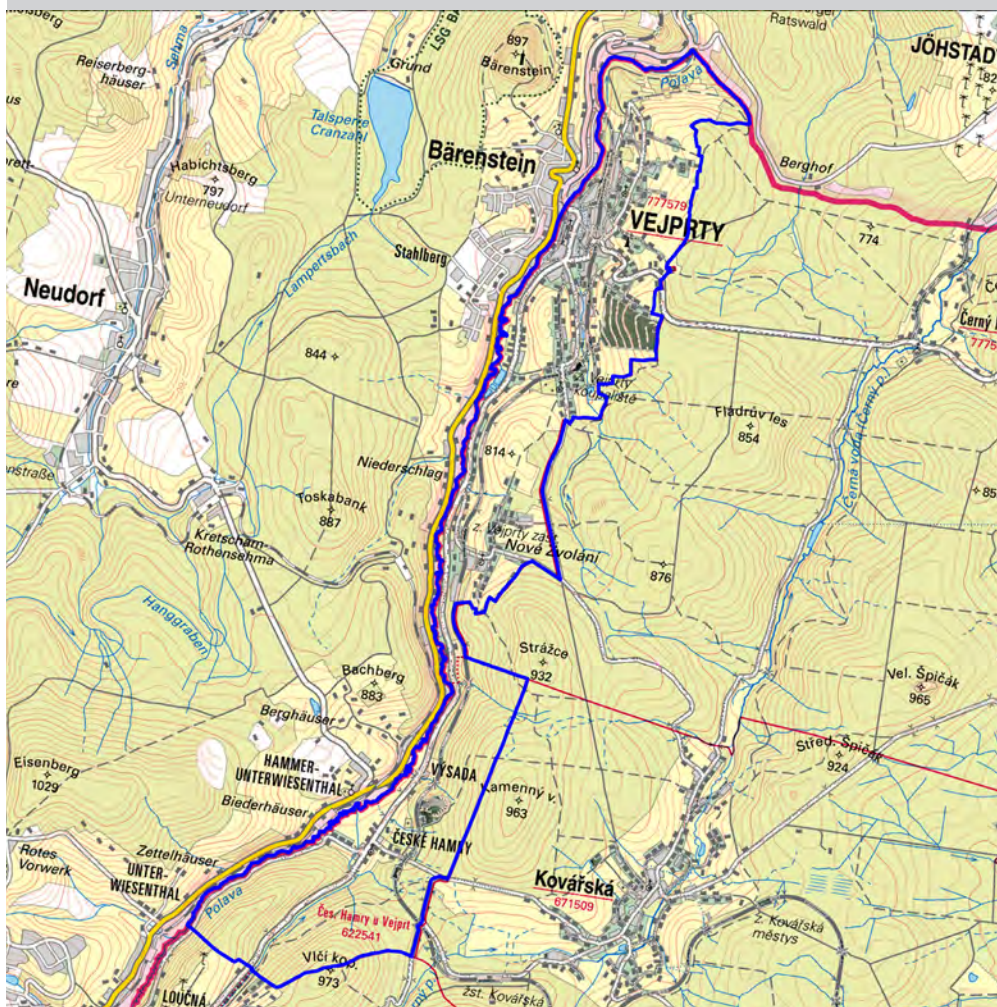




VEJPRTY

územní plán | změna č. 1
dokumentace pro opakované veřejné projednání



březen 2024

Architekti Černí | urbanistický ateliér

ČERNÍ

AKCE	Změna č. 1 územního plánu Vejprt
ETAPA	dokumentace pro opakované veřejné projednání
ČÁST	A. VÝROK + B. ODŮVODNĚNÍ
POŘIZOVATEL	Městský úřad Kadaň, úřad územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČO 10454730) Architekti 'CERNÍ' urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
ZPRACOVALI	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Ing. arch. Hana Černá
DATUM	březen 2024

A. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VEJPRT

I. Textová část | strana 4

II. Grafická část | strana 7

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VEJPRT

Textová část | strana 10

NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

1. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem | [strana 10](#)
2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území | [strana 27](#)
3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů | [strana 30](#)
4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů | [strana 31](#)

NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí | [strana 33](#)
6. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona | [strana 33](#)
7. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly | [strana 33](#)
8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty | [strana 33](#)
9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | [strana 39](#)

NÁLEŽITOSTI PODLE PŘÍLOHY Č. 7 K VYHLÁŠCE Č. 500/2006 SB.

10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území | [strana 40](#)
11. Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP, v rozsahu zadání změny | [strana 40](#)

12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení | [strana 43](#)
13. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení | [strana 43](#)
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | [strana 43](#)
15. Text s vyznačením změn | [strana 47](#)

NÁLEŽITOSTI PODLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

16. Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu | [strana 48](#)
17. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění | [strana 48](#)
18. Vyhodnocení připomínek | [strana 48](#)

Grafická část

- 0.1 | Koordinační výkres 1 : 5 000
- 0.2 | Výkres širších vztahů 1 : 50 000
- 0.3 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

A. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VEJPRY

Město Vejprty má platný územní plán, který zpracoval Ing. arch. Ivan Kaplan – Agora Studio. Územní plán byl vydán jako opatření obecné povahy a účinnosti nabyl dne 12. 1. 2016.

Zastupitelstvo města rozhodlo o pořízení změny č. 1 územního plánu Vejprty a jejím obsahu z vlastního podnětu ve zkráceném postupu ve smyslu § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, svým usnesením č. 12/20 dne 26. 2. 2020.

Obsah změny, včetně vyhodnocení jeho splnění, je uveden v kapitole 11.

Územní plán se mění takto:

I. TEXTOVÁ ČÁST

1. U kapitol č. 3, 4 a 13 (původně 15) se upravují jejich názvy tak, aby odpovídaly aktuální legislativě.
2. V kapitole č. 1 „Vymezení zastavěného území“ se na závěr druhé věty přidává text „a aktualizována k 22. 2. 2022“.
3. V kapitole 3.2 „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“ se upravuje záhlaví tabulky tak, že se ve čtvrtém sloupci za slova „Předpokládaná kapacita“ vkládá nový text v závorce „(případně maximální, je-li uvedeno)“.

se do tabulky do oddílu Vejprty (k. ú. Vejprty) přidávají tyto nové řádky:

Z.61	SV 23	1 997	max. 2 RD	obrátiště, parkování
	ZX 05	4 201		
	DS 1	305		
Z.62	BI 31	3 614	max. 2 RD	
	ZX 06	4 961		
Z.63	DX 01	2 204		
Z.64	BI 32	1 256	2 RD	
	ZX 07	565		

K ploše SV 23 se do poznámky přidává tento text: „V ploše je do vzdálenosti 32 m od hranice lesa (z východní strany) nepřipustné umísťovat stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacích zařízení.“

K ploše ZX 05 se do poznámky přidává tento text: „V ploše je do vzdálenosti 32 m od hranice lesa (z východní strany) nepřipustné umísťovat výrobní elektriny z obnovitelných zdrojů.“

Dále se do oddílu Nové Zvolání (k. ú. Vejprty) přidávají tyto nové řádky:

Z.59	SV 66	2 843	max. 2 RD	
	SV 67	1 970	max. 1 RD	

4. V kapitole 3.2 „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“ se v tabulce mění údaje u plochy Z.36 takto: označení plochy dle funkčního využití na „ZP 13“, celková plocha v m² na 41 006 a v dalších dvou sloupcích se údaje vypouštějí.
5. V kapitole 3.2 „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“ se upravují další údaje:
 - a) U plochy Z.06, resp. ÚS 1 se mění rozloha na 20 981 m².
 - b) U plochy Z.13, resp. BI 28 se mění plocha na 2 268 m² a využitelnost na 2 RD.
 - c) U plochy Z.22, resp. SV 09 se upravuje plocha na 3 777 m² a škrta se počet RD předpokládané kapacity.
 - d) U plochy Z.24, resp. BI 09 se upravuje plocha na 817 m² a počet RD se mění na jeden.
 - e) U plochy Z.34, resp. OS 01 se upravuje plocha na 1 886 m².
 - f) U plochy Z.35 se plocha SV 14 rozděluje na dvě, na SV 14a a SV 14b s těmito rozlohami: 2264 m² a 3071 m² a dále se upravuje kapacita plochy na 4 RD.
 - g) U plochy Z. 37, resp. SV 18 se mění plocha na 1 879 m² a předpokládaná kapacita se mění na 1 RD.
 - h) Plocha Z.40, resp. SV 15 se vypouští.
 - i) Plocha Z.47 (SV 12) se vypouští.
 - j) U plochy Z.59 se upravuje výměra plochy ZX 51 na 7 988 m².
 - k) U plochy Z.92, resp. SV 92 se upravuje rozloha na 10 722 m² a počet RD na devět.
6. V kapitole 3.2 „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“ se v tabulce zastavitelných a přestavbových ploch do sloupce poznámka u plochy BI 31, ZX 06, SV 66 a SV 67 přidává tento text: „Podmínkou využití plochy je provedení vyhodnocení výskytu zvláště chráněných druhů.“
7. V kapitole 3.2 „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“ se v tabulce zastavitelných a přestavbových ploch přejmenovávají ve druhém sloupci (označení dle funkčního využití) tyto plochy: plocha ÚS 1 na SC 03, ÚS 2 na BI 33, ÚS 4 na SV 69, ÚS 5 na BI 34, ÚS 6 na SV 91.
8. V kapitole 3.2 „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“ se v jejím závěru mění orientační stanovení navrhovaných kapacit takto: 251 RD, 1004 obyv.
9. V kapitole 4.1.2 „Silniční doprava“ v oddílu Místní a účelové komunikace se upravuje sedmá odrážka takto: „Další úseky místních komunikací budou řešeny v rámci rozvojových ploch SC 03, BI 33, BI 34, SV 69 a SV 91.“
10. V kapitole 4.2.3 Odpadové hospodářství se vypouští druhý odstavec.
11. V kapitole 4.2.5 „Zásobování elektrickou energií“ se vypouští věta: „Rozvojové lokality, uvedené pro nutnost zpracování územní studie, budou řešit vlastní energetickou potřebu i trafostanici.“
12. V kapitole 4.2.6 „Zásobování zemním plynem“ se vypouští text: „Návrh ÚP doplňuje tyto skutečnosti: Rozvojové lokality, zvláště pak ty uvedené pro nutnost zpracování územní studie, budou řešit vlastní rozvody plynu v území a kapacitní potřeby.“
13. V kapitole 4.3 „Návrh koncepce občanského vybavení“ se u plochy OS 01 mění výměra na 1 886 m².
14. V kapitole 4.4 „Koncepce veřejných prostranství“ se vypouští poslední věta, odkazující na plochy, pro něž měly být zpracovány územní studie.

