

KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: posta@kadleckk.cz, www.kadleckk.cz



ZMĚNA Č. 16 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽATEC

Zadání Změny č. 16 ÚP

Srpen 2023

ZMĚNA Č. 16 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ŽATEC

Zadání Změny č. 16 ÚP

Zpracovatel Změny č. 16 Územního plánu Žatec

Kadlec K. K. Nusle, spol. s r.o., Praha 8, Chaberská 3, 182 00

Projektant: Ing. arch. Daniela Binderová

Pořizovatel Změny č. 16 Územního plánu Žatec

Městský úřad Žatec

OBSAH:

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.....	3
a.1. Urbanistická koncepce	3
a.2. Koncepce veřejné infrastruktury	12
a.3. Koncepce uspořádání krajiny	13
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	15
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	15
d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.....	16
e) Případný požadavek na zpracování variant řešení.....	16
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	16
h) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	17

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 16 ÚP ŽATEC

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

a.1. Urbanistická koncepce

zejména požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

a.1.1. Politika územního rozvoje ČR

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 až 5, vyplývají pro území města Žatec tyto požadavky:

- Řešené území se nenachází v rozvojové oblasti ani rozvojové ose.
- Budou vyhodnoceny požadavky kapitoly Republikové priority územního plánování, týkající se zastavěného území a zastavitelných ploch, ve vztahu k řešeným lokalitám.

a.1.2. Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

V území se uplatňují Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (Atelier T-plan s.r.o., 5/2011), které byly schválené zastupitelstvem Ústeckého kraje (usn. č. 23/25Z/2011 ze dne 7. 9. 2011), vydány dne 5. 10. 2011, nabytí účinnosti dne 20. 10. 2011.

Dokumentace byla upravena Aktualizací č. 1 (s nabytím účinnosti 20. 10. 2011), Aktualizací č. 3 (s nabytím účinnosti 17. 2. 2019), Aktualizací č. 2 (s nabytím účinnosti 6. 8. 2020) a Aktualizací č. 4 (s nabytím účinnosti 4. 2. 2023).

Z úplného znění této dokumentace vyplývají pro Změnu č. 16 ÚP Žatec tyto požadavky:

- Uspořádání území kraje – správní území města Žatec spadá do rozvojové oblasti nadmístního významu NOB4 Žatecko, Lounsko. Budou vyhodnoceny požadavky ZÚR ÚP plynoucí z umístění města k rozvojové oblasti.
- Budou vyhodnoceny priority a úkoly (hlavně stanovené kap. 5) územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění URÚ ve vztahu k řešeným lokalitám.

a.1.3. Územně analytické podklady

Z územně analytických podkladů ORP Žatec a územně analytických podkladů ÚK neplynou pro lokality řešené Změnou č. 16 ÚP žádné nové specifické požadavky.

a.1.4. Doplnující průzkumy a rozbory

Město Žatec má schválený územní plán z roku 2008, upravený Změnami č. 1, č. 3 až 13 ÚP. V současné době jsou rozpracovány Změny č. 14 a 15 ÚP.

Zároveň je zahájena Změna č. 17 ÚP – zkráceným postupem, která upraví ÚP Žatec do jednotného standardu (viz kap. f).

a.1.4.1. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

A) Jednotlivé změny k prověření

Ve Změně č. 16 ÚP budou prověřeny možné změny využití ploch:

Záměr č. 1 (lokality č. 1):

Vymezení: p.p.č. 1258, st.p.č. 156, 64/3 k.ú. Bezděkov u Žatce a 1244 část, k.ú. Bezděkov u Žatce
Orientační výměra: 1235 m² a 31 m²

Druhy pozemků:	zastavená a ostatní plocha
Zastavené území:	ano
Stávající využití dle ÚP:	Smíšená obytná plocha – vesnická SOv – stabilizované plocha
Návrh nového využití:	Občanské vybavení (OV) a Bydlení vesnické (BV) na p.p.č. 1244 – stabilizované plochy
Důvod změny:	aktualizace skutečného využití – v ploše se nachází muzeum; p.p.č. 1244 náleží k sousední nemovitosti území s archeologickými nálezy, o.p. lesa, zájmové území MO
Limity využití území:	
Poznámka:	p.p.č. 1259, k.ú. Bezděkov u Žatce, bude ponechána jako plocha veřejného prostranství, protože je součástí návsi v Bezděkově

Záměr č. 2 (lokalita č. 2):

Vymezení:	st.p.č. 231/1 k.ú. Žatec
Orientační výměra:	344 m ²
Druhy pozemků:	zastavená plocha
Zastavené území:	ano
Stávající využití dle ÚP:	Bydlení kolektivní (BK) – stabilizovaná plocha
Návrh nového využití:	Smíšená obytná plocha – městská (SOM) – plocha přestavby
Důvod změny:	záměr rozšíření možnosti využití stávajícího objektu nemovitá kulturní památka, městská památková rezervace, území s archeologickými nálezy, o.p. letiště, zájmové území MO
Limity využití území:	

Záměr č. 3 (lokalita č. 3):

