

## změna č. 16 Územního plánu Žatec

vyhodnocení stanovisek, vyjádření a připomínek  
k návrhu zadání ÚP

Krajské ředitelství policie ÚK – s návrhem změny č. 16 Územního plánu Žatec souhlasíme a nemáme žádné připomínky.

*Vyhodnocení: bez připomínek*

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV – nemá z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a ochrany horninového prostředí připomínek, neboť se v řešeném území nenacházejí sesuvy, poddolovaná území, CHLÚ, výhradní ložiska ani dobývací prostory.

*Vyhodnocení: bez připomínek*

Ministerstvo průmyslu a obchodu – s návrhem zadání Změny č. 16 ÚP Žatec souhlasíme.

*Vyhodnocení: bez připomínek*

Státní pozemkový úřad – s návrhem změny č. 16 územního plánu Žatec souhlasí bez podmínek a požadavků.

*Vyhodnocení: bez připomínek*

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství – souhlasí s návrhem zadání změny č. 16 Územního plánu Žatec žádné připomínky.

*Vyhodnocení: bez připomínek*

██████████ – žádám o zařazení do kategorie „smíšené, obytné, městské“ nemovitosti na adrese Nerudovo náměstí 380 – p.č.st. 564/1, p.č.st. 564/4 a p.č.st. 564/7.

*Vyhodnocení: bude prověřeno, přeřazeno*

██████████ – žádám o prověření správnosti ploch dle požadavku u lokality č. 7a a 7b (7a v textu vymezené parcely ve výkresu jen některé, 7b – v textu uveden p.p.č. 1394/1 a ve výkresu vyznačen p.p.č. 1416/2, 1959/6 a část p.p.č. 1416/4).

*Vyhodnocení: bude prověřeno, dáno do souladu*

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor kultury a památkové péče – Dotčeným orgánem státní památkové péče, který uplatňuje stanoviska ve věci Změny č. 16 Územního plánu Žatec je podle § 26 odst. 2 písm. c) výše citovaného zákona, Ministerstvo kultury České republiky.

*Vyhodnocení: bez připomínek*

Správa železnic s.o. Praha -

Řešeným územím jsou vedeny železniční tratě Plzeň hlavní nádraží – Žatec, Žatec západ – Žatec-Velichov, Žatec – Březno u Chomutova a Žatec – Obrnice, které jsou ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazeny do kategorie dráhy celostátní. Dále je řešeným územím vedena železniční trať Lužná u Rakovníka – Žatec, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy regionální. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách.

V souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona by měla být zachována možnost umístování staveb dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území.

V nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v ochranném pásmu dráhy (záměr č. 9, 10, 12) požadujeme zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmíněčně přípustného. Podmínka bude znít, že v dalším

stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

Závěrem uvádíme, že na železničních tratích Plzeň – Žatec a Lužná u Rakovníka – Žatec se předpokládá prověření možné elektrizace úsecích Plzeň – Žatec a Žatec – Lužná u Rakovníka se předpokládá prověření možné elektrizace.

*Vyhodnocení: bude prověřeno, záměr č. 9 je vyvolán ČD a.s. Praha (vlastník nemovitosti), záměr č. 10 je součástí a přímo navazuje na záměr č. 9 – vlastník koupil od ČD a.s., záměr č. 12 bude prověřen. Samotná podmínka daná SŽ s.o. Praha nepatří do územního plánu, ale do územního řízení.*

Obvodní báňský úřad – nemá k obsahu výše uvedené věci z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství České republiky připomínek.

*Vyhodnocení: bez připomínek*

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu - KÚ ÚK UPS v souladu s § 47 odst. 2 stavebního zákona uplatňuje následující požadavky na obsah změny ÚP: Z hlediska **Politiky územního rozvoje České republiky** ve znění závazném od 1. 9. 2021 (dále jen „PÚR ČR“):

V návrhu změny požadujeme respektovat „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ s tím, že je nutno v odůvodnění konkrétní republikové priority, které se dotýkají navržené koncepce a řešeného území, věcně vyhodnotit z hlediska jejich naplnění návrhem změny – požadavek je v návrhu zadání obsažen – bez připomínek.

PÚR ČR vymezuje v řešeném území specifickou oblast **SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem** a stanoví kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování. Úkoly pro územní plánování je nutno v odůvodnění věcně vyhodnotit z hlediska jejich naplnění návrhem změny – požadavek je v návrhu zadání obsažen – bez připomínek.

PÚR ČR vymezuje v území obce Žatec koridor technické infrastruktury s označením **E18** pro dvojité vedení VVN 400 kV v úseku Hradec – Výškov, který je zpřesněn v ZÚR ÚK (viz níže). Z hlediska Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění Aktualizace č. 4, s účinností od 2. 4. 2023 (dále jen „ZÚR ÚK“):

V návrhu změny požadujeme respektovat „Priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území“. V odůvodnění je nutno konkrétní priority, které se navržené koncepce a řešeného území dotýkají, jednotlivě věcně vyhodnotit z hlediska jejich naplnění návrhem změny – požadavek je v návrhu zadání obsažen – bez připomínek.

ZÚR ÚK v řešeném území vymezily rozvojovou oblast nadmístního významu **NOB4 – Žatecko, Lounsko**, do které řešené území spadá, a stanovily úkoly územního plánování, které je třeba v návrhu změny respektovat a v odůvodnění jednotlivě věcně vyhodnotit z hlediska jejich naplnění návrhem změny – požadavek je v návrhu zadání obsažen – bez připomínek.

ZÚR ÚK vymezily na správním území obce cyklostezku „**Cyklostezka Ohře**“, která je v platném Územním plánu Žatec zpřesněna. Změnou č. 16 ÚP se bude trasa dále upřesňovat do dvou nových úseků cyklostezek. Cyklostezku je nutno respektovat a vyhodnotit plnění úkolů, které k němu byly stanoveny – požadavek na vyhodnocení plnění úkolů stanovených v ZÚR ÚK není v návrhu zadání obsažen – požadujeme doplnit.

ZÚR ÚK zpřesňují koridor označený **E18a** o šířce 300 m, pro dvojité vedení VVN 400kV, v úseku TR Hradec – TR Výškov. Koridor je nutno respektovat a vyhodnotit plnění úkolů, které k němu byly stanoveny. Návrh zadání obsahuje informaci, že je koridor zpřesněn v platné územně plánovací dokumentaci (dále jen „ÚPD“) a předmět návrhu změny se vymezení nedotýká – bez připomínek.

ZÚR ÚK vymezují na správním území obce Žatec dva koridory technické infrastruktury nadmístního významu. Jedná se o koridor pro výstavbu **vedení VVN 110 kV Merkur** -

**Triangle** s označením **E7** a šířkou 100 m. Dále koridor pro umístění **VTL plynovodu DN 1 400** v úseku hranice ČR/SRN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (/Přimda) s označením **P1** a šířkou včetně bezpečnostního pásma 600 m. Výše uvedené koridory je nutno respektovat a vyhodnotit plnění úkolů, které k nim byly stanoveny. Návrh zadání obsahuje informaci, že jsou tyto koridory již zpřesněny v platné ÚPD a předmět návrhu změny se vymezení nedotýká – bez připomínek.

ZÚR ÚK vymezují na správním území obce Žatec dva koridory silniční dopravy nadmístního významu. Jedná se o koridor silnice I/27 a souvisejících staveb v úseku **g4 – Žiželice, přemostění**. Koridor je sledován jako **VPS – g4; Žiželice, přemostění** a šířka koridoru je stanovena 200 m. Dále se jedná o koridor silnice I/27 **Radičeves, západní obchvat**. Koridor je v ZÚR ÚK sledován jako **VPS – PK 12** a jeho šířka je stanovena 200 m. Výše uvedené koridory je nutno respektovat a vyhodnotit plnění úkolů, které k nim byly stanoveny. Návrh zadání obsahuje informaci, že jsou tyto koridory již zpřesněny v platné ÚPD a předmět návrhu změny se vymezení nedotýká – bez připomínek.

