



VEJPRTY

územní plán | změna č. 3
opakované veřejné projednání



květen 2024

Architekti Černí | urbanistický ateliér

CERNÍ

AKCE	Změna č. 3 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	květen 2024

A. ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU VEJPRŤ

I. Textová část | strana 4

II. Grafická část | strana 5

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU VEJPRŤ

Textová část | strana 8

NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 ODSŤ. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

1. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem | [strana 8](#)
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 26](#)
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 30](#)

NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 ODSŤ. 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 32](#)
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 35](#)

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

10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území | [strana 36](#)
11. Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP, v rozsahu zadání změny | [strana 36](#)
12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení | [strana 37](#)

13. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení | [strana 38](#)
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | [strana 38](#)
15. Text s vyznačením změn | [strana 41](#)

NÁLEŽITOSTI PODLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

16. Postup při pořízení změny č. 3 územního plánu | [strana 42](#)
17. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění | [strana 42](#)
18. Vyhodnocení připomínek | [strana 42](#)

Grafická část odůvodnění

- 0.1 | Koordinační výkres 1 : 5 000 (výřez) – připojeno jako **Příloha č. 6**
- 0.2 | Širší vztahy 1 : 50 000 (výřez) – připojeno jako **Příloha č. 7**
- 0.3 | Předpokládané zábory ZPF 1 : 5 000 (výřez) – připojeno jako **Příloha č. 8**

A. ZMĚNA Č. 3 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 změn č. 1 (usnesení č. 12/20 ze dne 26. 2. 2020) a č. 2 (usnesením č. 101/21 ze dne 15. 12. 2021). Obě jsou v procesu pořizování/projednávání.

Zastupitelstvo města na svém 6. řádném zasedání roku 2021 rozhodlo o pořízení 3. změny územního plánu Vejprty a jejím obsahu 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. 102/21 dne 15. 12. 2021.

Zastupitelstvo města na svém 1. řádném zasedání roku 2022 rozhodlo o doplnění 3. změny územního plánu Vejprty o pozemek č. 1911/4 v k. ú. České Hamry u Vejprty. Jde o usnesení č. 5/22 ze dne 23. 2. 2022.

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

Územní plán se mění takto:

I. TEXTOVÁ ČÁST

1. V kapitole 3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce do oddílu Vejprty za řádek P.03 přidává tento text:

P.05	OM 92	1 027		
------	-------	-------	--	--

2. V kapitole 3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce do oddílu Vejprty za řádek Z.49 přidává tento text:

Z.65	SV 68	4 337	4 RD	
------	-------	-------	------	--

3. V kapitole 3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce do oddílu České Hamry za řádek Z.94 přidává tento text:

Z.66	SV 69	12 053	11 RD	včetně komunikací včetně veřejného prostranství o rozloze cca 1200 m ² V ploše změny SV 69 je do vzdálenosti 26 m od hranice lesa (v délce cca 25 m ze severozápadní strany), do vzdálenosti 22 m od hranice lesa (dále jak cca 25 m ze severozápadní strany) je nepřipustné umísťovat stavby spojené s
------	-------	--------	-------	---

					<p>pobytem osob např. staveb pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby ubytovacích zařízení. Tato podmínka musí být splněna zároveň s podmínkami závazného stanoviska dotčeného správního orgánu.</p>
--	--	--	--	--	---

4. V kapitole 3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch se v závěru ve stanovení orientační navrhovaných kapacit upravuje počet RD na 284 a počet obyvatel na 1136.
5. V kapitole 4.1.2 Silniční doprava se v oddílu Místní a účelové komunikace přidává do výčtu nový řádek s tímto textem: „samostatné příjezdy k lokalitě Z.66 (ozn. jako D.5 a D.6)“.
6. V kapitole 4.2.2 Odvodnění – kanalizace se v odstavci České Hamry upravuje poslední věta do tohoto znění: „Srážkové vody budou přednostně a v maximální míře využívány nebo vsakovány na vlastním pozemku, při nemožnosti využívání či vsakování odváděny příkopy a propustky přímo do vodotečí.“
7. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u ploch SV (smíšené obytné – venkovské) přidává podmínka pro plochu SV 69 s tímto textem: „Plocha bude obsahovat veřejné prostranství o rozloze cca 1 200 m².
V ploše změny SV 69 je do vzdálenosti 26 m od hranice lesa (v délce cca 25 m ze severozápadní strany), do vzdálenosti 22 m od hranice lesa (dále jak cca 25 m ze severozápadní strany) je nepřipustné umísťovat stavby spojené s pobytem osob např. staveb pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby ubytovacích zařízení. Tato podmínka musí být splněna zároveň s podmínkami závazného stanoviska dotčeného správního orgánu.“

Pozn.: V kapitole 1. Vymezení zastavěného území nedochází ke změnám, platí aktualizace k 22. 2. 2022 podle změny č. 1 územního plánu. Takto aktualizovaná hranice bude zapracována do úplného znění i této změny územního plánu.

II. GRAFICKÁ ČÁST

Výroková část změny územního plánu obsahuje tyto výkresy:

- N.1 | Základní členění území 1 : 5 000 (výřez) – připojeno jako **Příloha č. 1**
- N.2 | Hlavní výkres 1 : 5 000 (výřez) – připojeno jako **Příloha č. 2**
- N.3 | Hlavní výkres – koncepce TI (energetika a telekomunikace) 1 : 5 000 (výřez) – připojeno jako **Příloha č. 3**
- N.4 | Hlavní výkres – koncepce TI (hmotové systémy) 1 : 5 000 (výřez) – připojeno jako **Příloha č. 4**
- N.5 | Hlavní výkres – koncepce dopravy 1 : 5 000 (výřez) – připojeno jako **Příloha č. 5**

Součástí výrokové části územního plánu jsou ještě následující výkresy. Změnou územního plánu se jejich obsah nemění – s výjimkou zákresu plochy přestavby a dvou zastavitelných ploch obdobně jako ve výkresu základního členění území –, a proto nejsou součástí změny územního plánu a budou upraveny až v úplném znění po změně č. 3 územního plánu.

