

II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 16 ÚP

ÚVOD

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZAKÁZCE

1.1. Smluvní zajištění zakázky

Podkladem pro zpracování Změny č. 16 územního plánu Žatec je smlouva o dílo č. 538/2023, uzavřená mezi Městem Žatec jako zadavatelem územního plánu a mezi f. Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., Praha 8, Chaberská 3, jako zpracovatelem územního plánu. Pořizovatelem Změny č. 16 územního plánu je Městský úřad Žatec.

1.2. Právní předpisy upravující oblast územně plánovací

- zákon č. **283/2021 Sb.** – stavební zákon, v platném znění – dále také jako „**nový stavební zákon**“ a vyhláška č. **157/2024 Sb.** – o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu; dle těchto právních předpisů je zpracován Návrh Změny č. 16 ÚP pro veřejné projednání (12/2024), včetně Standardizace ve verzi 2024;
- zákona č. **183/2006 Sb.** – o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění k 31. 12. 2023 – dále také jako „**starý stavební zákon**“, a vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. **500/2006 Sb.** – o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. **501/2006 Sb.** o obecných požadavcích na využívání území, ve znění platném k 31. 12. 2023; dle těchto právních předpisů byl schválen Návrh Změny č. 16 ÚP pro společné jednání (2/2024).

1.3. Průběh zpracování Změny č. 16 územního plánu

Průzkumy a rozborů ke Změně č. 16 ÚP nebyly zpracovány, jsou nahrazeny schváleným Územním plánem Žatec.

Záměr porřízení Změny č. 16 ÚP schválilo zastupitelstvo města 8. 9. 2022 usnesením č. 145/22 až 154/22. Změna č. 16 ÚP není zpracována zkráceným postupem.

Projednané a upravené zadání změny bylo schváleno v zastupitelstvu města Žatec dne 21. 9. 2023 usnesením č. 96/23.

Návrh Změny č. 16 ÚP byl zpracován v únoru 2024.

Společné jednání se uskutečnilo 29. 4. 2024.

Vzhledem k tomu, že v době veřejného projednání a následně i vydání Změny č. 16 ÚP byla již v platnosti Změna č. 17 ÚP (vydána 12/2024), která upravila ÚP Žatec do Jednotného standardu 2023, vychází obsah Změny č. 16 ÚP z Úplného znění ÚP po zpracování změn č. 1, 3 až 15 a 17 ÚP, včetně standardizace provedené Změnou č. 17 ÚP ve verzi 2023.

Upravený návrh Změny č. 16 ÚP pro veřejné projednání byl zpracován v prosinci 2024. Dokumentace byla na základě změny legislativy (s platností od 1. 7. 2024) přepracována do upraveného Jednotného standardu ve verzi 2024 dle metodiky Standard vybraných částí územního plánu (MMR 7/2024), 3. verze 2024; zároveň byly touto změnou upraveny obsah a struktura Textové části ÚP a byla upravena Textová část odůvodnění Změny č. 16 ÚP s ohledem na odlišný obsah a strukturu (včetně pořadí kapitol).

Výslední tisk pro vydání a pro úřední potřebu byl zpracován v dubnu 2025.

Dokumentace návrhu změny ÚP pro veřejné projednání byla upravena na základě přechodných ustanovení, § 323 odst. 8 nového stavebního zákona:

(8) Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno společné jednání o návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se činnosti zakončené úpravou návrhu po společném jednání podle dosavadních právních předpisů. Při úpravě se zajistí soulad obsahu uvedené územně plánovací dokumentace s tímto zákonem. Veřejné projednání se bez nového projednávání vyhodnocení vlivů uskuteční v rozsahu vyžadovaném tímto zákonem. Dotčené orgány uplatní stanoviska k částem, které byly od společného jednání změněny.