15. V kapitole 6.1 „Základní pojmy a zásady pro užívání podmínek“ se v odstavci týkajícím regulativů pro parkování vypouští texty s indexovanými plochami DX.
16. V kapitole 6.1 C. „Obecné podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití“ se vypouští první odrážka, resp. nahrazuje se novým textem: „Povolení jakýchkoli záměrů do vzdálenosti od hranice lesa, která je stanovena ustanovením § 14 odst. 2 zákona o lesích, je možné pouze na základě souhlasného stanoviska orgánu státní správy lesa.“
17. V kapitole 6.2 „Plochy s rozdílným způsobem využití“ se do úvodního výčtu ploch doplňuje u ploch smíšených nezastavěného území plocha NR.
18. V kapitole 6.2 „Plochy s rozdílným způsobem využití“ se do přípustného využití přidávají plochy související dopravní infrastruktury, a to u ploch BI, SC, SM, SV, RZ, OV, OM, VD, VZ, ZX, NM, NR. Obdobně se do přípustného využití přidává i technická infrastruktura, a to u ploch BI, SC, SM, SV, RZ, OV, OM, PV, DZ, DS, ZX, NM, W, NR.
19. V kapitole 6.2 „Plochy s rozdílným způsobem využití“ se u plochy BI v podmíněčně přípustném využití upravuje text takto: „dvojdomy, trojdomy atd. a řadové domy pouze v lokalitách, v nichž toto bude ověřeno územní studií“.
Do podmíněčně přípustného využití se přidává ještě tento text:
„Pro plochu BI 31 (plocha Z.62): Podmínkou pro využití plochy je provedení vyhodnocení výskytu zvláště chráněných druhů rostlin (koprník štětinolistý) odborně způsobilou osobou a v případě prokázání střetu s ochranou přírody vydání příslušných povolení a výjimek orgánu ochrany přírody a krajiny.“
20. V kapitole 6.2 „Plochy s rozdílným způsobem využití“ se u plochy SV provádějí tyto úpravy:
V podmíněčně přípustném využití se upravuje text takto: „Dvojdomy umísťovat pouze v lokalitách, kde to bude ověřeno územní studií“.
Do podmíněčně přípustného využití se přidává ještě tento text:
„Pro plochy SV 66 a SV 67 (plocha Z.59): Podmínkou pro využití plochy je provedení vyhodnocení výskytu zvláště chráněných druhů rostlin (koprník štětinolistý) odborně způsobilou osobou a v případě prokázání střetu s ochranou přírody vydání příslušných povolení a výjimek orgánu ochrany přírody a krajiny.“
Do podmínek prostorového uspořádání na závěr textu přidává tento nový text: „(převážně rozvolněná zástavba, stavby izolovaných rodinných domů jednoduchých, byť často objemných, hmot a tvarů, obdélného půdorysu se sklonitou střechou, převážně sedlovou, valbovou nebo polovalbovou; v nesouladu s charakterem jsou cizorodé stavby, jako jsou bungalovy, sruby, mobilheimy apod.).“
A dále se přidávají ještě tyto texty: „V ploše SV 23 je do vzdálenosti 32 m od hranice lesa (z východní strany) nepřípustné umísťovat stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacích zařízení.“
„Na pozemku č. 1164/2 v k. ú. Vejprty ve stabilizované ploše SV je do vzdálenosti 28 m od hranice lesa ze severní strany a do 30 m od hranice lesa z východní strany nepřípustné umísťovat stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacích zařízení.“
21. V kapitole 6.2 „Plochy s rozdílným způsobem využití“ se dále upravuje následující:
U plochy OH (občanské vybavení – hřbitovy) se do přípustného využití přidává položka „služební

byt“.

Dále se u plochy ZP (zeleň veřejná parková) přidává v přípustném využití do druhé odrážky na konec tento text: „a nezbytná dopravní infrastruktura (dopravní obsluha sousedících ploch s co nejmenším dopadem na plochu ZP).“

Dále se u plochy ZX (plochy sídelní zeleně se specifickým využitím – sady a zahrady) do podmínek prostorového uspořádání vkládá tento nový text: „V ploše ZX 05 je do vzdálenosti 32 m od hranice lesa (z východní strany) nepřipustné umisťovat výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů.“

22. V kapitole č. 11 „Vymezení ploch, v kterých rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci“ se první věta upravuje do tohoto znění: „V plochách SC 03, BI 33, BI 34, SV 69 a SV 91 se jako podmínka rozhodování o změnách v území stanoví uzavření dohody o parcelaci.“
23. Kapitola č. 12 „Vymezení ploch a koridorů (...) zpracováním území studie (...)“ se vypouští.
24. Kapitola č. 13 „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu“ se vypouští.
25. Kapitola č. 14 „Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)“ se vypouští.
26. Kapitola č. 15 se přečíslovává na č. 12 a současně se do seznamu architektonicky nebo urbanisticky hodnotných staveb přidává: „hlavní stavby v zastavitelné ploše BI 32“.
27. Kapitola č. 16 se vypouští jako kapitola. Ponechávají se v závěru textové výrokové části údaje ze subkapitoly 16.1 a naopak celá subkapitola 16.2 se vypouští.

II. GRAFICKÁ ČÁST

Výroková část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

- | | |
|-----|---|
| N.1 | Základní členění území 1 : 5 000 |
| N.2 | Hlavní výkres 1 : 5 000 |
| N.3 | Koncepce technické infrastruktury – energetika 1 : 5 000 |
| N.4 | Koncepce technické infrastruktury – hmotové systémy 1 : 5 000 |
| N.5 | Koncepce dopravy 1 : 5 000 |
| N.6 | Koncepce uspořádání krajiny 1 : 5 000 |
| N.7 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000 |

Součástí změny územního plánu jsou výkresy:

N.1, N.2 – oba v plném rozsahu řešeného území

N.6 – jen výřez v rozsahu měněných částí

Výkresy N.3, N.4 a N.5 nedoznávají obsahových změn v předmětu obsahu toho kterého výkresu a s ohledem na jevy legendou podchycené. Ve výkresech se tak v úplném znění pouze použije nově vymezené zastavěné území a zastavitelné plochy v souladu s výkresem N.1 (případně N.2).

Výkres N.7 se touto změnou upravuje takto: z výkresu se vypouštějí plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva.

Změnou územního plánu se provádějí ve výkresech další úpravy, které nemají souvislost se změnami v textové části. Především jde o úpravy v závislosti na nové podkladové mapě (na úpravách v katastru nemovitostí), případně se uvádí v soulad některé plochy se skutečným užíváním území.

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VEJPRŤ

I. TEXTOVÁ ČÁST

Změna územního plánu je vypracována v rozsahu měněných částí.

Je vypracována na základě rozhodnutí zastupitelstva obce, které v souladu s § 55a odst. 2 písm. c). zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, schválilo obsah této změny.

NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

1. **Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1 (2015), č. 2 a 3 (2019), č. 5 (2020), č. 4 (2021), č. 6 (2023) a č. 7 (2024)

Změna územního plánu je v souladu s následujícími republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Ochrana hodnot území je úkolem plněným koncepčně územním plánem. Tato péče o hodnoty se projevuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách regulativy u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a ostatně uvážlivým vymezováním nových zastavitelných ploch. Obdobná péče se projevuje i v krajině, včetně vymezení ÚSES. Změna územního plánu řeší jen dílčí problematiku týkající se jen ploch přesně definovaných v zadání, které jsou v požadovaném (či upraveném) rozsahu do návrhu změny územního plánu zaneseny tak, aby nebyly podstatně ohroženy hodnoty území.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Krajinu, tedy nezastavěné území, řeší komplexně územní plán. Změna územního plánu do koncepce krajiny nezasahuje. Všechny záměry mají bezprostřední vazbu na zastavěné území, nezasahují do krajiny jako takové, přesto jsou vymezeny na zemědělských půdách. Tyto důsledky jsou vyhodnoceny v samostatné kapitole.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Vymezováním zastavitelných ploch se území spíše zahušťuje, efektivněji využívá, propojuje, zaplňují se proluky a osamocené lokality se nevytvářejí.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Přesně tento pohled a také postup pořízení splňuje územní plán, změnou se pak mění jen dílčí části územního plánu. Tyto změny jsou pochopitelně vyvolány potřebou města, jeho obyvatel, případně dalších uživatelů území obce.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Tato prioritní cíl spíše na nadřazené koncepční dokumenty pokrývající větší území, než jakým je území jedné obce. Změna územního plánu řeší jen část problematiky zahrnuté v celku územního plánu a nemá tyto přesahy do vyšších a komplexnějších náhledů či dokumentů.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Změna územního plánu Vejprty se opravdu zabývá jen velmi limitovanou problematikou zaměřenou na rozvoj bydlení. Zastavitelné plochy pro rozvoj pracovních příležitostí se nevymezují.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Tato republiková prioritní nemá souvislost se změnou ÚP, která neřeší rozvoj sídelní struktury, respektive neřeší její nadřazené vztahy. Vejprty zastávají v sídelní soustavě pozici subregionálního centra – změna ÚP ovšem neobsahuje žádné takové záměry, které by tuto pozici mohly ovlivnit.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změna ÚP neřeší plochy brownfields. Nicméně se snaží o hospodárné využívání zastavěného území, tak aby obec zůstala co nejlépe v kompaktním, tedy úsporném tvaru, v uspořádání, které je úsporné také z hlediska nároků na veřejný rozpočet.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Změnou územního plánu se vymezují jen záměry plošně velice limitované, navazující bezprostředně na zastavěné území, a tedy takové, které nebudou mít významný vliv na charakter krajiny.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Změnou ÚP se podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny neovlivňují.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je

zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobitelných pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Problematika formulovaná v této prioritě se změnou územního plánu neřeší, koncepce krajiny, včetně ploch se zvýšeným podílem zeleně (plochy smíšené nezastavěného území), je řešena územním plánem jako takovým.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Rozvoj cestovního ruchu není předmětem řešení v této změně ÚP.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Dostupnost území se touto změnou neřeší, nenavrhují se žádné nové prvky (nadřazené) dopravní infrastruktury.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Všechny navrhované zastavitelné plochy mají dobrou dopravní přístupnost.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Změna ÚP nenavrhuje nové plochy, které by nadměrně zhoršovaly imisní poměry v území (koncentrovaná výrobní činnost apod.).

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Změna ÚP neřeší problematiku rizik přírodních katastrof, resp. neřeší krajinu vůbec – ta je komplexně pojata územním plánem jako takovým. Změnou se do koncepce krajiny nezasahuje. Hospodaření s vodou v zastavěném území a zastavitelných plochách je dáno regulativy ve využití jednotlivých ploch a ostatně také legislativou určující nutný podíl ploch umožňujících vsakování.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Zastavitelné plochy se změnou ÚP nevymezují v záplavových územích.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Umísťování veřejné infrastruktury není předmětem změny ÚP. Pokud jde o dopravní dostupnost, pak priorita více cílí na dopravní vztahy v rámci širšího území (zásady územního rozvoje), nikoli tak na problematiku jednotlivých obcí.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Tento komplexní pohled na další rozvoj území v dlouhodobém horizontu je aplikován v územním plánu a změnou ÚP se jen přiměřeně modifikuje. Změnou územního plánu je modifikována konfigurace jednoho veřejného prostranství před kaplí sv. Martina tak, aby byly uspokojeny požadavky žadatele o vymezení zastavitelné plochy a současně byl ponechán dostatečný prostor před touto památkou.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Změnou ÚP se nezasahuje do návaznosti různých druhů dopravy, tyto vazby se odehrávají na vyšší územní úrovni, mimo území obce. Pěší a cyklistický pohyb krajinou je umožněn především trasami účelových cest.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Koncepce systémů technické infrastruktury je obsažena v územním plánu, změna ÚP vymezuje jen několik zastavitelných ploch, které nebudou mít výrazné nároky na dodávku vody ani nebudou produkovat množství vod odpadních.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Návrhem ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů se změna ÚP nezabývá.

