

Název dokumentace: Územní studie Perštejn – Lužný, zastavitelná plocha L1
Pořizovatel: Městský úřad Kadaň, odbor regionálního rozvoje, územního
plánování a památkové péče, Mírové náměstí 1, 432 01 Kadaň
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

**Územní studie Perštejn - Lužný
zastavitelná plocha L1**

*ing. arch. Ladislav Komrska
zpracovatel*

Obsah textové části:

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

Obsah grafické části:

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

Přílohy:

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

Výklad pojmů:

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

1. Základní údaje:

Řešeným územím je plocha L1 ve smyslu vymezení resp. značení územním plánem Perštejn. Tento jako plochu L1 vymezuje zastavitelné území v k.ú. Černýš o velikosti 8,4418 ha.

BI bydlení v rodinných domech - městské a příměstské

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Podmínka:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

BI nízkopodlažní zástavba – výšková hladina do 9 m

zastavění pozemku – max. 30 %

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

- využití zastavitelných ploch L1, C2, C4 pro bydlení z hlediska hlukové zátěže:

Podmínka:

Funkční využití ploch L1, C2, C4 pro bydlení je podmíněně přípustné z hlediska hlukové zátěže resp. provedení protihlukových opatření. Lokality musí splňovat podmínky limitů hlukové zátěže podle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací z provozu na silnicích. V případě nesplnění požadovaných hygienických limitů pro obytnou zástavbu a chráněné venkovní prostory staveb, budou potřebná protihluková opatření realizována výhradně na náklady investora budoucí výstavby.

..

- využití zastavitelných ploch z hlediska vlivů záměrů na lokality NATURA

Podmínka:

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

- omezení využití území z hlediska možného výskytu chráněných druhů rostlin a živočichů

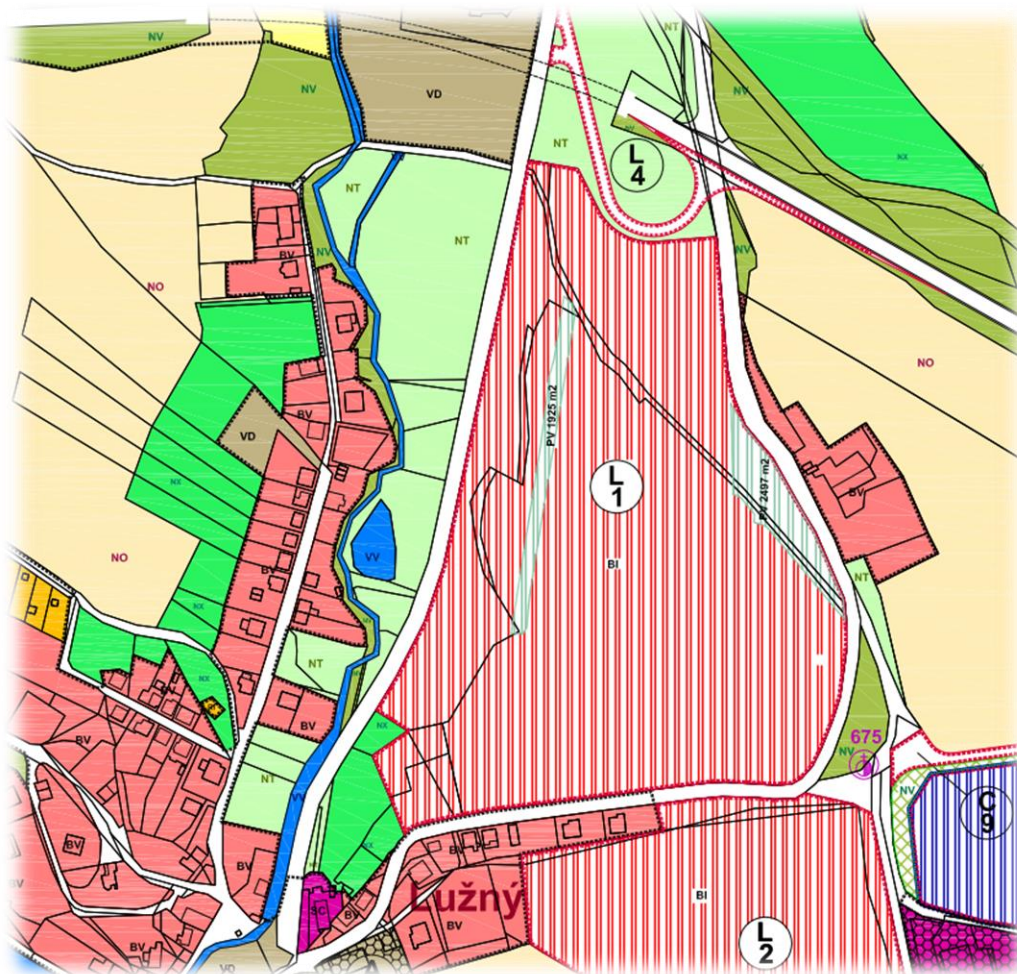
Podmínka:

Před případnou realizací záměrů na zastavitelných plochách L1, L2 a L3 bude proveden základní přírodovědný průzkum z důvodu možného výskytu chráněných druhů rostlin a živočichů a na základě jeho výsledků bude konkretizován rozsah a umístění výstavby.

2. Vymezení řešeného území, širší vztahy

2.1 Vymezení řešeného území

Řešeným územím je zastavitelná plocha L1, vymezená platným ÚP Perštejn jako izolovaný obytný soubor, připojitelný na stávající silnici Perštejn – Lužný.



Výřez z hlavního výkresu ÚP Perštejn

Velikost zastavitelné plochy L1 je stanovena ÚP Perštejn na 8,4418 ha, výroková část ÚP stanovuje vyhotovení (této) územní studie jako podkladu pro další rozhodování v území. Zastavitelná plocha je exponována limity dopravní a technické infrastruktury – bezpečnostním pásmem VTL

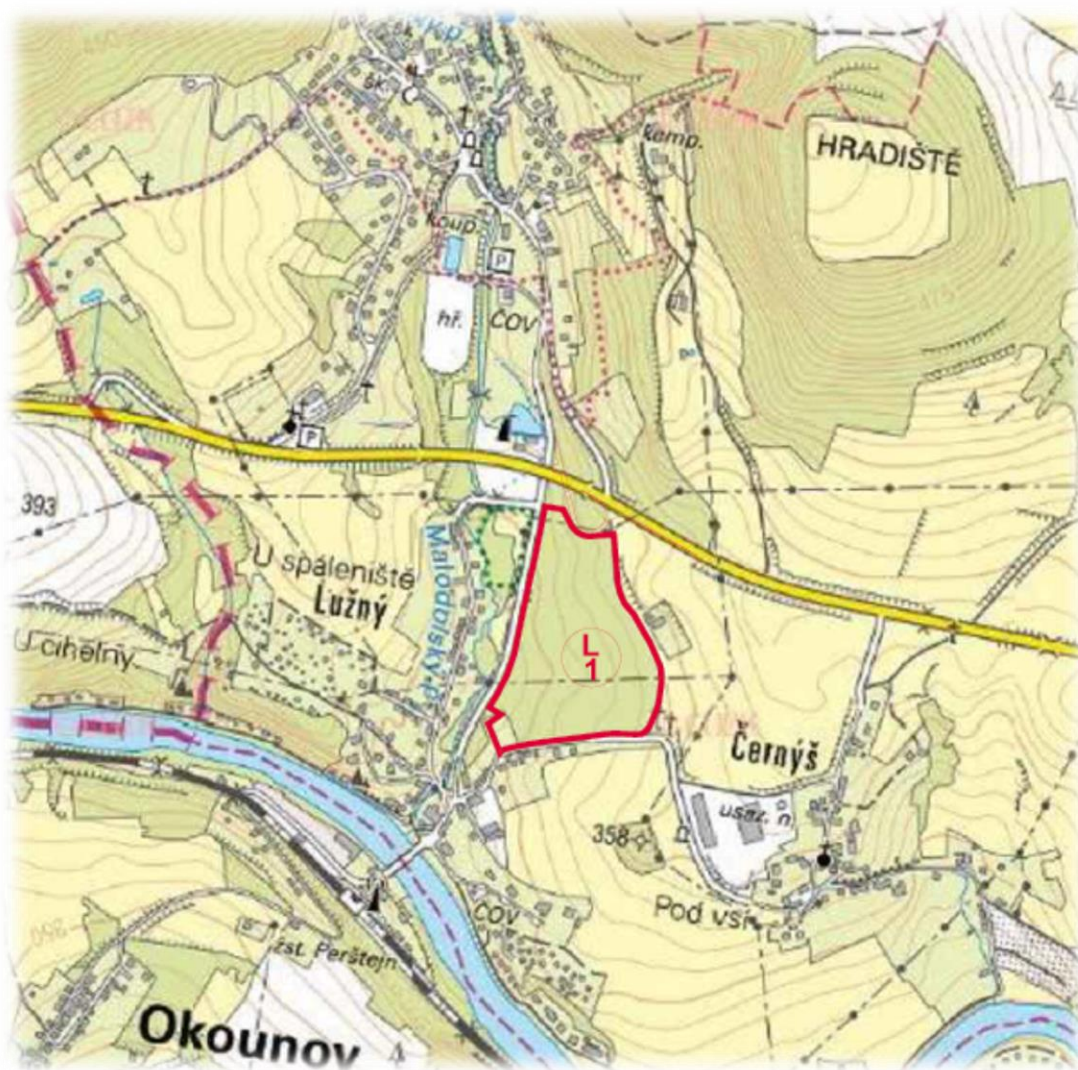
plynovodu, ochranným pásmem VN elektro. Zástavba se musí vypořádat s hlukovou zátěží a musí respektovat hodnoty území - zejména přírodní památku Louka vstavačů u Černýše, dále pak lokální znaky v území – tzv. Zámeček a pietní prostor se smírčím křížem.