Definice pojmů a postupy ve věcech územního plánování se mění takto:

téma	zák. 183/2006 Sb.	zák. 283/2021 Sb.
koridor	§ 2 odst. 1 písm. i)	§ 12 písm. e)
zastavitelná plocha	§ 2 odst. 1 písm. j)	§ 12 písm. i)
plocha přestavby / transformační plocha	§ 2 odst. 1 písm. l)	§ 12 písm. k)
plocha změny v krajině	§ 2 odst. 1 písm. k)	§ 12 písm. l)
veřejná infrastruktura	§ 2 odst. 1 písm. m)	§ 10
zelená infrastruktura	—	§ 10 písm. c) (nový pojem)
veřejně prospěšná stavba	§ 2 odst. 1 písm. n)	§ 11 odst. 1
veřejně prospěšné opatření	§ 2 odst. 1 písm. o)	§ 11 odst. 2
zastavěná plocha pozemku	§ 2 odst. 7	§ 13 písm. o) a p)
stavba hlavní, stavba vedlejší	§ 2 odst. 9	§ 5 odst. 4
cíle územního plánování	§ 18 odst. 1 až 4	§ 38
ochrana nezastavěného území	§ 18 odst. 4	§ 38 odst. 4
umístění staveb v nezastavěném území	§ 18 odst. 5	§ 122
úkoly územního plánování	§ 19	§ 39
charakter území	§ 19a	§ 41
jednotný standard	§ 20a	§ 59
územní rezerva	§ 23b	§ 56, 81 odst. 1
limity využití území	§ 26 odst. 1	§ 12 písm. r)
zastavěné území	§ 58	§ 12 písm. h), § 116
nezastavěné území	§ 2 odst. 1 písm. f)	§ 12 písm. j)
zastavitelné území	—	§ 81 odst. 2 (nový pojem)
předkupní právo	§ 101	ruší se – § 327 odst. 2
účely vyvlastnění	§ 170	§ 170
úplné znění	—	§ 57 a 58

téma	vyhl. 500/2006 Sb., ve znění k 31. 12. 2023	zák. 283/2021 Sb.
obsah a struktura ÚP	příloha č. 7	příloha č. 8

1.4. Digitální zpracování Změny č. 16 územního plánu

Změna č. 16 územního plánu Žatec je zpracována digitálním způsobem v programu MicroStation, tj. ve formátu .DGN.

Pro zpracování zakázky byly použity platné digitální katastrální mapy KN (s platností k datu 25. 11. 2024).

Na základě tohoto mapového podkladu byly dále vyhotoveny datové vrstvy Změny č. 16 územního plánu.

Změna č. 16 ÚP je zpracována v Jednotném standardu 2024.

2. PODKLADY ŘEŠENÍ

Základní podklady

Smlouva o dílo č. 538/2023, uzavřená mezi objednatelem – městem Žatec a zpracovatelem –

Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., na zpracování Změny č. 16 Územního plánu Žatec
Katastrální mapa řešeného území v digitální podobě, ve formátu .dgn (vektorizovaná)

Databáze SPI KN

Mapové podklady katastrální mapy s vyznačenou hranicí intravilánu

www.mapy.cz

Digitalizovaná sada vrstevnic systému ZABAGED (odpovídá mapám 1 : 10 000)

Základní mapa 1 : 50 000

Letecké snímky a ortofotomapy

Konzultace na MěÚ Žatec, vlastní průzkum v terénu

ÚP města a jeho změny

Územní plán Žatec, v digitální podobě (Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., 7/2008)

Změna č. 1 ÚP Žatec (Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., 1/2011)

Změna č. 3 ÚP Žatec (Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., 11/2012)

Změna č. 4 ÚP Žatec (Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., 7/2014)

Změna č. 5 ÚP Žatec (Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., 10/2015)

Změna č. 6 ÚP Žatec (Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., 6/2019)

Změna č. 7 ÚP Žatec (Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., 6/2020)

Změna č. 8 ÚP Žatec (Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., 6/2020)

Změna č. 9 ÚP Žatec (Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., 12/2020)

Změna č. 11 ÚP Žatec (Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., 11/2021)

Změna č. 12 ÚP Žatec (Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., 3/2022)

Změna č. 13 ÚP Žatec (Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., 3/2022)

Změna č. 14 ÚP Žatec (Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., 1/2024)

Změna č. 15 ÚP Žatec (Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., 1/2024)