Vejprty jsou součástí specifické oblasti republikového významu SOB6 – Krušné hory. Základním důvodem vymezení je potřeba rozvíjet a využívat s ohledem na udržitelný rozvoj území vysoký rekreační potenciál Krušných hor. To samozřejmě s ohledem na přírodní hodnoty a další konsekvence sociální, ekonomické, infrastrukturní atd.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

a) identifikovat hlavní póly ekonomického rozvoje oblasti a vytvářet zde územní podmínky pro rozvoj rekreační funkce Krušných hor a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury, bydlení a občanského vybavení,

Rekreační funkce je na území Vejprt hodnocena kladně v rozboru udržitelného rozvoje. Nicméně změna tuto problematiku neřeší.

b) vytvářet územní podmínky pro rozvoj dopravní dostupnosti území a přeshraničních dopravních tahů,

Vejprty jsou napojeny na širší území kraje, ale i na oblasti v zahraničí, stabilizovanou sítí silnic (v marginálním významu je železnice). Změna ÚP tyto dopravní vazby neřeší.

c) vytvářet územní podmínky pro ekonomický rozvoj, zejména lesnictví, ekologického zemědělství, rekreace a cestovního ruchu,

Změna územního plánu se zabývá především rozvojem ploch pro bydlení. I to může mít sekundární dopady na ekonomický rozvoj města. Nicméně hospodářskými funkcemi se změna primárně nezabývá.

d) vytvářet územní podmínky pro pokračování procesu obnovy lesních porostů,

Územní plán i tato změna stabilizuje plochy lesů, dává územní podmínky pro jejich obnovu, udržitelný rozvoj.

e) účinným způsobem regulovat a zamezit rizikům překotně se rozvíjející výstavby větrných elektráren, včetně souvisejících zařízení (přístupových komunikací, vyvedení energetického výkonu apod.), jak z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí, krajinu a osídlení, tak z hlediska funkčnosti větrných elektráren v systému zásobování elektrickou energií, především v Ústeckém kraji,

Změnou územního plánu se nevymezují plochy pro tyto způsoby výroby elektrické energie.

f) vytvářet územní podmínky pro posílení koordinace cestovního ruchu v SOB6 Krušné hory a lázeňství v OB12 Karlovy Vary.

Tato problematika není předmětem řešení ve změně územního plánu.

Aktualizací č. 4 byla vymezena nová specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Náleží do ní mj. všechny obce v ORP Kadaň.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

Územní plán stabilizuje lesní a mimolesní zeleň v krajině a doplňuje ji návrhem systému ekologické stability. Navíc v určitých partiích vymezuje plochy smíšené nezastavěného území, které mají větší potenciál pro nakládání s vodami v krajině. Do tohoto systému změna územního plánu nijak nezasahuje.

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

Tato problematika není pro Vejprty aktuální a změnou ÚP se neřeší.

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

Koncepčně je nakládání se srážkovými vodami v územním plánu řešeno, ostatně problematiku nakládání se srážkovými vodami řeší legislativa pro další stupně projektové dokumentace (vymezování pozemků). Územní plán výrazně pracuje i se systémem sídelní zeleně (využívá tří různých ploch s rozdílným způsobem využití). Změnou se do některých těchto ploch zasahuje, aniž by se narušoval celkový rámec a koncepce systému.

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

Viz komentář k bodu a). Jinak jde spíše o úkol pro komplexní pozemkové úpravy.

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

Obec je napojena na skupinový vodovod. Územní plán v návaznosti na vymezené zastavitelné plochy navrhuje rozšíření vodovodní sítě. Předpokládá se napojení i zastavitelných ploch vymezovaných touto změnou.

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopvat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Územní studie krajiny ani další podrobnější oborové dokumentace nejsou podkladem pro tuto změnu územního plánu.

Změna č. 1 územního plánu Vejprt je v souladu s politikou územního rozvoje ve znění jejích aktualizací č. 1-7.

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací. Nabyly účinnosti 20. 10. 2011, prošly aktualizacemi č. 1 (2017), č. 2 (2020), č. 3 (2019) a č. 4 (2023).

1/ ZÚR ÚK stanovují v návaznosti na Politiku územního rozvoje ČR tyto *priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.*

Základní priority

(1) Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.

V této první prioritě je kladen důraz na vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje území. Komplexně se veškerou problematikou města zabývá územní plán, jeho změna, limitovaná koncentrací na několik málo přesně vymezených úkolů, to učinit nemůže. Změna územního plánu přináší příspěvky zejm. do pilíře sociální soudržnosti (bydlení) a dopravní infrastruktury (parkování pro obyvatele sídliště).

(2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

Změna územního plánu nenavrhuje žádnou novou funkci, činnost či aktivitu, která by překračovala meze únosnosti území a poškozovala je.

Životní prostředí

(3) Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).

Předmětem změny územního plánu nejsou záměry, které by markantně vylepšovaly (ale ani nezhoršují) životní prostředí. Nejde o téma řešené změnou ÚP.

(4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.

Vejrty nenáleží do oblastí, kde je potřeba aktuálně reagovat na aktivity probíhající v minulosti a jejichž dědictvím je poškození životního prostředí.

(5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPK, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

Změnou ÚP se nenavrhuje žádný záměr, který by narušoval ochranu zmíněných přírodních hodnot. Stanovisko dotčeného orgánu to i konstatuje a nevyžaduje vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

(6) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné. Dosáhnout výrazného zlepšení kvality vody v tocích nepříznivě ovlivněných těžebními činnostmi a zejména chemickou a ostatní průmyslovou výrobou.

Priorita se Vejprt netýká.

(7) Územně plánovací nástroji přispět k řešení problémů v oblastech s překročenými imisními limity znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).

Priorita se Vejprt netýká.

(7a) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy.

Všechny zastavitelné plochy pro bydlení, které vymezuje změna ÚP, navazují na zastavěné území a na další plochy pro bydlení, nejsou tedy vystaveny střetům s neslučitelnými funkcemi v území.

(7b) V oblasti odpadového hospodářství upřednostňovat třídění a separaci odpadů před skládkováním, zároveň optimalizovat nakládání s biologicky rozložitelnými odpady s důrazem na kvalitu jejich odděleného sběru.

Jde o problematiku, kterou každá obec řeší svou vyhláškou, smlouvami s příslušnými firmami a jinými postupy mimo územní plánování. Nakládání s odpady není předmětem změny ÚP.

Hospodářský rozvoj

(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, zejména v hospodářsky problémových regionech, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrobních a služeb odpovídajících současným ekonomickým a technologickým trendům.

Transformace ekonomické struktury se změnou územního plánu neřeší.

(9) Nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR č. 331/1991 a č. 444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015.

Rozvoj palivoenergetického komplexu na území kraje se Vejprt netýká.

(10) Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.

Těžba nerostných surovin už na území obce neprobíhá ani se nenavrhuje.

(11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu.

Touto změnou územního plánu se neřeší revitalizace brownfieldů, ostatně jsou na území města v datech ÚAP zaznamenány dva, oba mají v ÚP adekvátní funkci (jednu z ploch představuje plocha železniční stanice).

(12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území.

Touto změnou územního plánu se neřeší rozvoj průmyslových zón.

(13) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývajících z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).

Problematika se obce netýká.

(14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.

Toto všechno je problematika řešená v územním plánu, který koncepci krajiny, promítnutou do vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, obsahuje. Změnou ÚP se do krajiny zasahuje minimálně. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF a PUPFL je zpracováno v samostatné kapitole č. 14.

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

(15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy a integrovaných systémů veřejné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázet s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.

Vejprty nejsou součástí žádné v ZÚR vymezené rozvojové oblasti.

(16) Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.

Vejprty nejsou součástí žádné v ZÚR vymezené rozvojové osy.

(17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociálního rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinářských a kulturních hodnot.

Vejprty jsou součástí specifické oblasti SOB6 Krušné hory – viz dále v textu u příslušné kapitoly.

(18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuelnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.

Úkoly plynoucí z této priority nejsou řešeny ve změně ÚP, ostatně úkol cílí na větší území (kraj), případně na vyhodnocení obsažené v ÚAP celého ORP.

Dopravní a technická infrastruktura

(19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnic D6 a D7, úseků silnice I/13, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).

Vejprty jsou napojeny na širší území kraje stabilizovanou sítí silnic. Změna ÚP tyto dopravní vazby neřeší.

(19a) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezením vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních

opatření. Obchvaty a přeložky budou zároveň řešeny takovým způsobem, aby byl účinným způsobem minimalizován vliv na přírodní prostředí a krajinu, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

Vazby mezi dopravními trasami a zastavěným územím či zastavitelnými plochami jsou dány, v územním plánu stabilizovány či navrženy. Změnou se nenavrhují žádné dopravní trasy (s negativními dopady) ani se v blízkosti stávajících nevymezují zastavitelné plochy pro bydlení.

(20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy.

Dostupnost krajského města je z těchto vrcholových partií Krušných hor poněkud komplikovaná, ať individuální, nebo hromadnou dopravou (je odkázána na autobusové spojení, vlakové probíhá jen velmi limitovaně o víkendech v letní sezóně). Změnou ÚP se ke zlepšení dostupnosti nepřispívá.

(21) Zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (zejména oblasti Krušných hor, Šluknovska a podhůří Doupovských hor).

Priorita není řešitelná na území jedné obce. ZÚR Ústeckého kraje žádný záměr v oblasti dopravní infrastruktury v této části Krušných hor nenavrhují.

(22) Zkvalitnit vazby Ústeckého kraje k okolním krajům na úseku dopravy a technické infrastruktury (zejména ve vztazích oblastí Děčínsko – Liberecko, Šluknovsko – Liberecko, Chomutovsko – Karlovarsko, Podbořansko – severní Plzeňsko).

Vejprt se tyto jmenované trasy/vazby netýkají.

(23) Zlepšit přeshraniční vazby Ústeckého kraje se SRN na úseku dopravy, technické infrastruktury (v příhraničních oblastech Krušných hor, Labských pískovců, Šluknovského výběžku a v aglomeračních vztazích Teplice, Ústí nad Labem – Dresden a Chomutov, Most – Chemnitz, Zwickau).

Vejprty leží na samé hranici se SRN a v těsném kontaktu s obcí Bärenstein. Dopravní a technickou infrastrukturou jsou s ní v určitých parametrech provázány (železnice, čistírna odpadních vod atd.) a další vazby (obchody, služby aj.) probíhají bez příspěvu územního plánu. Změnou ÚP se do těchto vazeb nezasahuje.

(24) Podporovat záměr na vybudování zařízení typu – Veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí, který zahrnuje rozvoj dopravního terminálu a veřejného přístavu s propojením dálniční, silniční, železniční a vodní dopravy. Vybudování veřejného terminálu a přístavu s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí je nezbytné podmínit minimalizováním vlivů na soustavu lokalit Natura 2000, přírodní složky prostředí vázané na tok a údolní nivu Labe a krajinný ráz údolí Labe.

Priorita se Vejprt netýká.

(25) Respektovat rozvojové záměry na modernizaci a dostavbu tepelných elektráren na území kraje, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

Priorita se Vejprt netýká.

(26) Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.

Priorita se Vejprt netýká.

(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.

Priorita se Vejprt netýká.

(28) Vytvořit územně plánovací předpoklady pro zajištění bezpečné a dostatečné dodávky elektrického výkonu do prostoru Šluknovského výběžku.

Priorita se Vejprt netýká.

(29) Podpořit racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných energetických zdrojů, územně regulovat záměry na výstavbu velkých větrných elektráren s ohledem na eliminaci rizik poškození krajinného rázu a ohrožení rozvoje jiných žádoucích forem využití území (zejména oblast Krušných hor).

Obnovitelné zdroje nejsou předmětem této změny územního plánu. Ten také nenavrhuje plochy ani pro větrnou, ani fotovoltaickou energetiku, ale obecně doporučuje jiné alternativní zdroje (biomasa, geotermální, solární panely na budovách).

(30) V dílčích zejména některých venkovských částech kraje bez dostatečných místních zdrojů vody (Lounsko, Šluknovsko, horské části kraje), řešit problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu zásobování pitnou vodou.

Vejprty jsou napojeny na vodárenskou soustavu.

(31) Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.

Vejprty mají problematiku čištění odpadních vod řešenu (vlastní ČOV) a průběžně aktualizovánu, modernizovánu, kapacitně posilovánu. Problematika není předmětem této změny ÚP.

(32) Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje.

Problematiku spojů a telekomunikací změna územního plánu neřeší.

(33) Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kriteria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměrů, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.

Jak už bylo zmíněno v předchozích prioritách, změna ÚP se dopravní a technickou infrastrukturou nezabývá a respektuje koncepci, jež jsou zpracovány v územním plánu.

Sídelní soustava a rekreace

(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.