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

Severní hranice řešeného území se nachází v kontaktu se silnicí I/13 včetně její mostní konstrukce přes údolní nivu Hučivého potoka. Územní plán nezobrazuje – přesto kalkuluje – s možným rozšířením silnice I/13 na čtyřpruh resp. zachováním koridoru silnice I/13 pro budoucí záměr souběžného umístění dopravní a technické infrastruktury. Zobrazená plocha L4 je soudobým i výhledovým řešením zcela kritického připojení obce Perštejn na silnici I/13. Severní hrana řešeného území tak bude vždy a pravděpodobně ještě intenzivněji exponována důsledkem silničního provozu.

2.2 Širší vztahy

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



Zastavitelná plocha L1 vyplňuje rozsáhlý sklonitý terén JV sklonu, vytvářející levou část údolní nivy Hučivého potoka. Údolní niva je v současnosti uzavřena novým přemostěním silnice I/13. Ještě než Hučivý potok dojde k řešenému území L1, vytváří širokou údolní nivu, na které je vyhlášeno zvláště chráněné území – přírodní památka Louka vstavačů u Černýše (i když je u Lužného), o které bude ještě řeč.

Původní uspořádání silnice I/13, jak prochází údolní nivou, je dodnes patrné a dodnes odděluje Perštejn od nezastavěné údolní nivy, pokračující do m.č. Lužný. Zástavba Lužného pak směřuje a končí až u řeky Ohře a vytváří cenný krajinný obraz, který je základní identitou obce. Zástavba m.č. Lužný je vůči řešenému území - územní studie L1 na opačné (pravé) straně údolní nivy Hučivého potoka - indicie spojitosti urbanistického či tvarového řešení současné zástavby a řešeného území L1 však nebyla zjištěna.

Celé řešené území se dá po západním okraji obejít po přechodové hraně zmíněné údolní nivy a výrazného skalního výchozu, končícího venkovskou zástavbou m.č. Černýš. Na spojnici Perštejn – Černýš se nachází izolovaný historický objekt tzv. záměčku, dále pak – na rozcestí k Lužnému – charismatické místo se smířčím křížem, křížkem a staříčkou hrušní.

Od rozcestí do Lužného klesá místní komunikace s jednostrannou zástavbou. Tato zástavba sleduje jižní okraj řešeného území. S ohledem na výškový rozdíl však není – viz dále – s novotvarem plochy L1 funkčně ani komunikačně propojena.



schéma posice plochy L1 z jižního pohledu



schéma posice plochy L1 z východního pohledu



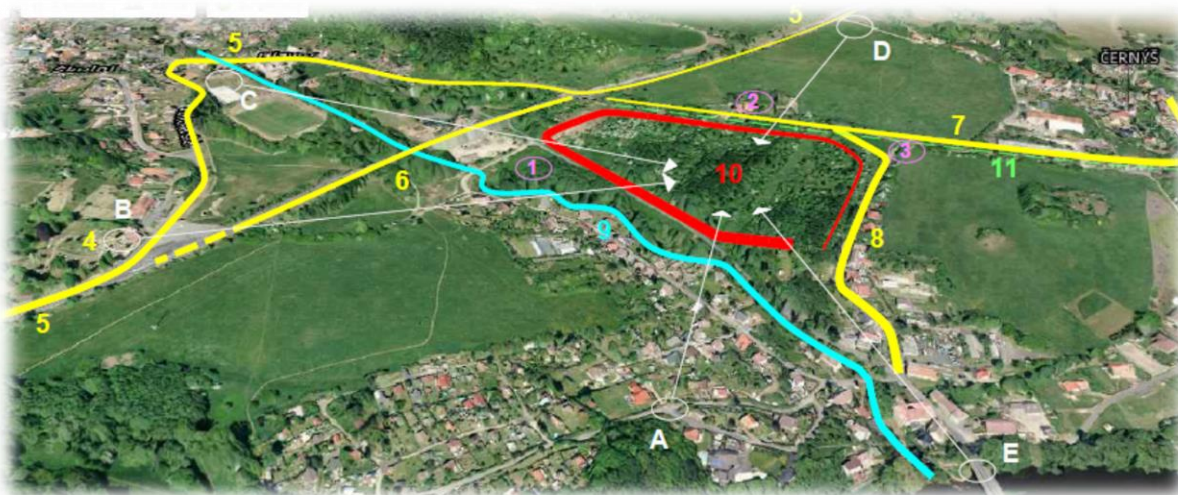
schéma police plochy L1 ze severního pohledu



Z hlediska krajinného rázu se zástavba plochy L1 neprojeví v žádném z charakteristických posic území, tzn. od přemostění řeky Ohře (posice E), od příjezdu do obce po silnici I/13 od Chomutova (posice D), ani z přechodové části Perštejn – Lužný – tj. v místě přemostění původní silnice přes Hučivý potok (posice C). Okrajově lze uvažovat o průhledu z paty hřbitova (posice B), protilehlá louka s pomníkem zaniklých obcí je však vůči zástavbě L1 opět odvrácena. Lokální význam bez vlivu na krajinný ráz má posice v protilehlé zástavbě m.č. Lužný (posice A). Pro úplnost doplňujeme určující urbánní posici – panorama Lužného od nádraží – přemostění Ohře. Ani v této posici se však zástavba neprojeví plochy L1.

Zástavba plochy L1 je tak izolovanou obytnou skupinou s vlastní a nezávislou urbanistickou strukturou.

Výše uvedené vztahy zástavby a krajiny jsou zobrazeny v následujícím schématu.



Obr.: základní prostorové vztahy

Schéma pak obsahuje rozhodující sídelní a krajinné znaky:

- 1 - vstavačová louka
- 2 - tzv. Zámeček
- 3 - rozcestí se smírčím křížem a křížkem
- 4 - hřbitov
- 5 - původní silnice I/13 vedená přes obec Perštejn
- 6 - přemostění údolní Hučivého potoka pro silnici I/13
- 7 - trajektorii dnes nefunkčního komunikačního propojení Perštejn – Černýš,
- 8 - výstupní komunikaci Lužný – Černýš
- 9 - trasu Hučivého potoka
- 10 - řešené území L1
- 11 - krajinný horizont – vnější hrany spojitě údolní nivy Ohře a Hučivého potoka.

3. Vyhodnocení splnění zadání územní studie

Zadání územní studie „Perštejn – Lužný – zastavitelná plocha L1“ (dále Zadání) vyhotovil pořizovatel – Městský úřad Kadaň, Odbor regionálního rozvoje, územního plánování a památkové péče v prosinci 2019.

K jednotlivým kapitolám Zadání:

Ad 1) Cíle a účel pořizování územní studie:

Cílem bylo prověřit a navrhnout možnosti využití zastavitelné plochy L1 a účelem navrhnout funkční a prostorové využití území, charakter zástavby, vymezení veřejná prostranství a napojení zástavby na technickou infrastrukturu.