Změna č. 17 územního plánu Žatec (9/2024, vydána 12. 12. 2024)

Schválené Zadání Změny č. 16 územního plánu Žatec (9/2023)

Návrh Změny č. 16 územního plánu Žatec pro společné jednání (2/2024)

ÚPD a ÚPP – nadřazené dokumentace

Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1 až 7 a Změny č. 9

Územně analytické podklady Ústeckého kraje

Územně analytické podklady ORP Žatec (12/2020)

Územní rozvojový plán (ÚÚR, 10/2024)

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (Ing. arch. Karel Beránek, Atelier T-plan s.r.o., 10/2011), v platném znění

Aktualizace č. 1 ZÚR ÚK (Ing. arch. Hana Vrchlavská, 5/2017)

Aktualizace č. 2 ZÚR ÚK (RNDr. Milan Svoboda, DHV CR, spol. s r.o., 8/2020)

Aktualizace č. 3 ZÚR ÚK (RNDr. Milan Svoboda, DHV CR, spol. s r.o., 2/2019)

Aktualizace č. 4 ZÚR ÚK (Atelier T-plan, s.r.o., 2/2023)

Aktualizace č. 7 ZÚR ÚK (Atelier T-plan, s.r.o., 5/2024)

Aktualizace č. 5 ZÚR ÚK (Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o., RNDr. Milan Svoboda, 7/2024)

Aktualizace č. 8 ZÚR ÚK (Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o., 12/2024)

Standard vybraných částí územního plánu – Metodický pokyn, 2. vydání (MMR, 1/2023) –
dále Standard 2023

Standard vybraných částí územního plánu – Metodický pokyn, 3. vydání (MMR, 7/2024) –
dále Standard 2024

Ostatní

Průzkum a dokumentace továrních komínů chmelařských skladů v Žatci (Mgr. Michal Horáček, Ing. Martin Vonka, Ph.D. (Fabriky.cz), 2022)

Propojka páteřní cyklostezky Ohře, úsek č. 4, s ulicí Chomutovská, Žatec (DÚR+DSP, Ing. Jan Rusňák, 6/2020)

Páteřní cyklostezka Ohře, napojení úseku č. 3 (DÚR+DSP, Ing. Jan Rusňák, 2/2021)

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚP

Město Žatec a jeho místní části má pro své území vydaný Zastupitelstvem města Žatce Územní plán Žatec formou opatření obecné povahy ze dne 26. 6. 2008 usnesením č. 169/08, s nabytím právní moci dne 13. 7. 2008, Změnu č. 1 Územního plánu Žatec vydanou usn. č. 217/10 ze dne 16. 12. 2010, s nabytím právní moci dne 19. 1. 2011, Změnu č. 3 Územního plánu Žatec vydanou usn. č. 181/12 ze dne 1. 11. 2012, s nabytím právní moci dne 22. 11. 2012, Změnu č. 4 Územního plánu Žatec vydanou usn. č. 86/14 ze dne 26. 6. 2014, s nabytím právní moci dne 31. 7. 2014, Změnu č. 5 Územního plánu Žatec vydanou usn. č. 356/15 ze dne 8. 10. 2015, s nabytím právní moci dne 28. 10. 2015, Změnu č. 6 Územního plánu Žatec vydanou usn. č. 64/19 ze dne 25. 4. 2019, Změnu č. 7 Územního plánu Žatec vydanou usn. č. 57/2020 ze dne 21. 5. 2020, Změnu č. 8 Územního plánu Žatec vydanou usn. č. 58/2020 ze dne 21. 5. 2020, Změnu č. 9 Územního plánu Žatec vydanou usn. č. 193/2020 ze dne 19. 11. 2020, Změnu č. 10 Územního plánu Žatec vydanou usn. č. 155/22, s nabytím účinnosti dne 29. 9. 2022, Změnu č. 11 Územního plánu Žatec vydanou usn. č. 150/21, s nabytím účinnosti dne 10. 11. 2021, Změnu č. 12 Územního plánu Žatec s nabytím účinnosti dne 27. 04. 2022 a Změnu č. 13 Územního plánu Žatec s nabytím účinnosti dne 27. 04. 2022, Změnu č. 14 Územního plánu Žatec, vydanou usn. č. 143/23, s nabytím účinnosti dne 2. 1. 2024 a Změnu č. 15 Územního plánu Žatec, vydanou usn. č. 144/23, s nabytím účinnosti dne 2. 1. 2024.