- N.6 | Hlavní výkres – koncepce krajiny a ÚSES 1 : 5 000
- N.7 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU VEJPRŤ

I. TEXTOVÁ ČÁST

Změna územního plánu je vypracována v rozsahu měněných částí.

Je vypracována na základě rozhodnutí zastupitelstva města, 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. Změnou č. 3 územního plánu se řeší pouze tři plochy. Jedna je spíše formálním scelením funkčních a majetkových bloků v rámci zastavěného území v části města, kde je mix výrobních a podnikatelských aktivit. Druhé dvě plochy se zaměřují na rozvoj bydlení, jedna ve Vejprtech, druhá v Českých Hamrech. Jde o záměry kontextuálně přijatelné, reagující na kontext zástavby i krajiny. Nemají vážné dopady na hodnoty příslušného 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. Dvě z ploch řešených touto změnou územního plánu jsou sice vymezeny na zemědělské půdě, nejde však o půdu nejkvalitnější, navíc v kontextu geografických podmínek jde jen o extenzivní využívání těchto horských luk. Lesní porosty, vodní plochy nejsou dotčeny, stejně tak se nezasahuje do ekologických funkcí krajiny a systém ekologické stability navržený územním plánem zůstává nedotčen.

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

Obě zastavitelné plochy navrhované pro bydlení se nacházejí v rámci urbánního prostředí města, resp. jeho samostatného sídla. Nevytvářejí žádnou výrazně prostorově oddělenou lokalitu, která by vytvářela podmínky pro sociální segregaci. Plocha SV 68 je sice zatím prostorově oddělená (navazuje na návrhovou plochu pro sport), což je ale princip zdejší horské roztroušené zástavby. Ani zde se nedá předpokládat dopad na narušení sociální soudržnosti obyvatel.

(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 vmezených v PÚR ČR.

Vymezená plocha přestavby a plochy zastavitelné reagují na stávající i navržené využití souvisejícího území tak, aby řešení bylo komplexní. Navržené plochy nebudou zhoršovat stav a hodnoty území, jde o příspěvky pro rozvoj města pozitivní.

(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 priorita je orientována na nadřazené koncepční dokumenty pokrývající větší území. Jde o úkoly, které nelze zajistit územním plánem jedné obce. Změnou územního plánu jsou řešeny pouze tři plochy zahrnuté v celku územního plánu, plochy nemají 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.

Touto změnou č. 3 nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy pro hospodářské aktivity.

(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.

Touto změnou územního plánu se dbá o rozvoj jak Vejprtu, tak Českých Hamrů jako samostatného sídla, tedy v určitých proporcích se směřuje k vyváženému rozvoji sídelní soustavy v rámci jedné obce, resp. města. Rozvoj obytné a rekreační funkce v Krušných horách je v souladu s prioritami danými vymezením specifické oblasti. Dá se předpokládat, že rozvoj obytné funkce bude přínosem z hlediska stabilizace sídla jako takového a také přispěje k rozvoji (udržení) některých aktivit či funkcí (občanské vybavení). Širší vazby sídelní struktury, vazby na další okolní obce, nejsou předmětem řešení v této změně územního plánu (ostatně územní plán vždy řeší jen správní území jedné obce).

(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 úsporně 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 typu brownfields.

(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 zasahuje do krajiny poměrně uvážlivě, nebude výrazně ovlivněn charakter krajiny, resp. řešené záměry charakteru krajiny velmi odpovídají. Území se zmíněnými přírodními hodnotami nejsou záměry dotčena. Územně analytické podklady dokumentují v Krušných horách biotop

zvláště chráněných druhů velkých savců. Ten je v okolí Vejprt a Českých Hamrů, na jejichž území jsou řešené plochy, vázán na plochy lesů, do zastavěných částí sídel nezasahuje, a tak ani není v konfliktu s navrhovanými zastavitelnými plochami. Stejně tak – a to v ještě větších vzdálenostech od sídel – evidují ÚAP lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem. Změna územního plánu také podléhá projednání, v němž příslušné dotčené orgány konstatovaly, že záměry této změny č. 3 nebudou dotčeny známé zájmy ochrany přírody a krajiny. Také územní systém ekologické stability není návrhem změny dotčen. Z hlediska krajinného rázu je posouzení hodná především lokalita rozvíjející zástavbu Českých Hamrů. Ty byly zástavbou především vázány na trasy silnic a místních komunikací. Územní plán navrhuje zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu v záhumencích. Jednak jde o plochu ÚS 6 (severně od silnice na Kovářskou). Tato plocha je dlouhodobě sledována jako rozvojová. Stávající územní plán z roku 2016 ji uvádí jako převzatou z předchozí územně plánovací dokumentace. Aktuálně je už plocha rozparcelována a zřejmě před realizací. Druhou plochou je SV 92 (jižně od silnice na Kovářskou), která je také v pokročilém stupni realizace. Aktuálně navrhovaná plocha Z.66/SV 69 vlastně vyplňuje césuru v zastavěném území (a zastavitelných plochách), ale také mezi zastavěným územím a masivem lesa, aronduje sídlo. Proto je její dopad na krajinný ráz z pohledu urbanistického minimální, nenarušuje obraz sídla a obraz jeho usazení v krajině, rozhodující vliv pak bude mít architektura samotných domů a veřejných prostranství (objemy, materiály, podíl vzrostlé zeleně apod.), což je ovšem mimo možnosti územního plánu. Dalším tématem je ochrana přírodních zdrojů, v tomto případě pramene, zmíněného v jedné z námitek k návrhu změny ÚP, který vyvěrá ve vzdálenost více jak 60 metrů od hranic plochy Z.66. Není podchycen v územně analytických podkladech jako evidovaný zdroj vody. Dá se předpokládat, že výstavbou v lokalitě nebude narušen – dnešní stavby obvykle nejsou podsklepeny, základy sahají jen do nezbytných zakládacích hloubek, a také vodní režim pozemků je legislativou velmi striktně sledován tak, aby dokonce dešťová voda byla zužitkována, příp. vsakována na pozemku samém, tedy bez vlivu na okolí. (Totéž platí o likvidaci splaškových vod.) V každém případě jde o problematiku, kterou je třeba řešit až v řízení o povolování staveb.