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

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

Ad 2) Rozsah řešeného území:

Řešené území je identické se Zadáním – plocha L1 o velikosti 8,4418 ha v grafickém zobrazení dle platného ÚP Perštejn.

Ad 3) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:

- požadavky stanovené územním plánem (ad 3a) jsou přepsány do úvodní kapitoly tohoto textu a splněny vlastním návrhem ÚS,
- doplňující průzkumy a rozbor (ad 3b) jsou součástí vstupních podmínek řešení území, obsahují limity území dle ÚAP, vlastní rozbor řešeného území, doplněný výškopis a prostorové vztahy, přepsané do vyhodnocení řešeného území z hlediska širších vztahů. Je získána a promítnuta nálezková databáze AOPK, vyhodnocen a zdůvodněn stav území z hlediska současné sukcese zemědělské půdy, vymezen prostor mokřadu jako VKP ze zákona, zpracována studie vlivu zástavby na území NATURA,
- požadavky na základní koncepci řešeného území (ad 3c) jsou obsahem návrhu ÚS jak z hlediska prostorové, tak hmotové návaznosti (tedy lépe řečeno ne-návaznosti). ÚS obsahuje základní prvky regulace z hlediska vymezení komunikací (tj. uliční čáry), stavební čáry a princip uspořádání budoucí zástavby vůči terénu,
- požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území (ad 3d) – viz opět prostorová a hmotová návaznost - splněny, zjevné hodnoty v území – vstavačová louka, prostor rozcestí se smírčím

- křížem a křížkem – jsou začleněny do prostorové koncepce řešeného území a platformou pro její odůvodnění,
- požadavky na využití prostorového uspořádání veřejného prostranství (ad 3e) jsou vyřešeny na platformě analýzy stávající zeleně, jejího stavu a charakteru jednotlivých stanovišť, zjištěných terénních hran. Veřejná prostranství s veřejnou zelení jsou převzaty přesně z ÚP Perštejn.
 - požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury jsou zpracovány ve struktuře Zadání a to z hlediska:
 - potřeb vybavení území dopravní a technickou infrastrukturou včetně posice napojení na stávající systém, bilance potřeb energií a projednání se správcem technické infrastruktury. Nakládání dešťovými vodami sleduje současný stav a rozvoj území, chrání, dotuje resp. zachovává stávající hydrologii vymezené zeleně v mokřadních posicích,
 - komunikačního systému, který obsahuje požadované parametry místní komunikace (C), parametry pro potřeby protipožárního zásahu, dopravy v klidu včetně systému dopravy v klidu,
 - respektu k trasám a prostorové ochraně stávajících inženýrských sítí nadmístního významu,
 - odpadového hospodářství z hlediska umístění stanovišť pro využitelné složky komunálního odpadu.

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

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

Ad 5) Další požadavky

ÚS je zpracována v souladu se stávající legislativou a metodickými návody. Obsahuje výklad pojmů. Samostatnou přílohou budou doklady o projednání ÚS.

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

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

4.1 Celková bilance ploch

Územní studie navrhuje následující členění plochy L1:

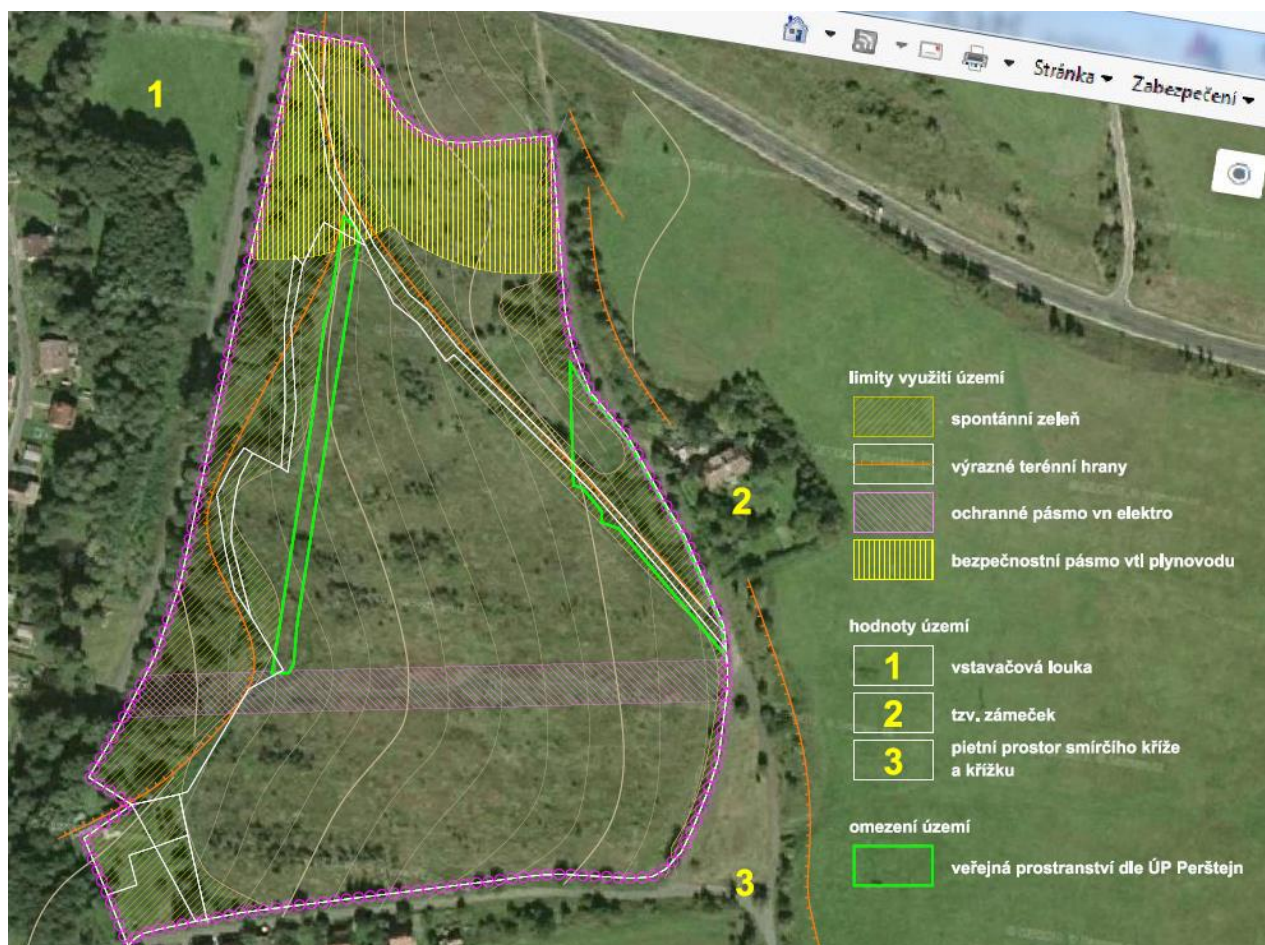
Základní bilance území:

- velikost řešeného území: 84 418 m², z toho:
- plocha A - údolní niva: 12 840 m², v podrobnějším členění:
 - A1: 4 569 m²
 - A2: 8 271 m²
- plocha B – obytná skupina: 56 700 m²
- plocha C – PB VTL plynovodu: 10 444 m²
- plochy D – veřejné prostranství dle ÚP Perštejn:
 - 4 434 m² v podrobnějším členění:
 - D1: 1 925 m²
 - D2: 2 509 m²

4.2 Urbanistické řešení

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

Zde je vstupní schéma území, které předchází urbanistické koncepci. Obsahuje hranici řešeného území, převzetí dat ÚAP = ochranné pásmo VN elektro a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu.



Dále zobrazuje hodnoty území – vstavačovou louku (1), Zámeček (2) a rozcestí s křížkem (3).

Zelený polygon je veřejné prostranství – veřejná zeleň, jak je stanovena ÚP Perštejn.

Výše uvedené podklady jsou vloženy do hranic pozemkových parcel dle katastru nemovitostí, podkladem je pak ortho mapa zachycující stav území v roce 2003.

Stav území 2003 je převzat úmyslně, zobrazuje totiž jeho uspořádání tak, jak odpovídá původnímu využití. Je zde vidět dolní zamokřená hrana údolní nivy Hučivého potoka (propsaná do parcelace) a rozhodující velikost řešeného území, ještě před sukcesí zemědělské půdy. Důležitá je rovněž trajektorie původní cesty od Lužného do Černýše.