Vymezení:	p.p.č. 330/4 a st.p.č. 176 k.ú. Velichov u Žatce
Orientační výměra:	1089 m ²
Druhy pozemků:	orná půda, zastavená plocha
BPEJ:	1.05.01 (II. tř.)
Zastavené území:	ano
Stávající využití dle ÚP:	Smíšené výrobní plocha (SV) – stabilizovaná plocha
Návrh nového využití:	Bydlení vesnické (BV) – plocha přestavby
Důvod změny:	záměr umístění RD
Limity využití území:	o.p. VN (část), zájmové území MO

Záměr č. 4a (lokalita č. 4):

Vymezení:	st.p.č. 435/1, 435/2 a p.p.č. 159/4 a 446/10 k.ú. Žatec
Orientační výměra:	857 m ²
Druhy pozemků:	zastavená plocha, zahrada
BPEJ:	1.21.12 (V. tř.)
Zastavené území:	ano
Stávající využití dle ÚP:	Bydlení kolektivní (BK) – stabilizovaná plocha
Návrh nového využití:	Smíšená obytná plocha – městská (SOM) – přestavba
Důvod změny:	záměr rozšíření možnosti využití stávajícího objektu nemovitá kulturní památka, městská památková zóna, území s archeologickými nálezy, o.p. letiště, zájmové území MO
Limity využití území:	

Záměr č. 4b:

Vymezení:	p.p.č. 446/6 k.ú. Žatec
Orientační výměra:	317 m ²
Druhy pozemků:	zastavěná plocha
Zastavěné území:	ano
Stávající využití dle ÚP:	Bydlení individuální (BI) – stabilizovaná plocha
Návrh nového využití:	Bydlení kolektivní (BK) – stabilizovaná plocha
Důvod změny:	aktualizace využití
Limity využití území:	nemovitá kulturní památka, městská památková zóna, území s archeologickými nálezy, o.p. letiště, zájmové území MO

Záměr č. 6 (lokalita č. 5):

Vymezení:	p.p.č. 5570/10, 5570/19 a st.p.č. 1213/2, 1213/1 k.ú. Žatec
Orientační výměra:	3242 m ²
Druhy pozemků:	zastavěná plocha, zahrada
BPEJ:	1.21.12 (V. tř.)
Zastavěné území:	ano
Stávající využití dle ÚP:	Občanské vybavení (OV) a Dopravní infrastruktura – garáže (DG) – stabilizované plochy
Návrh nového využití:	Bydlení kolektivní (BK) – stabilizovaná plocha
Důvod změny:	aktualizace skutečného využití (objekt bydlení, 6 b.j.)
Limity využití území:	území s archeologickými nálezy, o.p. letiště, zájmové území MO

Záměr č. 7a (lokalita č. 6):

Vymezení:	p.p.č. 1959/3, 1959/7, 1959/6, 6859/4, 6859/12, 1394/13 a st.p.č. 1416/1, 1416/2, 1416/3, 1416/4 k.ú. Žatec
Orientační výměra:	5952 m ²
Druhy pozemků:	zahrada, zastavěná plocha, ostatní plocha
BPEJ:	1.05.01 (II. tř.)
Zastavěné území:	ano
Stávající využití dle ÚP:	Bydlení vesnické (BV) – stabilizovaná plocha, Smíšené plochy nezastavěného území (SN) – stabilizovaná plocha
Návrh nového využití:	Výroba – průmyslová výroba a skladování (PV) – plocha přestavby
Důvod změny:	rozšíření stávajícího areálu výroby
Limity využití území:	zájmové území MO

Záměr č. 7b:

Vymezení:	p.p.č. 1394/1 k.ú. Žatec
Orientační výměra:	893 m ²
Druhy pozemků:	ostatní plocha
Zastavěné území:	ano
Stávající využití dle ÚP:	Smíšené plochy nezastavěného území (SN) – stabilizovaná plocha
Návrh nového využití:	Bydlení vesnické (BV) – stabilizovaná plocha
Důvod změny:	pozemek využíván jako zahrada ke stávajícímu RD na st.p.č. 853/2 k.ú. Žatec
Limity využití území:	zájmové území MO

Záměr č. 8 (lokalita č. 7):

Vymezení:	p.p.č. 2865/1, 2865/10, 2865/11 a st.p.č. 3774, 3775 k.ú. Žatec
Orientační výměra:	18669 m ²
Druhy pozemků:	zastavěná a ostatní plocha
Zastavěné území:	ano
Stávající využití dle ÚP:	Výroba – průmyslová výroba a skladování (PV) – stabilizovaná plocha
Návrh nového využití:	Bydlení vesnické (BV) – plocha přestavby
Důvod změny:	změna záměru využití stávajícího areálu výroby a FVE
Limity využití území:	stávající liniová zeleň (rozsah bude změnou aktualizován), území s archeologickými nálezy, zájmové území MO, o.p. VN (část), o.p. komunikačního vedení p.p.č. 2865/12, k.ú. Žatec, v majetku města, bude změněna na plochu veřejného prostranství (VP)
Poznámka:	

Záměr č. 9 (lokalita č. 8):

Vymezení:	st.p.č. 6140 a p.p.č. 1702/73, 1702/74 k.ú. Žatec
Orientační výměra:	954 m ²
Druhy pozemků:	zastavěná plocha, ostatní plocha
Zastavěné území:	ano
Stávající využití dle ÚP:	dopravní infrastruktura – dráha (DD) – stabilizovaná plocha
Návrh nového využití:	Bydlení kolektivní (BK) – plocha přestavby
Důvod změny:	nové využití drážních budov
Limity využití území:	území s archeologickými nálezy, zájmové území MO, o.p. komunikačního vedení, o.p. dráhy, o.p. letiště