ZÚR ÚK na správním území obce Žatec vymezily plochy a koridory **nadregionálního a regionálního ÚSES**: nadregionální biocentrum **NRBC 1 „Stroupeč“ (funkční)**, nadregionální biokoridor **NRBK K 20 „Stroupeč – Šebín“ (funkční, k založení)**, nadregionální biokoridor **NRBK K 201 „Stroupeč – Oblík, Raná“ (funkční, k založení)**, regionální biocentrum **RBC 1521 „Niva u Žatce“ (k založení)**, regionální biocentrum **RBC 1523 „Staňkovice“ (funkční)**, regionální biokoridor **RBK 1078 „Břehy nad Libocem – K 20“ (k založení)**, regionální biokoridor **RBK 1084 „Stráně nad Blšankou – K 20“ (funkční)** a regionální biokoridor **RBK 583 „Staňkovice – RBK 574“ (funkční)**, který po zpřesnění nezasahuje do správního území obce Žatec, a proto není v návrhu zadání uveden. Územní plán obce Žatec již tyto plochy a koridory zpřesnil a vymezil. V návrhu zadání je uvedeno, že se předmět návrhu změny prvků ÚSES nedotýká – bez připomínek.

ZÚR ÚK dále vymezily krajinný celek **KC Severočeské nížiny a pánve (13)**, do kterého řešené území spadá, a stanovily díličí kroky naplňování cílových charakteristik krajiny, které je třeba respektovat a v odůvodnění jednotlivě věcně vyhodnotit z hlediska jejich naplnění návrhem změny – požadavek je v návrhu zadání obsažen – bez připomínek

Návrh zadání neobsahuje požadavek na respektování a vyhodnocení vybraných úkolů pro územní plánování, které jsou stanoveny v kapitole 5. a ZÚR pro upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje – nutno doplnit.

V návrhu změny je třeba řešit problémy a záměry, určené k řešení v územně plánovací dokumentaci obce, vyplývající z aktuálních **územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností a územně analytických podkladů kraje** (dále jen „ÚAP ÚK“) – v návrhu zadání chybí požadavek na zohlednění problémů a záměrů vyplývajících z ÚAP ÚK – nutno doplnit.

Závěrem připomínáme, že po schválení návrhu zadání je třeba doplnit registrační list do evidence územně plánovací činnosti (iLAS).

*Vyhodnocení: bude prověřeno vyhodnocení cyklostezky Ohře, vyhodnocení kap. 5 a ZÚR a zohlednění problémů a záměrů vyplývajících z ÚAP ÚK. Registrační list zapsán v ILASu.*

**GasNet, s.r.o.** - V územním plánu požadujeme:

1. respektovat stávající plynárenská zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů energetického zákona,
2. zakreslit plynárenská zařízení v aktuálním stavu v detailech části ÚP. Aktuální podklady a podmínky k poskytnutí všeobecných dat o plynárenském zařízení ve správě GasNet, s.r.o., jsou Vám k dispozici na e-mailové příp. internetové adrese: <http://www.gasnet.cz/cs/distribuce-plynu-online/>, nebo <http://www.gasnet.cz/cs/zadost-o-vektorova-data/>,

3. pro obnovu a údržbu plynárenského zařízení respektovat stavební a pracovní manipulační pruh v potřebné šíři dle TPG 702 04, ČSN EN 1610 a ostatních souvisejících legislativních a normovaných předpisů, a to především tak, aby byl naplněn § 11 zákona č. 458/2000 Sb. – tj. aby nám bylo průchodností územím umožněno zajistit splnění požadavků bezpečnosti a spolehlivosti stanovené právními předpisy, technickými normami a technickými pravidly v plynárenství, která jsou registrována u Hospodářské komory České republiky,

4. před zahájením přípravných a projektových prací na jednotlivých případech (stavbách, opatřeních apod.) zajistit si u GasNet, s.r.o. vyjádření o sítích a stanovisko ke konkrétním řešením míst kolizí těchto případů se všemi plynárenskými zařízeními. Projektová dokumentace, která bude obsahovat detailní řešení těchto kolizních míst, bude odsouhlasena GasNet, s.r.o.

Při respektování uvedených podmínek s návrhem zadání změny územního plánu souhlasíme.

*Vyhodnocení: všechny uvedené podmínky jsou územním plánem již respektovány, zde se jedná o změnu využití konkrétních jednotlivých pozemků, které nezasahují do plynárenských zařízení. Podmínka pod č. 4 nepatří do územního plánu.*

Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje - Po zhodnocení souladu předloženého návrhu zadání změny č. 16 Územního plánu Žatec s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví se s předloženým návrhem souhlasí a požaduje se respektovat požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, zejména v záměrech, kde se jako nové využití se navrhuje plochy pro bydlení (bydlení vesnické, bydlení kolektivní apod.).

*Vyhodnocení: uvedená podmínka je územním plánem již respektována, zde se jedná o dílčí změny využití konkrétních pozemků.*

Povodí Ohře, s.p. – V návrhu zadání změny č. 16 ÚP Žatec jsou navrženy lokality č. 12 (záměr a č. 13) a lokalita č. 13 (záměr č. 14) jako rozvojové plochy RZ (pro umístění zahrádkové kolonie). Obě plochy zasahují do stanoveného záplavového území Ohře, mimo vymezenou aktivní zónu. Dle aktuálních podkladů je zřejmé, že hloubka vody v lokalitě č. 13 bude při průtoku Q100 až 1,85 m.

Dále byla navržena plocha SOm (smíšená obytná - městská) v lokalitě č. 15 (záměr č. 16). Záplavové území Ohře, bylo v tomto úseku stanoveno v r. 2002 (OkÚ Louny, ŽP-2779 a /02-231/1-Cr). Povodí Ohře, státní podnik, jako správce vodního toku Ohře v současné době nechává zpracovat studii. Dle aktuálních podkladů je zřejmé, že lokalita bude zaplavena a hloubka vody v lokalitě č. 15 bude při průtoku Q100 až 2,0 m. Předpokládáme, že hloubka vody a rychlosti proudění při povodni v lokalitách č. 13 a 15 **splňují parametry aktivní zóny.**

Povodí Ohře, státní podnik, jako správce vodního toku v současné době činí kroky k aktualizaci stanovení záplavového území Ohře včetně vymezení aktivní zóny záplavového území.

Dle Politiky územního rozvoje ČR je možné vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen **ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech.**

Z těchto důvodů požadujeme pro navržené plochy v lokalitách č. 12, 13 a 15 **zachovat takové funkční využití, které neumožní umístování staveb.**

*Vyhodnocení: bude prověřeno. U záměru č. 13 se jedná o nově vymezené pozemky (záměr bude řešen i z ohledem na stanovisko kraje – ZPF, kdy se musí prokázat veřejný zájem, u záměru č. 14 jde o změnu využití stávající plochy dle skutečného stavu, u záměru č. 16 jde o změnu využití stávající plochy dle skutečného stavu*

Ministerstvo kultury – uplatňuje k návrhu zadání změny č. 16 ÚP Žatec následující požadavky.  
**POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU**

**ad) a.1. Urbanistická koncepce, (str. 3)**

Výrok:

Ministerstvo kultury **požaduje**:

- při návrhu jednotlivých změn (zejména záměrů č. 2 a 4) respektovat podmínky ochrany území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a památkové zóny), respektovat objekty kulturních památek
- při návrhu změn (zejména záměrů č. 2 a 4) respektovat dochovanou urbanistickou strukturu sídla, volit řešení zajišťující respekt k ochraně kulturních památek i k území plošné památkové ochrany

Odůvodnění:

- režim ochrany územní plošné památkové ochrany, areálů a objektů kulturních památek je dán výše uvedeným legislativním rámcem, který je nutno při zpracování územně plánovací dokumentace respektovat

**ad) a.1.3. Územně analytické podklady ORP Žatec, (str. 3)**

Výrok:

Ministerstvo kultury **požaduje** doplnit soubor územně analytických podkladů 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.