Upozorňujeme ještě na jednu okolnost – orientaci terénu, jak ji zobrazuje vrstevnicový plán – tedy západní svah. Tvar terénu je rovněž důležitý pro umístění budoucích místních komunikací a (do nich) uložených inženýrských sítí.

V rámci doplňujících průzkumů a rozborů považujeme za zásadní vyhodnocení přírodních hodnot řešeného území. Z výše zvedeného schématu je patrná hrana nejnižší terasy údolní nivy Hučivého potoka, která - ačkoli oddělena silnicí - je součástí bioty doprovodných mokřadů, které naplňují pojem „mokřad“ i pojem „údolní niva“ – oboje jako významný prvek ze zákona 114/1192 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Tato část bude tedy oddělena a nebude součástí parcelace, zahrad ani jinak využita – lépe řečeno zapojena – do obytné skupiny zastavitelné plochy L1. Tento mokřad bude nadále dotován

přivedením dešťové vody z veřejných prostranství – viz dále v textu.

Zbývající část řešeného území je bývalým sadem s diagonální stopou zaniklé cesty s doprovodnou náletovou zelení. Proces sukcese tohoto sadu dokladuje časová řada leteckých snímků – posloupnosti roků 2006, 2012, 2015 a 2019 a deklaruje dokonanou sukcesí zemědělské půdy. Snímky jsou ořezány do řešené plochy L1 a doplněny grafickým zvýrazněním přírodních ploch zachycených v roce 2003 – viz snímek výše:



sukcese 2006



sukcese 2012



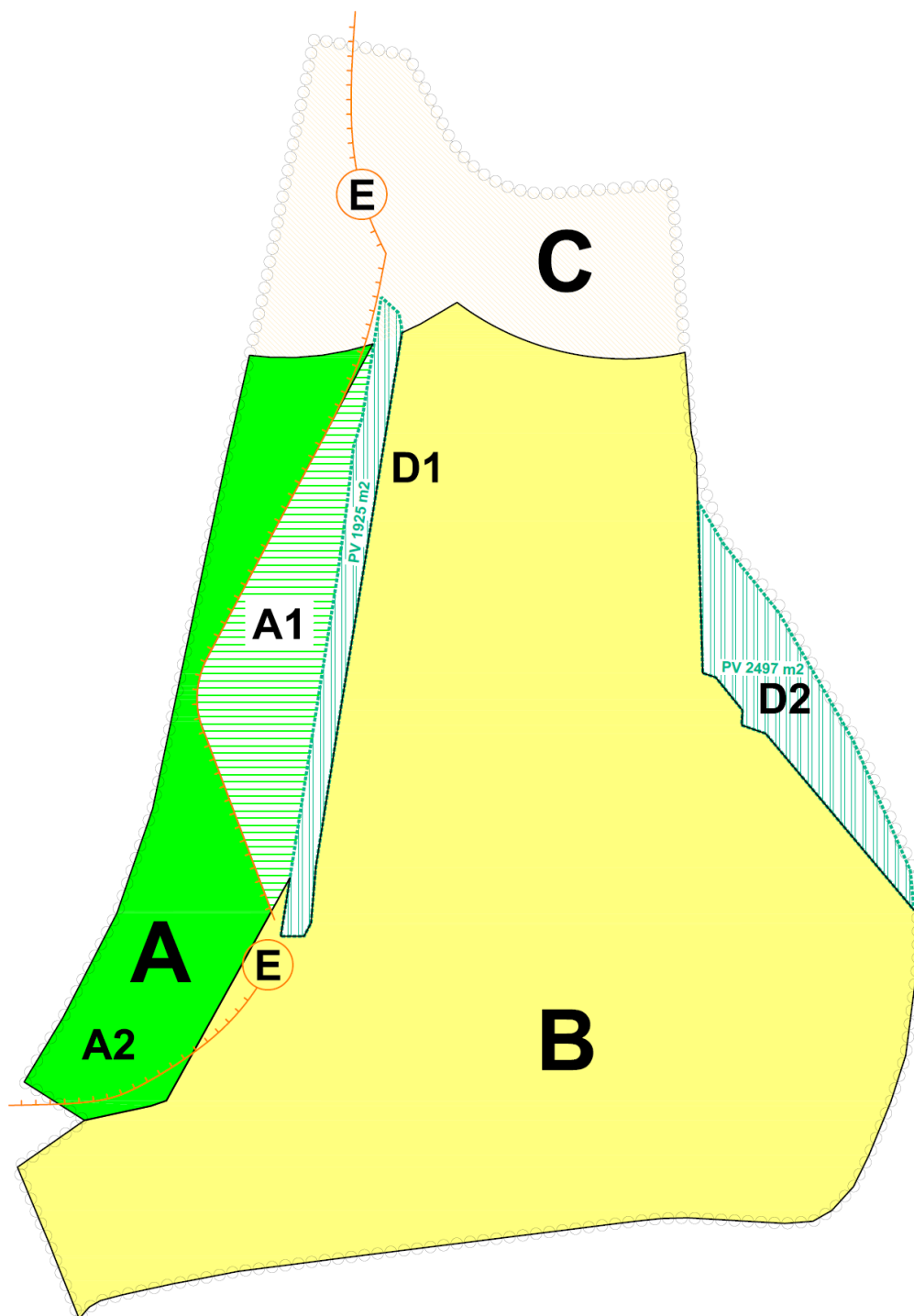
sukcese 2015



sukcese 2019

Z výše uvedené časové řady je zřejmé, že náletové dřeviny na zemědělské půdě mají proměnné stáří 0 – 19 roků. Vytvořily si nepochybně prostor s vysokou biodiverzitou, ale nahraditelný na jiných plochách navazujícího území.

Po odečtení ploch původních přírodních stanovišť je tedy zbylá část určena pro využití ve smyslu ÚP Perštejn. Zde je vstupní schéma:



Plocha A je ponechanou částí údolní nivy, do které lze zapojit komunikační systém, inženýrské sítě a plochu pro alternativní umístění rodinných domů nebo objektů veřejné vybavenosti (část A1) za podmínky, že vlastní stavba (stavby) bude mimo základní terasu (označeno E) údolní nivy Hučivého potoka.

Plocha B je prostorem pro umístění obytné skupiny včetně komunikací, zpevněných ploch a další sídelní či krajinné zeleně.

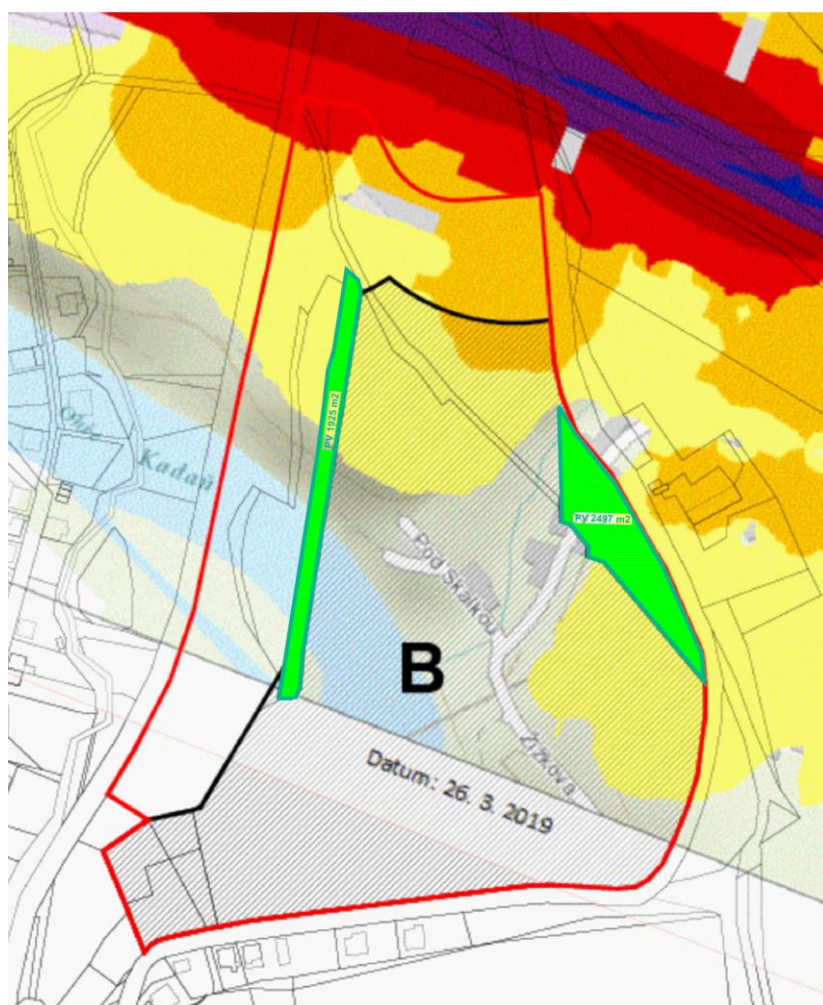
Plocha C představuje půdorysný průmět bezpečnostního pásma (BP) VVTL plynovodu. Zde

nelze umístit stavby rodinných domů ani související zahrady. Tzn., že do plochy 800 m² je zapotřebí vypořádat pozemek rodinného domu mimo BP plynovodu. Plochu C pak lze použít k připojení dalších zahrad.