Záměr č. 10 (lokalita č. 9):

Vymezení:	st.p.č. 857 k.ú. Žatec
Orientační výměra:	363 m ²
Druhy pozemků:	zastavěná plocha
Zastavěné území:	ano
Stávající využití dle ÚP:	dopravní infrastruktura – dráha (DD) – stabilizovaná plocha
Návrh nového využití:	Bydlení kolektivní (BK) – stabilizovaná plocha
Důvod změny:	aktualizace využití objektu
Limity využití území:	území s archeologickými nálezy, zájmové území MO, o.p. dráhy, o.p. letiště

Záměr č. 11 (lokalita č. 10):

Vymezení:	p.p.č. 2796/11 a 2796/12 k.ú. Žatec
Orientační výměra:	797 m ²
Druhy pozemků:	zahrada
BPEJ:	1.56.00 (I. tř.)
Zastavěné území:	ano
Stávající využití dle ÚP:	Rekreace – zahrádkové kolonie (RZ) – stabilizovaná plocha
Návrh nového využití:	Bydlení rekreační (BR) – zastavitelná plocha
Důvod změny:	záměr výstavby objektu rekreace a drobné výroby
Limity využití území:	území s archeologickými nálezy, zájmové území MO, o.p. silnice

Poznámka: v ploše se nachází nepovolený rozestavěný objekt

Záměr č. 12 (lokalita č. 11):

Vymezení: p.p.č. 1702/27, 1702/63, 1702/52, 1702/53 k.ú. Žatec
Orientační výměra: 1631 m² + 95 m²
Druhy pozemků: orná půda
BPEJ: 1.56.00 (I. tř.)
Zastavěné území: ne
Dříve vymezená zastavitelná plocha: ano
Stávající využití dle ÚP: Rekreace – zahrádková kolonie – zastavitelná plocha RZ 6 a Veřejná prostranství (VP) – stabilizovaná plocha
Návrh nového využití: Bydlení vesnické (BV) – zastavitelná plocha
Důvod změny: záměr výstavby rodinného domu
Limity využití území: zájmové území MO, o.p. dráhy, o.p. letiště, o.p. VN (část)

Záměr č. 13 (lokalita č. 12):

Vymezení: 1109/35, 1109/36, 1109/37 a 1109/38 k.ú. Žatec
Orientační výměra: 22817 m²
Druhy pozemků: orná půda
BPEJ: 1.56.00 (I. tř.)
Zastavěné území: ne
Stávající využití dle ÚP: Zemědělské plochy – orná půda (ZO) – stabilizovaná plocha
Návrh nového využití: Rekreace – zahrádkové kolonie (RZ) – zastavitelná plocha
Důvod změny: záměr rozšíření zahrádkářské osady
Limity využití území: o.p. letiště

Záměr č. 14 (lokalita č. 13):

Vymezení: p.p.č. 6419/1 a 1702/32, 6419/2 k.ú. Žatec
Orientační výměra: 2901 m² + 623 m²
Druhy pozemků: zahrada, orná půda
BPEJ: 1.21.13 (V. tř.)
Zastavěné území: ne
Dříve vymezená zastavitelná plocha: ano
Stávající využití dle ÚP: Občanské vybavení – sport (OS) – zastavitelná plocha OS 6
Návrh nového využití: Rekreace – zahrádková kolonie (RZ) – zastavitelná plocha
Důvod změny: změna záměru využití plochy
Limity využití území: území s archeologickými nálezy, zájmové území MO, o.p. letiště, o.p. VN (min.)

Záměr č. 15 (lokalita č. 14):

Vymezení: p.p.č. 599/2, 599/3 k.ú. Žatec a část p.p.č. 599/25, část p.p.č. 599/28 k.ú. Žatec
Orientační výměra: 6483 m²
Druhy pozemků: orná půda, ostatní plocha
BPEJ: 1.56.00 (I. tř.)
Zastavěné území: ne
Dříve vymezená zastavitelná plocha: ne

Stávající využití dle ÚP:	Veřejná prostranství (VP) a Občanské vybavení – sport (OS) – stabilizované plochy
Návrh nového využití:	Smíšené obytné plochy – vesnická (SOv) – zastavitelná plocha
Důvod změny:	záměr změny využití stávajícího kynologického cvičiště na rodinné domy a plochy pro podnikání
Limity využití území:	území s archeologickými nálezy, zájmové území MO, o.p. letiště, o.p. komunikačního vedení

Záměr č. 16 (lokality č. 15):

Vymezení:	448/2, 7348 k.ú. Žatec a část p.p.č. 448/1 k.ú. Žatec
Orientační výměra:	1558 m ²
Druhy pozemků:	zahrada, ostatní plocha
BPEJ:	1.56.00 (I. tř.)
Zastavěné území:	ano
Stávající využití dle ÚP:	Bydlení individuální (BI) a Smíšené plochy nezastavěného území (SN) – stabilizované plochy
Návrh nového využití:	Smíšená obytná plocha – městská (SOM) – zastavitelná plocha
Důvod změny:	záměr změny využití pozemku proluky
Limity využití území:	území s archeologickými nálezy, zájmové území MO, o.p. letiště