Odůvodnění:

Zařazení zmíněných typů staveb bylo opakovaně projednáváno v procesu přípravy nominační dokumentace, a to i na mezinárodní úrovni. Právě v jednom z dodatků byly sestaveny v samém závěru hodnotícího procesu otázky expertní organizace ICOMOS, čj. Ref. GB/AS/EG/1558 Rev/IR z 20. 12. 2021. Níže citujeme hlavní pasáže a příslib z výše uvedeného dokumentu, o tom, co má být řešeno právě v rámci změny Územního plánu: „...*V souvislosti s nominačním procesem a zpracováním dokumentace bylo nashromážděno množství cenných informací, které budou využity pro detailnější zpřesnění podkladů územního plánování, jimiž jsou ve smyslu platného stavebního zákona tzv. územně analytické podklady (dále ÚAP), které jsou povinným podkladem pro zpracování územně plánovací dokumentace. Pro ochranu kulturního (i přírodního) dědictví mají ÚAP zásadní význam, protože kromě nemovitostí, jejichž ochrana vyplývá z různých států vedených registrů (v případě památkového zákona tedy Ústředního seznamu kulturních památek a chráněných území), napomáhají tomu, aby byly v každém území odborně vyhledány a do systému ÚAP začleněny také další kulturní hodnoty, které by měly být respektovány v území do procesu územního plánování. Tematické skupiny limitů v území a dalších informativních prvků se nazývají „jevy ÚAP“ a jsou rozděleny podle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 13/2018 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti do mnoha číslem označených skupin. Územně analytické podklady se cyklicky aktualizují pro celé administrativní území, jde tedy o území nejen v rámci nominovaného statku a nárazníkové zóny, ale i za jejich hranicemi. V roce 2022 bude provedena aktualizace inventáře chmelařských objektů, nejen v rámci nominovaného statku, ale i ojedinělých případů v nárazníkové zóně. U všech těchto objektů dojde k aktualizaci konkrétního řešení ochrany, bude vyplněn tzv. „pasport jevů“ a následně bude provedena průběžná aktualizace územně analytických podkladů pro celé administrativní území, jak výše uvedeno. Na základě nově zjištěných údajů z průběžné aktualizace územně analytických podkladů, bude zahájena tzv. změna územního plánu. Tato změna se bude týkat jak textové, tak grafické části. V textové části konkrétně aktualizace kapitoly 2.2.1. Ochrana kulturních hodnot, kromě výpisu všech chmelařských objektů, dojde k upřesnění jejich ochrany. V kapitole 13. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb budou zaneseny konkrétní chmelařské objekty, u kterých bude podmínka,*

*aby projektovou dokumentaci zpracovával pouze autorizovaný architekt. Všechny chmelařské objekty uvnitř i vně nominovaného statku budou rovněž graficky vyznačeny v příslušných výkresech územního plánování. Jak bylo sděleno již v dodatku z listopadu 2021, zároveň kontinuálně pokračuje proces prohlášení nejceněnějších jednotlivých staveb za kulturní památky a tato skutečnost bude rovněž součástí celkového zpřesnění identifikace pro účely územního plánu.“*

1 Například pasáž: „**Ochrana:** Panel ICOMOS by uvítal, pokud by smluvní stát mohl poskytnout další ujištění, že památkové objekty v rámci nominovaných osídlených oblastí, včetně v nich se nacházejících soukromých objektů, jež nejsou památkově chráněné, budou v dlouhodobém horizontu zachovány. Ocenili bychom více podrobností o tom, jak se uplatňuje ochrana městských památek prostřednictvím územních plánů a rovněž informace o úloze stávajících i plánovaných inventářů městských oblastí a jednotlivých objektů jako výchozích údajů pro monitoring a rozhodování.“

**ad) a.1.4.1. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby (od str. 3)**

**ad A) Jednotlivé změny k prověření**

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

**Záměr č. 2 (lokality č. 2):**

*Vymezení: st. p. č. 231/1 k. ú. Žatec*

*Orientační výměra: 344 m<sup>2</sup>*

*Druhy pozemků: zastavěná plocha*

*Zastavěné 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*

*Limity využití území: nemovitá kulturní památka, městská památková rezervace, území s archeologickými nálezy, o. p. letiště, zájmové území MO*

**Výrok:**

Ministerstvo kultury **požaduje** při prověření změny využití ploch respektování stávajícího rozsahu památkově chráněného objektu, tj. nerozšiřovat zastavěnost posuzované lokality, ale obnovit stavbu v jejích původních parametrech.

**Odůvodnění:**

Stavební pozemek p. č. 231/1 k. ú. Žatec, který je včetně objektu kulturní památkou (ÚSKP číslo rejstříku 42526/5-1626 – městský dům) se nachází na území památkové rezervace Žatec v nárožní poloze nedaleko areálu kostela Nanebevzetí Panny Marie (ÚSKP číslo rejstříku 43208/5-1542 – objekt i pozemek). Lze konstatovat, že se jedná o exponovanou polohu, tudíž obnova objektu je z hlediska kvality městského interiéru potřebná a žádaná. Vzhledem k tomu, že se předmětná lokalita změny nachází na území MPR Žatec, je zcela žádoucí zde obnovit zástavbu městského charakteru na původním, nikoli rozšířeném půdoryse. K tomu uvádíme, že na základě Výnosu MK ČSR č.j. 16.417/87-VI/1 ze dne 21. 12. 1987 o prohlášení historických jader měst Kutné Hory, Českého Krumlova, Jindřichova Hradce, Slavonic, Tábora, Žatce, Hradce Králové, Jičína, Josefova, Litomyšle, Pardubic, Znojma, Nového Jičína, Olomouce, obce Kuks s přilehlým komplexem bývalého hospitálu a souborem plastik v Betlémě, souboru technických památek Stará huť v Josefském údolí u Olomoučan a archeologických lokalit Libodřický mohylník, Slavníkovská Libice, Třísov, Tašovice, Bílina, České Lhotice, Staré Zámky u Líšně a Břeclav - Pohansko za památkové rezervace dle § 4 odst. (1) písm. a) předmětem státní památkové péče, mimo jiné, je historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba, městské interiéry. Dle § 5 odst. (1) písm. e) podmínek pro stavební činnost v historickém jádru památkové rezervace musejí stavebně technické práce směřovat k obnově a funkčnímu zhodnocení hlavních historických prostorů, památkových souborů a objektů.

K prověření navrhovaná změna funkčního využití území je v návaznosti na výše uvedené podmínky ochrany, uvedené v citovaném výnose o prohlášení památkové rezervace Žatec, možná pouze ve smyslu obnovy zástavby na původním historickém půdoryse s respektem historické skladebnosti původních stavebních parcel a doplňkových prostor – dvorů, případně zahrad apod. Ochrana historického půdorysu a odpovídající prostorové a hmotové skladby, jako významných kulturních hodnot plošně památkově chráněného území je deklarována na základě výše uvedeného výnosu a musí k ní být tak přistupováno. Rovněž upozorňujeme, že na celém území města Žatce se podle dosavadních archeologických poznatků nacházejí mimořádné archeologické terény, které jsou zcela výjimečné i v celorepublikovém kontextu. Tyto nemovité a movité nálezy ve svém původním uložení, tj. v zemi jsou součástí památkových hodnot území. Jednoznačnou prioritou je zde minimalizovat veškeré destruktivní zásahy do archeologických terénů, jak ukládá Úmluva o ochraně archeologického dědictví Evropy (tzv. Maltská konvence, č. 99/2000 Sb.).