Změna ÚP řeší jen dílčí problematiku bez dopadu na rozvoj sídelní soustavy, vazbu mezi sídly, prostorovou oddělenost sídel atd.

(34a) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.

Na území Vejprt nejsou navrhovány tak rozsáhlé a funkčně a časově provázané záměry, aby pro ně bylo třeba určovat etapizaci. V územním plánu byla předepsána pro plochu ÚS 3, která se z ÚP touto změnou vypouští, proto se ruší i podmínky etapizace.

(35) V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav a rekreačních areálů.

Tyto vazby přirozeně existují, a to v mnoha oblastech života města a jeho obyvatel či návštěvníků. Změnou územního plánu se neřeší žádný záměr ve smyslu této priority.

(36) Podporovat rychlý a efektivní postup rekultivace a revitalizace území s ukončenou těžbou hnědého uhlí, se zaměřením na vznik plnohodnotné polyfunkční příměstské krajiny se zdůrazněním složky rekreace, odpovídající specifickým vlastnostem a předpokladům konkrétních území.

Priorita se Vejprt netýká.

(37) Podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace a lázeňství v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.

Vejprty jsou v rozboru udržitelného rozvoje hodnoceny pozitivně z hlediska výborných podmínek pro rekreaci a cestovní ruch. Jde o tematiku dobře pojednanou i územním plánem. Změna ÚP žádný záměr z této oblasti neřeší.

(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s vhodným doplněním doprovodné zeleně na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.

Změna územního plánu sítí turistických a cyklistických tras neřeší.

(38a) Chránit území Krušných hor jako území s významným potenciálem pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu a minimalizovat rozsah činností, které by mohly jeho rekreační charakter narušit.

Změna ÚP neřeší žádný záměr, který by negativně zasahoval do rekreačního charakteru krajiny a území Vejprt.

Sociální soudržnost obyvatel

(39) Územně plánovacími nástroji podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů, rozvoj vzdělanosti obyvatel kraje, posilovat předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.

Problematikou rozvoje lidských zdrojů se změna ÚP nezabývá.

(40) Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením.

Některé ze jmenovaných problémů se týkají i Vejprt. Územní plán ale poskytuje dostatečné územní podmínky pro to, aby bylo dostupné bydlení, aby byly využitelné areály výroby, služeb apod. Změna ÚP je jen malým příspěvkem ke zlepšení podmínek především v individuálním bydlení.

(41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.

Změna ÚP se snaží všechny záměry řešit s respektem ke stávajícím hodnotám města a jeho krajinného zázemí.

(42) Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítnou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.

Jde o problematiku, kterou tato změna územního plánu neřeší.

(43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.

Tento přístup je spíše potřebný z hlediska projednávání požadavků a záměrů na úrovni obce. Samotné pořízení územního plánu a jeho změny má pak standardizované postupy podle stavebního zákona, jejichž součástí je pochopitelně také účast veřejnosti.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

(44) Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.

Tyto zájmy nebyly v zadání formulovány, nejsou předmětem této změny územního plánu.

(45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) v území a havarijních situacích vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.

Změnou územního plánu se do koncepce, stanovené v územním plánu, nezasahuje, žádná opatření se nenavrhují.

(45a) Vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní podmínky pro přírodně blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

Bylo už komentováno výše – viz příslušná republiková priorita.

(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístování protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.

Změna územního plánu v záplavovém území nevymezuje nové zastavitelné plochy.

Pokrytí území kraje územními plány

(47) Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.

Úkol je plněn, obec má územní plán a pořizuje jeho změnu č. 1.

2/ ZÚR ÚK zpřesňují vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezují oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy).

Vejprty nejsou součástí žádné z rozvojových oblastí a rozvojových os.

3/ ZÚR ÚK dále zpřesňují vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezují další specifické oblasti nadmístního významu.

Vejprty jsou začleněny do specifické oblasti z PÚR, již ZÚR ÚK zpřesňují, a to SOB6 – specifická oblast Krušné hory. Změnou územního plánu je řešena velmi limitovaná (tematicky, rozsahem, plošně

a prostorově) problematika (sedm konkrétních záměrů), a nemůže proto komplexně reagovat na zařazení obce do specifické oblasti.

[38] Pro plánování a usměrňování územního rozvoje ZÚR ÚK zpřesňují úkoly pro územní plánování stanovené v PÚR 2008 a stanovují další úkoly takto:

(1) Posilovat všechny tři pilíře udržitelného rozvoje - hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel, životní prostředí.

Jde o úkol formulovaný v PÚR, ale také jde o základní cíl územního plánování – viz komentář v kapitole 2, kde je soulad s cíli a úkoly územního plánování pojednán.

(2) Zajistit pokrytí území specifické oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů územními studii a regulačními plány.

Území Vejprt má platný územní plán z roku 2016, který navazuje na předchozí ÚPD. Území je tedy pod setrvalou péčí územně plánovací dokumentace. Pro některé plochy je územním plánem předepsána územní studie.

(3) Využívat celorepublikového i mezinárodně významného potenciálu specifické oblasti pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu při zachování klidového charakteru oblasti.

I v rozboru udržitelného rozvoje jsou Vejprty hodnoceny pozitivně z hlediska podmínek pro rekreaci a cestovní ruch. Změna ÚP tuto problematiku nijak neřeší.

(4) Chránit a kultivovat přírodní, krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty oblasti, využít pozitivní znaky území pro zvýšení prestiže specifické oblasti.

Změna ÚP se v souvislosti všech záměrů snaží o ochranu hodnot, s nimiž záměry územně souvisejí. Hodnoty v širším rámci krajiny a oblasti komplexně zohledňuje územní plán.

(5) Identifikovat hlavní střediska ekonomického rozvoje oblasti, vytvářet jim podmínky pro územní rozvoj, pro rozvoj rekreační funkce Krušných hor a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury, bydlení a občanského vybavení s předpokladem šíření pozitivních impulsů z těchto rozvojových pólů do okolí.

Vejprty jsou významným subregionálním centrem, kam spádují okolní obce za občanskou vybaveností, službami a nákupy apod. Územní plán vytváří územní podmínky pro další rozvoj města, které má určité deficity ve svém potenciálu (ubývající počet obyvatel, málo pracovních příležitostí atp.). Změna ÚP přispívá jen marginálně návrhem několika zastavitelných ploch pro bydlení.

(6) Územně plánovacími nástroji podporovat rozvoj místních ekonomických aktivit - lesnictví, ekologického zemědělství, potravinářského průmyslu, tradičních řemesel, rekreace a cestovního ruchu apod., při zohlednění požadavků ochrany hodnot přírody a krajiny.

Úkol souvisí s předchozím. Územní plán stabilizuje dostatek ploch pro rozvoj ekonomických aktivit. Změna ÚP tuto problematiku neřeší.

(7) V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav, rekreačních areálů, dopravní, technické i občanské infrastruktury.

Některé z těchto úkolů řeší územní plán a mnohé tyto úkoly jsou nezávislé na územně plánovací dokumentaci, nemusí mít nutně územní průmět.

(8) Revitalizovat opuštěné nebo nedostatečně využitá plochy a areály zemědělského, průmyslového, sídelního či jiného původu (typ brownfield).

Územně analytické podklady nacházejí dvě plochy brownfields na území Vejprt. Jedna je navržena k novému využití, druhá – rozsáhlá plocha železniční – teprve na své budoucí využití čeká, změnu funkčního využití bude řešit některá z dalších změn územního plánu.

(9) Vytvářet územní předpoklady pro rozvoj dopravní dostupnosti vyšších center osídlení, a vzájemnou dopravní provázanost osídlení ve specifické oblasti.

Samy Vejprty jsou subregionálním centrem, které má vyhovující dostupnost jak pro obce, které sem spádují, tak opačně do nadřazených center (zejm. ORP Kadaň). Územní plán posiluje dopravní vazby jednak interní, v rámci města, jednak mezihraniční vůči SRN. Změnou ÚP se problematika neřeší.

(10) Zajistit průchodnost nadřazených koridorů dopravní a technické infrastruktury přes území specifické oblasti.

Změna ÚP žádný takový koridor nenavrhuje.

(11) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s návazností na republikovou a evropskou síť těchto zařízení.

Vejprty jsou napojeny na síť cyklostezek a turistických cest. Tato dopravní infrastruktura není předmětem řešení změnou ÚP.

(12) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území – podmínky udržitelného rozvoje, způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

Změna ÚP nenavrhuje žádnou plochu, v níž by očekávatelná aktivita mohla atakovat meze únosnosti území. Jde o rozsahem velmi limitované plochy pro bydlení a v jednom případě pro dopravní infrastrukturu.

(13) Účinným způsobem regulovat a zamezit rizikům překotně se rozvíjející výstavby větrných elektráren, včetně souvisejících zařízení (přístupových komunikací, vyvedení energetického výkonu apod.), jak z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí, krajinu a osídlení, rekreaci a cestovní ruch tak z hlediska funkčnosti větrných elektráren v systému zásobování elektrickou energií.

Návrhem větrných elektráren se změna ÚP nezabývá.

(14) Nástroji územního plánování podporovat dlouhodobý proces obnovy a ozdravení lesních porostů.

Lesní porosty jsou v územním plánu zařazeny do příslušné plochy s rozdílným způsobem využití a náležitou regulací. Způsob hospodaření v lesích neřeší územní plán, ale lesní hospodářské plány.

4/ ZÚR ÚK dále zpřesňují vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezují plochy a koridory nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv.

Na území Vejprt neleží žádná plocha ani koridor, které jsou vymezeny v ZÚR ÚK.

5 / ZÚR ÚK upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

Přírodní hodnoty jsou na území obce reprezentovány obecně kulturní horskou krajinou se všemi specifiky, dobrým zastoupením lesů, vyhovujícím koeficientem ekologické stability atd. Z hlediska ZÚR ÚK se zde hodnoty krajského významu ovšem nevyskytují. Úkoly č. 1 až 11 jsou plněny územním plánem

(stabilizace porostů lesů i mimolesní zeleně, zákaz výstavby větrných elektráren, vymezení ploch smíšených nezastavěného území, návrh systému ekologické stability aj. záležitosti v dikci zejm. úkolů č. 9 až 11), změnou ÚP se do předmětných přírodních hodnot nezasahuje.

Civilizační hodnoty z pohledu ZÚR zde reprezentuje především samotné sídlo v hierarchii osídlení, kde jsou Vejprty klasifikovány jako subregionální centrum. Další civilizační hodnoty krajské úrovně se ve Vejprtech nevyskytují. S ohledem na to jsou přiměřeně plněny úkoly zejm. 12 a 13, ostatní úkoly jsou cíleny na jiné oblasti kraje či tematiku, která se Vejprty netýká.

Prvořadou kulturní hodnotou jsou ve městě nemovitě kulturní památky, jichž ale Vejprty nemají žádné velké množství (a v několika případech jde o skulpturní záležitosti). Dalšími hodnotami jsou i doklady industriální minulosti a koneckonců kulturní krajina s dominantami, výhledy, vedutami atp. Územní plán vytváří územní podmínky pro jejich ochranu. Změnou ÚP, která řeší jen konkrétní a dílčí problematiku, se nezasahuje negativně do jmenovaných hodnot, anebo je snaha takový zásah alespoň minimalizovat (jako v případě kaple sv. Martina vs. záměru č. 6 dle zadání).

6 / V části *stanovení cílových kvalit krajiny* jsou Vejprty začleněny do dvou krajinných celků.

KC Krušné hory – náhorní plošiny (7a) je charakterizován jako 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 kvality krajiny jsou: krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot, krajina rekreačně využívaná.

Dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny jsou:

- 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 umístování vertikálních staveb (velkých větrných elektráren), jejich komplexů a doprovodných staveb v nezastavěném území.