Záměr č. 17a (lokality č. 16):

Vymezení:	p.p.č. 5502/8 a 5502/1 k.ú. Žatec
Orientační výměra:	1303 m ²
Druhy pozemků:	orná půda
BPEJ:	1.01.10 a 1.08.10 (II. tř.)
Zastavěné území:	ne
Dříve vymezená zastavitelná plocha:	ano
Stávající využití dle ÚP:	Smíšené plochy nezastavěného území (SN) – stabilizované plochy
Návrh nového využití:	Výroba – průmyslová výroba a skladování (PV) – rozšíření zastavitelné plochy PV 6
Důvod změny:	přemístění dříve vymezené plochy zeleně na okraj výrobního areálu (spolu se záměrem 17b)
Limity využití území:	zájmové území MO, o.p. letiště, o.p. komunikačního vedení

Záměr č. 17b (lokality č. 16):

Vymezení:	p.p.č. 5502/8 a 5502/1 k.ú. Žatec
Orientační výměra:	2117 m ²
Druhy pozemků:	orná půda
BPEJ:	1.01.10 a 1.08.10 (II. tř.)
Zastavěné území:	ne
Dříve vymezená zastavitelná plocha:	ano
Stávající využití dle ÚP:	Výroba – průmyslová výroba a skladování (PV) – zastavitelná plocha PV 6
Návrh nového využití:	Smíšené plochy nezastavěného území (SN) – stabilizované plochy
Důvod změny:	přemístění dříve vymezené plochy zeleně na okraj výrobního areálu (spolu se záměrem 17a)

Limity využití území: zájmové území MO, o.p. letiště, teplovod, o.p. komunikačního vedení

Záměr č. 18 (lokalita č. 17):

Vymezení: 4470/9 k.ú. Žatec
Orientační výměra: 1216 m²
Druhy pozemků: zahrada
BPEJ: 1.21.53 (V. tř.)
Zastavěné území: ano
Stávající využití dle ÚP: Zemědělské plochy – zahrady a sady (ZZ) – stabilizovaná plocha
Návrh nového využití: Bydlení individuální (BI) – zastavitelná plocha
Důvod změny: záměr výstavby RD
Limity využití území: území s archeologickými nálezy, zájmové území MO, o.p. letiště

Záměr č. 19 (lokalita č. 18):

Vymezení: část p.p.č. 254/2 k.ú. Velichov u Žatce
Orientační výměra: 3490 m²
Druhy pozemků: orná půda
BPEJ: 1.01.00 (I. tř.)
Zastavěné území: ne
Dříve vymezená zastavitelná plocha: ano
Stávající využití dle ÚP: Veřejná prostranství (VP) – zastavitelná plocha VP 26 část
Návrh nového využití: Výroba – průmyslová výroba a skladování (PV) – zastavitelná plocha PV 7 rozšíření
Důvod změny: zrušení dříve navržené plochy pro obslužnou komunikaci v rámci dříve vymezené zastavitelné plochy
Limity využití území: zájmové území MO, o.p. vodovodu

Záměr č. 24 (lokalita č. 19):

Vymezení: p.p.č. 4458/24 k.ú. Žatec
Orientační výměra: 4 m²
Druhy pozemků: ostatní plocha
Zastavěné území: ano
Stávající využití dle ÚP: Veřejné prostranství (VP) – stabilizovaná plocha
Návrh nového využití: Bydlení individuální (BI) – stabilizovaná plocha
Důvod změny: aktualizace využití
Limity využití území: zájmové území MO, o.p. letiště

Záměr č. 27:

Vymezení: st.p.č. 564/1, 564/4, 564/7 k.ú. Žatec
Orientační výměra: 566 m²
Druhy pozemků: zastavěná plocha s nádvořím
Zastavěné území: ano
Stávající využití dle ÚP: Bydlení individuální (BI) – stabilizovaná plocha
Návrh nového využití: Smíšená obytná plocha - městská (SOM) – stabilizovaná plocha
Důvod změny: aktualizace využití
Limity využití území: městská památková zóna, území s archeologickými nálezy, zájmové území MO, o.p. letiště

Záměr č. 28:

Vymezení:	st.p.č. 3042/81 k.ú. Žatec
Orientační výměra:	2.656 m ²
Druhy pozemků:	zastavěná plocha s nádvořím
Zastavěné území:	ano
Stávající využití dle ÚP:	Občanské vybavení (OV) – stabilizovaná plocha
Návrh nové specif. podmínky:	pouze kulturně společenské využití – přestavbová plocha
Důvod změny:	aktualizace využití
Limity využití území:	území s archeologickými nálezy, zájmové území MO, o.p. letiště

a.1.4.2. Aktualizace hranice zastavěného území

Hranice zastavěného území bude aktualizována dle § 58 stavebního zákona (záměr z usnesení zastupitelstva č. 21).

a.1.4.3. Aktualizace skutečného využití území

k.ú.	p.č.	stávající využití dle ÚP	předpokládané zařazené do ploch s rozdílným způsobem využití
Žatec	2865/12	Výroba – průmyslová výroba a skladování (PV) – stabilizovaná	Veřejné prostranství (VP) – stabilizovaná plocha
Bezděkov u Žatce	386/117, 386/119, 386/148	Bydlení vesnické (BV) – zastavitelná plocha BV 14 část	Bydlení vesnické (BV) – stabilizovaná plocha
Žatec	5580/327, 5655/31, 5655/28, 5580/328, 5655/30, 5580/229, 5555/6, 5580/329, 5580/280, 5580/330, 5580/331, 5580/334, 5580/232, 5580/336, 5580/225, 5580/324, 5580/323, 5580/320, 5580/325	Dopravní infrastruktura – parkoviště DP 6, Veřejná prostranství – zeleň VZ 4, Veřejná prostranství VP 18	Plochy DP 6, VZ 4 a BK 1 budou upraveny tak, že navržený pás zeleně bude vymezen dle nové parcelace (posunut více k severu). DG 2 bude zachována.