(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 migrační propustnost krajiny neovlivňují. Řeší se jedna plocha v zastavěném území a dvě, které bezprostředně souvisejí se zastavěným územím (nebo zastavitelnými plochami).

(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, způsobilých pro nenáročnou formy 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 této změny 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 nákladních 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).

Změnou se řeší jedna přestavbová plocha a vymezují dvě zastavitelné. Všechny plochy mají napojení na stávající dopravní infrastrukturu. U plochy SV 68 se bude muset v dalších stupních projektové dokumentace ověřit dopravní dostupnost (šířkové poměry v ulici Jiřího z Poděbrad – ale je zde i jižněji další alternativní přístupová komunikace).

(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.). Žádný takový zdroj se v řešených plochách nepředpokládá.

(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 se touto problematikou explicitně nezabývá. Ve vymezovaných zastavitelných plochách je režim nakládání se srážkovou vodou řešen v územním plánu a také přímo v legislativě.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat 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.

Změna nevymezuje zastavitelné plochy 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. Dopravní infrastruktura bude součástí obou zastavitelných ploch, ale její koordinované umísťování je věcí až následné projektové dokumentace.

(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.

Problematika veřejné infrastruktury a veřejných prostranství se touto změnou ÚP neřeší. Zastavitelné plochy nenavazují na kvalitní městské prostory, veřejná prostranství budou vymezena v jejich rámci, budou mít ale jen velmi lokální charakter.

(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 doprav.

(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. Nové zastavitelné plochy i plocha přestavby budou využívat stávající systémy technické infrastruktury, budou na ně napojeny v mezích technických a ekonomických možností. Největší rozvojovou lokalitou, kterou řeší tato změna, je skupina 11 rodinných domů navazujících na právě realizovanou sousední lokalitu v Českých Hamrech. Jak uvádí územní plán – a je to v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje – jsou České Hamry napojeny na skupinový vodovod Vejprty z prameniště Háj u Loučné přes místní vodojem (za spotřebišťem). Rozvodná síť vykazuje velké úniky vody z potrubí (velký podíl nefakturované vody vůči celkové spotřebě), což vyvolá potřebu prověření stavu, příp. rekonstrukci rozvodné sítě. Aktuální možnosti napojení nových staveb posoudí vodoprávní úřad. Pokud jde o kanalizaci, opět platí údaje z územního plánu, kde se jako možné nakládání s odpadními vodami, v situaci, kdy sídlo nemá čistírnu odpadních vod, navrhuje bezodtokové jímky s vývozem na ČOV nebo lokální domovní čistírny. Možným záměrem bylo také vybudování kanalizace odvádějící splaškové vody na

ČOV Vejprty. Detailní řešení bude předmětem následné projektové dokumentace, územní plán jen definuje základní koncepci.

(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. Změna územního plánu tuto problematiku neřeší, jejím předmětem – také v souladu s tímto úkolem – je zejména rozvoj bydlení a úprava ploch občanského vybavení.

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, jen jich využívá pro návrh měněných ploch.

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. Hospodářskými funkcemi se změna primárně nezabývá.

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

Územní plán stabilizuje plochy lesů, dává územní podmínky pro jejich obnovu, udržitelný rozvoj, ale jinak ani nemá nástroje, kterými by tento úkol mohl naplňovat.

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, tím jsou vytvářeny územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině. Územní plán také vymezuje plochy smíšené nezastavěného území, které mají větší potenciál pro nakládání s vodami v krajině (větší podíl zeleně). 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,

Tuto problematiku změna územního plánu 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 urbanizovaných územích v územním plánu řešeno. Na popud Povodí Ohře, s. p., je do územního plánu začleněna generální koncepce, která primárně požaduje využití srážkových vod na pozemku samém, případně jejich vsakování tamtéž, a teprve poté, když předchozí způsoby nelze aplikovat, se umožňuje odvedení vod do recipientů, resp. vodních toků. Problematiku nakládání se srážkovými vodami také řeší legislativa pro další stupně projektové dokumentace (vymezování pozemků, vyhl. č. 501/2006 Sb.). Řešení, které splní tyto požadavky, bude součástí navazující projektové dokumentace. Územní plán vytváří podmínky, aby toto řešení bylo možné. Současně se v územním plánu pro lokalitu Z.66 vymezují podmínky pro dostatečnou rozlohu (zazeleněných) veřejných prostranství a rozsáhlé části pozemků v pásu kolem lesa, kde nesmí stát hlavní stavby, a budou tedy zahradami, opět podporujícími přirozený vodní režim.

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,

Změna ÚP řeší jen limitovanou problematiku (tři plochy změn), krajinou se nezabývá. Zmíněná problematika je koncepčně řešena v územním plánu, viz bod a). Nicméně meze, vsakovací pásy a podobná opatření v krajině jsou svou podrobností nad rámec územního plánu, který těmto opatřením „jen“ vytváří územní podmínky. Řešit je pak může podrobnější dokumentace, případně 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. Touto změnou se ovšem tato problematika neřeší. Další komentáře jsou uvedeny výše, zejm. u priority č. 30.

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat 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. 3 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.

