

## **ÚZEMNÍ PLÁN OBCE**

# **ČESKÝ JIŘETÍN**

## **ZMĚNA č.1**

### **II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Vydáno dle ust. §54 zák. č. 183/2006 Sb., (stavebního zákona)

#### **1. TEXTOVÁ ČÁST**

OBJEDNATEL: OBEC ČESKÝ JIŘETÍN  
POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD LITVÍNOV  
PROJEKTANT: ING.ARCH. JAN HASÍK  
zemědělská půda: BP Teplice, RNDr. JANA BORŠIOVÁ  
MOST 04/2011

Textová část ODŮVODNĚNÍ změny č. 1 Územního plánu obce Český Jiřetín je zpracována dle Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

## A)VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Širší vztahy v území se změnou č.2 územního plánu nemění. Navrhované řešení změny je v souladu se schválenými 2. změnami a doplňky VÚC SHP upravenými dle ustanovení § 187 odstavce 7, zák. 183/2006 Sb., stavebního zákona.

Území obce zasahuje do vyhlášeného přírodního parku Loučenská hornatina a území NATURA 2000 - Ptačí oblast Východní Krušné hory.

### Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Územní plán respektuje VÚC, kterým jsou „ 2. změny a doplňky územního plánu velkého územního celku Severočeské hnědouhelné pánve“, schválené usnesením Zastupitelstva Ústeckého kraje 12. 12. 2001 a upravené dle ust. § 187 odst. 7 stavebního zákona.

Dle platného VÚC se na území obce nacházejí níže uvedené limity včetně ochranných pásem:

- Nadregionální biokoridor K2 Božídarské raš. (č.70) – Hřenská sklaní města (č.40)
- Regionální biocentrum č.1687 „Flájské rašeliniště“
- Hranice CHOPAV
- zdroj pitné vody
- OP vodních zdrojů II. Stupeň a II. Stupeň (A)
- Užší prozatímní OP PLZ; OP 2. Stupně PLZ
- Čerpací stanice
- Štolové přivaděče

Limitem pro území řešené změnou č.1 ÚP je CHOPAV, které pokrývá celé území obce Český Jiřetín.

### Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

#### SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Z hlediska Politiky územního rozvoje schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009 (PÚR 2008) plní Změna č.1 územního plánu Český Jiřetín (dále jen změna)

Republikové priority územního plánování v těchto bodech:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického 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. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

(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. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky.

(58) Obec Český Jiřetín je součástí rozvojové osy OS7 (Ústí n. L. – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo - Numberg).

Úkolem pro územní plánování rozvojové osy OS7 je vytvořit územní podmínky pro řešení přestavby vybraných úseků silnice 1/13 mezi Ústím nad Labem a Chomutovem.

Silnice 1/13 mezi Ústím nad Labem a Chomutovem neprochází řešeným územím, změna neřeší úkoly pro územní plánování rozvojové osy OS7.

(74) Dle PÚR 2008 je obec Český Jiřetín součástí SOB6 Specifická oblast Krušné hory.

Změna plní kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území dle písm.:

- b) vyšší využití rekreačního potenciálu oblasti,
- e) posílení sociálně ekonomického rozvoje, restrukturalizaci a větší diverzifikaci ekonomiky a podporu podnikání,
- f) rozvoj rekreace a cestovního ruchu.

Změna plní úkoly pro územní plánování dle písm.:

- 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,
- c) vytvářet územní podmínky pro ekonomický rozvoj rekreace a cestovního ruchu.

## B) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zadání změny č. 1 územního plánu bylo v požadavcích splněno. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje byly upřesněny dle současně platné PÚR 2008.

Plocha Z 12.6. (poz. parc.č. 171 v k.ú. Český Jiřetín) byla doplněna dle grafické přílohy návrhu zadání.

Výkres širších vztahů nebyl ve změně územního plánu zpracován, neboť řešené území změny nezasahuje do širších vztahů v území.

Řešená změna nemá požadavky na VPS, příslušný výkres proto nebyl zpracován.

Navíc byl zpracován výkres základního členění, ve kterém jsou vyznačeny plochy změny č.1.

## C) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Řešení změny č. 1 územního plánu vychází z požadavků obce formulovaných v zadání.

Změnou č.1 dochází k rozšíření ploch pro rekreační bydlení a ploch pro sport a rekreace v centrální části Českého Jiřetína. Nové plochy navazují na stávající plochy stejného typu, případně na plochy stejného typu navrhované již v územním plánu. Limit velikosti rekreačních objektů 50 m<sup>2</sup> ze zadání byl zvýšen ve výjimečných případech na 100 m<sup>2</sup> na základě souhlasu zastupitelstva.