V průběhu zpracování návrhu Změny č. 16 ÚP mohou být doplněny další aktualizace skutečného využití plynoucí z vývoje v území (výstavba, změny v katastrální mapě apod.).

a.1.4.4. Aktualizace navržené etapizace

Všechny nově vymezené návrhové plochy budou zařazené do 1. etapy.

Bude prověřena tato úprava:

- **Záměr č. 23.:** Doplnit jako dočasné přípustné využití v plochách zařazených v 2. a 3. etapě výstavby: „zahrady bez pevného oplocení s objekty pouze do 25 m² bez pevných základů (s termínem dočasnosti max. 10 let)“.

a.1.4.5. Aktualizace podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití

Budou prověřeny tyto úpravy:

- **Záměr č. 5:** Změna podmínek prostorového uspořádání stabilizovaných ploch (přehodnocení max. zastavěné plochy), s cílem umožnit změny v území tam, kde byly podmínky prostorového uspořádání v území již v minulosti překročeny. Např. doplněním ustanovení: „Ve stabilizovaných plochách, kde jsou výškové, plošné nebo objemové limity, stanovené pro daný druh plochy, již v současné době překročeny, se

přístavby, dostavby a přestavby připouštějí za podmínky, že nebudou překročeny stávající výškové, plošné nebo objemové limity konkrétní stavby.“

- Záměr č. 20: V kap. 6.1. Společná ustanovení, bod A1): Na celém správním území je nepřipustné provádět, odrážka: „výstavbu nových fotovoltaických elektráren, s výjimkou využití pro vlastní zásobování (např. na střeše rodinného domu)“ – požaduje se vypuštění odrážky a nahrazení jiným ustanovením, které umožní výstavbu FVE v omezeném rozsahu, a to tak, že podmíní výstavbu FVE (např. max. velikostí plochy, výkonem) nebo stanoví konkrétní plochy určené platným územním plánem pro výrobu a smíšenou výrobní plochu a současně vymezí nově lokality umožňující výstavbu FVE.
- Záměr č. 25: Změna podmínek prostorového uspořádání stabilizovaných ploch (zmírnění požadavků na vymezení min. plochy zeleně), s cílem umožnit změny v území tam, kde již zeleň reálně nelze umístit.
- Záměr č. 26: Upřesnit u ploch bydlení kolektivního (BK), u ploch občanského vybavení (OV, OS), u ploch výroby a skladování (PV, ZV), u ploch smíšených výrobních (SV) a u ploch smíšených obytných (SOM, SOV, SOs) charakter povinné složky zeleně v zastavitelných plochách a plochách přestavby u ploch veřejně přístupných, případně přístupných větší skupině osob takto: Bude stanoveno, jaká min. část z požadovaného % zeleně bude tvořena vzrostlou zelení (dřevinami), a že mezi těmito dřevinami budou převažovat geograficky původní druhy.

a.1.5. Další požadavky

Ochrana kulturních hodnot

V návrhových lokalitách řešených Změnou č. 16 ÚP se uplatňuje ochrana kulturních hodnot (tj. architektonické, urbanistické, historické nebo archeologické hodnoty) u lokalit změn v území:

- MPR – záměr č. 2,
- MPZ – záměr č. 4, 27
- nemovitá kulturní památka – záměry č. 2 a 4,
- ochranné pásmo MPR a ochranné pásmo MPZ – žádné záměry,
- ochranné pásmo kulturní památky – žádné záměry,
- území s archeologickými nálezy – záměry č. 1., 2., 4., 5., 6., 8., 9., 10., 11., 14., 15., 16., 18., 25,
- hodnoty vymezené územním plánem nad rámec zákonem chráněných – doplnit o objekty, které spoluvytvářejí kulturně-historické hodnoty města Žatce, i když nejsou jednotlivě chráněny jako kulturní památka, jakými jsou například objekty spojené se zpracováním a skladováním chmele a komíny chmelařských staveb.

Požadavky na ochranu před povodněmi

Do záplavového území zasahuje záměr č. 14 a č. 16 u kterých se jedná o změnu využití stávajících ploch na kterých již jsou stavby – uvedení do skutečného stavu, dále se jedná o záměr č. 13 (nový) – tato plocha bude prověřena z hlediska ochrany před povodněmi (záměr bude řešen i z hlediska ochrany ZPF).

Hygienická ochranná pásma

V návrhových lokalitách řešených Změnou č. 16 ÚP se neuplatňují požadavky hygienických o.p.