Změna územního plánu řeší poměrně limitovanou problematiku, konkrétně jednu přestavbovou plochu a dvě plochy zastavitelné. Příspěvek změny tedy směřuje do pilíře hospodářského (lepší využití předmětného pozemku pro vhodné funkční využití) a do pilíře sociálního (návrh ploch pro bydlení).

(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 takovou 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.

Vejpřty 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 ohrožoval ochranu zmíněných přírodních hodnot. Stanovisko dotčeného orgánu to i konstatuje a nevyžaduje vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Změna se zabývá jen třemi plochami.

(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 Vejpřt 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.

Nově vymezované zastavitelné plochy pro bydlení nejsou v kontaktu s plochami výrobních činností.

(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.

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 není předmětem této změny ÚP.

(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.

Předmětem této změny územního plánu nejsou plochy typu brownfield.

(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.

Rozvojové záměry tohoto typu se ve změně územního plánu neřeší.

(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.

Změna č. 3 vymezuje dvě zastavitelné plochy na zemědělské půdě, ale je to v takových územních souvislostech, že nedochází k záborům nejkvalitnějších půd, není dotčen systém ekologické stability navržený v územním plánu, ani nedochází k fragmentaci zemědělských území.

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 provázat 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, úkol cílí na větší území (kraj), případně na vyhodnocení obsažené v ÚAP celého ORP. V ÚAP je především negativně hodnocen pilíř hospodářský, jímž se změna územního plánu zabývá jen okrajově.

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.

Změnou se nenavrhují žádné dopravní trasy ani se v blízkosti stávajících (kapacitních) nevymezují zastavitelné plochy pro bydlení.

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

Dostupností krajského města se změna ÚP nezabývá.

(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 přispění 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.

(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 – na skupinový vodovod Vejprty čerpající vodu z prameniště Háj u Loučné. Do této koncepce změna ÚP nezasahuje, koncepce zůstane zachována, bude v souladu s PRVKÚK docházet k vyhodnocování technického stavu a případným rekonstrukcím sítě. Viz také komentář u priority č. 30 PÚR ČR.

(31) Územně plánovací 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 aktualizováno, modernizováno, kapacitně posilováno. Základním dokumentem je Plán rozvoje vodovodů a kanalizací, který je periodicky aktualizován (poslední aktualizace pochází z prosince 2023). Základní koncepci nakládání se splaškovými vodami pro každé sídlo města stanovuje územní plán. Problematika není předmětem této změny ÚP. Viz také komentář u priority č. 30 PÚR ČR.

(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 kritéria 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 zapracovány 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 zřetel k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.

Změna č. 3 ÚP řeší jen dílčí problematiku. Ve vztahu k předmětné prioritě může být podpora bydlení v místní části České Hamry, což může přispívat k rozvoji sídelní soustavy v rámci jedné obce.

(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.

Změna ÚP etapizaci nenavrhuje.

(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.

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 na 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. Zejména jde o pracovní příležitosti, vyjíždku za prací apod. Změna ÚP tuto problematiku neřeší.

(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 neobsahuje žádný záměr, který by jmenované hodnoty kraje ohrožoval.

(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 změny územního plánu má standardizované postupy podle stavebního zákona, jejichž součástí je 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.

Opatření tohoto typu nejsou předmětem změny č. 3 územního plánu.

(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 přírodě blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

Bylo už komentováno výše – viz příslušná republiková priorita – téma srážkových vod je koncepčně řešeno v územním plánu a také legislativou.

(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, město má územní plán a pořizuje jeho změny.

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. Změna územního plánu je rozsahem velmi limitovaná, a nemůže tedy komplexně reagovat na úkoly vyplývající ze začlenění 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 obecný úkol, formulovaný např. 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. Změnou územního plánu je posilován zejména pilíř sociální (rozvoj ploch pro bydlení).

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

Území Vejprty má platný územní plán z roku 2016, který navazuje na předchozí ÚPD. Zpracovávají se také změny územního plánu. Území je tedy pod setrvalou péčí územně plánovací činnosti.

(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 ovšem neřeší.

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

Změna ÚP řeší jen tři plochy – jednu přestavbovou v rámci zastavěného území a dvě zastavitelné pro bydlení. Krajinářské hodnoty nejsou těmito plochami výrazně dotčeny, stejně tak vymezení ploch nenarušuje urbanistické hodnoty. Architektonické hodnoty budou řešeny až v rámci navazující projektové dokumentace, jde o téma nad rámec územního plánu.

(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.

Toto je velmi komplexní úkol, k němuž změna územního plánu přispívá spíše okrajově, a to návrhem dvou zastavitelných ploch pro bydlení. Jestli tyto plochy budou pozitivním impulzem pro okolí, nezávisí tolik na územním plánu.

(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.

Změna ÚP se problematikou ekonomických aktivit nezabývá.

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

Změna ÚP se touto problematikou nezabývá.

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

Územně analytické podklady určují dvě plochy brownfields na území Vejprt. Změna územního plánu se ani jednou z nich nezabývá.

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

Změna ÚP řeší jen dílčí problematiku, bez dopadů na širší vazby v osídlení.

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

Změna ÚP žádný takový koridor nenavrhuje a neřeší.

(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, která by překračovala meze únosnosti území.

(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.

Krajinnou problematiku tato změna ÚP neřeší.

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 Vejprty 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. Změnou se posiluje sociální pilíř, resp. rozvoj bydlení.

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 konečkonců kulturní krajina s dominantami, výhledy, vedutami atp. Územní plán vytváří územní podmínky pro jejich ochranu. Změna územního plánu se žádné takové hodnoty nedotýká.

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.

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) 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 Vejprt – jihovýchodní výběžek v místní části České Hamry, při trati do Kovářské. V tomto území není žádný záměr řešený touto změnou ÚP lokalizován.