**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<sup>2</sup>*

*Druhy pozemků: zastavěná plocha, zahrada*

*BPEJ: 1.21.12 (V. tř.)*

*Zastavěné 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*

*Limity využití území: nemovitá kulturní památka, městská památková zóna, území s archeologickými nálezy, o.p. letiště, zájmové území MO*

**Výrok:**

Ministerstvo kultury **požaduje** při prověření změny využití respektování stávajícího rozsahu památkově chráněného objektu, tj. nerozšiřovat zastavěnost posuzované lokality.

**Odůvodnění:**

Předmětné parcely se nachází na území památkové zóny Žatec. Městský dům na st. p. č. 435/1 a 435/2 je kulturní památkou (ÚSKP číslo rejstříku 102695), stejně tak je kulturní památkou i pozemek p. p. č. 159/4 vše k. ú. Žatec. Vzhledem k tomu, že se předmětná lokalita změny nachází na území MPZ Žatec, je rovněž žádoucí respektovat předmět ochrany. K tomu uvádíme, že základě § 3 Vyhlášky MK č. 108/2003 Sb., ze dne 1. dubna 2003 o prohlášení území s historickým prostředím ve vybraných městech a obcích za památkové zóny a určování podmínek pro jejich ochranu, byla tato část Žatce prohlášena památkovou zónou pro zajištění ochrany historického prostředí, které mimo jiné a v daném případě, s jednotlivými kulturními památkami a strukturou pozemků vykazují významné kulturní hodnoty. Na základě této skutečnosti je předmětem ochrany historický charakter posuzovaného místa, vzájemné prostorové uspořádání, včetně využití dotčených objektů a prostorů MPZ Žatec, viz § c) a d) uvedené vyhlášky.

K prověření navrhovaná změna funkčního využití území je možná pouze s respektem k historickému půdorysu a ke struktuře dotčených pozemků, tj. bez navrhovaného rozšíření. Ochrana historického půdorysu a odpovídající prostorové a hmotové skladby, jako významných kulturních hodnot plošně památkově chráněného území je deklarována na základě výše uvedeného výnosu a musí k ní být tak přistupováno.

Rovněž upozorňujeme, že na celém území města Žatce se podle dosavadních archeologických poznatků nacházejí mimořádné archeologické terény, které jsou zcela výjimečné i v celorepublikovém kontextu. Tyto nemovité a movité nálezy ve svém původním uložení, tj. v zemi jsou součástí památkových hodnot území. Jednoznačnou prioritou je zde minimalizovat

veškeré destruktivní zásahy do archeologických terénů, jak ukládá Úmluva o ochraně archeologického dědictví Evropy (tzv. Maltská konvence, č. 99/2000 Sb.).

**Záměr č. 4b:**

Vymezení: p. p. č. 446/6 k. ú. Žatec

Orientační výměra: 317 m<sup>2</sup>

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

Výrok:

Bez připomínek.

Odůvodnění:

Záměr č.4b není v rozporu s kulturní hodnotou území.

**ad) 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.“*

Výrok:

Ministerstvo kultury **požaduje** podmínku stanovit tak, aby byla jednoznačná a uplatitelná tak v územích plošné památkové ochrany, tzn., aby bylo jasné, že není nadále možné překračovat limity dosud stanovené platným ÚP Žatec.

Odůvodnění:

Ve stabilizovaných plochách na území plošné památkové ochrany (PR a PZ), není možné na základě podmínek ochrany určených legislativním rámcem připustit realizaci dalších staveb v parametrech, které neodpovídají limitům stanoveným ÚP a které realizace některých staveb již porušily. Žadoucí je jednoznačně definovat výškové, plošné nebo objemové limity, stanovené pro daný druh plochy, které musí vázat na historicky doložitelné parametry a respektovat tak historický půdorys a na něj navazující objemovou strukturu.

**Záměr č. 20:** *V kap. 6.1. Společná ustanovení, bod A1): Na celém správním území je nepřípustné 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 vymezi nově lokality umožňující výstavbu FVE.*

Výrok:

Ministerstvo kultury **požaduje** ve fázi zpracování návrhu stanovit podmínky pro umístění OZE (obnovitelných zdrojů energie, kam patří i fotovoltaické elektrárny – FVE) ve vztahu k území plošné ochrany, ochranným pásmům i jednotlivým kulturním památkám, které budou vycházet z Metodického vyjádření Národního památkového ústavu k posuzování záměrů na osazování fotovoltaických a jiných solárních zařízení na kulturních památkách, v památkově chráněných územích a v ochranných pásmech kulturních památek a památkově chráněných



území „Fotovoltaické systémy v památkové péči“, viz: <https://www.npu.cz/cs/pamatkova-pece/o-pamatkove-peci/metodicke-materialy>.

Odůvodnění:

Jsme si vědomi toho, že požadavek na úpravu kap. 6.1 a bodu A1) vychází z Nařízení Rady (EU) 2022/2577 ze dne 22. prosince 2022, který se stanoví rámec pro urychlení zavádění energie z obnovitelných zdrojů a ÚPD musí na tento požadavek zareagovat. V této souvislosti upozorňujeme na tu skutečnost, že v případě Žatce dnes již probíhá posuzování nominačního projektu pro zápis na Seznam světového dědictví UNESCO, jehož součástí je i důraz na dosavadní kvalitní střšní krajinu s množstvím dokladů sušení chmele v půdních prostorech, jež jsou v památkových územích města chráněny a sledovány. Sledování charakteristik specifické střšní krajiny je součástí prohlídek města z místních přístupných dominant, jakými je např. věž radnice nebo tzv. Chmelový maják. Součástí nominační dokumentace jsou i rozsáhlé části Žatce nad rámec MPR, MPZ a jejich ochranná pásma, kterou dotváří tzv. nárazníkovou zónu potenciálního statku světového dědictví, která bude garantovat ochranu hodnoty historického města prostřednictvím nástrojů územního plánování, tedy i nad rámec obou památkových ochranných pásem, jež jsou v Žatci poměrně úzkými prstenci okolo obou památkových území. Podmínky stanovené pro umístování OZE, tedy i FVE by měly výše uvedené skutečnosti plně zohlednit tak, aby byly zachovány zejména ty kulturní hodnoty, které jsou deklarovány v nominační dokumentaci.

Z hlediska ochrany kulturních hodnot posuzovaného území nemáme k návrhu zadání Změny č. 16 ÚP Žatec, nad rámec výše uvedeného další připomínky, ani požadavky.

*Vyhodnocení: bude prověřeno. U záměru č. 2 a 4a se nejedná o rozšíření zastavitelné plochy pozemků, ale možnost „multifunkčně“ využití stávající objekty. U záměru 4b se jedná o sjednocení pozemků v jednotný celek. Záměr č. 20 – povolování FVE, budou vytipovány přesné lokality, kde bude umožněna výstavba FVE a to v souladu s platnými právními předpisy.*

Městský úřad Žatec, stavební a vyvlastňovací úřad, životní prostředí - ochrana ovzduší – dotčeným orgánem pro vydání stanoviska k územnímu plánu obce je dle ustanovení § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší příslušný krajský úřad; odpadové hospodářství – posoudil předložený návrh a sděluje, že k návrhu změny č. 16 Územního plánu Žatec nemá připomínky; vodní hospodářství – k uplatnění stanoviska k návrhu změny č. 16 Územního plánu (ORP) Žatec příslušný krajský úřad; ochrana přírody – dotčeným orgánem pro vydání stanoviska k územnímu plánu obce je příslušný krajský úřad; ochrana ZPF - příslušným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu k uplatnění stanoviska je krajský úřad; lesní hospodářství – k předloženému návrhu zadání nemá připomínky; stavební úřad – souhlasí s návrhem zadání změny č. 16 Územního plánu Žatec bez připomínek; státní památková péče - dotčeným orgánem pro vydání stanoviska k územnímu plánu obce je Ministerstvo kultury ČR.