Civilní a požární ochrana

Byla řešena v platném ÚP Žatec, řešení lokalit Změny č. 16 ÚP úpravou řešení kapitoly o civilní a požární ochraně nevyžadují.

Požadavky Armády ČR

Všechny řešené lokality jsou dotčeny zájmovým územím Armády ČR.

Další požadavky dotčených orgánů a připomínky

Koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot, stanovená územním plánem, bude změnou respektována, případně doplněna.

a.2. Koncepce veřejné infrastruktury

zejména požadavky na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

a.2.1. Politika územního rozvoje ČR

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 až 5, vyplývají pro území města Žatec tyto požadavky:

- V území se neuplatňují žádné plochy nadmístního významu.
- Navržené koridory dopravní infrastruktury územím neprocházejí.
- V území se uplatňuje stavba technické infrastruktury pro dvojité vedení VVN 400 kV Hradec – Výškov (stavba E18). Stavba byla jako koridor technické infrastruktury vymezena Změnou č. 10 ÚP Žatec (2022).
- Budou vyhodnoceny požadavky kapitoly Republikové priority územního plánování týkající se veřejné infrastruktury, ve vztahu k řešeným lokalitám.

a.2.2. Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Z úplného znění ZÚR ÚK po Aktualizacích č. 1 až 4 vyplývají pro Změnu č. 16 ÚP Žatec tyto požadavky:

- **PK12**: přeložka silnice, Radíčeves, západní obchvat I/27; stavba je již v ÚP Žatec zapracována.
- **g4**: koridor nadmístního významu pro přeložku silnice č. I/27 v úseku Žiželice, přemostění. Koridor je již v ÚP Žatec zapracován.
- **E18a**: Koridor pro dvojité vedení 400 kV Hradec – Výškov. Koridor je již v ÚP Žatec zapracován.
- **E7**: koridor pro výstavbu vedení VVN 110 kV Merkur – Triangle. Koridor je již v ÚP Žatec zapracován.
- **P1**: VTL plynovod DN 1400 v úseku hranice ČR/SRN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (/Přimda). Jedná se o projekt „Capacity4Gas“. Koridor je již v ÚP Žatec zapracován.
- **koridor cyklostezky** „Cyklostezka Ohře“ hranice ÚK – Rokle Žatec – Louny – Libochovice – Litoměřice, v ZÚR ÚK vymezena výčtem dotčených obcí; tato trasa je již v ÚP zapracována, Změnou č. 16 ÚP se trasa dále upřesňuje do dvou nových úseků cyklostezek.

Veřejně prospěšné stavby nadmístního významu:

Uvedené stavby jsou již v ÚP Žatec vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

a.2.3. Územně analytické podklady

Z územně analytických podkladů ORP Žatec a územně analytických podkladů ÚK neplynou pro lokality řešené Změnou č. 16 ÚP žádné nové specifické požadavky.

a.2.4. Doplnující průzkumy a rozborů

Z doplňujících průzkumů a rozborů ke Změně č. 16 ÚP plynou tyto skutečnosti:

a.2.4.1. Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Nepožadují se změny.

Místní komunikace

Řešené lokality budou napojeny na stávající silniční nebo místní komunikace.

Cyklistická doprava

- Budou doplněny dva nové úseky záměru cyklostezky Ohře v zástavbě města (schválený záměr č. 22).
- V k.ú. Trnovany bude dříve vymezená trasa cyklotrasy upravena dle ÚAP.

Železniční doprava

Do ochranného pásma dráhy zasahují záměry č. 9, 10, 12. Výstavba je možná se souhlasem dotčených správních orgánů. U těchto ploch bude do pravidel uspořádání území dopsána podmínka „V dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.“

Letecká doprava

Záměry č. 2., 4., 5., 6., 9., 10., 12., 13., 14., 15., 16., 17a., 17b., 18., 24, 27 jsou dotčeny o.p. letiště.

Ochranná pásma

Do ochranného pásma silnice zasahuje záměr č. 11. Výstavba je možná se souhlasem dotčených správních orgánů.

a.2.4.2. Technická infrastruktura

Nepožadují se změny v technické infrastruktuře.

Napojení řešených lokalit na inženýrské sítě bude v souladu s koncepcí navrženou ve schváleném územním plánu, řešené lokality budou napojeny na stávající nebo dříve navržená vedení inženýrských sítí.

Zhodnocení:

Některé lokality jsou zasaženy ochrannými pásmy stávající technické infrastruktury: č. 19 – o.p. vodovodu, č. 8, 15, 17a, 17b – o.p. komunikačního vedení (Cetin), č. 3, 8, 12, 14 (min.) – o.p. VN, č. 17b – o.p. teplovod. Ochranná pásma budou respektována při umístění staveb. Do o.p. kanalizace plynu (VTL nad 40 barů, VTL do 40 barů, STL, NTL) nezasahují žádné záměry.

a.2.4.3. Veřejná prostranství

Nepožadují se nové zastavitelné plochy.

a.2.4.4. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Nepožadují se nové plochy veřejné infrastruktury. Do ploch občanského vybavení (OV) je zařazen záměr č. 1

a.2.5. Další požadavky dotčených orgánů a připomínky

Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot, stanovená územním plánem, bude změnou respektována, případně doplněna.