Do tohoto krajinného celku je zařazena jen velice malá část území Vejprty – jihovýchodní výběžek v místní části České Hamry, při trati do Kovářské. V tomto území, které je celé tvořeno plochou lesů (NL), event. s trasami účelových komunikací, není lokalizován žádný ze záměrů této změny územního plánu.

KC Krušné hory – svahy, vrcholy a hluboká údolí (7b) je charakterizován jako krajina výrazných zalesněných svahů, vrcholů a hlubokých údolí, zejména ve strmém souvislém jižně orientovaném svahu

místa se zachovalým přirozeným lesem, ve vrcholových polohách rovněž se zemědělsky využívanými pozemky, s menšími sídly s řadou dochovaných prvků typické krušnohorské architektury.

Cílové kvality krajiny jsou: krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot, krajina rekreačně využívaná.

Díličí kroky naplňování cílových kvalit krajiny jsou:

- a) ve vybraných částech krajinného celku preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro zachování krajinného rázu a posílení biologické diverzity 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 umístování vertikálních staveb (velkých větrných elektráren), jejich komplexů a doprovodných staveb v nezastavěném území.

Změnou územního plánu je řešeno zadáním daných sedm lokalit. Šest z nich se nachází de facto v intravilánu, přesněji řečeno v těsném kontaktu se zastavěným územím, v některých případech v lokalitách s charakterem proluk. Nemají tedy dopad na krajinný ráz, neovlivňují negativně hodnoty krajinného celku. Jeden ze záměrů dokonce navrácí jednu z rozsáhlejších zastavitelných ploch do ploch zemědělských; obec usoudila, že rozvojové možnosti dané územním plánem jsou dostatečné.

7 / V kapitole *vymezení VPS, VPO a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit* se pro Vejprty nestanovují žádné úkoly.

8 / V kapitole *stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí* se jen rekapituluje v členění podle obcí, která ustanovení ZÚR ÚK se té které obce týkají. Ty, které se Vejprt týkají, byly uvedeny výše.

Pořizovaná územně plánovací dokumentace Vejprt je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Cíle a úkoly územního plánování jsou definovány stavebním zákonem v § 18 a 19 v obecně platné rovině. Rozpracovány pak jsou jednak v PÚR, jednak v ZÚR Ústeckého kraje (viz příslušné texty výše).

Změna č. 1 ÚP řeší jen dílčí problematiku, a tak se neuplatní v plné šíři všechny cíle a úkoly.

Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán se komplexně zabývá celým územím obce, tedy města Vejprty, a všemi funkcemi, které se na něm nacházejí a nacházet mohou (jsou navrhovány). Řeší tak vyváženost vztahu územních podmínek ve všech třech pilířích udržitelného rozvoje. Tato změna činí jen dílčí úpravy dokumentace a do koncepcí stanovených územním plánem nezasahuje.

Jde zde o dva základní cíle. První se zabývá výstavbou a územní plánování je nástrojem vytvářejícím předpoklady pro výstavbu. V tomto ohledu územní plán úkol naplňuje, neboť vymezuje zastavitelné plochy, určené pro výstavbu především obytných staveb.

Cíl druhý pak sleduje péči o vyváženost podmínek ve všech třech pilířích. Územně analytické podklady v rozboru udržitelného rozvoje hodnotí Vejprty takto: „Obec Vejprty vykazuje silně pozitivní hodnoty pro *podmínky pro příznivé životní prostředí*. Je zde velký podíl lesů a příroda je zde velmi zachovalá. Obec není ohrožena těžbou ani ekologickými zátěžemi. *Sociální pilíř* vykazuje pozitivní hodnoty, je to dáno především výbornými podmínkami pro rekreaci a cestovní ruch. Sociodemografické ukazatele jsou negativní, klesá počet obyvatel, je zde záporné saldo migrace a vyšší nezaměstnanost. Obec má velmi rozvinutou občanskou vybavenost a služby. *Hospodářský pilíř* vychází negativně, je to dáno především odlehlostí od pracovištních center a špatnou dopravní dostupností v zimních měsících.“

Změna územního plánu dále rozvíjí pilíř sociální vymezením dalších ploch pro bydlení – ovšem ve velice uměřeném rozsahu.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Změna ÚP je projevem a součástí setrvalé územně plánovací činnosti zabývající se územím obce (od územního plánu sídelního útvaru po stávající platný územní plán řešící celé území obce). Soulad veřejných a soukromých zájmů a rozvojový potenciál obce si sledují především orgány obce samé a výstupem jejich rozvah je potom zadání změny územního plánu, která má zajistit průmět vhodných záměrů do území.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

Tato změna ÚP jako součást setrvalé územně plánovací činnosti na území obce koordinuje jednotlivé záměry ve prospěch celku, s respektem k veřejně prospěšným zájmům, jak vyjádřilo i zastupitelstvo města schválením zadání pro tuto změnu územního plánu.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Ochrana těchto hodnot je promítnuta do územního plánu (především prostřednictvím vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a určením podmínek využití i prostorového uspořádání a také jako limity ve využití území). Změna ÚP provádí dílčí úpravy s respektem k těmto podmínkám ochrany hodnot území. K záborům půdního fondu nicméně dochází a důsledky na ZPF jsou vyhodnoceny dále v odůvodnění v samostatné kapitole.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevyklučuje.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území jsou stanoveny územním plánem, změna ÚP je nemění.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Institut nezastavitelného pozemku se týká jen území obce, která nemá vydaný územní plán.

§ 19 stavebního zákona

Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem územně analytických podkladů. Ty jsou podkladem pro zpracování ÚPD a byly využity i v této změně ÚP.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce je stanovena územním plánem a změna územního plánu, zabývající se jen dílčí problematikou, do ní nezasahuje, respektuje ji, případně ji rozvíjí.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Změna ÚP, byť v tomto konkrétním případě ve zkráceném postupu pořizování změny, prochází obdobnými etapami jako celý územní plán. Podléhá projednání, je upravena podle stanovisek dotčených

orgánů, schvaluje ji zastupitelstvo obce atd., tedy jsou prováděny úkony, které prověřují změny v území ze všech možných aspektů.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

Změna č. 1 ÚP tuto problematiku řeší jen částečně, navazuje na koncepce zakotvené už v územním plánu. Nejlepším nástrojem pro řešení této, poměrně podrobné, problematiky je regulační plán. V jeho podrobnosti ale nelze řešit celé území obce.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

Změna územního plánu navazuje na stávající platný územní plán a zabývá se jen některými změnami v území. Umístění a uspořádání staveb územní plán neurčuje, pracuje s plochami.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Etapizace se touto změnou ruší (předmětná plocha ÚS 3 se vypouští).

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,

Úkol je v nezastavěném území řešen prostřednictvím § 18 odst. 5 stavebního zákona. Také v zastavěném území mohou všechny nezbytné prvky technické infrastruktury být umístovány ve všech plochách. V současné době jde často o jevy nepředvídatelné, na něž se obec těžko připravuje. Změna územního plánu tuto problematiku neřeší.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Změna ÚP nenavrhuje žádná opatření pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, není to jejím úkolem, rozsah ploch pro ekonomické činnosti je v obci dostatečný, změnou se nové nenavrhují.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Změna ÚP obnovu a rozvoj sídelní struktury neřeší a plochy pro kvalitní bydlení jen upravuje v souladu s územním plánem a se schváleným zadáním/rozhodnutím zastupitelstva. Cestovním ruchem se nezabývá.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Změna č. 1 ÚP řeší jen několik ploch, jejichž realizace je většinou v moci žadatelů o změnu ÚP, tedy investorů těchto záměrů. Přesto budou tyto změny vyvolávat požadavky na veřejný rozpočet. Ale to je rozhodnutí a úvaha obce a jejích představitelů a územní plán „jen“ vytváří podmínky, aby jejich rozhodnutí, dojde-li k němu, bylo realizovatelné.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Civilní ochrana obyvatel není předmětem řešení změny č. 1 územního plánu.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Změna č. 1 ÚP se problematikou nezabývá.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Pro zadání změny č. 1 územního plánu nebyla stanovena povinnost posoudit návrh z hlediska vlivů na životní prostředí. Nebyla tudíž ani navržena žádná kompenzační opatření.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Změna územního plánu nenavrhuje a nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Tento úkol má zajišťovat zachování udržitelného rozvoje území v souladu s nejnovějšími poznatky a trendy úzce souvisejících jmenovaných oborů, ale i s ohledem na další vědní obory. Jedním z nástrojů tohoto souladu je nastavení všech procesů pořízení ÚPD (i následných při aplikaci ÚPD v praxi), tak aby výsledek směřoval k žádoucímu cíli. Bylo splněno i v tomto územním plánu, resp. jeho změně.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíšu a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačích oblastí.

Vyhodnocení vlivu na životní prostředí, tedy v rámci celkového vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, nebylo dotčeným orgánem požadováno.

Soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Změna č. 1 územního plánu obsahuje pouze jeden záměr (č. 6), který by mohl ovlivnit tyto specifikované hodnoty v území. Návrh změny se maximálně snaží vymezením ploch s rozdílným způsobem využití případné negativní vlivy eliminovat.

Soulad s požadavky na ochranu nezastavěného území

Požadavek na ochranu nezastavěného území koresponduje s cílem územního plánování č. 4, viz výše. Změna č. 1 ÚP se snaží jen v odůvodněných případech zasahovat do nezastavěného území a minimalizovat tyto zásahy jen na potřebnou míru.

Změna č. 1 územního plánu splňuje cíle a úkoly územního plánování podle požadavků stavebního zákona, je s nimi v souladu.

3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 1 územního plánu je pořizována v souladu se stavebním zákonem a s jeho prováděcími předpisy. Stejně jako formální stránka, pořizování změny územního plánu, tak také její obsah (jak výrokové

části, tak odůvodnění) má strukturu a další náležitosti dané stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami.

4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů bude zajištěn především prostřednictvím stanovisek dotčených orgánů při veřejném projednání (zkrácený postup pořizování změny územního plánu). Bude doplněno pořizovatelem zde, případně v kapitolách 16.–18.

Limity a zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- -výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- -výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- -výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- -výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- -umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- -umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- -umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- -veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území.

Do koordinačního výkresu je zpracován tento text: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany (jev 119) tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Podle požadavku MO je text uveden zde v odůvodnění, aby nebyla ovlivněna koncepce předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.

NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává. Nebylo dotčeným orgánem požadováno.

Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku dle zákona č. 114/1992 Sb. ze dne 29. 4. 2020, č. j. KUUK/074899/2020, rozhodl, že změna č. 1 územního plánu nebude mít samostatně ani ve spojení s jinými významnými vlivy na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti krajského úřadu.

Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku z téhož dne a pod stejným č. j. podle zákona č. 100/2001 Sb. rozhodl, že změnu č. 1 územního plánu není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

6. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

7. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

1. U kapitol č. 3, 4 a 13 (původně 15) se upravují jejich názvy tak, aby odpovídaly aktuální legislativě, konkrétně příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
2. V kapitole č. 1 „Vymezení zastavěného území“ se aktualizuje datum vymezení zastavěného území k datu v průběhu prací na této změně územního plánu.

3. V kapitole 3.2 týkající se vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v záhlaví tabulky ve čtvrtém sloupci za slova „Předpokládaná kapacita“ vkládá nový text v závorce „(případně maximální, je-li uvedeno)“. Důvodem je požadavek města, který vyplynul při průběžných konzultacích návrhu, aby u některých ploch byla omezena maximální intenzita využití vyjádřená v počtu stavebních pozemků pro rodinné domy, které bude možná na ploše realizovat.