Plochy D1 a D2 jsou plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích shodné velikosti, tvaru a umístění jako v ÚP Perštejn.

Označení E vymezuje úroveň nejnižší terasy údolní nivy Hučivého potoka. Toto území je podmáčené a má všechny znaky VKP ze zákona 114/1992 Sb. Lze jej upravit ve smyslu přístupové komunikace, zastávky autobusu a potřebných konstrukcí dopravní a technické infrastruktury.

Před vlastním urbanistickým návrhem bylo zapotřebí prověřit podmínku rizika hlukové expozice, jak ji uplatnila Krajská hygienická stanice při tvorbě ÚP Perštejn: Hluková mapa ČR není na řešené území vypracována, z databáze ŘSD tak bylo převzato hlukové zatížení srovnatelného území, kterým je silnice I/13 v Klášterci nad Ohří v místě přemostění Vítězné ulice a Širokého potoka = shodná pozice = most - při srovnatelném dopravním zatížení.



Z dvojexpozice tak vyplývá předpokládaná míra hlukového zatížení – 55 db (žlutá plocha) resp. 60 db (okrová plocha) pro dílčí plochy B1, B3, B5 a B6 v členění podle následujícího schématu. Součástí řízení k umístění či povolení staveb pro bydlení na těchto plochách bude měření hluku a vyhodnocení hlukové zátěže vůči konkrétnímu projektovému řešení.

Pro další projektovou přípravu území se vztahuje podmínka dotčeného orgánu – Krajské hygienické stanice:

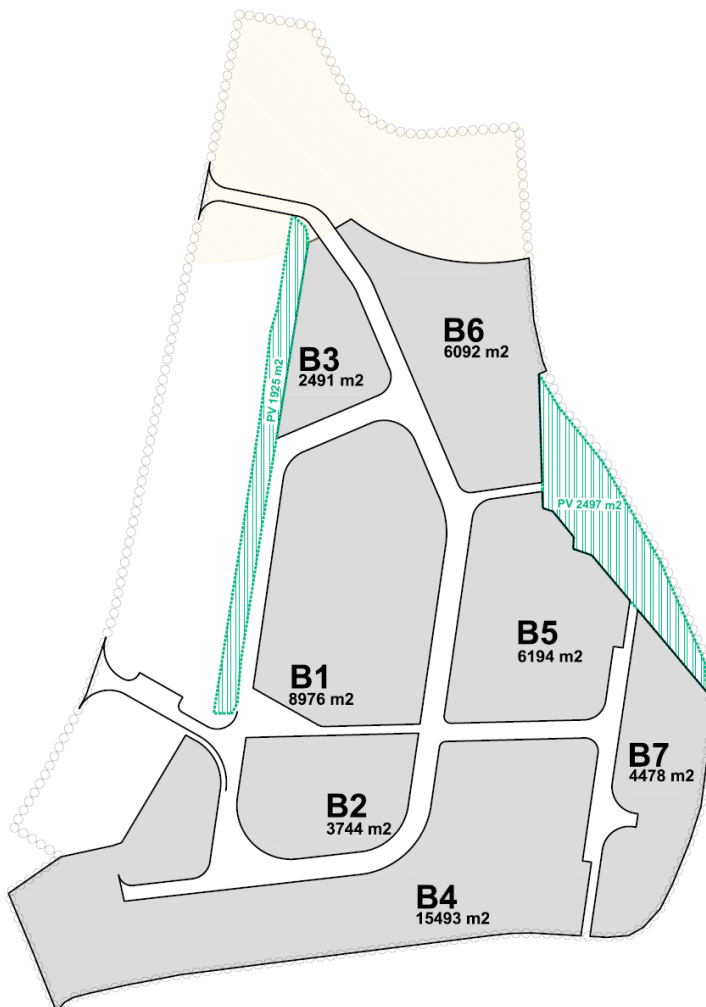
Funkční využití plochy L1 pro bydlení je podmíněčně přípustné z hlediska hlukové zátěže resp. provedení protihlukových opatření, a to zejména vzhledem k situování do lokality zatížené převážně dopravním hlukem. Lokalita musí splňovat podmínky limitů hlukové zátěže podle nařízení vlády č.

272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. V dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních (resp. vnitřních) prostorech.

Po vyjasnění těchto vstupních podmínek pak lze přejít k vlastnímu urbanistickému řešení. To vychází z těchto zásad:

- území připojujeme 2x vjezdem na silnici Perštejn – Lužný. Ostatní stávající místní komunikace z hlediska dopravní obsluhy nepřipojujeme a to z důvodu jejich parametrů, konfigurace terénu a zvýšení hlukové expozice stávající zástavby, která na tuto změnu v území není koncipována,
- ve vstupní části umísťujeme plochu bydlení v rodinných domech s alternativním umístěním objektů veřejné infrastruktury – např. mateřské školy jiné či jiného srovnatelného zařízení.
- ponecháme veřejnou zeleň veřejných prostranství jako součást sídelní zeleně navrhovaného řešení tak, aby chom nebyli v rozporu s ÚP Perštejn,
- vytváříme s ohledem na konfiguraci terénu přednostně zokruhovaný komunikační systém. Šířka veřejného prostranství pro umístění komunikačního systému činí 10 m. Slepé komunikace vytváříme na koncových pozicích řešeného území. Vždy odpovídají požadavkům pro manipulaci vozidel protipožárního zásahu a vždy jsou propustné pro pěší dále do území,
- hloubka jednotlivých parcel při jejich ideální velikosti 800 m² činí 35 m,
- komunikace jsou vedené tak, aby umožnily uložení gravitační kanalizace,
- v území je navržena v očekávaných pozicích další veřejná zeleň, která doplňuje minimální pozice a rozměry zeleně na veřejných prostranstvích dle ÚP Perštejn.

Při respektování výše uvedených zásad vychází následující vnitřní členění plochy B:



Z celkových 56 700 m² činí plochy pro umístění RD 47 426 m², zbývající výměry 9 274 m² jsou plochy veřejných prostranství v následném členění na asfaltové pojezdové plochy, pojezdové a pochozí plochy ze zámkové dlažby a na veřejnou zeleň.

Vliv lokality a navržené zástavby na životní prostředí:

- a) vymezení zastavitelné plochy L1 vůči plochám NATURA – PO (ptačí oblast):
Vyhodnocení vlivu zástavby na soustavu NATURA – PO je samostatnou přílohou této územní studie. Závěr vyhodnocení a stanovisko krajského úřadu – viz kapitola č. 9 - připouští zástavbu lokality L1 v rozsahu této územní studie.
- b) vymezení zastavitelné plochy L1 z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí:
Z údajů v předložené územní studii vyplývá, že celková plocha L1 svým rozsahem dosáhne limitní hodnoty bodu č. 108 přílohy č. 1 zákona - Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu (5 ha). V projektové fázi proto nelze vyloučit zařazení záměru v souladu s § 4 odst. 1 písm. c), d), e) zákona. Pro další projektovou přípravu území bude tedy záměr posouzen dotčeným orgánem (krajským úřadem) z hlediska vlivu na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb.
- c) vymezení zastavitelné plochy L1 z hlediska zvláště chráněných druhů:
V rámci další předprojektové a projektové přípravy bude proveden základní přírodovědný průzkum (celkové biologické hodnocení lokality obsahující zoologické a botanické průzkumy) a to s cílem ověření zjištěného výskytu zvláště chráněných druhů.
- d) vymezení zastavitelné plochy L1 z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny:
Plochy A – její vymezená část A1 - bude v rámci umístění staveb vyhodnocena vůči základní terase údolní nivy a mokřadnímu společenství, které je významným krajinným prvkem z hlediska § 3, odst. 1, písm. b) tohoto zákona
- e) Kácení dřevin rostoucích mimo les bude řešeno na obecním úřadu Perštejn. Je nutné žádat o všechny zapojené plochy nad 40 m² a dřeviny s obvodem větším než 80 cm.