Nově navrhovaná plocha pro rekreační bydlení v k.ú. Fláje je omezena pouze výškou staveb do 15 m a typem staveb, je však předepsáno podrobné řešení v územní studii. Možné střety s ochranným pásmem lesa a vodního zdroje je nutno řešit technickými opatřeními, případně výjimkami. Střet se stanovenými územními ochrany přírody NATURA 2000, ptačí oblast je nutno řešit v dalším stupni přípravy. Návrh řešení je nutno předem projednat.

Vzhledem k plošnému rozsahu je na plochách pro sport a rekreaci Z12.2 a Z12.5 předepsáno podrobně řešit zástavbu se všemi jejími návaznostmi na vnější napojení obce (doprava, parkování, inženýrské napojení) územní studií.

Pro zachování krajinného rázu jsou kromě obecných regulativů (výšková hladina, objem objektů) v k.ú. Český Jiřetín stanoveny další přísnější regulativy pro výstavbu (sklony a typy střech, krytina a typ obvodových stěn) než je obvyklé. Stávající urbanistická struktura zástavby však toto vyžaduje. V k.ú. Fláje je vzhledem k oddělenosti plochy Z15 stanovena pouze výšková hladina zástavby, je ale předepsána územní studie. Územní studie pro plochu Z15 určí způsob zastavění dotčeného pozemku, upřesní regulativ zastavitelnosti a architektonicky prověří vliv stavebního záměru na krajinný ráz.

### **Změny technické infrastruktury a dopravy**

Technická infrastruktura a doprava navržená v územním plánu se změnou č.1 nemění. Technická infrastruktura byla doplněna o prodlužující trasy k části nových ploch.

Technické zajištění plochy Z15 bude řešeno samostatně při návrhu využití plochy. V centrální části obce je třeba respektovat ochranné pásmo vedení VN.

## Změny ÚSES

Územní systémy ekologické stability se změnou č. 1 územního plánu **nemění**.  
Střed ploch Z12.5 a Z14 s lokálním koridorem ÚSES č. 57 bude řešen nezastavěním a nezpevněním příslušné části plochy a zajištěním její biologické prostupnosti, tak aby nebyla narušena funkce koridoru.

### **Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.**

Ochrana veřejného zdraví: Speciální požadavky se ve změně ÚP nestanovují, řešením změny nedochází ke zhoršení zdravých životních podmínek. Změna územního plánu je v souladu s Krajským programem snižování emisí a imisí znečišťujících látek a s Energetickou koncepcí Ústeckého kraje. Toto je již zakotveno v původním ÚP.

Ochrana ovzduší: Z hlediska zabezpečení zájmů ochrany ovzduší změna ÚP respektuje ust. § 17 odst. 1 písm. a) z. č. 86/2002 Sb. požadavky na ochranu ovzduší k zabezpečení jeho odpovídající kvality v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečišťujících látek.

Povinné je plnění imisních limitů pro ochranu zdraví lidí dle nařízení vlády č. 597/2006 Sb., o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší, ve znění pozdějších změn a dodatků.

Civilní ochrana: Změna ÚP respektuje požadavky vyplývající z vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Jiné zvláštní požadavky se nestanovují.

Obrana a bezpečnost státu: V rámci řešení jednotlivých změn se nepředpokládá střet se zájmy obrany a bezpečnosti státu.

Ochrana ložisek nerostných surovin: Na území obce se nevyskytují chráněná ložisková území a dobývací prostory. Pouze na Horní Vsi se nachází poddolované území situované mimo rozvojové plochy ÚP a toto území navíc není v rozsahu změny č.1. Jedná se o PÚ č. 5395.

Ochrana před povodněmi: bylo stanoveno záplavové území Flájského potoka, které je zakresleno v koordinačním výkresu. Z nově navrhovaných ploch do něho zasahuje plocha Z14. ppč.177/1 a okrajově plocha Z12.5. Tento problém je nutno řešit způsobem využití a umístěním objektů mimo aktivní zónu.

Ochranu před zvláštní povodní nutno řešit stavebně-technickým návrhem objektů (jedná se o plochy Z1, Z8, Z9, Z13.2, Z14, některé plochy doplněné v této části (Dop) a částečně Z5, Z10, dále pak plochu Z12.5.

Ochrana vodních zdrojů: dle ustanovení § 17 odst. 1 písm. e) zák. č. 254/2001 Sb., o vodách je ke stavbám v ochranných pásmech vodních zdrojů potřeba souhlasu vodoprávního úřadu (plocha Z15), podkladem je stanovisko správce ochranného pásma vodního zdroje.