Do tabulky uvádějící přehled vymezených ploch zastavitelných a ploch přestavby se vkládají nové řádky, nové plochy, v souladu se zadáním – viz kapitolu 11 tohoto odůvodnění. Územní plán má poměrně diskutabilní systém dvojího značení všech ploch (zvláště pro výkres základního členění, kde je pod jedním číslem sloučeno několik místně souvisejících ploch, a zvláště pro hlavní výkres, kde se v identifikaci uvádí i způsob využití; plochy vyžadující zpracování územní studie mají zase samostatné značení). V tomto duchu jsou značeny i plochy nové, změnou do územního plánu zpracováváné, a to tak, že se navazuje na číselné řady použité v územním plánu, i když je to někdy poněkud nesystémové.

U ploch SV 23 a ZX 05, které zasahují do „ochranného pásma“ lesa, se na základě Řešení rozporu mezi pořizovatelem změny č. 1 územního plánu Vejprty a orgánem státní správy lesů“ (Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, č. j. KUUK/014514/2024 ze dne 29. 1. 2024) vkládá do pole poznámka text regulující možnost využití ploch pro konkrétní jmenované účely v konkrétně určených vzdálenost od hranic lesa.

4. V kapitole 3.2 „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“ se upravují údaje u plochy Z.36, které vyplývají z požadavků zadání – viz kapitolu 11.
5. V kapitole 3.2 „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“ se upravují další údaje:
- U plochy Z.06, resp. ÚS 1 se mění rozloha, a to v důsledku vymezení plochy DX 01. Předpokládaný počet RD zůstává, neboť byla plocha zmenšena jen o část pro výstavbu prakticky nevyužitelnou.
 - U plochy Z.13, resp. BI 28 se mění plocha na 2 268 m² a využitelnost na 2 RD, protože část plochy se převádí od ploch dopravních (dle skutečného stavu) a část je už využita zastavěním a převádí se do stavových ploch BI.
 - U plochy Z.22, resp. SV 09 se upravuje plocha na 3 777 m² a škrtá se počet RD předpokládané kapacity – plocha je totiž už z části využita, část je tedy převedena do ploch stavových. Zbývá uvedená rozloha, která s ohledem na své vymezení možná už neposlouží pro další rodinný dům, spíše bude zahradami, nebo nakonec bude přičleněna k ploše zeleně ZX 01, s níž sousedí.
 - U plochy Z.24, resp. BI 09 se upravuje plocha na 817 m² a počet RD se mění na jeden – plocha je totiž z části využita, zastavěna jedna z parcel a jako zastavitelná zůstává druhá z nich.
 - U plochy Z.34, resp. OS 01 se upravuje plocha na 1 886 m², neboť plocha určená pro venkovní hřiště (už podle předchozí ÚPD, jak se uvádí v územním plánu) byla navzdory územnímu plánu zastavěna rodinným domem. Z disponibilní plochy pro hřiště zůstala jen menší část. Plocha zastavěná se začleňuje do ploch SV stavových.
 - Plocha SV 14 je částečně zastavěna, proto se upravuje rozloha zbývajících plochy (nyní rozdělené na dvě části) a také počet možných rodinných domů.
 - U plochy Z. 37, resp. SV 18 se mění plocha na 1 879 m² a předpokládaná kapacita se mění na 1 RD, protože část plochy je už zastavěna a mění se do ploch stavových.
 - Plocha Z.40, resp. SV 15 je zastavěna a převádí se do ploch stavových.
 - Plocha Z.47 (SV 12) se vypouští, neboť je již zastavěna, využita, převádí se do ploch stavových.

- j) U plochy Z.59, resp. u plochy ZX 51 se upravuje (zmenšuje) její výměra v důsledku vymezení zastavitelné plochy SV 67.
- k) U plochy Z.92, resp. SV 92 se upravuje rozloha – lokalita totiž využila i část stavové plochy SV. Lokalita je už vymezena v katastru nemovitostí – jde o devět pozemků.
6. V kapitole 3.2 „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“ se v tabulce zastavitelných a přestavbových ploch přidává poznámka, že podmínkou využití ploch je provedení vyhodnocení výskytu zvláště chráněných druhů. Jde o požadavek plynoucí ze stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny, v němž se uvádí, že na těchto plochách je udáván výskyt koprníku štětinolistého.
 7. V kapitole 3.2 „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“ se v tabulce zastavitelných a přestavbových ploch přejmenovávají ve druhém sloupci některé plochy. Konkrétně plocha ÚS 1 na SC 03, ÚS 2 na BI 33, ÚS 4 na SV 69, ÚS 5 na BI 34, ÚS 6 na SV 91. Kódem ÚS totiž byly pojmenovány plochy, pro něž měla být zpracována územní studie. S tímto označením figurovaly i v tabulce, ve sloupci identifikujícím budoucí funkční využití. Z kódu ÚS však funkce nebyla zřejmá a nebyla uvedena nikde jinde v textové části; pouze v hlavním výkresu byl v závorce u té které plochy uveden kód funkce). Vzhledem k tomu, že se vypouští kompletně povinnost územních studií (marně uplynula lhůta pro jejich pořízení), dochází k přejmenování inkriminovaných ploch, tak aby nesly obdobné označení (a s čitelnou funkcí) jako ostatní zastavitelné (či přestavbové) plochy.
 8. V kapitole 3.2 „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v jejím závěru mění orientační stanovení navrhovaných kapacit. Byl přepočítán počet možných rodinných domů (251 RD) a také počet obyvatel (1004 obyv.; vychází se z obložnosti 4 osob na jeden RD, tak jak předpokládá územní plán).
 9. V kapitole 4.1.2 „Silniční doprava“ v oddílu Místní a účelové komunikace se stanovovalo, že další úseky místních komunikací budou řešeny v rámci ploch, pro něž je požadována územní studie. Vzhledem k tomu, že povinnost územních studií byla z územního plánu odstraněna, se nyní odkazuje jmenovitě na nově pojmenované lokality.
 10. V kapitole 4.2.3 Odpadové hospodářství se vypouští text odkazující na lokality podmíněně zpracováním územní studie – ty jsou z územního plánu vypouštěny.
 11. V kapitole 4.2.5 „Zásobování elektrickou energií“ se vypouští věta: „Rozvojové lokality, uvedené pro nutnost zpracování územní studie, budou řešit vlastní energetickou potřebu i trafostanici.“ Jednak se z územního plánu vypouštějí plochy podmíněně územními studii, jednak je věta poněkud zmatená a způsob napojení konkrétní lokality na vedení elektrické energie se řeší mimo územní plán.
 12. V kapitole 4.2.6 „Zásobování zemním plynem“ se vypouští text: „Návrh ÚP doplňuje tyto skutečnosti: Rozvojové lokality, zvláště pak ty uvedené pro nutnost zpracování územní studie, budou řešit vlastní rozvody plynu v území a kapacitní potřeby.“ Vzhledem k tomu, že povinnost územních studií se generálně z územního plánu vypouští, vypouští se i tento text, na studie se odvolávají. Ostatně jde spíše o deklaratorní konstatování.
 13. V kapitole 4.3 „Návrh koncepce občanského vybavení“ se mění výměra plochy OS 01, neboť její část byla zastavěna rodinným domem, k využití zbývá jen menší část plochy OS 01.

14. V kapitole 4.4 „Koncepce veřejných prostranství“ se vypouští poslední věta, odkazující na plochy, pro něž měly být zpracovány územní studie. Povinnost studií se z územního plánu vypouští. Veřejná prostranství nejsou vázána na územní studie, ale na velikost lokality (viz § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) a tam jsou povinná v předepsaném rozsahu bez ohledu, jestli se pro lokalitu zpracovává studie, či nikoliv.
15. V kapitole 6.1 „Základní pojmy a zásady pro užívání podmínek“ se v odstavci týkajícím regulativů pro parkování vypouští texty s indexovanými plochami DX. Žádné plochy DXp, DXg a DXd nejsou v územním plánu aplikovány.
16. V kapitole 6.1 C. „Obecné podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití“ se vypouští první odrážka, resp. nahrazuje se novým textem: „Povolení jakýchkoli záměrů do vzdálenosti od hranice lesa, která je stanovena ustanovením § 14 odst. 2 zákona o lesích, je možné pouze na základě souhlasného stanoviska orgánu státní správy lesa.“ Řešení rozporu mezi pořizovatelem změny č. 1 územního plánu Vejprty a orgánem státní správy lesů“ (Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, č. j. KUUK/014514/2024 ze dne 29. 1. 2024) totiž ve svém závěru nad rámec uvedeného doporučuje, aby územní plán v zájmu předcházení střetů zájmů v území obsahoval toto výslovné upozornění. V územním plánu obdobné upozornění už bylo, ale okazovalo na prostor do 50 m od okraje lesa. Řešením rozporu navržené znění je obecnější, pouze odkazuje na příslušný paragraf zákona č. 76/1995 Sb. (lesní zákon). Ten byl změněn zákonem č. 149/2023 v souvislosti s přijetím zákona o jednotném environmentálním stanovisku. Od 1. 1. 2024 tak konkrétně předmětnou hranicí je 30 m od okraje lesa.
17. V kapitole 6.2 „Plochy s rozdílným způsobem využití“ se do úvodního výčtu ploch doplňuje u ploch smíšených nezastavěného území plocha NR – jde o opomenutí, dále v textu plocha figuruje.
18. Plochy s rozdílným způsobem využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. mohou zahrnovat i plochy dopravní a technické infrastruktury. Územní plán Vejprt toto opomenul a na upozornění pořizovatelky (v reakci na konkrétní problémy rozhodování v území) se proto technická a dopravní infrastruktura do některých ploch doplňuje. Ostatně je to v souladu i se zadáním, které požaduje posoudit a případně přehodnotit stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
19. V kapitole 6.2 „Plochy s rozdílným způsobem využití“ se u plochy BI v podmíněčně přípustném využití připouštěly zde místně nepřilíš běžné (a možná nevhodné) typologické kategorie (dvojdomy až řadové domy) jen za podmínky, že to bude v lokalitě podmíněně zpracováním územní studie. Jednak územní studie jsou z územního plánu vypouštěny, jednak spíše měla asi být podmínka formulována tak, že se připuštění těchto typologických druhů domů ve studii ověří (nelze si představit situaci, že studie všude vymezí izolované domy, ale protože studie existuje, tak budou možné i domy řadové). Zachovává se tedy v územním plánu formulačně vadný požadavek, že předmětné typy domů jsou možné tam, kde to ověří územní studie, což může i nezávisle na požadavku takové studie v územním plánu.
Dále se do podmíněčně přípustného využití přidává podmínka provedení vyhodnocení výskytu zvláště chráněných druhů rostlin pro plochu BI 31. Tento požadavek vyplynul ze stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny.

20. V kapitole 6.2 „Plochy s rozdílným způsobem využití“ se u plochy SV v podmíněčně přípustném využití umožňují dvojdomy jen za podmínky ověření územní studií. Odůvodnění viz u předchozího bodu.

Dále se do podmíněčně přípustného využití přidává podmínka provedení vyhodnocení výskytu zvláště chráněných druhů rostlin pro plochy SV 66 a SV 67. Tento požadavek vyplynul ze stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny.

Dále se do podmínek prostorového uspořádání vkládá v závorce text, který blíže vysvětluje horský venkovský charakter prostředí. Tím se v míře, kterou umožňuje územní plán (definovat strukturu a charakter současné zástavby) a aniž by se zacházelo do podrobností plánu regulačního, specifikuje současně i to, co není v souladu s tímto charakterem. Každopádně jde o příklad, spíše generální návod. Požadavek na toto zpřesnění vyplynul z konzultací reagujících na obecnější požadavky formulované v zadání a z denní praxe, kdy se stavebníci snaží uplatnit koncepty, které nejsou v souladu s místním charakterem (zejména jde o bungalovy vyznačující se čtvercovým půdorysem a stanovými střechami s nízkým sklonem, případně obdobnými formami městských a příměstských domů z odlišných klimatických podmínek).