4.3 Architektonické řešení

Tato územní studie zpřesňuje zastavitelnou plochu L1 územního plánu Perštejn do urbanistické struktury dle předchozí kapitoly 4.2.

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

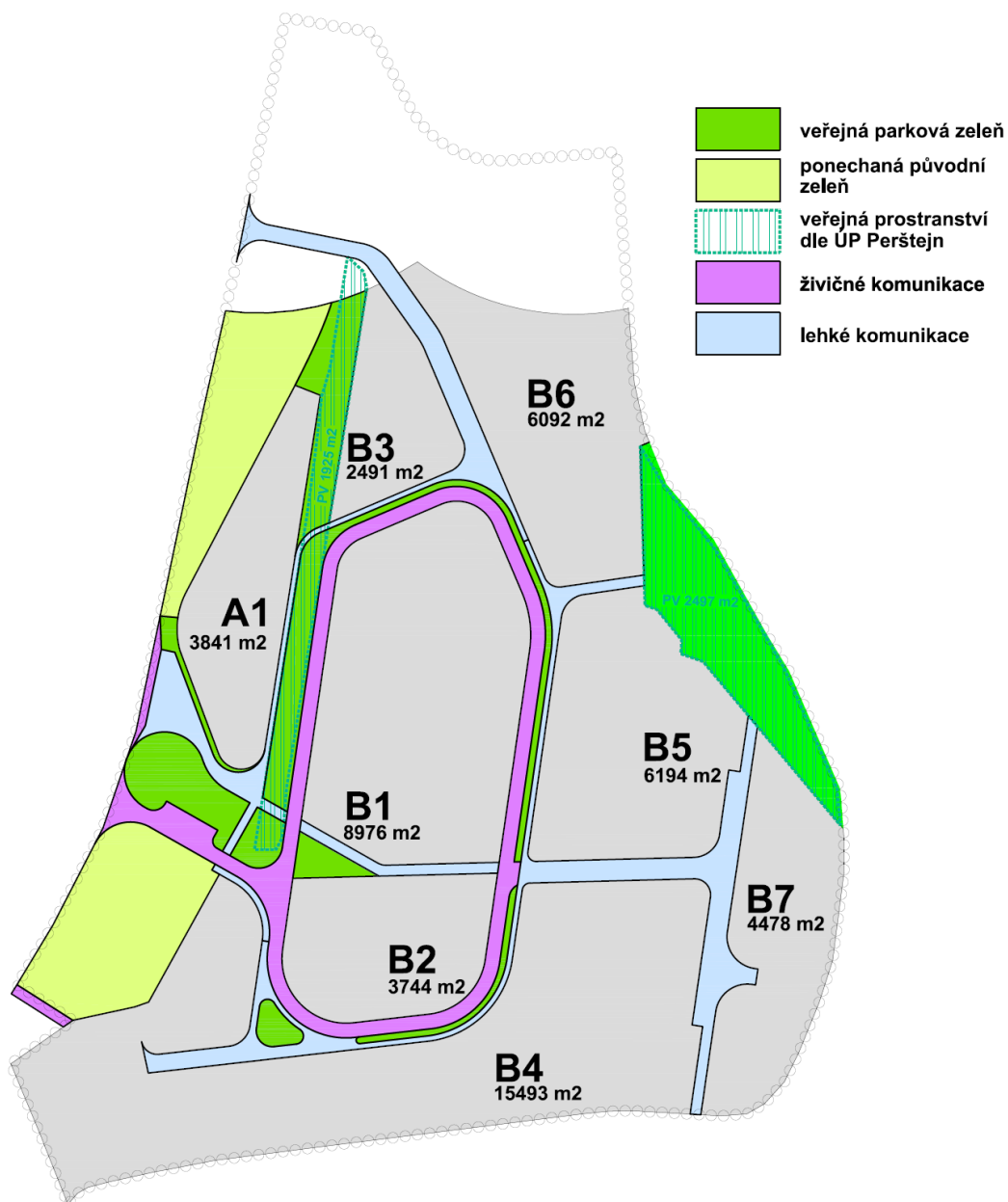
- požadavky na uliční a stavební čáru,
- pravidla parcelace vymezených ploch B1 – B7,
- požadavek na orientaci hlavního hřebene střechy rodinného domu,
- požadavek na sklon střešní krytiny,
- doporučení tvaru střechy a barvy krytiny,
- doporučení pro oplocení, které je v kontaktu s veřejným prostranstvím.

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

4.4 Řešení zeleně s vymezením veřejného prostranství

Veřejný prostor tvoří plocha A = 12 840 m² po odečtení plochy A1 pro bydlení nebo občanskou vybavenost 3 841 m² = 8 999 m² a plocha B = 56 700 m² po odečtení ploch pro umístění rodinných domů 47 426 m² = 9 274 m².

Celková výměra veřejných prostranství tak činí 8 999 + 9 274 = 18 273 m².



Obr.: schéma veřejných prostranství. Samostatně jsou vyznačeny plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích, převzatá z ÚP Perštejn.

Veřejné prostranství tvoří:

- veřejná parková zeleň,
- ponechaná původní zeleň,
- plochy živičných komunikací
- plochy lehkých komunikací ze zámkové dlažby

Veřejná parková zeleň je soustředěna do nástupního prostoru, kde je předpokládána nejvyšší intenzita pohybu obyvatel. Je rovněž uplatněna jako separační prostor mezi obytnou částí a prostorem alternativního umístění objektu občanského vybavení. Další drobné plochy veřejné parkové zeleně jsou uplatněny v kompromisních pozicích ovlivněných průběhem ochranného pásma VN elektro.

Ponechaná přírodní zeleň přepisuje zjištěné pozice přírodně blízkých ploch, jak byly detekovány na ortho snímku řešeného území v r. 2003, tedy před nástupem (dosud probíhající) sukcese zemědělské půdy.

5. Požadavky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

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

- požadavky na uliční a stavební čáru,
- pravidla parcelace vymezených ploch B1 – B7,
- požadavek na orientaci hlavního hřebene střechy rodinného domu,
- požadavek na sklon střešní krytiny,
- doporučení tvaru střechy a barvy krytiny,
- doporučení pro oplocení, které je v kontaktu s veřejným prostranstvím,
- umístění staveb vůči hlukovému zatížení.

Ad: Požadavky na uliční a stavební čáru:

Uliční čarou pro umístění hlavních staveb je hranice vymezených ploch B1 – B7 v případě, že jsou v kontaktu s vymezenými úseky vnitřního komunikačního systému řešeného území. V tom případě se současně stanovuje požadavek na jednotný odstup průčelí hlavní stavby od uliční čáry v hodnotě 7 m.



Obr.: schéma uplatnění požadavku na uliční a stavební čáru

Ad: Pravidla parcelace vymezených ploch B1 – B7:

Vnitřní parcelace vymezených ploch B1 územní studie nestanovuje. Vnitřní parcelace je pouze naznačena s cílem ilustrovat optimální uspořádání a počet domů, které lze v jednotlivých částech B1 – B7 umístit.



Obr.: schéma modelové parcelace

Při uplatnění základní velikosti parcely rodinného domu na 800 m² pak vychází tyto výtěžnost území:

označení plochy	velikost plochy v m ²	orientační počet rodinných domů při velikosti parcely 800 m ²
B1	8976	11
B2	3744	5
B3	2491	3
B4	15493	19
B5	6194	8
B6	6092	8
B7	4478	6
součet	47468	60

Ad: Požadavek na orientaci hlavního hřebene střechy rodinného domu:

ÚS vychází ze zjištění, že charakteristickým sklonem zastavitelné plochy L1 je jeho západní orientace a z analýzy, že vnějším referenčním bodem pro hodnocení vlivu zástavby na krajinu je nástupní prostor hřbitova, vnitřním pak průhled z veřejného prostranství protilehlé zástavby Lužného. Hlavní stavby tak budou mít hlavní hřeben střechy orientovaný ve směru sever – jih s korekcí podle vrstevnic, vůči západní expozici bude vždy uplatněna krytina šikmé střechy.