a.3. Koncepce uspořádání krajiny

zejména požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5

stavebního zákona

a.3.1. Politika územního rozvoje ČR

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 až 5, vyplývají pro území města Žatec tyto požadavky:

- Budou vyhodnoceny požadavky kapitoly Republikové priority územního plánování týkající se krajiny, ve vztahu k řešeným lokalitám.
- Řešené území je součástí specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Budou vyhodnoceny požadavky z toho plynoucí.

a.3.2. Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Z úplného znění ZÚR ÚK po Aktualizacích č. 1 až 4 vyplývají pro Změnu č. 16 ÚP Žatec tyto požadavky:

- Budou vyhodnoceny priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění URÚ ve vztahu k řešeným lokalitám.
- Oblasti se shodným krajinným typem – správní území města je zařazeno do kategorie 13 – severočeské nížiny a pánve.
- Plochy a koridory nadmístního významu zahrnují plochy pro ÚSES: NRBC 1 (okrajově), RBC 1523 (okrajově), RBC 1521, NRBK K20 (osa vodní a nivní), NRBK K201 (osa teplomilná doubravní), RBK 1084, RBK 1078. Všechny tyto prvky byly již zapracovány do ÚP Žatec. Záměry řešené Změnou č. 16 ÚP do ploch ÚSES nezasahují.
- Veřejně prospěšná opatření nadmístního významu:
V řešeném území se uplatňují veřejně prospěšná opatření (nefunkční úseky ÚSES):
NRBK K 20 (MB, N, V) Stroupeč (1) – Šebín (2)
NRBK K 201 (MB) Stroupeč (1) – Oblík, Raná (18)
RBC 1521 Niva u Žatce
RBK 1078 Břehy nad Libocem – K 20

Všechna tato veřejně prospěšná opatření jsou ve stávajícím ÚP Žatec jako VPO vymezena. Ze ZÚR ÚK neplynou pro řešení krajiny žádné nové požadavky pro Změnu č. 16 ÚP Žatec.

V odůvodnění návrhu změny ÚP bude vyhodnoceno, jakým způsobem je řešeno respektování uvedených prvků.

a.3.3. Územně analytické podklady

Z územně analytických podkladů ORP Žatec a územně analytických podkladů ÚK neplynou pro lokality řešené Změnou č. 16 ÚP žádné nové specifické požadavky.

a.3.4. Doplnující průzkumy a rozborů

Z doplňujících průzkumů a rozborů ke Změně č. 16 ÚP plynou tyto skutečnosti:

Požadavky na řešení krajiny

Koncepce řešení krajiny dle ÚP Žatec zůstává beze změny.

V rámci nezastaveného území bude vymezena plocha záměru č. 13.

Územní systém ekologické stability

Plochy pro ÚSES jsou vymezeny ve stávajícím ÚP Žatec.

Záměry řešené Změnou č. 16 ÚP nezasahují do ploch pro prvky ÚSES.

Ochrana ložisek nerostných surovin a svážná území

V lokalitách řešených Změnou č. 16 ÚP se neuplatňují ložiska nerostných surovin, dobývací prostory, chráněné ložisková území; dále se zde neuplatňují poddolovaná území ani svážná území.

Ochrana přírody a krajiny

V lokalitách řešených Změnou č. 16 ÚP se neuplatňují žádné zájmy ochrany přírody (tj. velkoplošná ani maloplošná chráněná území, prvky Natura 2000, VKP, památné stromy apod.). K dotčení těchto prvků nedochází.

Zemědělský půdní fond (ZPF)

Součástí návrhu Změny č. 16 ÚP bude vyhodnocení záboru ZPF dle vyhl. č. 271/2019 Sb. Vyhodnocení bude zahrnovat textovou část včetně tabulek a dále samostatný výkres, ve kterém budou vyznačeny navrhované záборы ZPF a hranice jednotlivých BPEJ.

Přehled řešených lokalit:

- bez záboru ZPF: záměry č. 1, 2, 8, 9, 10, 24 (mimo ZPF) a č. 6, 7b, 25 (stabilizované plochy), č. 13 (plocha změny v krajině, která zůstává součástí ZPF),
- zábor ZPF v zastavěném území: záměry č. 3, 4, 7a, 11, 16, 18,
- nový zábor ZPF mimo zastavěné území: záměry č. 12 (I. tř.), 13 (I. tř.), 14 (V. tř.), 15 (I. tř.), 17a (II. tř.), 17b (II. tř.), 19 (I. tř.).

Do žádné z lokalit nezasahují meliorace ani HMZ.

V návrhu změny budou vyhodnoceny krajské priority, které stanovují požadavek minimalizovat záборы zejména nejkvalitnějších zemědělských půd.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Změna č. 16 ÚP bude respektovat lesní porosty. Nová zastavitelná území nebudou vymezována na pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

Do ochranného pásma lesa (50 m) zasahuje záměr č. 1 řešený Změnou č. 16 ÚP. Výstavba v ochranném pásmu lesa je limitována souhlasem dotčeného orgánu ochrany lesa.

Ochrana vod

V lokalitách změn v území řešených Změnou č. 16 ÚP se neuplatňují vodní toky. Záplavové území zasahuje do záměrů č. 13 (sad), č. 14 (RZ návrh, okrajově), v obou případech mimo aktivní zónu.