Pro plochu SV 23 a pro pozemek p. č. 1164/2 v k. ú. Vejprty ZX 05, které zasahují do „ochranného pásma“ lesa, se na základě Řešení rozporu mezi pořizovatelem změny č. 1 územního plánu Vejprty a orgánem státní správy lesů“ (Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, č. j. KUUK/014514/2024 ze dne 29. 1. 2024) určují regulativy pro umístění konkrétně jmenovaných typů staveb v konkrétně určených vzdálenost od hranic lesa.

21. V kapitole 6.2 „Plochy s rozdílným způsobem využití“ se dále upravuje:

U plochy OH (občanské vybavení – hřbitovy) do přípustného využití přidává položka „služební byt“. Vyplyvá to z této úpravy: v územním plánu jsou tři stavby v čele hřbitova (jednou z nich je centrální hřbitovní kaple) vymezeny jako plochy občanského vybavení OV, zatímco celý hřbitov jako občanské vybavení – hřbitovy OH. Tři samostatné stavby jsou s ohledem na svou plochu v podstatě nezobrazitelné a je logické je přičlenit k větší a dobře čitelné ploše hřbitova, k němuž ostatně i náležejí. Jedna ze staveb je ovšem užívána i k bydlení, proto je přidána do přípustného využití položka služební bytu. Jde o kategorii, kterou územní plán v úvodních, obecných částech regulativů uvádí a definuje, ale nikde pak v žádné z ploch neaplikuje – snad s implicitním přesvědčením, že tímto mohou být služební byty součástí prakticky všech ploch (občanského vybavení, výroby atd.).

U plochy ZP (zeleň veřejná parková) se přidává v přípustném využití do druhé odrážky na konec tento text: „a nezbytná dopravní infrastruktura (dopravní obsluha sousedících ploch s co nejmenším dopadem na plochu ZP).“ Tato úprava vyplývá z konkrétní situace související s plochou BI 32, resp. ZX 07, jejíž dopravní obsluhu bude třeba zajistit přes okolní plochy zeleně ZP. Vymezit přímo plochu komunikace by bylo podrobností přesahující možnosti územního plánu (přesnou lokalizaci vjezdu určí až projektová dokumentace tak, aby co nejméně zasahovala do ploch zeleně).

U plochy ZX se pro plochu ZX 05, která částečně zasahuje do „ochranného pásma“ lesa, na základě Řešení rozporu mezi pořizovatelem změny č. 1 územního plánu Vejprty a orgánem státní správy lesů“ (Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, č. j. KUUK/014514/2024 ze dne 29. 1. 2024) upřesňují regulativy pro umístování výroben elektřiny v určené vzdálenosti od hranic lesa.

22. V kapitole č. 11 „Vymezení ploch, v kterých rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci“ se v první větě stanovuje povinnost uzavřít dohodu o parcelaci pro plochy SC 03, BI 33, BI 34, SV 69 a SV 91. V územním plánu se tato povinnost uváděla u všech ploch, pro něž současně měla být zpracována územní studie (aniž by zde byly explicitně vyjmenovány, byl jen odkaz na jinou kapitolu). Povinnost územních studií se touto změnou z územního plánu vypouští, plochy se přejmenovávají a tato jejich nová označení se zaznamenávají v této kapitole.
23. Kapitola č. 12, která vymezuje plochy s povinností územní studie, se vypouští. Marně totiž už uplynula lhůta na jejich pořízení a podle různých judikátů nelze změnou tuto lhůtu dále prodlužovat. Pokud jde plochu významnou, a tedy studii si zaslouhující, je možné ji zpracovat z vlastního i jiného podnětu pořizovatele (§ 30 stavebního zákona).
24. Kapitola č. 13 „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu“ se vypouští, neboť jde o kapitolu fakultativní (zahrnuje se do obsahu ÚP, pokud je to účelné) a územní plán žádnou takovou plochu ani koridor nevymezuje.
25. Kapitola č. 14 „Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)“ se vypouští, neboť určovala etapizaci pro jedinou plochu, a to pro plochu Z.36 (označení ve výkresu základního členění), resp. ÚS 3 (SV) (označení v hlavním výkresu), která se touto změnou z územního plánu vypouští, resp. se pro ni určuje jiné využití. Dle zadání jde o záměr č. 7 (viz kapitola 11).
26. Kapitola č. 15 dostává nové číslo 12, neboť předchozí kapitoly byly vypuštěny. Do seznamu významných staveb se přidávají hlavní stavby v ploše BI 32. Důvodem je to, že zastavitelná plocha se nachází v blízkosti nemovité kulturní památky, při významném veřejném prostranství, a je tedy žádoucí, aby byl zachován určitý charakter místa.
27. Kapitola č. 16 se jako taková vypouští a v souladu s legislativou (vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7) se údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části uvádějí v závěru textové části.

Grafická část změny obsahuje výkresy N.1 a N.2 a výřez výkresu N.6. V ostatních výkresech se mění jen zastavěné území a zastavitelné plochy a to bude aplikováno v úplném znění územního plánu – nejde o předmětnou změnu v oblasti řešené tím kterým výkresem.

Dále se mění výkres N.7 (výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací) tak, že se z něho vypouštějí plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva. V textové části žádné takové totiž vymezeny nejsou (v příslušné kapitole č. 8 se uvádí, že takové veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství se nevymezují). Ostatně s odkazem na § 324 nového stavebního zákona, který je účinný od 30. července 2021, se části ÚPD, které nemohou být podle tohoto zákona její součástí, se nepoužijí. Dokonce při nejbližší změně ÚP musejí být vypuštěny. (O aplikování tohoto paragrafu ale existují v odborné veřejnosti spory.)

9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna územního plánu řeší jen sedm dílčích změn, z toho pět těchto změn vymezuje nové zastavitelné plochy pro bydlení. Ve všech těchto případech jde o plochy pro jeden nebo dva rodinné domy. Přibližně by tak mohlo na základě této změny ÚP přibýt 9 rodinných domů. V celkovém počtu – katastr nemovitostí eviduje ve Vejrtech 435 rodinných domů a v Českých Hamrech 27 rodinných domů, nepočítaje v to objekty pro rodinnou rekreaci, mající často charakter rodinného domu – tedy v tomto celkovém počtu jde o zcela marginální změnu, která nijak neovlivní celkovou koncepci bydlení ve městě. Vymezením nových zastavitelných ploch, které bezprostředně navazují na zastavěné území a v několika případech mají charakter proluky, dojde k účelnějšímu využití území, k efektivnějšímu využití dopravní a technické infrastruktury. Vymezení těchto nových zastavitelných ploch je odůvodněné a navíc kompenzované zrušením rozsáhlé rozvojové plochy ÚS 3 (SV).

10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů v území

Širší vztahy v území jsou koordinovány především územnímu plánu nadřazenou dokumentací, jejíž respektování zajistí koordinaci nadmístních záměrů. Tyto záležitosti jsou územním plánem převzaty, upraveny a zpřesněny či respektovány (viz dokumentace ÚP).

Touto změnou ÚP jsou provedeny úpravy územního plánu, které nemají vliv na využívání území z hlediska širších územních vztahů v území. Žádný ze záměrů neleží na hranicích obce.

11. Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP, v rozsahu zadání změny

Předmětem změny č. 1 ÚP Vejprty jsou tyto dílčí změny:

- 1. Prověření možnosti zařazení pozemku parc. č. 1269/9 (původně 1269/4) v katastrálním území Vejprty z původní plochy NZ – plochy zemědělské – trvalý travní porost do plochy SV – plochy smíšené obytné – venkovské**
Důvod pro pořízení změny: přirozené prodloužení ulice Kamenická a propojení s ulicí Horská, čímž dojde k dotvoření jednoho souvislého funkčního celku, kde jsou již podmínky pro zázemí vytvořené (komunikace, zdroj sítí).
Způsob splnění pokynů: Záměr je zpracován jako zastavitelná plocha **SV 66** (spolu s plochou SV 67 se ve výkresu základního členění začleňuje do plochy **Z.59**). Zařazení do územního plánu je odůvodněné, jde o césuru ve stávající zástavbě. Na ploše je možné, s ohledem na její rozlohu, umístit pozemky pro dva rodinné domy.
- 2. Prověření možnosti zařazení pozemku parc. č. 1249/1 v katastrálním území Vejprty z původní plochy ZX – plochy sídelní zeleně se specifickým využitím – sady a zahrady do plochy SV – plochy smíšené obytné – venkovské**
Důvod pro pořízení změny: přirozená dostavba ulice Kamenická a propojení s ulicí Horská, čímž dojde k dotvoření jednoho souvislého funkčního celku, kde jsou již podmínky pro zázemí vytvořené (komunikace, zdroj sítí). Jedná se o plochu mezi objekty.
Způsob splnění pokynů: Záměr je zpracován jako zastavitelná plocha **SV 67** (spolu s plochou SV 66 se ve výkresu základního členění začleňuje do plochy **Z.59**). Zařazení do územního plánu je odůvodněné, jde o césuru ve stávající zástavbě. Na ploše je možné, s ohledem na její rozlohu, na charakter okolní zástavby, terénní podmínky atd. umístit pozemek pro jeden rodinný dům.
- 3. Prověření možnosti zařazení pozemku parc. č. 863/9 v katastrálním území Vejprty z původní plochy NZ – plochy zemědělské – trvalý travní porost do plochy SV – plochy smíšené obytné – venkovské**

Důvod pro pořízení změny: přirozená dostavba ulice Havlíčkova po pravé straně směrem z centra obce. Navazuje na stávající zastavěnou část.

Způsob splnění pokynů: Záměr je zpracován vymezením plochy **Z.61**, která sestává ze tří návrhových ploch s rozdílným způsobem využití. Jejich vymezení odpovídá urbanistickému kontextu, návaznosti na sousedící plochy. Proto je při komunikaci vymezena zastavitelná plocha pro bydlení **SV 23**, určená maximálně pro dva rodinné domy (šířka disponibilní parcely pro jeden dům odpovídá šířkám sousedících stabilizovaných ploch). Na ni navazuje plocha **ZX 05** určená pro zahrady (zde poněkud handicapovaná nadzemním vedením elektrické energie). Poslední plochou je **DS 01** v konečné poloze přiléhající místní komunikace. Plocha je určena pro dopravní účely – obratiště či parkování (ostatně potvrzuje tak i stávající stav využívání).

4. **Prověření možnosti zařazení pozemku parc. č. 1843/1 (část mezi parcelou č. 1843/36 a 1844) v katastrálním území Vejprty** z původní plochy NZ – plochy zemědělské – trvalý travní porost do plochy BI – bydlení v rodinných domech – městské

Důvod pro pořízení změny: přirozená dostavba ulice Nerudova, dostavba proluky mezi stávajícími objekty. Podmínky pro zázemí již vytvořené (komunikace, zdroj sítí).

Způsob splnění pokynů: Z pozemku 1843/1 (plocha NZ) je dnes už vyčleněn v katastru rodinný dům se svým pozemkem (neodpovídá územnímu plánu, proto je dodatečně uveden jako plocha stabilizovaná, stavová pro bydlení BI). Tento pozemek vytváří samostatný „ostrůvek“ zastavěného území ve zmíněné zemědělské ploše. Pro využití pro bydlení je požadována plocha mezi tímto „ostrůvkem“ a plochou stávajícího bydlení jižně. Tak je i učiněno návrhovou plochou **BI 31**. Zemědělská plocha by se ale vklínila do ploch pro bydlení, proto je ještě vymezena plocha **ZX 07**, určená pro zahrady (které mohou být přičleněny nejen k této návrhové ploše, ale i třeba k nemovitostem stávajícím, anebo v souladu s regulativy plochy sloužit i jako veřejná zeleň vyhrazená okolním plochám bydlení). Obě vymezené plochy jsou pro výkres základního členění shrnuty pod označení **Z.62**.