### Ochrana přírody a krajiny:

Na rozvojových lokalitách Z1 – 14 v k.ú. Český Jiřetín s výskytem chráněných rostlin je nutno před zahájením výstavby zpracovat orientační jednoletý průzkum zaměřený na cévnaté rostliny.

## D) INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Bylo provedeno vyhodnocení vlivů změny č.1 na životní prostředí – Enviromentální a ekologické služby s.r.o. Mgr. Luboš Motl z května 2009 s doporučujícím závěrem.

Bylo zpracováno hodnocení vlivu koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti dle § 45i zákona č.114/92 Sb. – Mgr. Ondřej Volf – květen 2009.

Závěr: změna č.1 nemá významný negativní vliv, je pouze nutno v průběhu projektové přípravy posoudit z hlediska možného negativního vlivu na ptačí oblast plochu Z15.

Bylo zpracováno vyhodnocení vlivu změny č.1 na udržitelný rozvoj území – Ing.arch. Babeta Otcovská – 06/2009.

Závěr: Změna č.1 – přispívá k vytvoření podmínek pro předcházení možným rizikům, která by mohla negativně ovlivňovat potřeby života současné generace,

- neohrozí podmínky života budoucích generací,
- možný negativní vliv na NATURA 2000 pro plochu Z.15. bude posouzen, se zřetelem na ptačí oblast, v dalších fázích projektové přípravy,
- prostorová kolize automobilů v blízkosti sjezdovek, absence služeb pro předpokládaný nárůst turistů a vliv změny ÚP na oblast krajinného rázu budou prověřeny územními studii,
- střety ÚP s lokálním ÚSES a ochranným pásmem vodního zdroje a ochranným pásmem lesa budou respektovat podmínky ochrany,

## E) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

### Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch:

Celkový rozsah požadovaných zastavitelných ploch ve změně ÚP je **205 149 m<sup>2</sup>**

Z toho požadovaný zábor ZPF je 153 771 m<sup>2</sup> a to trvalých travních porostů pro zastavitelné území. Z toho je 3126 m<sup>2</sup> v zastavěném území obce. Podrobné členění dle parcel KN a BPEJ udává tabulková část odůvodnění ÚP.

Dotčené pozemky jsou řazeny do těchto BPEJ:

9.36.31 – 9 556 m<sup>2</sup> - Podle přílohy metodického pokynu MŽP ČR ze dne 1. 10. 1996 je tato BPEJ zařazena do II. třídy ochrany, kam jsou řazeny půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Jde o půdy jen podmíněčně odnímatelné a s ohledem na územní plán jen podmíněčně zastavitelné.

9.36.51 – 96 848 m<sup>2</sup> - Podle přílohy metodického pokynu MŽP ČR ze dne 1. 10. 1996 je tato BPEJ zařazena do IV. třídy ochrany, kam jsou řazeny půdy s podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu.

9.71.01 – 47 367 - Podle přílohy metodického pokynu MŽP ČR ze dne 1. 10. 1996 je tato BPEJ zařazena do V. třídy ochrany, kde jsou sdruženy půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých a kamenitých a erozně nejvíc ohrožených. Většinou jde o zemědělské

půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany s výjimkou vymezených ochranných pásem, chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Přednostně jsou zabírány půdy s podprůměrnou či velmi nízkou produkční schopností, v daných klimatických podmínkách jen velmi obtížně využitelné pro zemědělské účely.

Ve všech případech jsou zabírány půdy, které jsou v KN vedeny jako trvalý travní porost – viz tabulka záborů ZPF.

#### **Údaje o uskutečněných investicích do půdy:**

V zájmovém území záboru nebyla realizována žádná meliorační ani závlahová zařízení.

#### **Údaje o areálech a objektech zemědělské prvovýroby:**

V zájmovém území záboru se nenacházejí žádné areály ani objekty zemědělské prvovýroby.

#### **Údaje o uspořádání ZPF a krajiny:**

Síť účelových komunikací pro obhospodařování okolních pozemků zůstává zachována a nové uspořádání neomezí hospodaření stávajících soukromých zemědělců nebo jiných zemědělskou výrobou se zabývajících subjektů v okolí.