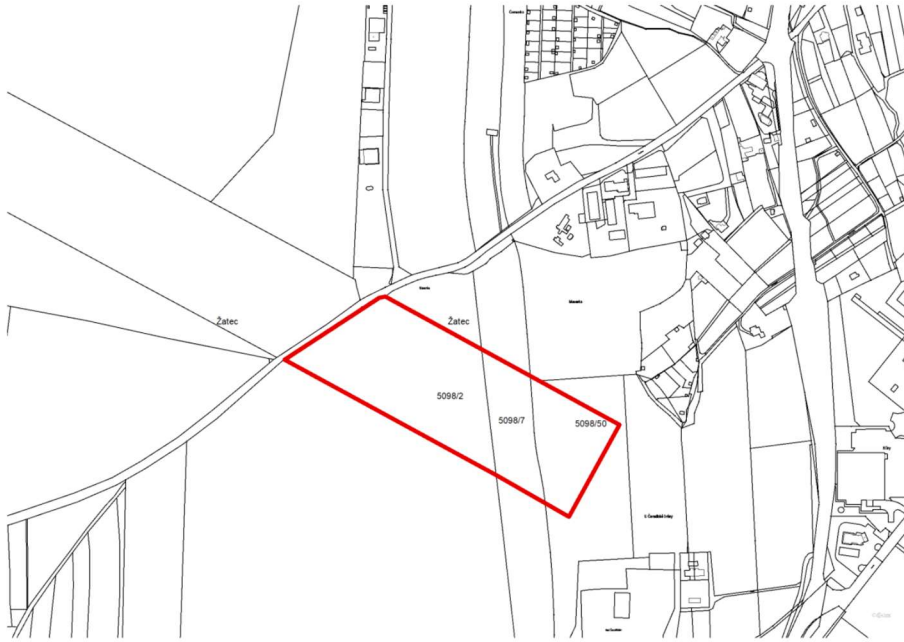
*Vyhodnocení: bez připomínek*

#### PŘIPOMÍNKA Č. 1

Ia) Údaje podle katastru nemovitostí a území dotčené připomínkou

Údaje podle katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1.

Území dotčené připomínkou tvoří pozemky parc. č. 5890/2, 5890/7 a 5890/30 v k. ú. Žatec [794732], vyznačené je na následujícím obrázku.



**IIa) Znění připomínky včetně jejího odůvodnění** Žádám zařazení této připomínky do Změny č. 16 ÚP Žatec a o přesunutí uvedených pozemků do 1. Etapy.

1) Územním plánem Žatec z roku 2008 byly rozvojové plochy rozděleny do tří etap výstavby. Prioritu zastavění určovala zejména vzdálenost od centra města, dopravní dostupnost plochy, možnost napojení na sítě technické infrastruktury a další faktory. V průběhu posledních několika let ale bylo změnami územního plánu mnoho ploch z 2. a 3. etapy přeraženo do etapy první, aniž by došlo k zastavění většiny ploch v 1. etapě. V mnoha případech šlo o plochy nacházející se na samém okraji zastavěného území či na zastavěném území nenavazující, plochy značně rozsáhlé a ve většině případů vymezené pro bydlení (např. plochy BV13, SV18, SV19, SV8, SOs1, SV22, BV17, SV5, SV4, BV4, SV2, BV2, SV1, BV10, část BV11 a další). Dále např. nově vymezené plochy provedené změnou č. 10 byly zařazeny rovnou do 1. etapy výstavby. Naposledy pak změna č. 13 Územního plánu Žatec bylo rozhodnuto o přeražení plochy pozemku parc.č. 5640/4 k.ú. Žatec o výměře 13 hektarů z třetí etapy do první bez jakéhokoliv urbanistického a koncepčního zdůvodnění. Přesouvání ploch do dřívějších etap tak bylo velmi nelogické a v zásadě se původní myšlenka etapizace z územního plánu vytratila. V současné době je ve 2. etapě a ve 3. etapě již vymezeno úplné minimum ploch a původní koncepce etapizace se zcela vytratila.

Z těchto důvodů je držení původně vymezené etapizace nedůvodné a vymezení pozemků klienta ve 3. etapě výstavby je pro něho diskriminační.

2) Uvedené pozemky mají dobré dopravní napojení – jsou přímo napojeny na silnici III. třídy č. 22524, je možnost napojení na sítě technické infrastruktury a jsou součástí rozvojové plochy SOs 2, která přímo navazuje na zastavěné území. Jejím využití nebrání žádné limity území.

3) Z hlediska způsobu využití je SOs – smíšené obytné plochy se službami, pro které je plocha určena, velmi málo zastoupeno. V centru města je vymezena pouze jedna zastavitelná plocha (SOs9), druhá na severním okraji (SOs1). Poté několik na jižním okraji, avšak v II. a III. etapě, tudíž bez možnosti jejich okamžitého využití. Pro město je přitom vhodné realizovat i kromě bydlení i občanskou vybavenost, komerci a služby. Přitom se vším tímto využitím se v ploše SOs 2 počítá.

4) Pro plochu SOs 2 je investorem zpracovávána studie využití, která navrhuje pro město příznivou urbanistickou strukturu, kromě obytných staveb i stavby pro občanskou vybavenost a komerci se službami a dostatek ploch veřejné zeleně.

5) V neposlední řadě dojde též k "uzavření" a sjednocení zástavby v místě a ke vhodnému přechodu sídla do krajiny pomocí rozvolněné zástavby a zeleného pásu, který bude zástavbu uzavírat.

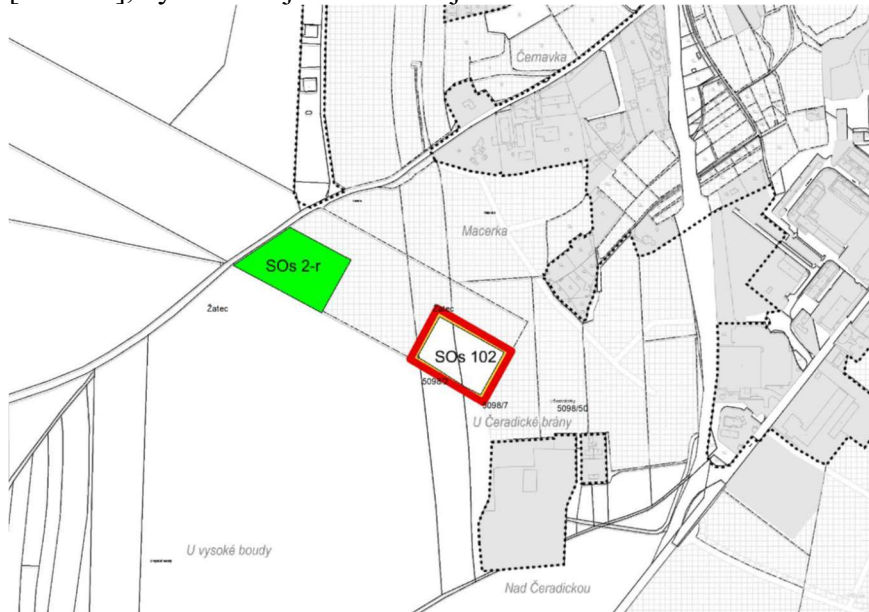
Připomínáme také, že pozemky vlastníka jsou již vyjmuty ze ZPF, jedná se o ostatní plochu.

## **PŘIPOMÍNKA Č. 2**

### **IIIa) Údaje podle katastru nemovitostí a území dotčené připomínkou**

Údaje podle katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1.

Území dotčené připomínkou tvoří části pozemků parc. č. 5890/2, 5890/7 a 5890/30 v k. ú. Žatec [794732], vyznačené je na následujícím obrázku.