Pásmo při správě toku zasahuje do záměrů č. 14 (RZ návrh, okrajově).

a.3.5. Další požadavky

Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot, stanovená územním plánem, bude změnou respektována, případně doplněna.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- Nejsou požadovány

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- Budou upraveny dříve vymezené VPS a VPO, pokud dojde k úpravě vymezení souvisejících ploch.
- Vymezení dalších nových ploch pro veřejně prospěšné stavby a opatření není požadováno.

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Regulační plán, územní studie ani dohoda o parcelaci se v lokalitách řešených Změnou č. 16 ÚP nepožaduje.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování variant není požadováno.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

→ Textová i grafická část dokumentace bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, a v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

→ Úprava platného územního plánu do Jednotného standardu dle § 21a, 21b a příloh č. 19-23 vyhlášky č. 500/2006 Sb. bude provedena paralelně pořizovanou změnou č. 17 ÚP Žatec. Změna č. 17 ÚP je pořizována tzv. zkráceným postupem dle § 55a a bude vydána dříve než Změna č. 16 ÚP. Návrh Změny č. 16 ÚP bude proto již ve své výrokové části počítat s formálními úpravami provedenými Změnou č. 17 ÚP, na které bude navazovat. Jedná se např. o změněné kódy a zobrazení ploch s RZV, zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině, koridorů dopravní a technické infrastruktury, ploch územních rezerv, ploch územních studií, prvků ÚSES, veřejně prospěšných staveb a opatření.

→ Textová část bude obsahovat:

- Textovou část Změny č. 16 ÚP (výrok opatření obecné povahy)
- Textovou část Odůvodnění Změny č. 16 ÚP, včetně srovnávacího textu, který bude zařazen na konci (příp. jako příloha v samostatném svazku).

Text návrhu Změny č. 16 ÚP bude koncipován jako změna výroku textové části ve znění po Změně č. 1, 3 až 13 ÚP, resp. 1, 3 až 15 ÚP (pokud dojde mezitím k vydání projednávaných Změn č. 14 a 15 ÚP). Terminologie schváleného ÚP v podobě po změně do jednotného standardu bude zachována.

→ **Grafická část:**

Bude provedena ve výkresech odpovídajících výkresům platného ÚP, a to jako výřezy z těchto výkresů.

Ve výkresech odpovídajících výrokové části budou zobrazeny pouze nově navržené nebo měněné územní prvky. Výkresy, v nichž Změnou č. 16 ÚP nedojde ke změně, nebudou zobrazeny.

Grafická část bude zpracována digitálně v programu MicroStation.

Měřítko bude odpovídat měřítku výkresů schváleného ÚP.
Vzhled grafické části ÚP v podobě po změně do jednotného standardu bude zachován.

→ Počet vyhotovení dokumentace

Dokumentace bude zpracována:

- ve 2 vyhotoveních pro společné jednání (§ 50, odst. 1 stavebního zákona)
- ve 1 vyhotoveních pro řízení o Změně č. 16 ÚP (§ 51, odst. 1 stavebního zákona)
- ve 3 vyhotoveních pro vydání Změny č. 16 ÚP (§ 53, odst. 1 stavebního zákona)

→ Po schválení Změny č. 16 ÚP bude vyhotovena 3 paré dokumentace **úplného znění ÚP po Změně č. 1, 3 až 16 ÚP** v rozsahu výrokové části ÚP Žatec (textová i grafická část), spolu s Koordinačním výkresem.

Dále bude vyhotoven vícetisk Koordinačního výkresu, Koordinačního výkresu – výřezu, Výkresu etapizace a Textové části úplného znění.

h) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Předpoklad zpracovatele Zadání Změny č. 16 ÚP (bude korigován orgány ochrany přírody a ochrany životního prostředí projednáním Zadání Změny č. 16 ÚP):

Zpracování Vyhodnocení vlivů Změny č. 16 ÚP na udržitelný rozvoj území ani Vyhodnocení vlivů Změny č. 16 ÚP na životní prostředí (SEA) se nepředpokládá. Záměry pravděpodobně nebudou mít významný vliv na životní prostředí.

Odůvodnění:

Změna č. 16 ÚP neřeší žádné plošně významné nové plochy pro výrobu; výroba se uplatní pouze v záměrech č. 7a (stabilizovaná plocha), 7b. (drobná rozvojová plocha v zastavěném území v lokalitě s převahou ploch výroby). V záměru č. 17a. a 17b. dochází pouze k posunu související plochy zeleně v rámci areálu dříve vymezených výrobních ploch na okraj areálu (výměna způsobu využití ploch v úzkých pásích).

Změna nevymezuje žádné plochy pro sport, plošně rozsáhlé plochy pro občanské vybavení nebo bydlení, pro technickou infrastrukturu, parkoviště nebo pro těžbu.

Záměry řešené změnou jsou převážně drobné plochy proluk a ploch přestavby v zastavěném území.

Zpracování Vyhodnocení vlivů Změny č. 16 ÚP na prvky systému Natura 2000 nebude pravděpodobně požadováno.

Odůvodnění: Řešené lokality se nacházejí v zastavěném území nebo v návaznosti na ně, jsou malého rozsahu a se zanedbatelným vlivem na okolí. Plochy neovlivní evropsky významnou lokalitu, která se nachází ve správním území města (EVL CZ0423510 Ohře).