Změnu č. 2 Územního plánu Žatec Zastupitelstvo města Žatce dne 6. 9. 2012 usnesením č. 148/12 zamítlo.

Zastupitelstvo města Žatce rozhodlo o porízení Změny č. 16 Územního plánu Žatec.

Pořizovatelem Změny č. 16 Územního plánu Žatec je na základě ust. § 6 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platném k 31. 12. 2023 (dále jen starý stavební zákon) Městský úřad Žatec, Stavební úřad a životní prostředí – jako úřad územního plánování podle ust. § 6 odst. 1 starého stavebního zákona v návaznosti na ust. § 5 odst. 1 a 2 stavebního zákona.

Pořizovatel oznámil zahájení projednávání návrhu zadání Změny č. 16 územního plánu dotčeným orgánům, sousedním obcím, obci, pro kterou územní plán pořizuje, krajskému úřadu, občanům, fyzickým a právnickým osobám v souladu s ust. § 47 odst. 1 a podle ust. § 20 starého stavebního zákona veřejnou vyhláškou ze dne 24. 4. 2023. Veřejná vyhláška oznamující zahájení projednání návrhu zadání Změny č. 16 územního plánu byla vyvěšena na úřední desce Města Žatec v době od 26. 4. 2023 do 26. 5. 2023. Návrh zadání Změny č. 16 územního plánu byl podle ust. § 47 odst. 2 starého stavebního zákona po dobu 30 dnů vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadu, odbor rozvoje a majetku města – úřadu územního plánování, současně byl dokument zveřejněn na webových stránkách.

Na základě došlých a vyhodnocených požadavků, podnětů a připomínek zpracoval pořizovatel vyhodnocení projednání návrhu zadání a společně s určeným zastupitelem upravil návrh zadání. Zadání Změny č. 16 ÚP bylo projednáno v souladu se stavebním zákonem a schváleno dne 21. 9. 2023 usn. č. 96/23 zastupitelstvem města. Dne 23. 9. 2023 bylo projednané a schválené zadání předáno projektantovi.

Pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu Změny č. 16 územního plánu dne 9. dubna 2024 pod. čj. MUZA 16700/2024 podle § 50 odst. 2 stavebního zákona dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou pořizuje, a sousedním obcím. Společné jednání se konalo dne 29. dubna 2024. Pořizovatel podle ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona vyzval dotčené orgány, aby uplatnily svá stanoviska nejpozději do 30 dnů ode dne společného jednání. Ve stejné lhůtě mohly sousední obce uplatnit své připomínky. Po tuto dobu pořizovatel umožnil uvedeným orgánům nahlížet do návrhu územního plánu. Současně pořizovatel doručil návrh Změny č. 16 územního plánu veřejnou vyhláškou. Po dobu 30 dnů byl návrh Změny č. 16 územního plánu zveřejněn na webových stránkách Města Žatec a každý mohl uplatnit připomínky.

Stanoviska dotčených orgánů a připomínky veřejnosti zaslal pořizovatel dne 13. června 2024 pod čj. MUZA 27723/2024 podle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona a § 12 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) Krajskému úřadu Ústeckého kraje. Krajský úřad vydal své stanovisko k návrhu územního plánu dne 9. července 2024, spis zn. KUUK/089008/2024/2, čj. KUUK/097931/2024, ve kterém byl zhodnocen soulad navrhovaného územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy, soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s negativním výsledkem.

Po úpravě a upřesnění vytýkaných ploch vydal Krajský úřad Ústeckého kraje kladné stanovisko dne 6. listopadu 2024, spis.zn. KUUK/089008/2024/6, čj. KUUK/157495/2024.