#### **Pozemky PUPFL nejsou navrhovaným řešením dotčeny.**

#### **Znázornění průběhu hranice územních obvodů obcí a hranic katastrálních území**

Je znázorněno v grafické části, v rozsahu řešeném změnou územního plánu

#### **Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jinými možnými řešeními nejvýhodnější z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecních zájmů**

##### Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jinými možnými řešeními nejvýhodnější z hlediska ochrany ZPF

Při projednávání návrhu zadání změny územního plánu nebyl dotčeným orgánem stanoven požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů změny ÚP na ŽP ve variantách. Návrh změny územního plánu nebyl zpracován ve variantách.

Navržené řešení z hlediska záborů ZPF prioritně využívá půd s nižším stupněm ochrany, převážně tříd ochrany IV. a V., stupně, na kterých lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití.

Ve II. třídě ochrany jsou odnímány jen drobné plošně roztříštěné parcely, nevyužitelné k efektivním zemědělským účelům. Tyto pozemky jsou navrženy do záborů z důvodu, aby nedocházelo k vytvoření zemědělských enkláv a narušení organizace ZPF.

##### Odůvodnění řešení z hlediska ostatních zákonem chráněných obecních zájmů

Návrh změny územního plánu plní:

- cíle územního plánování, v souladu s ust. §18 odst. 1 - 4, stavebního zákona

- úkoly územního plánování, v souladu s ust. 19 odst. 1) 2) stavebního zákona s důrazem na vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudržnost společenství obyvatel území.

Toto tvrzení lze opřít o výsledky dílčích posouzení, která jsou nedílnou součástí změny územního plánu:

- 1/ vyhodnocení vlivů Změny ÚP na životní prostředí, obecní zájmy chráněné zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí  
zpracovatel Mgr. Luboš Motl, číslo autorizace 1522/243/OPŽV/99,
- 2/ vyhodnocení vlivů Změny ÚP na území Natura 2000, obecní zájmy chráněné zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny  
zpracovatel Mgr. Ondřej Volf, číslo autorizace č. j. 630/905/05,
- 3/ vyhodnocení Změny ÚP na udržitelný rozvoj území, obecní zájmy chráněné zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon  
zpracovatel MěÚ Litvínov, ORR, Úřad územního plánování

#### Důvody, proč jsou navrhovány nové zastavitelné plochy

Důvodem navrhovaných nových zastavitelných ploch na území obce je posílení hospodářského pilíře rozvojem turismu příhraniční oblasti, a posílení pilíře soudržnosti společenství obyvatel území tak, aby bylo dosaženo rovnováhy s pilířem životního prostředí. Nerovnováha mezi základními pilíři (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudržnost společenství obyvatel území) na řešeném území byla též důvodem k vymezení SOB6 Specifická oblast Krušné hory v Politice územního rozvoje 2008, schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009 (PÚR 2008).

#### **Znázornění průběhu hranic zastavěného území, trasy základních zemědělských účelových komunikací a záměry vyplývající ze schválených návrhů pozemkových úprav.**

V příslušném výkresu záborů ZPF je vyznačen:

- průběh hranic zastavěného území, aktualizováno k 05/2010.

Průzkumem bylo zjištěno, že zemědělskou enklávu mezi původně navrženou hranicí zastavěného území (ÚP/2006) a pozemkem značeným ve změně ÚP jako Z 13.1 tvoří souvislé provozní celky k přilehlým zastavěným stavebním pozemkům. Tyto pozemky jsou drobně zemědělsky obdělávány. Hranice zastavěného území byla upravena v souladu s ust. §2 odst.1 písm. c) a ust. 58 odst.2 písm. a) stavebního zákona.

- průběh hranic zastavitelného území dle ÚP/2006 a projednávané změny ÚP. Samostatné zemědělské účelové komunikace v území nejsou ve změně navrhovány. Pro účely zemědělské výroby jsou využívány stávající účelové komunikace a polní cesty, tyto nejsou návrhem dotčeny.

Pozemkové úpravy na území obce nebyly prováděny.

#### **Dobývací prostory na území obce**

Na území obce se nenalézají dobývací prostory, CHLÚ.



Textová část odůvodnění obsahuje 9 stran a tabulku záborů  
Grafická část obsahuje: 4 výkresy

#### GRAFICKÉ PŘÍLOHY ODŮVODNĚNÍ:

IIa 1– ODŮVODNĚNÍ – KOORDINAČNÍ VÝKRES - STŘED 1:5 000  
IIa 2– ODŮVODNĚNÍ – KOORDINAČNÍ VÝKRES - FLÁJE - 1:5 000  
IIc – ODŮVODNĚNÍ – ZÁBOR ZPF 1:5 000  
II L – LEGENDA KOORDINAČNÍCH VÝKRESŮ