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 místy 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 jsou řešeny jen tři plochy. Jedna, přestavbová, leží v zastavěném území, nemá dopad na krajinu. Další dvě zastavitelné plochy jsou vymezeny mimo zastavěné území, tedy v krajině. Tyto plochy naplňují především úkol rozvíjet osídlení v horách. Nepředpokládá se jejich výrazný dopad na krajinný ráz, ale to může sledovat až podrobnost plynoucí s projektové dokumentace.

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.

Změna č. 3 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. 3 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 města Vejprt a všemi funkcemi, které se na něm nacházejí a nacházet mohou (jsou navrhovány). Tato změna se zabývá jen třemi plochami a do koncepcí stanovených územním plánem nezasahuje.

V tomto prvním cíli územního plánování jde vlastně o dva cíle. První ukládá úkol vytvářet podmínky pro výstavbu. To je touto změnou plněno, vymezují se dvě nové zastavitelné plochy pro bydlení. Druhým cílem je vyváženost podmínek pro tři pilíře udržitelného rozvoje. Tento úkol nemůže často splnit ani územní plán, natož pak jeho změna, která řeší jen velmi limitovanou problematiku

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 je má plnou 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 rozvíjí pilíř sociální návrhem nových zastavitelných ploch pro bydlení. Plocha přestavbová pak má zřejmě určitý dopad do pilíře hospodářského, když sjednocením ploch do potřebných provozních celků přispěje k jejich efektivnějšímu možnému využití.

(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 územního plánu je projevem setrvalé územně plánovací činnosti zabývající se územím města. Komplexním řešením je jen územní plán, změnou se do něj zasahuje jen v míře, která nemění základní koncepce v něm formulované.

(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.

I tato změna ÚP je projevem koordinace záměrů a změn v území města (na základě rozhodnutí zastupitelstva obce). Veřejné zájmy nejsou touto změnou dotčeny, resp. záměry zde řešené jsou projevem veřejných i soukromých zájmů. Zvláštní právní předpisy (prostřednictvím stanovisek dotčených orgánů) jsou komentovány na jiném místě odůvodnění (kapitola 4).

(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. Změnou je dotčeno i nezastavěné území, vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu je vyhodnoceno 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 nevylučuje.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území jsou stanoveny územním plánem (resp. i zde citovaným ustanovením stavebního zákona), 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.

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 územního plánu, byť v tomto konkrétním případě ve zkráceném postupu pořizování změny, prochází obdobnými etapami jako celý územní plán. Především o její potřebě a akceptovatelnosti změn v území rozhodlo zastupitelstvo obce. Dále podléhá projednání, je upravena podle stanovisek dotčených orgánů, schvaluje ji zastupitelstvo, tedy jsou prováděny úkony, které prověřují změny v území z mnoha 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. 3 územního plánu mění způsob využití u tří ploch, v jednom případě u plochy přestavbové v zastavěném území, ve dvou případech se vymezuje nová zastavitelná plochy. Ve všech případech je návrhovým způsobem využití takový, způsob, který je v územním plánu promítnut jako plocha s rozdílným způsobem využití, včetně všech doprovodných regulativů. Změna tedy vymezuje plochy s funkcí v místě běžnou. Způsoby využití ani prostorové regulativy se pro tyto plochy nijak speciálně neupravují. Umístění a další řešení staveb není předmětem územního plánu, v němž se neuplatňují prvky plánu regulačního.

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 třemi plochami. Umístění a uspořádání staveb územní plán konkrétně neurčuje, pracuje s plochami, prvky regulačního plánu neaplikuje.

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

Etapizace není obsažena v územním plánu ani není předmětem řešení této změny.

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 umisťovány ve všech plochách. Změna územního plánu tuto problematiku více neřeší.

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

Změna územního plánu nenavrhuje žádná opatření pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, takový požadavek zadání neobsahovalo.

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

Změna územního plánu obnovu a rozvoj sídelní struktury neřeší, pro rozvoj (kvalitního) bydlení se vymezují dvě nové zastavitelné plochy, rekreací a cestovním ruchem se však nezabývá.

j) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu.

Touto změnou územního plánu se plochy pro výrobu nevymezují.

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

Změna č. 3 územního plánu řeší tři plochy, které jsou soukromými aktivitami majitelů pozemků a nemovitostí a které mají relativně snadné napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Z hlediska územního plánování jde o efektivní záměry, nepředpokládá se nijak mimořádná potřeba vynakládání prostředků z veřejných prostředků. V procesu realizace a následného užívání jde o tematiku už mimo územní plán a bude záležet na dohodách mezi účastníky procesu.

l) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Civilní ochrana obyvatel není předmětem řešení změny č. 3 územního plánu.

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

Změna č. 3 územního plánu se problematikou nezabývá – vymezuje se sice plocha přestavby, tím se ale jen naplňuje díkce zákona, že jde o změnu ve využití území (samotná řešená plocha je bez staveb, jde o plochu manipulační).

n) 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. 3 územního plánu nebyla stanovena povinnost posoudit návrh z hlediska vlivů na životní prostředí. Nebyla tudíž ani navržena žádná kompenzační opatření.

o) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

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

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

Tento úkol má zřejmě 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 této změně územního plánu

(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 ptačí oblasti.

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

Soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Změna č. 3 územního plánu pracuje s regulativy stanovenými v územním plánu, všechny tři návrhové plochy zařazuje do ploch s rozdílným způsobem využití, které už jsou v územním plánu stanoveny.

Soulad s požadavky na ochranu nezastavěného území

Požadavek na ochranu nezastavěného území koresponduje s cílem územního plánování č. 4, viz výše. Změna č. 3 územního plánu vymezuje dvě nové zastavitelné plochy v nezastavěném území. Vyhodnocení dopadů na zemědělský půdní fond obsahuje samostatná kapitola.

Změna č. 3 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. 3 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. Vzhledem k tomu, že ke schválení obsahu změny územního plánu došlo ještě před platností novel vyhlášek č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb., dokončuje se změna podle vyhlášek ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti obou novel.