Siluenta staveb se z pohledu údolní nivy Ohře neprojevuje a jižní fasáda tak může mít individuální řešení.

Ad: Požadavek na sklon střešní krytiny:

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

Ad: Doporučení tvaru střechy a barvy krytiny:

ÚS doporučuje uplatnění jednoduchých sklonů střech s preferencí střechy sedlové, v případě vyššího sklonu terénu i jednostranné pultové se sklonem střechy k západu. Barva krytiny by měla vycházet z variant barvení keramických střešních tašek.

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

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

6. Koncepce řešení dopravní infrastruktury

Územní studie vymezuje páteřní komunikační systém řešeného území v parametrech dvou jízdních pruhů 2 x 2,75 s připojením na stávající silnici Perštejn Lužný.

Pozemky jižní části řešeného území budou napojeny na silnici Perštejn – Lužný samostatným sjezdem.

Páteřní komunikační systém je okružní a doplňují jej odbočky pro dopravní obsluhu krajních posic řešeného území.

Páteřní komunikační systém by měl být z živičného povrchu, ostatní zpevněné plochy lehké, ze zámkové dlažby.

Šířka veřejného prostranství vymezeného komunikačního systému pro automobilovou dopravu činí 10 m, páteřní pěší komunikace 4 m a ostatní chodníky 2 m.

Vstupní prostor do řešeného území doplňuje zastávka veřejné dopravy a parkoviště chráněné retardéry. Další možnost krátkodobého parkování je pak v těžišti řešeného území, využita je nezastavitelná plocha pod vrchním vedením VN elektro.

Bilance dopravy v klidu – výpočet potřeby krátkodobých stání:

počet RD	B1	11			
	B2	5			
	B3	3			
	B4	19			
	B5	8			
	B6	8			
	B7	6			
celkem RD		60			
celkem obyvatel (4 obyvatelé/RD)		240			počet
					stání
	obyvatel	240	1 stání	20	12

Minimální počet parkovacích stání podle výpočtu je pak navýšen na 18.

Grafická část zobrazuje zásadu propustnosti územím do krajiny v případě slepých komunikací.

Navržený komunikační systém umožňuje provedení protipožárního zásahu u všech staveb dle předpokládané parcelace. Slepá část páteřní komunikace je ukončená „T“ obratištěm.

7. Koncepce řešení technické infrastruktury

Kanalizace:

ÚS předpokládá napojení plochy L1 shodně s ÚP Perštejn v Lužném, kmenová stoka je vedena okrajem silnice Perštejn Lužný.

Vnitřní systém, je zásadně gravitační, veden je přednostně v ose komunikačního systému.

Dešťové vody:

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

Dešťové vody z místních komunikací budou zasakovány do průběžného zasakovacího příkopu, který bude umístěn pod liniovou zelení místních komunikací. Součástí zasakovacího příkopu bude drenážní vedení, ukončené ve stanoveném retenčním prostoru v údolní nivě Hučivého potoka..

Vodovod:

ÚS napojuje veřejný vodovod na stávající trasu vodovodu Perštejn – Černýš. Trasa zčásti koliduje se zastavitelnou plochou B6, uspořádání komunikačního systému však umožňuje v potřebném úseku přeložku.

Vodovod je zokruhován v tělese páteřní komunikace.

Páteřní vodovodní řad bude vybaven nadzemními hydranty. Jejich umístění stanovuje ČSN 730873. Pro rodinné domy a nevýrobní objekty je požadována min. vzdálenost hydrantu k místu provedení protipožárního zásahu 200 m při mezní vzdálenosti hydrantů 400 m. Min. světlost vodovodního potrubí činí 80 mm.

STL plynovod:

V souladu s ÚP Perštejn je STL plynovod přiveden samostatným řadem od VTL/STL stanice v obci Perštejn.

Předpokládá se souběh s páteřním kanalizačním systémem, tzn. uložení do tělesa komunikace.

Elektrická energie:

Navržena je nová distribuční trafostanice, napojená bezprostředně na stávající nadzemní vedení VN elektro.

Následuje distribuční nn kabelový rozvod, který je uložen souběžně s páteřní komunikací v zeleném pásu, v ostatních zpevněných plochách pak souběžně s ostatními IS.

Bilance energií:

				na jednotku		celkem
technická infrastruktura	el. energie	RD	60	9	kw	540
	voda	obyvatel	240	125	m3	30
	zemní plyn	RD	60	0,6	m3/rok	21900
srážkové vody 1 RD:	střechy	m2	1		l/s	150
	dlažby	m2	0,7		l/s	40
	vegetace	m2	0,05		l/s	0,55
periodicita deště					i	0,5
intenzita deště					i	139
množství vod					l/s	3
					m3/15 minut	2,7

8. Výsledek přírodovědného průzkumu

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

Botanika

1. V zájmovém území bylo zaznamenáno 148 taxonů cévnatých rostlin.
2. Z tohoto počtu není žádný druh chráněný podle vyhlášky MŽP ČR č. 395/1992 Sb.

Zoologie

- v celém zájmovém území byly během průzkumu zjištěny dva druhy obojživelníků. Ohrožená zvláště chráněná ropucha obecná a skokan hnědý, který není zařazen mezi zvláště chráněné druhy. Oba druhy byly zjištěny mimo lokalitu záměru v Přírodní památce Louka vstavačů u Černýše. V zájmovém území nejsou pro rozmnožování obojživelníků vhodné biotopy.
- v celém zájmovém území byly během průzkumu zjištěny dva druhy plazů, silně ohrožený slepýš křehký a ohrožená užovka obojková. Oba druhy byly zjištěny mimo lokalitu záměru v Přírodní památce Louka vstavačů u Černýše.
- v celém zájmovém území, a to včetně širších vztahů, bylo během průzkumu zaznamenáno 34 druhů ptáků, z nichž 5 druhů (krahujec obecný, krkavec velký, rorýs obecný, tuhýk obecný a vlaštovka obecná) je zařazeno mezi zvláště chráněné druhy.
- v samotném zájmovém území bylo zjištěno hnízdění 12 druhů ptáků, z nichž jeden, krahujec obecný, patří mezi zvláště chráněné silně ohrožené druhy. Vzhledem k charakteru navazující krajiny s obdobnými biotopy zde nelze předpokládat výrazný negativní vliv na populaci tohoto druhu v daném území.
- v celém zájmovém území bylo během průzkumu zaznamenáno 6 druhů savců.
- ze zjištěných druhů savců patří veverka obecná mezi zvláště chráněné ohrožené druhy. Vzhledem k charakteru navazující krajiny s obdobnými biotopy zde nelze předpokládat výrazný negativní vliv na populaci tohoto druhu v daném území.
- v lokalitě nebyl zjištěn výskyt zimujících netopýrů, rovněž tak nebyly zjištěny letní kolonie.
- v dané lokalitě nebyl zjištěn žádný zvláště chráněný druh bezobratlých živočichů.

Zvláště chráněné druhy – výjimky:

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

Silně ohrožené druhy:

krahujec obecný, *Accipiter nisus*

Ohrožené druhy:

veverka obecná, *Sciurus vulgaris*

Doporučená opatření:

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

Závěr:

V zájmovém území bylo zaznamenáno 148 taxonů cévnatých rostlin, žádný z uvedených druhů nespadá do kategorie zvláště chráněných druhů rostlin.

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

V lokalitě záměru byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů obratlovců – krahujce obecného a veverky obecné. U krahujce obecného a veverky obecné je nutno zažádat o výjimku ze základních podmínek ochrany dle § 56 zákona č. 114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, z důvodu zásahu do populace a biotopu druhu.

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

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

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

Nezbytné však může být stanovení konkrétních omezení pro budoucí činnosti, například termínová omezení zásahů mimo období rozmnožování či stanovení záchranných přenosů. Tyto konkrétní podmínky bude možné stanovit v návaznosti na podrobněji zpracované dokumentace konkrétních záměrů zpravidla ve fázi před územním řízením (či jiným procesem územní řízení nahrazujícím).

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

9. Odůvodnění

Umísťujeme tedy obytnou skupinu do daného prostoru, přičemž máme k dispozici plochu zmenšenou o ochranná pásma. Dále je zapotřebí akceptovat plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích dle platného ÚP Perštejn. Do grafické části jsou důsledně přepsány ve shodné velikosti, posici i výměře.

Klíčem je vstupní analýza území, zevrubně popsaná v úvodní části. Deklaruje rozvoj sukcese zemědělské půdy a vymezuje původní přírodní stanoviště a následně je chrání.