### **IIIa) Znění připomínky včetně jejího odůvodnění**

Žádám zařazení této připomínky do Změny č. 16 ÚP Žatec, když opakovaně nesouhlasím s umístěním územní rezervy SOs 102 na mých pozemcích. Žádám zrušení územní rezervy SOs 102 (zařazena změnou č. 10 ÚP Žatec) a vymezení těchto pozemků pro využití SOs2. Požadavek odůvodňuji následovně.

1) Žadatel opakovaně žádá o zrušení územní rezervy na jeho pozemcích (plocha SOs 102), neboť k jejímu zřízení na pozemcích žadatele není žádný relevantní důvod. Současně žádá o převedení územní rezervy SOs 101 na zastavitelnou plochu s funkčním využitím SOs – smíšené obytné ze službami a její přiřazení k zastavitelné ploše SOs2. Naposledy byla územní rezerva na pozemcích žadatele zařazena změnou č. 10 ÚP Žatec.

2) Plocha SOs 2 je (a má nadále být) řešena jako celek. Jedná se o souvislé území, které bude z hlediska dopravy, napojení na síť technické infrastruktury i z hlediska urbanistického provázané a není vhodné z něj části vyjmát. Komunikace například zcela jistě bude procházet napříč celou plochou SOs 2 a vyjmutím části plochy do územní rezervy by bylo efektivní dopravní řešení v ploše znemožněno. Rovněž napojení na síť TI je vhodné řešit kontinuálně pro celou plochu bez přerušení pro část území. Navržená územní rezerva SOs 102 tvoří nelogický zářez do ucelené lokality. Vymezení územní rezervy v části plochy SOs 2 tedy vidíme z mnoha důvodů jako nelogické.

3) Z návrhu změny č. 10 územního plánu nebyl ani patrný důvod vymezení územní rezervy. V odůvodnění změny č. 10 územního plánu je pouze uvedeno: „SOs 102 – územní rezerva pro smíšené obytné plochy se službami. Plocha bude prověřena k zástavbě po případné budoucí změně zařazení plochy SOs 2 z nynější 3. etapy do 1. etapy.“ Pokud má jít o časové oddálení zástavby, tu lze snadněji řešit etapizací, např. v rámci plochy (aby docházelo k postupné výstavbě např. směrem od komunikace, zastavěného území apod.). Stavební zákon pro územní

rezervy uvádí: „Územní rezervou je plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit.“ (§ 23b odst. (1) stavebního zákona). Změna územního plánu ale nestanovila prověření konkrétní potřeby nebo plošných nároků. Území vymezené jako územní rezerva SOs 102 je logickou součástí této plochy a měla by proto být vymezena ve stejném časovém horizontu, tedy v období „návrh“.

4) Územní rezerva byla již v předchozí změně ÚP Žatec v části této plochy vymezena a následně byla soudem zrušena. Vymezení územní rezervy podatel připomínkoval již v zadání změny č. 10 ÚP Žatec. Ani dříve a ani později nebylo odůvodněno, proč a za jakým účelem je územní rezerva vymezena. Podatel je toho názoru, že vymezení územní rezervy na jeho pozemcích je nedůvodné.

5) Jediné případné zdůvodnění vymezení územní rezervy lze dohledat v odůvodnění již dříve zpracované a vydané změny č. 6. Zde se uvádí, že část plochy SOs 2 byla převedena do územní rezervy "z důvodu stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, který uplatnil požadavek na komplexní posouzení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA), a to z důvodu, že lokalita přesahuje výměrou 5 ha. Naplnění požadavku dotčeného orgánu by vrátilo projednání Změny č. 6 ÚP o několik úkonů zpět a opět by oddálilo vydání změny." Chápeme, že zpracování SEA způsobí časové zdržení při projednání změny územního plánu, není to ale důvodem ke zmenšení rozvojové plochy, která je jinak pro zástavbu vhodná.

6) Dalším z argumentů je otázka proporcionality – jedná se o jedinou územní rezervu v celém územním plánu Žatce. Z územního plánu není patrné, čím je pozemek vlastníka tak specifický, že zrovna zde byla vymezena územní rezerva. Územní plán vymezuje množství zastavitelných ploch pro stejné nebo podobné využití o podobné rozloze, některé z nich ve značné vzdálenosti od středu města, bez faktické návaznosti na zastavěné území, zasahující již do volné krajiny, a ani tyto plochy nejsou vymezeny jako územní rezervy (jedná se např. o plochy SOm4, BV14, SV22 a mnoho dalších). Dochází zde k různému přístupu ve stejné věci, což je pro mne diskriminační.

7) Vlastník má tedy za to, zde žádný relevantní důvod pro zařazení území do územní rezervy ani není, naopak, zařazení této plochy do územní rezervy bylo čistě účelové. V případech územní rezervy se typicky jedná o plochu nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit (např. koridory dopravní infrastruktury, kdy územní plány přebírají tyto plánované dopravní stavby ze zásad územního rozvoje). Předmětná plocha dle informací vlastníka však měla být prvotně (před jejím zrušením soudem) zařazena do územní rezervy z důvodu, aby nemuselo být v celé lokalitě zpracováno posouzení vlivů koncepcí na životní prostředí (proces SEA) podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (jak je uvedeno shora). Takovýto postup je však proti smyslu územní rezervy definované zákonem, navíc je vůči vlastníkovi neproporcionální (jsou postiženy pouze jeho plochy). Zařazení předmětné plochy do územní rezervy je ta ničím neodůvodněné, nahodilé a nepředvídatelné, v rozporu s požadavky zákona. Není vůbec zřejmé, z jakého důvodu má být předmětná plocha (která není vedle jiných vymezených zastavitelných ploch ničím specifická) dále prověřována. Z judikatury Nejvyššího správního soudu pak plyne, že územní rezerva nemá mít trvalý charakter, ale její využití zamýšleným způsobem by mělo být prověřeno v přiměřené lhůtě – v daném případě však není splněno ani toto kritérium, když dochází opakovaně k zařazení plochy do územní rezervy, aniž by v průběhu let byly činěny jakékoliv kroky k prověření tohoto území. Na základě výše uvedeného žádáme o zrušení územní rezervy SOs 102 a vymezení těchto pozemků pro využití SOs 2 – smíšené obytné plochy se službami jako návrh. Nevidíme důvody pro její vymezení a její vymezení jen komplikuje logické využití plochy SOs 2.

*Vyhodnocení: bude prověřeno, ale vzhledem k tomu, že požadavek neprošel přes změnu č. 6 a č. 10 ÚP, ani nebyl požadavek navrhovatele schválen v zastupitelstvu města a to usn.č. 12/22, 104/22 a 20/23, nebude žádosti vyhověno viz zdůvodnění:*

*zařazení pozemků do územního plánu jako zastavitelná plocha proběhlo v rámci pořizování zm. č. 6 Územního plánu Žatec, ta nabyla právní moci v červnu 2019. Tato lokalita byla zařazena do III. etapy výstavby a část jako rezerva. Toto bylo zdůvodněno v uvedené změně tím, že pozemky jsou na okraji města, nenavazují na zastavěné území, pouze na zastavitelnou plochu (pokračují) ve III. etapě výstavby. Postup výstavby se má řešit uceleně, a ne solitérní výstavbou, tj. nemůže být zastavěné území, následovat zastavitelná plocha ve III. etapě výstavby a na to dál navazovat první etapou výstavby. Toto řešení potvrdil i soud v rámci odvolání žadatele. Rezerva byla v rámci změny č. 6 vyznačena na základě stanoviska Krajského úřadu, a to vzhledem k velikosti lokality nad 5 ha a následného požadavku vypracování vyhodnocení SEA, na kterou žadatel nijak finančně nepřispěl, z uvedeného důvodu byla lokalita zmenšena pod 5 ha a zbytek přeřazen do rezervy. Rezerva ovšem byla na základě rozsudku zrušena, a to z důvodu procesního pochybení – neproběhlo opakované veřejné projednání, plocha pod rezervou se vrátila do původního využití (DI – letiště). V rámci změny č.10 ÚP byla rezerva opětovně projednána s tím, že bude na základě dohody s žadatelem přesunuta dál od komunikace. Ke kap. 1.4.4 do první etapy výstavby se zařazují pouze plochy projednávané touto změnou ÚP, ty z větší části jsou v zastavěném území anebo na něj, případně na zastavitelnou plochu v první etapě; přímo navazují. V daném území existuje ještě jedna územní rezerva DG 102.*