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 zde, případně v kapitolách 16.–18.

Ministerstvo obrany ve svém stanovisku požadovalo uvést své zvláštní zájmy podle § 175 stavebního zákona.

Zvláštní 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

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 ze dne 6. 12. 2021 s jednacím číslem KUUK/166763/2021/ZPZ/Sik vydaném ke změně č. 3 územního plánu Vejprty podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, konstatuje:

„Změna č. 3 územního plánu obce Vejprty **nebude mít** samostatně ani ve spojení s jinými **významný vliv** na předmět ochrany nebo celistvost jednotlivých evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti krajského úřadu.

Totéž stanovisko pod stejným číslem jednacím obsahuje stanovisko ke změně č. 3 územního plánu Vejprty podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, v němž se konstatuje, že „změnu č. 3 územního plánu Vejprty **není nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, dne 14. 2. 2022 pod jednacím číslem KUUK/027365/2022/ZPZ/Sik vydal další stanovisko, neboť v původní žádosti nebyl uveden pozemek p. č. 1911/4 v k. ú. České Hamry u Vejprt.

Ve stanovisku podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, konstatuje:

„Změna č. 3 územního plánu obce Vejprty doplněná o p. p. č. 1911/4 k. ú. České Hamry u Vejprt **nebude mít** samostatně ani ve spojení s jinými **významný vliv** na předmět ochrany nebo celistvost jednotlivých evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti krajského úřadu.

Také ve stanovisku podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, se konstatuje, že „změnu č. 3 územního plánu Vejprty **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. V kapitole 3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce do oddílu Vejprty za řádek P.03 přidává text, jímž se do územního plánu vkládá plocha P.05 ve způsobu využití OM s pořadovým číslem 92. Jde o plochu (katastrálně o parcelu ostatní – manipulační plochu), která fakticky (tedy i majetkově) souvisí se sousedními plochami občanského vybavení OM se záměrem vytvoření jednoho funkčního bloku s možnou výstavbou budov s obchody. Proto se změnou vyjímá z ploch výroby a začleňuje do občanského vybavení, tedy vlastně do „měkčí“ funkční náplně. Plocha je napojena na síť místních komunikací a potřebné sítě technické infrastruktury. Tímto se naplňuje zadání v bodě č. 1.
2. V kapitole 3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce do oddílu Vejprty za řádek Z.49 přidává text, jímž se do územního plánu vkládá plocha Z.65 ve způsobu využití SV s pořadovým číslem 68. Jde o plochu, která naplňuje potřebu rozvoje bydlení ve městě. Plocha je napojena na místní komunikaci (ul. Jiřího z Poděbrad) a potřebné sítě technické infrastruktury. Záměr navazuje na zastavitelné plochy pro bydlení a plochy pro sportovní využití a naplňuje zde uplatňovaný urbanistický princip rozvoje zástavby podél komunikací směřujících do krajiny (viz období na severu i na jihu od předmětné lokality) a vlastně se tím přibližuje na východ k lokalitě, která je už dnes osamocena v krajině. Z urbanistického pohledu tedy jde o řešení přijatelné, resp. v místě dosti obvyklé. Tímto se naplňuje zadání v bodě č. 2.
3. V kapitole 3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce do oddílu České Hamry za řádek Z.94 přidává text, jímž se do územního plánu vkládá plocha Z.66 ve způsobu využití SV s pořadovým číslem 69. Jde o plochu, která naplňuje potřebu rozvoje bydlení ve městě, resp. v místní části České Hamry. V těsném sousedství řešené plochy je územním plánem navržena zastavitelná plocha pro bydlení SV 92, která je aktuálně už v realizaci. Vzniká tak určitá proluka, kterou nová plocha SV 69 vhodně vyplňuje. Sceluje se tak zastavěné území sídla – viz například i s ohledem na severu vymezenou plochu ÚS 6 (změnou č. 1 územního plánu, která vypustila územní studie, přejmenovanou na SV 91). Nově navrhovaná plocha SV 69 je majetkově propojena

s některými pozemky na severu při silnici do Kovářské. Z této silnice, tedy od severu je zaručena dopravní obsluha lokality (touto změnou se vymezuje jako komunikace D.5). Lokalita však může využít ještě další dvě dopravní vazby: a) jednak vazbu na už zmíněnou, právě realizovanou plochu SV 92, která v kontaktu s řešenou plochou končí obratištěm (zde kvůli terénnímu rozdílu asi přichází v úvahu jen pěší propojení prostřednictvím sousedících veřejných prostranství); b) případný dopravní přístup je také od západu ze stabilizované plochy SV, kde na samém jihu je dnes vjezd na louky, pozemek je města. (Tato dopravní trasa je využívána správcem lesa, a tak i mezi developem a Lesy ČR byla uzavřena smlouva o zřízení služebnosti stezky a cesty, která se promítne i do katastru nemovitostí. Změnou územního plánu se explicitně vymezuje jako trasa D.6.) Urbanistické řešení (zastavovací plán) lokality by také mělo zachovat přístup na jižní část pozemku č. 1911/9, která není zahrnuta do zastavitelné plochy a bude nadále využívána zemědělsky. Nejde ovšem o nijak komplikovanou problematiku, a tak se zpracování územní studie ani podrobnější územně plánovací dokumentace nepožaduje (investor sám lokalitu prověřuje samostatně v předprojektové přípravě). Urbanistické řešení by také mělo zohlednit kabelové trasy elektrického vedení 22 kV (viz výkres N3 Koncepce TI, elektrika a telekomunikace; v koordinačním výkresu trasa není zaznamenána – výkres totiž neobsahuje podzemní vedení elektrické energie), případně zvážit přeložku. Do lokality také zasahuje „ochranné pásmo“ lesa – smlouvou o zřízení služebnosti stezky a cesty bylo původně sníženo na 30 m, v nichž nebudou umístovány rodinné domy a další stavby pro rodinnou rekreaci a ubytování. Později pak stanoviskem dotčeného orgánu bylo toto pásmo kolem upřesněno do znění uvedeného ve změnovém textu.