Obytná skupina je umístěna do západního svahu a je deklarován její minoritní vliv na uspořádání stávající zástavby do krajiny. Vůči pohledově exponovaným stanovištím jsou nastavena pravidla zástavby tak, že střechy jednotlivých domů vytvoří kaskádu typické barvy pálené krytiny.

V situaci širších vztahů je vyznačen hlavní horizont krajiny Perštejn – Černýš a zástavba je umístěna tak, aby tento horizont neatakovala.

Velikost parcel umožňuje přiměřený rozvoj sídelní zeleně.

Základem veřejného prostoru je vnitřní komunikační systém s dvojitým připojením na silnici Perštejn – Lužný. Území má separovaný pěší systém, umožňující logické propojení vnitřní urbanistické struktury a její připojení na vnější požadované či předpokládané posice.

ÚS respektuje stanovené hodnoty v území a nijak je navrženým řešením neohrožuje. Připojení obytné skupiny na dopravní systém a kanalizaci se odehrává gravitačně pod vstavačovou loukou.

Samostatnou přílohou ÚS je vyhodnocení vlivu zástavby na systémy NATURA.

10. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a správců technické infrastruktury

Stanoviska dotčených orgánů:

Stanoviska s připomínkami:

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

text připomínky:

Vzhledem k velikosti lokality požadujeme zvýšit počet dopravních napojení do lokality. Všechna dopravní napojení musí vyhovět platným ČSN normám. K dopravnímu připojení se závazně vyjádříme až po předložení projektové dokumentace, která bude obsahovat všechny náležitosti. Dále požadujeme doplnit infrastrukturu pro chodce, která propojí navrhovanou lokalitu se stávající infrastrukturou v obci.

vyhodnocení připomínky:

Dokumentace byla upravena tak, byl přidán další výjezd na dnešní silnici Perštejn – Lužný. Z hlediska napojení lokality na stávající infrastrukturu obce konstatujeme, že návrh respektuje a připojuje všechny stávající pěší komunikace a to jak vůči m.č. Černýš, tak vůči obci Perštejn – připojení k silnici I/13, zachování pěší komunikace Černýš – Perštejn.

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

text připomínky:

Plocha L1 - tuto plochu vymezuje zastavitelné území v k. ú. Černýš o velikosti 8,4418 ha. Funkční využití plochy L1 pro bydlení je podmíněčně přípustné z hlediska hlukové zátěže resp. provedení protihlukových opatření, a to zejména vzhledem k situování do lokality zatížené převážně dopravním hlukem. Lokalita musí splňovat podmínky limitů hlukové zátěže podle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. V dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních (resp. vnitřních) prostorech.

vyhodnocení připomínky:

Podmínka sloučitelnosti bydlení vůči limitům hlukové zátěže podle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů je uvedeno v kapitole 4.2. textu včetně požadavku, aby v dalším stupni projektové přípravy bylo prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních (resp. vnitřních) prostorech.

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

text připomínky:

V dílčích plochách byl zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, viz Nálezová databáze AOPK ČR a studie v podkladech Volf 2020 (Územní studie zastavitelných ploch P1, P3 a L1 v Územním plánu obce Perštein, hodnocení vlivů koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti). Zvláště chráněné druhy živočichů jsou zákonem chráněny dle ustanovení § 50 ZOPK. Pokud by výstavba mohla negativně zvláště chráněné druhy ovlivnit a porušit jejich zákonnou ochranu je nezbytné předchozí povolení výjimek dle § 56 ZOPK. Před samotnou stavební činností proto doporučujeme alespoň u plochy L1 (i v souladu s podmínkou v ÚP obce „Před případnou realizací záměrů na zastavitelných plochách L1, L2 a L3 bude proveden základní přírodovědný průzkum z důvodu možného výskytu chráněných druhů rostlin a živočichů a na základě jeho výsledků bude konkretizován rozsah a umístění výstavby.“) dále doplnit podklady s důrazem na ověření výskytu zvláště chráněných druhů. Výjimky se povolují ve správním řízení a mohou mít potenciálně vliv i na uspořádání a využitelnost území.

výhodnocení připomínky:

Informaci o výskytu zvláště chráněných druhů cituje rovněž stanovisko odboru životního prostředí městského úřadu v Kadani, č.j. MUKK/29215/2020 ze dne 1. září 2020. Oba dotčené orgány vycházejí z Nálezové databáze AOPK ČR a v obou stanoviscích bez konkretizace zvláště chráněných druhů a bez přesnější lokalizace. Pořizovatel však má k dispozici přímo stanovisko AOPK ČR, č.j. SR/0438/SL/2020 – 2 ze dne 24. července 2020, podle které zde výskyt zvláště chráněných druhů není.

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

text připomínky:

Z údajů v předložené územní studii vyplývá, že celková plocha L1 svým rozsahem dosáhne limitní hodnoty bodu č. 108 přílohy č. 1 zákona - Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu (5 ha). V projektové fázi proto nelze vyloučit zařazení záměru v souladu s § 4 odst. 1 písm. c), d), e) zákona.

výhodnocení připomínky:

Informaci o možném posouzení zastavitelné plochy L1 jako celku v rámci další předprojektové a projektové přípravy z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí je uvedeno v kapitole 4.2 tohoto textu.

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

text připomínky:

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

výhodnocení připomínky:

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

text připomínky:

Je potřeba provést celkové biologické hodnocení lokality (obsahující zoologické a botanické průzkumy), jelikož nálezová databáze AOPK vykazuje výskyt zvláště chráněných druhů.

výhodnocení připomínky:

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

text připomínky:

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

vyhodnocení připomínky:

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

text připomínky:

V územní studii je písmenem E označena lokalita, která je silně podmáčená a splňuje potřebné náležitosti, aby s ní bylo pracováno jako s významným krajinným prvkem. Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením. Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. Jakékoli výraznější zásahy jsou zde tedy prakticky vyloučené.

vyhodnocení připomínky:

Lokalita, označené v této územní studii „E“ je hodnocena jako součást údolní nivy. V kapitole 4.2 tohoto textu je zobrazen její průběh vložení do exaktně doložitelného vývoje této lokality dle ortho snímků veřejné databáze. Územní studie toto území označuje jako „A“, vymezuje je zjištěnou terénní hranou „E“ dle kapitoly 4.2. tohoto textu a současně vylučuje v tomto prostoru umístění jiných záměrů než přístupové komunikace a její napojení na stávající silnici Perštejn – Lužný. Vyšší terasa nad údolní nivou – označená A1 – je pak podmíněn využitelná pro umístění rodinných domů či veřejné vybavenosti za podmínky, že zahrady nebudou do údolní nivy zasahovat.

Krajský úřad Ústeckého kraje - odbor životního prostředí a zemědělství

Č.j. KUUK/142802/2021 ze dne 21.10.2021

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

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

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

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

Prokázané zvláště chráněné druhy nemají zpravidla přímou a úzkou vazbu na předmětné plochy. Jejich výskyt může být pouze dočasný, kdy předmětné plochy jsou pouze částí jejich místního areálu. V rámci aktuálního stavu projednávání není s ohledem na dané druhy nutné vymezovat zvláštní opatření ani redukovat rozsah či měnit využití navrhované územními studiemi. Nezbytné však může být stanovení konkrétních omezení pro budoucí činnosti, například termínová omezení zásahů mimo období rozmnožování či stanovení záchranných přenosů. Tyto konkrétní podmínky bude možné stanovit v návaznosti na podrobněji zpracované dokumentace konkrétních záměrů zpravidla ve fázi před územním řízením (či jiným procesem územní řízení nahrazujícím).

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

Pokud bude časový odstup realizace následné výstavby více než pět let od provedených průzkumů, bude vhodné zajistit jejich aktualizace. Jelikož výskyt druhů není úzce vázán pouze na dané plochy a druhy využívají dané plochy spíše jen okrajově nebo v dílčích částech, je možné, že v případě fragmentace následných řízení pro více dílčích ploch, nebudou pro všechny části zastavitelných ploch

výjimky potřebné. V případě takové fragmentace by však měly být žádosti vždy podloženy doplňkem či upřesněním průzkumů vztažených vždy ke konkrétnímu záměru.

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

Vyhodnocení sdělení:

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

Stanoviska bez připomínek:

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

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

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

Poznámka:

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

Stanoviska správců technické infrastruktury:

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

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