**Krajský úřad Ústeckého kraje, OŽPZ - „změnu č. 16 územního plánu Žatec“ není nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí

*Vyhodnocení: bez připomínek*

Ministerstvo dopravy ČR – Drážní doprava

Řešeným územím jsou vedeny jednokolejné železniční tratě č. 123 Most – Žatec západ (elektrizovaná), č. 160 Plzeň – Žatec (neelektrizovaná), které jsou ve smyslu § 3 zákona o dráhách zařazeny do kategorie dráhy celostátní, a č. 124 Lužná u Rakovníka – Žatec, která je ve smyslu § 3 zákona o dráhách zařazena do kategorie dráhy regionální. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle tohoto zákona.

Doprava na pozemních komunikacích

Správním územím obce prochází silnice I/27. Požadujeme respektovat ochranné pásmo této silnice v souladu s § 30 a § 32 zákona o pozemních komunikacích.

Dopravní připojení případných nových rozvojových ploch a nových cest pro prostupnost krajiny požadujeme primárně řešit pomocí stávajících dopravních napojení na silnici I. třídy. Tento požadavek je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., kterou se provádí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), zejména § 20, a dle vyhlášky č. 104/1997 Sb., zejména §§ 11 a 12, kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích. Z hlediska letecké dopravy nemáme k návrhu zadání změny č. 10 územního plánu Žatec připomínky, neboť námi sledované zájmy jsou respektovány.

Z hlediska vodní dopravy nemáme k návrhu zadání změny č. 10 územního plánu Žatec připomínky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

*Vyhodnocení: OP dráhy a ochranné pásmo komunikace je v ÚP zaneseno (respektováno), rozvojové plochy, které zasahují do tohoto OP jsou na toto upozorněny v rámci pravidel uspořádání území, u letecké a vodní dopravy jde v rámci stanoviska o překlep – jedná se o změnu č. 16 ÚP.*

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství –

ochrana ovzduší – nemá k návrhu zadání změny č. 16 Územního plánu Žatec z hlediska ochrany ovzduší připomínky;

vodní hospodářství – nemá k Návrhu zadání změny č. 16 Územního plánu Žatec připomínky;  
ochrana přírody a krajiny – sdělujeme k zadání změny č. 16 Územního plánu Žatec následující: Stanovisko dle § 45 i zákona: **Stanovisko dle § 45 i zákona č. 114/1992 Sb.: Lze vyloučit** možnost, že předložený návrh zadání změny č. 16 Územního plánu Žatec by mohl mít samostatně či ve spojení s jinými **významný vliv** na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje;

ochrana ZPF – je nutné zpracovat územně plánovací dokumentaci v souladu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond bude zpracováno podle vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Návrh ploch, které představují důsledky na pozemky zemědělského půdního fondu, musí být v souladu s § 5 odst. 1 zákona odůvodněn. Důsledky na pozemky zemědělského půdního fondu představuje využití, jež není využitím podle § 1 zákona. Upozorňujeme na nutnost ochrany zemědělských půd zařazených do I. a II. třídy ochrany podle § 4 odst. 3 zákona. Upozorňujeme na nutnost ochrany zemědělských půd zařazených do I. a II. třídy ochrany podle § 4 odst. 3 zákona. V souvislosti s tímto upozorňujeme na záměr č. 13 (lokalita č. 12), který představuje zábor 22817 m<sup>2</sup> zemědělské půdy s I. třídou ochrany. Jedná se o plošně rozsáhlý zábor bonitně nejcenější půdy navrhované pro rekreační využití. Takovýto zábor je nutné odůvodnit jak z hlediska nezbytnosti požadovaného záboru, tak dále i s ohledem na prokázání, že se jedná o výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Dále upozorňujeme na nutnost zohlednění vhodných opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině podle § 4 odst. 4 zákona;

státní správa lesů – nemá k Návrhu zadání změny č. 16 Územního plánu Žatec připomínky;  
posuzování vlivů na životní prostředí – stanovisko k návrhu zadání změny č. 10 územního plánu Žatec vydáno samostatně;

prevence závažných havárií – V daném území se nenachází žádné zařízení (objekt) zařazené dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, z uvedeného důvodu nejsme dotčeným správním úřadem.

*Vyhodnocení: bude prověřeno, u záměru č. 13 bude posouzeno zda změna využití na rekreační účely – zahrady je veřejný zájem převyšující ochranu ZPF.*

**Ministerstvo obrany – uplatňuje požadavky na zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části návrhu č. 16 změny územního plánu Žatec.**

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

□ **OP RLP – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení §37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) –viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany”.**

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

□ **OP RLP – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení §37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.** V tomto území lze umístit a povolit



veškerou nadzemní výstavbu včetně výsadby do vzdálenosti 5 km od stanoviště radaru jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) –ÚAP –jev 102a. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána.

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.**

□ **Koridor RR směrů-zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) –ÚAP –jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.**

–**Koridor RR směrů-zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) –viz. ÚAP –jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.**

□ **Zájmové území pro podpovrchové stavby a veškeré zemní práce, které je nutno respektovat podle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dle ÚAP jev 082a).** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu spojenou s prováděním zemních prací na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.**

□ **Objekty důležité pro obranu státu včetně zájmových území objektů důležitých pro obranu státu a ochranných pásem objektů důležitých pro obranu státu (dle ÚAP jev 107).** Jedná se o vymezená území objektů důležitých pro obranu státu, ve kterých (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) lze umístit a povolit stavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany.

Tato vymezená území požadují do návrhu ÚP zakreslit jako plochu specifickou, určenou pro účely AČR a obranu státu.

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.**

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

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

□ výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy

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

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.**

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

*Vyhodnocení: bude prověřeno, všechny uvedené podmínky jsou územním plánem již respektovány, zde se jedná o změnu využití konkrétních jednotlivých pozemků.*

Hasičský záchranný sbor ÚK. - souhlasné stanovisko

*Vyhodnocení: bez připomínek*

\_\_\_\_\_

## I.

V návaznosti na oznámení o zahájení řízení změny č. 16 Územního plánu Žatec (č.j. MUZA 19353/2023) tímto v právním zastoupení navrhovatele, Pavla Jelínka, nar. 4. 10. 1967, nadepsanému orgánu předkládáme následující návrh na změnu územního plánu obce Žatec ve smyslu ust. § 46 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen jako „**StavZ**“).

Plnou moc osvědčující udělený mandát zasíláme přílohou.

## II.

Navrhovatel je osobou oprávněnou k podání návrhu na změnu územního plánu obce Žatec v souladu s ust. § 44 písm. c) a d), neboť je navrhovatel občanem obce (srov. ust. § 16 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů) a současně na území obce výlučně vlastní pozemky parc. č. 7032/126 o výměře 594 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zahrada, zapsaný na LV č. 11904 pro k. ú. Žatec, obec Žatec, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec (dále také jen jako „**Pozemek**“).