Pro záměr už existuje první zastavovací skica, která zde umístila 11 rodinných domů – tento počet je také zanesen jako předpokládaná kapacita do výrokové části územního plánu. Také se zde upřesňuje, že lokalita Z.66 zahrnuje i komunikace a že součástí je i veřejné prostranství o velikosti min. 1200 m² (jak s tím i zastavovací skica počítá).

Tímto se naplňuje zadání v bodě č. 3.

4. V kapitole 3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch se v závěru ve stanovení orientační navrhovaných kapacit upravuje počet RD na 284 a počet obyvatel na 1136. V každém případě jde nyní o údaj, který bude korigován současně pořizovanými změnami č. 1 a č. 2. Stejně tak počet obyvatel je velmi orientační, neboť počítá s asi už nepříliš realistickou, i když ideální obložností čtyř osob na jeden rodinný dům.
5. V kapitole 4.1.2 Silniční doprava se v oddílu Místní a účelové komunikace přidává do výčtu navrhovaných komunikací samostatně příjezdy k lokalitě Z.66 (ozn. jako D.5 a D.6) proto, aby byl explicitně vyjádřen způsob dopravní obsluhy navrhované zastavitelné plochy.
6. V kapitole 4.2.2 Odvodnění – kanalizace se v odstavci České Hamry mění poslední věta, a to na základě připomínky Povodí Ohře, s. p., které požaduje, opírajíc se o Národní plán povodí Labe, uvést jako přednostní způsob nakládání se srážkovými vodami využití přímo na pozemku, případně vsakování. Teprve když toto není možné, přichází v úvahu retence a vypouštění do odvodňovacích příkopů, resp. vodního toku. V tomto smyslu je text územního plánu upraven.
7. V kapitole 6.2 Plochy s rozdílným způsobem využití se u ploch SV explicitně určuje, že plocha SV 69 má zahrnovat také veřejné prostranství – více viz v bodu 3 výše. Stejně tak se přidává regulativ o využití plochy v blízkosti lesa – tento požadavek formulovalo stanovisko dotčeného orgánu.

Pozn.: V kapitole 1. Vymezení zastavěného území nedochází ke změnám, platí aktualizace k 22. 2. 2022 podle změny č. 1 územního plánu. Dne 8. 2. 2023 byla provedena kontrola vymezení zastavěného území (zejména zastavitelné plochy versus údaje v katastru nemovitostí k tomuto datu za použití ortofotografií). Byly zjištěny dva nové rodinné domy ve výstavbě, dosud ale nezapsané v katastru nemovitostí – zastavěné území se proto neupravuje. Hranice území aktualizovaná ve změně č. 1 bude zapracována do úplného znění i této změny územního plánu.

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

Touto změnou č. 3 územního plánu se vymezují dvě nové zastavitelné plochy pro shodný způsob využití, pro funkci SV (plochy smíšené obytné venkovské). Jde o tyto plochy: SV 68 ve Vejprtech (určená pro cca 4 rodinné domy) a SV 69 v místní části České Hamry (určená orientačně pro 11 rodinných domů).

Změna č. 3 územního plánu se projednává samostatně (z formálních administrativních důvodů), ale je třeba ji vnímat v kontextu předchozích a současně projednávaných změn č. 1 a č. 2. Zatímco změna č. 2 řeší jen plochu pro podnikání v zastavěném území, změnou č. 1 se vymezují nové zastavitelné plochy pro bydlení v kapacitě cca 9 rodinných domů. Většinou jde o proluky či o místa těsně se přimykající k zastavěnému území. Hlavně se však změnou č. 1 vyjímá z územního plánu plocha ÚS 3, která byla vymezena také pro využití SV (venkovské bydlení), a to v kapacitě až 30 rodinných domů.

Pokud jde o místní část Vejprty, pak změnou č. 1 tedy přibývá ploch pro 9 rodinných domů a touto změnou č. 3 plocha pro 4 rodinné domy – to je vysoce kompenzováno vyjmutím plochy ÚS 3 pro 30 rodinných domů.

Dle našeho názoru nelze zcela mechanicky provést součet ploch ve všech místních částech, tedy za celou obec. Každé sídlo je svébytné, má vlastní nároky na rozvoj a předpoklady pro něj. To je případ Českých Hamrů, kde se konečně v poslední době začala realizovat jedna ze zastavitelných ploch SV 92 a touto změnou se vymezuje další plocha bezprostředně navazující (navíc vlastně vyplňující určitou enklávu/proluku, zajišťující půdorysnou arondaci sídla), která tedy má také velikou pravděpodobnost úspěšné realizace. České Hamry, které ještě v roce 1950 měly na tři sta stálých obyvatel, dnes vykazují cca 60 bydlících. Přírůstek cca 20 rodinných domů (počítaje v to právě realizovanou plochu SV 92 i touto změnou vymezovanou plochu SV 69) může být této místní části jen ku prospěchu, může vytvořit předpoklady pro rozvoj i dalších funkcí či zefektivnění prostředků z veřejných rozpočtů (správa a údržba komunikací, technická infrastruktura, svoz odpadků atd.).

Lze konstatovat, že zastavěné území celého města Vejprt je účelně využito, zastavitelné plochy se postupně realizují (viz ve změně č. 1 převody ploch nebo jejich částí ze zastavitelných ploch do ploch stabilizovaných (a tedy zastavěného území)). Je tedy odůvodněný přírůstek dalších dvou zastavitelných ploch – zejména s ohledem na zrušení násobně větší zastavitelné plochy.