5. **Prověření možnosti zařazení pozemku parc. č. 1699/2 v katastrálním území Vejprty** z původní plochy NZ – plochy zemědělské – trvalý travní porost a plochy SC – plochy smíšené obytné – v centru města do plochy DD – dopravní infrastruktura silniční – doprovodné funkce

Důvod pro pořízení změny: vyvstala potřeba navýšení parkovacích míst u panelového sídliště Luční, uvedení částečně i do souladu se stávajícím stavem (auta již dnes parkují).

Poznámka města: ÚS 1 – pozbyla platnost k 12. 1. 2020, nadále platí podmínka dohody o parcelaci.

Způsob splnění pokynů: Plochy DD vymezuje územní plán především pro doprovodné funkce typu čerpacích stanic a jiných služeb pro motoristy, zatímco explicitně pro dopravu v lidu, pro hromadné garáže a velkokapacitní parkoviště určuje plochu DX – dopravní infrastruktura silniční – specifické funkce. Proto je požadovaná plocha vymezena touto změnou jako plocha **DX 01**, přičemž ve výkresu základního členění nese označení **Z.63**. Plocha má šířku cca 32 m, a tak umožní čtyři řady kolmých stání se dvěma vnitřními komunikacemi. (detail ale musí vyřešit projektová dokumentace). Vymezením této plochy se mění rozloha a vymezení navazující plochy ÚS 1. *Poznámka:* Výše se uvádí, že povinnost územní studie skutečně pozbyla platnosti čtyři roky po vydání územního plánu. Po dohodě s městem ale zůstávají v územním plánu tyto požadavky zachovány jako fakultativní. Ostatně i předmětné plochy by nadále nesly označení indikující požadavek územní studie (další anomálie ve značení ploch v tomto územním plánu). Dále se upozorňuje, že platí podmínka dohody o parcelaci. I to je ovšem sporné, neboť nový stavební zákon

č. 283/2021 Sb. ve svém § 324 určuje, že části územně plánovací dokumentace, kterou nemohou být podle tohoto zákona její součástí, se nepoužijí, a dokonce se požaduje jejich vypuštění. Konkrétně jde také o dohody o parcelaci, které nový stavební zákon už nepoužívá (dosud uzavřené však platí).

6. **Prověření možnosti zařazení pozemku parc. č. 448/7 v katastrálním území Vejprty** z původní plochy NP – zeleň veřejná parková do plochy BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské
Důvod pro pořízení změny: přirozená dostavba ulice Bedřicha Smetany, dostavba ulice po její pravé straně směrem z centra města. Podmínky pro zázemí již vytvořené (komunikace, zdroj sítí).
Způsob splnění pokynů: Záměr je řešen vymezením plochy **Z.64**, která sestává ze dvou ploch s rozdílným způsobem využití, a to plochy **BI 32** a plochy **ZX 07**. Plochy jsou vymezeny s ohledem na sousedství s nemovitou kulturní památkou, kaplí sv. Martina. Proto také je zastavitelná plocha explicitně rozdělena na plochu skutečně zastavitelnou (BI) a na plochu určenou pro zahrady (ZX), které k této ploše náležejí (počítají se do celkové rozlohy plochy disponibilní pro zástavbu). S ohledem na umístění plochy je pro projektovou dokumentaci požadována účast autorizovaného architekta.
7. **Prověření možnosti zařazení pozemku parc. č. 2131/1 v katastrálním území Vejprty** z původní plochy SV – plochy smíšené obytné – venkovské do plochy NZ – plochy zemědělské – trvalý travní porost
Důvod pro pořízení změny: upuštění od záměru jako náhrada za plochy nově vzniklé jako dostavba proluk a stávajících ulic.
Způsob splnění pokynů: Plocha je překlasifikována na základě průběžných konzultací se zadavatelem a finálně je vymezena jako plocha **ZP 13**, přičemž jí zůstává původní označení **Z.36** z výkresu základního členění. Je tedy určena pro zeleň veřejnou parkovou. V tomto případě nejspíše půjde o nějaký druh lesoparku, jehož přesnou specifikaci (včetně vybavení, cestní sítě atp.) určí projektová dokumentace. Součástí této návrhové plochy je i při severní straně plochy a podél silnice situovaný pás zeleně ochranné ZO, která je v územním plánu vymezena jako stavová (třebaže ale reálně neexistuje).

Dále projektant v rámci změny:

- a) Provede aktualizaci zastavěného území
- b) Posoudí případně odstraní nesrovnalosti z územního plánu, drobné korekce, uvedení do souladu se stávajícím stavem resp. do souladu s katastrem nemovitostí
- c) Posoudí a případně přehodnotí stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- d) Posoudí a případně přehodnotí stanovené obecné podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití

Všechny tyto požadavky byly zváženy a přiměřeně uplatněny ve změně č. 1 územního plánu.

12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změnou územního plánu se neřeší záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v ZÚR ÚK.

13. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Zadání neobsahuje požadavek, aby územní plán či jeho vymezená část byla pořízena s prvky regulačního plánu.

14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu je provedeno dle vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovování postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

§ 3 vyhlášky odst. 2 body a) až g)

Údaje se předkládají formou tabulky podle přílohy vyhlášky – viz dále.

§ 3 vyhlášky odst. 2 bod h) – údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodávání zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Účelové komunikace, síť polních a lesních cest, nejsou návrhem dotčeny.

§ 3 vyhlášky odst. 2 bod i) – zdůvodnění řešení, které je z hlediska zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se požaduje v územně plánovací činnosti řídit se zásadami dle § 4. K odnětí ZPF může dojít jen v *nezbytném případě*. | Touto změnou územního plánu se nové zastavitelné plochy vymezují proto, že byla vyhodnocena jejich nezbytnost, nemožnost uspokojit potřebu na jiných plochách (viz také kapitulu č. 9 výše).

§ 4 odst. 1 a): Je nutno především odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách. | Zastavitelné plochy vymezuje právě ÚP tak, aby další zábory nemohly probíhat mimo ně. Rozsáhlá zastavitelná plocha ÚS 3 se ruší, náhradou za vymezení několika menších ploch.

§ 4 odst. 1 b): Je nutno především odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní. | Zábory se většinou, tedy přednostně odehrávají na půdě střídou ochrany V. Menší částí jsou dotčeny třídy ochrany III. a II.

§ 4 odst. 1 c): Je nutno především co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. | Organizace ZPF není narušena, nikde nevznikají neobhospodařovatelné enklávy, nenarušují se ani hydrologické a odtokové poměry. Síť účelových komunikací také není návrhem dotčena.

§ 4 odst. 1 d): Je nutno především odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu a po skončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků. | Je odnímáno jen potřebné minimum ZPF.

§ 4 odst. 1 e): Je nutno především při umístování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu. | Takové stavby návrh neumisťuje.

§ 4 odst. 1 f): Je nutno především po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována. | Rekultivace nejsou předmětem změny ÚP. Aktuálně se o návratu dotčené půdy do ZPF neuvažuje.

Podle § 4 odst. 3 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. | Na půdách třídy ochrany II se vymezuje jen plocha ZX 05 – viz odůvodnění níže.

Dále jsou uvedeny a komentovány návrhové plochy vymezené změnou č. 1 územního plánu. Další komentáře – ve vazbě na úpravy provedené ve výrokové části – jsou zejm. v kapitole č. 8 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

- *Plocha BI 31:* Plocha vyplňuje césuru v současném zastavěném území. Je tedy vhodná k využití pro výstavbu. Na tuto zastavitelnou plochu navazuje plocha zahrad ZX 06, které mohou sloužit nejen pro plochu BI 31, ale třeba i pro sousední, už stávající nemovitosti. Zabraňuje se tím také vzniku neobhospodařovatelné enklávy zemědělské půdy.
- *Plocha BI 32:* Plocha doplňuje a únosně zahušťuje zástavbu v části blízko centra města. Souvisí s ní plocha zahrady ZX 07, která je explicitně vymezena proto, aby bylo zřejmé, která část pozemku je určena pro výstavbu a která nikoliv.
- *Plocha SV 23:* Návrh zastavitelné plochy reaguje na místní urbanistickou strukturu, obestavuje ulici i po druhé straně už stávající zástavby, aronduje tuto část zastavěného území do uceleného tvaru. Součástí pozemků pro zástavbu jsou i navazující zahrady ZX 05.
- *Plocha SV 66:* Plocha vyplňuje césuru v zastavěném území, je vhodná k extenzivnímu využití.
- *Plocha SV 67:* Plocha vyplňuje césuru v zastavěném území, je vhodná k extenzivnímu využití.
- *Plocha DS 01:* Jde o plochu nezbytnou pro dopravní účely (obratišť) v koncové poloze místní obslužné komunikace. „Zvykově“ je plocha tak už užívána, touto změnou se návrhem plochy tato funkce legalizuje.
- *Plocha DX 01:* k záboru ZPF nedochází, parcely jsou dle KN vedeny jako „ostatní“.

- *Plocha ZP 13:* V dosud platném územním plánu je plocha vymezena (projednána, schválena) pod označením ÚS 3 jako plocha pro bydlení (SV – plochy smíšené obytné venkovské). Město rozhodlo o vyřazení této rozsáhlé plochy ve prospěch dalších, menších, touto změnou nově vymezovaných. Plocha by měla mít novou funkci, a to funkci veřejné zeleně (ZP – zeleň parková, v tomto případě nejspíše ve formě lesoparku).
- *Plocha ZX 05:* Plocha navazuje na zastavitelnou plochu SV 23 a je určena k využití jako zahrady. Část plochy je vymezena na kvalitních půdách II. třídy. Veřejným zájmem je rozvoj ploch pro bydlení v této lokalitě, ucelení této části sídla do kompaktního tvaru, důvody převažují nad zájmem o zemědělské hospodaření v této části sídla. Navíc plocha jako kultura „zahrady“ zůstává součástí zemědělského půdního fondu.
- *Plocha ZX 06:* Viz komentář u plochy BI 31.
- *Plocha ZX 07:* Viz komentář u plochy BI 32.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Pozemků určených k plnění funkcí lesa se návrh změny č. 1 územního plánu Vejprt nedotkne.

Katastrální území: Vejprty

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I	II	III	IV	V					
BI 31	Plochy bydlení v RD - městské	0,36					0,36					
BI 32	Plochy bydlení v RD - městské	0,13					0,13					
SV 23	Plochy smíšené obytné venkovské	0,20			0,20							
SV 66	Plochy smíšené obytné venkovské	0,28					0,28					
SV 67	Plochy smíšené obytné venkovské	0,20					0,20					
Plochy pro bydlení celkem		1,17										
DS 01	Plochy dopravní infrastruktury silniční - komunikace	0,03			0,03							
Plochy pro parkování celkem		0,03										
ZP 13	Plochy zeleně veřejné parkové	4,10					4,10					
ZX 05	Plochy sídelní zeleně se specif. využitím - sady a zahrady	0,42		0,12	0,30							
ZX 06	Plochy sídelní zeleně se specif. využitím - sady a zahrady	0,50					0,50					
ZX 07	Plochy sídelní zeleně se specif. využitím - sady a zahrady	0,06					0,06					
Plochy zeleně celkem		5,08										
ZÁBOR ZPF CELKEM		6,28		0,12	0,53		5,63					

15. Text s vyznačením změn

Srovnávací text je uveden jako příloha č. 1 k tomuto textu. Změny jsou indikovány použitím barvy (modrý text = nový text, červeně přeškrtnutý text = text rušený) a signální svislicí při okraji stránky.

NÁLEŽITOSTI PODLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

16. Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu

Kapitola bude doplněna pořizovatelem.

17. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Kapitola bude doplněna pořizovatelem.

18. Vyhodnocení připomínek

Žádné připomínky k veřejnému projednání změny č. 1 územního plánu Vejpřt nebyly dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb. uplatněny.

Příloha č. 1: Srovnávací text s vyznačením změn