*Důkaz: KN – informace o pozemku p.č. 7032/126 v k.ú. Žatec na LV 11904*

Tento návrh směřuje ke změně využití plochy vymezené pozemky parc. č. 6425/1 (zapsaném na LV č. 10001, trvalý travní porost), 7032/28 (zapsaném na LV č. 2881, ostatní plocha) a 7032/126 (zapsaném na LV č. 11904, zahrada), to vše pro v k. ú. Žatec, obec Žatec, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec (dále také jen jako „**Navrhovaná plocha změny**“). **Tento návrh přímo navazuje na Záměr č. 14 (lokality č. 13) změny schválený zastupitelstvem města Žatec k prověření v rámci Změny č. 16 ÚP obce Žatec.**



Tento návrh je podán pro důvody možnosti aktivnějšího využití předmětných ploch, a sice možnosti umístění budky pro náradí, příp. související infrastruktury a též ochrany pozemků před rozjížděním vozidly, znečišťováním pobřežního pásma odpadky od turistů či kolemjdoucích či jiným znehodnocováním plochy. Navrhovatel v Navrhované ploše změny neumístí stavby pro bydlení.

Navrhovatel svůj Pozemek využívá k rybaření (k čemuž disponuje potřebným oprávněním) a odpočinku v prosté přírodě. Obdobně jsou využívány další pozemky v rámci Navrhované plochy změny. Navrhovatel Pozemek po jeho koupi sám vyčistil od odpadků a zbavil jej vyježděných brázd od automobilů. Jednotlivé pozemky v rámci Navrhované plochy změny jsou v rámci současně platného Územního plánu obce Žatec (ve znění změny č. 13) zařazeny do ploch: Plochy přírodní (PP) a částečně též ploch: Smíšené nezastavěné plochy (SN). Pro tyto plochy není Územním plánem obce Žatec v současně platném znění umožněno tyto pozemky jakkoli více využívat (není umožněno umístit jakkoli drobnější stavbu typu budky pro náradí či chemické WC), pozemky pak nelze ani aktivněji chránit před nežádoucími vlivy. Důvodem návrhu změny je tudíž záměr změny využití Navrhované plochy změny.

Navrhované plochy změny nejsou současně platným Územním plánem obce Žatec zahrnuty do zastavěného území či zastavitelných ploch. Navrhované plochy změny se částečně nacházejí ve vymezeném záplavovém území Q100, to však **zcela mimo aktivní zónu**. Navrhovatel je případně ochoten přijmout požadavky a jednotlivá opatření na ochranu před povodněmi. Současně se navrhovatel zavazuje ponechat volný přístup na Pozemek, potažmo Navrhované plochy změny, Správci povodí Ohře.

Do Navrhované plochy změny dle současně platného změny Územního plánu obce Žatec pouze velice okrajově zasahuje návrh lokálního biocentra LBC 8. Toto lokální biocentrum je definováno za účelem údržby stávajících porostů, přičemž se týká společenstva břehových porostů a luční. Uvedené biocentrum a jeho cíle však tímto návrhem nejsou nijak ohroženy, Navrhovatel průběžně stávající porosty udržuje.

Navrhovatel navrhuje, aby jednotlivé pozemky v rámci Navrhované plochy změny byly zařazeny **do zastavitelných ploch** a aby byla provedena změna využití těchto pozemků tak, aby byly **vymezeny jako plocha: Rekreační – zahrádkové kolonie (RZ)**. Stanoveným požadavkem v rámci zadání Změny č. 16 ÚP obce Žatec byla přitom vyjádřen záměr prověřit tyto požadavky na plošné a prostorové uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn.

Umístění Navrhované plochy změny ve vztahu ke koncepci uspořádání krajiny dle tohoto návrhu **odpovídá podmínkám pro rozvoj takové plochy, neboť přímo navazuje na Záměr č. 14 (lokality č. 13) změny schválený zastupitelstvem města Žatec k prověření v rámci Změny č. 16 ÚP obce Žatec**. Navrhované plochy změny pak současně navazují na stávající zastavitelné plochy.

Navrhované **změny nezasahují do urbanistické koncepce a kompozice stávajícího Územního plánu obce Žatec**. Navrhovanou změnou se tak **nezmění základní koncepce rozvoje obce**, nebudou narušeny ani ohroženy chráněné hodnoty obce (vč. hodnot přírody a krajiny).

Navrhovatel je ochoten přiměřeně **přispět na úhradu nákladů na pořízení změny územního plánu v souvislosti se změnou provedenou v souladu s tímto návrhem**.

### III.

Na základě shora uvedeného máme za to, že jsou ve vztahu k návrhu na změnu Územního plánu obce Žatec splněny veškeré zákonné předpoklady a podmínky, kdy tento návrh máme za plně projednatelný a dle našeho názoru mu lze plně vyhovět, neboť je návrh v souladu se stávajícími hodnotami v území, nenarušuje samotnou funkci pozemků a respektuje navrženou ochranu přírody a krajiny. Současně návrh navazuje na zastavitelné plochy a též na prověřované

možnosti změn v území, kdy v této souvislosti je dle navrhovatele vhodné zařadit i jeho návrh k prověření v rámci dané Změny Územního plánu obce Žatec.

Navrhujeme proto, aby byl **tento návrh na změnu Územního plánu obce Žatec schválen zastupitelstvem města Žatec na nejbližším zasedání a následně zařazen ke zpracování a prověření v rámci zahájeného řízení změny č. 16 Územního plánu Žatec** (společně s ostatními změnami k prověření), popř. aby byl zařazen k prověření v rámci řízení změny č. 17 Územního plánu Žatec zkráceným postupem dle ust. § 55a a násl. StavZ, když tento návrh splňuje veškeré podmínky k takovému jeho projednání, schválení a následnému prověření.

Navrhujeme, aby shora uvedené skutečnosti byly současně posouzeny jako připomínky k zadání změny č. 16 Územního plánu Žatec, a to v souvislosti s oznámením o zahájení řízení změny č. 16 Územního plánu Žatec (č.j. MUZA 19353/2023), kdy na tomto základě navrhujeme, aby byly v souladu s obsahem tohoto návrhu v rámci daného řízení tyto navrhované změny zařazeny k prověření, popř. v rámci řízení změny č. 17 Územního plánu Žatec zkráceným postupem dle ust. § 55a a násl. StavZ.

Tímto zdvořile žádáme o vyrozumění, jak bylo s tímto návrhem a připomínkami naloženo a jaké kroky ve věci budou provedeny.

*Vyhodnocení: bude prověřeno, ale vzhledem k tomu, že se jedná o plochu přírodní plnicí funkci ochrany přírody s prvky ÚSES - biocentra apod, dále je pozemek součástí záplavového území  $Q_{100}$ , záplavového území  $Q_{100}$  – aktivní zóna, pásma při správě vodních toků a lokálního biocentra LBC 8, kdy takto určené pozemky nelze oplocovat, povolovat lze pouze veřejná dopravní a technická infrastruktura nikoli přípojky, rekreační objekty, oplocení, nedojde k vyhovění žádosti.*

RNDr. Pavel Pintr, Ph.D.  
pověřený zastupitel

Bc. Martina Ooppelová  
pořizovatel

poznámka pořizovatele:

- budova st.p.č. 3042/1 k.ú. Žatec – vyspecifikovat přesně povolitelnou občanskou vybavenost – kulturně společenské využití – zakázat prodejní plochy, tržiště apod.
- do grafické části doplnit bodově ochranu komínů a objektů chmele, do textové části uvést podmínky ochrany – viz zaslané přílohy týkající se ochrany komínů a chmel. objektů
- plochy FVE – prověřit p.p.č. 4684/70, 4684/71, 4706 a 4719 k.ú. Žatec; p.p.č. 5502/7, 5502/1 a č. 5491/1 k.ú. Žatec; p.p.č. 1675/7, 1782 a 1783/1 k.ú. Žatec; p.p.č. 799/12 k.ú. Žatec, p.p.č. 856/2, 854/2 a 854/1 k.ú. Žatec