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 územního plánu jsou provedeny úprava územního plánu, které nemají vliv na využívání území z hlediska širších územních vztahů v území.

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

Předmětem změny č. 3 ÚP Vejprty jsou tři změny funkčního využití ploch:

1) Předmět změny: parcela č. 226 v k. ú. Vejprty

Funkce dle územního plánu: VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba

Návrh: OM – občanské vybavení – ostatní zařízení malá a střední

Důvod pro pořízení změny územního plánu: Změnou dojde k vytvoření funkčního bloku možné výstavby budov s obchody.

2) Předmět změny: parcela č. 863/7 v k. ú. Vejprty

Funkce dle územního plánu: NZ – plochy zemědělské – trvalý travní porost

Návrh: SV – plochy smíšené obytné – venkovské

Důvod pro pořízení změny územního plánu: Přirozenou změnou dojde k vytvoření souvislého funkčního celku v ulici Jiřího z Poděbrad, kde jsou podmínky pro zázemí již vytvořené (komunikace, zdroj sítí).

3) Předmět změny: parcela č. 1911/6 a 1911/4 v k. ú. České Hamry u Vejprt

Funkce dle územního plánu: NZ – plochy zemědělské – trvalý travní porost

Návrh: SV – plochy smíšené obytné – venkovské

Důvod pro pořízení změny územního plánu: Přirozenou změnou dojde k vytvoření souvislého funkčního celku, kde jsou již podmínky pro zázemí vytvořené.

Všechny tři požadavky jsou ve změně č. 3 ÚP akceptovány a zapracovány takto:

1) Předmětná parcela byla vymezena jako plocha přestavby P.05 s označením plochy dle funkčního využití jako plocha OM 92.

2) Předmětná parcela byla vymezena jako zastavitelná plocha Z.65 s označením plochy dle funkčního využití jako plocha SV 68. Na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany ZPF byla plocha rozšířena i na pozemek č. 863/1 k. ú. Vejprty (v rozsahu cca 174 m²). Pozemek úzkým srpkem odděluje předmětný řešený pozemek od stávající místní komunikace – tvořil by tak neobhospodařovatelnou enklávu zemědělského půdního fondu.

3) Předmětná parcela byla vymezena jako zastavitelná plocha Z.66 s označením plochy dle funkčního využití jako plocha SV 69. Součástí plochy je navržená místní komunikace D.5 a D.6.

Značením se navazuje na číselné řady uvedené v územním plánu i se zohledněním předchozích změn územního plánu č. 1 a č. 2.

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

Jde o úkoly, které jsou určeny i pro změnu č. 1, která se zpracovává de facto souběžně a která se jimi zabývá a v součinnosti s pořizovatelkou byly řešeny. Nejsou proto předmětem této změny č. 3. Také zastavěné území nedoznalo od změny č. 1 potřeby úprav.

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 stanovení 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 obhospodarování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Účelové komunikace, síť polních a lesních cest, nejsou návrhem změny 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 – na nezemědělské půdě, nezastavěných a nedostatečně využitých pozemcích v zastavěném území, prolukách, zbořeništích apod. (viz také kapitolu č. 9 výše).

§ 4 odst. 1 a): Je nutno především odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách. | Zastavitelné plochy vymezuje právě územní plán a jeho změny tak, aby další zábory nemohly probíhat mimo ně.

§ 4 odst. 1 b): Je nutno především odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní. | Zábory se odehrávají pouze na půdách s třídou ochrany III–V.

§ 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 umísťování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu. | Takové stavby návrh neumísťuje.

§ 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 I nebo II se návrhem této změny nevymezuje žádná plocha.

Podle § 4 odst. 4 při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině. | Jde o úkol především pro následnou projektovou dokumentaci, která zajistí vsakování srážkových vod z veřejných prostranství (a komunikací) a také pro pozemky rodinných domů je územním plánem i legislativou dána povinnost primárně vsakováním využívat srážkové vody.

Dále jsou uvedeny a komentovány návrhové plochy vymezené změnou č. 3 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 SV 68:* Plocha smíšeného venkovského bydlení navazuje na zastavitelnou plochu OS 02, navrženou územním plánem. Většina záborů ZPF se odehrává na půdách s V. třídou ochrany (minimum na třídě ochrany III), lokalita nezasahuje do investic do půdy. Urbanisticky plocha reaguje na způsob zdejší horské zástavby.
- *Plocha SV 69:* Plocha smíšeného venkovského bydlení vyplňuje cézuru mezi zastavěným územím a územním plánem navrženou plochou bydlení SV 92, která je už aktuálně v realizaci. Zábory jsou na půdách s třídou ochrany III, malá část na třídě ochrany IV. Lokalita zasahuje do odvodněného území – při výstavbě je třeba zajistit, aby zbylé odvodnění zůstalo funkční.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Pozemků určených k plnění funkcí lesa se návrh změny č. 3 územního plánu Vejprt nedotýká.

Katastrální území: Vejprty (SV 68) a České Hamry u Vejprt (SV 69)

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					
SV 68	Plochy smíšené obytné venkovské	0,45			0,01		0,44					
SV 69	Plochy smíšené obytné venkovské	1,21			1,20	0,01				ano		
Plochy pro bydlení celkem		1,66										
ZÁBOR ZPF CELKEM		1,66	0,0	0,0	1,21	0,01	0,44					

15. Text s vyznačením změn

Srovnávací text je uveden jako příloha č. 9 k tomuto textu. Změny jsou indikovány použitím barvy (modrý text = nový text, červeně přeškrtnutý text = text rušený).

NÁLEŽITOSTI PODLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

16. Postup při pořízení změny č. 3 územního plánu

Kapitola bude doplněna pořizovatelem.

17. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Kapitola bude doplněna pořizovatelem.

18. Vyhodnocení připomínek

Kapitola bude doplněna pořizovatelem.