Na základě došlých stanovisek a připomínek vypracoval pořizovatel společně s určeným zastupitelem Vyhodnocení projednání návrhu ÚP vč. posouzení krajským úřadem a dne 8. listopadu 2024 zaslal zpracovateli s požadavkem o vypracování návrhu Změny č. 16 ÚP k veřejnému projednání.

Pořizovatel oznámil v souladu s § 93 odst. 5 písm. c) ve spojení s § 111 odst. 5 a s § 323 odst. 8 stavebního zákona místo a dobu konání veřejného projednání návrhu Změny č. 16 ÚP vyhláškou ze dne 23. ledna 2025 čj. MUZA 3817/2025. Současně oznámení zaslal dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou změnu pořizuje a sousedním obcím. Veřejné projednání návrhu Změny č. 16 ÚP se konalo dne 12. února 2025. V rámci veřejného projednání obdržel pořizovatel dvě připomínky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil obdržená stanoviska a připomínky a rozeslal návrh vyhodnocení k vyjádření dotčeným orgánům. Na základě vyhodnocení připomínek a stanovisek, nebylo zapotřebí opakované veřejné projednání. Návrh Změny č. 16 ÚP bude upraven a předložen radě města a následně zastupitelstvu města k vydání.

Po vydání Změny č. 16 ÚP bude zpracováno úplné znění územního plánu a spolu se Změnou č. 16 ÚP Žatec bude zveřejněno k nabytí účinnosti.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

1. CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Jsou stanoveny v § 38 stavebního zákona. ÚP řeší cíle územního plánování takto:

ad 1) Využití území, stanovení zásad jeho plošného a prostorového uspořádání a vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území

Je řešeno v platném ÚP v kap. 6. Textové části, Změna č. 16 ÚP ustanovení významně nemění.

ad 2) Vyhodnocení potenciálu rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje

Bylo řešeno v platném ÚP. Změna č. 16 ÚP řeší jednotlivé drobné změny, které významně neovlivní prognózu vývoje města.

ad 3) Kvalita vystavěného prostředí sídel, rozvíjení identity sídel a vytváření funkčního a harmonického prostředí

Je řešeno v platném ÚP. Kvalita vystavěného prostředí sídel a rozvíjení identity sídel byla řešena v platném ÚP. Cílem je umožnit výstavbu rodinných i bytových domů, atraktivnit obytné prostředí sídla, rozvoj sídla v rámci pozice v systému v sídelní struktuře, rozvoj rekreace převážně v zahrádkářských osadách, poskytnutí nabídky vybavenosti a služeb obvyklé v sídle dané velikosti.

Změna č. 16 ÚP řeší drobné změny, které nemění koncepci ÚP a nebudou mít vliv na udržitelný rozvoj území.

ad 4) Ochrana hodnot přírodních, kulturních a civilizačních a ochrana nezastavěného území

Je řešeno v platném ÚP. Ochrana hodnot je řešena v kap. 2. Textové části.

Ochrana nezastavěného území je řešena v kap. 6. Textové části. Ochrana nezastavěného území se uplatňuje vymezením zastavitelných ploch z části jako transformační plochy v zastavěném území, dále pak v návaznosti na zastavěné území tak, aby se sídla rozvíjela v ucelených lokalitách s minimalizací zásahů do volné krajiny.

Změna č. 16 ÚP řeší drobné změny, které nemění koncepci ÚP. Část nově navržených zastavitelných ploch je umístěna v zastavěném území; část zastavitelných ploch je vymezena mimo zastavěné území, ale v plochách již dříve vymezených jako zastavitelných, se změnou způsobu využití. Mimo zastavěné území a mimo dříve vymezené zastavitelné plochy je vymezena zastavitelná plocha Z.182 [SV].

ad 5) Koordinace zájmů a konkretizace ochrany veřejných zájmů

Změna č. 16 ÚP řeší změny mimo jiné na základě požadavků soukromých majitelů pozemků a prověřuje jejich případné střety s ochranou veřejných zájmů.

Ochrana veřejných zájmů je vyjádřena vymezením hodnot území, limitů využití území, ploch a liniových prvků veřejné infrastruktury a veřejně prospěšných staveb a opatření. Veřejné zájmy nejsou Změnou č. 16 ÚP narušeny.

2. ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Jsou stanoveny v § 39 stavebního zákona. ÚP řeší úkoly územního plánování takto:

úkol	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	Stav území byl zjištěn při zpracování ÚP Žatec a jeho změn, Změna č. 16 ÚP respektuje zjištěný stav území a doplňuje oblast kulturních hodnot.
b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,	Změna č. 16 ÚP koncepci stanovenou v ÚP nemění, navazuje na ni a dále ji rozvíjí.
c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,	Změna č. 16 ÚP prověřila požadované záměry v území, které vyhodnotila s ohledem na jejich vhodnost a možnost zapracování do ÚP, s ohledem na ochranu veřejných zájmů (limity využití území, ochrana ZPF) a k možnostem napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Všechny záměry uvedené ve schváleném Zadání Změny č. 16 ÚP byly zapracovány.
d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,	Změna č. 16 ÚP nemění základní koncepci, která je řešena v kap. 6 Textové části ÚP (Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití), pouze se upravují a doplňují některá ustanovení na základě požadavku zadání.
e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,	Zastavěné území sídla je v platném ÚP určeno k využití vymezením řady ploch zastavitelných v prolukách a řady ploch transformačních. Změnou č. 16 ÚP se tato koncepce doplňuje o několik dalších ploch.
f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu;	Tato tematika je Změnou č. 16 ÚP nově řešena. V území byly vytipovány a vymezeny vybrané zastavitelné plochy Z.164/část [VL], Z.165 [VZ], Z.11/část [HU], část plochy

úkol	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,	Z.23 [HU] a plocha Z.24 [HU], v nichž je umístování FVE na terénu nově přípustné. Zároveň byly vymezeny graficky části nezastavěného území, v nichž není umístování FVE vyloučeno.
g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,	Změnou č. 16 ÚP je navrženo několik drobných ploch pro bydlení v prolukách a jako plochy transformační.
h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,	Podmínky pro provedení změn jsou stanoveny ve výrokové části Změny č. 16 ÚP.
i) stanovovat pořadí provádění změn v území,	Dříve vymezená etapizace je Změnou č. 16 ÚP doplněna o nově vymezené plochy změn, které se zařazují do 1. etapy, s výjimkou plochy Z.138/část [ZP]–rozšíření, která se zařazuje do 3. etapy výstavby.
j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,	Změna č. 16 ÚP je řešena na základě řady záměrů, uplatněných vlastníky pozemků, v koordinaci se záměry města.
k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,	Jsou vymezeny v kap. 7. Textové části. Ruší se kap. 8. na základě požadavků nového stavebního zákona.
l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,	Tato tematika není Změnou č. 16 ÚP řešena.
m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,	Tato tematika není Změnou č. 16 ÚP řešena.
n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	Plochy navržené Změnou č. 16 ÚP se nacházejí převážně v zastavěném území nebo v dříve vymezených zastavitelných plochách s cílem minimalizovat náklady na veřejnou technickou infrastrukturu a s minimalizací požadavků na novou dopravní infrastrukturu.
o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,	Požadavky CO jsou řešeny v platném ÚP a jeho změnách, Změnou č. 16 ÚP se nemění.
p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,	Tato tematika není Změnou č. 16 ÚP řešena.
q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,	Změnou č. 16 ÚP nebyly vymezeny nové plochy pro sanace a asanace.
r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,	Netýká se ploch řešených Změnou č. 16 ÚP.
s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis	Pro Změnu č. 16 ÚP nebylo požadováno Vyhodnocení vlivu Změny č. 16 ÚP na životní prostředí a Vyhodnocení vlivu Změny č. 16 ÚP na prvky systému Natura 2000, kompenzační opatření proto nejsou vymezena.

3. POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Při zpracování a projednávání Změny č. 16 ÚP bylo postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona č. 283/2021 Sb. v platném znění, a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění. Dokumentace Změny č. 16 ÚP včetně jejího odůvodnění byla zpracována podle přílohy č. 8 stavebního zákona, a v rozsahu příloh č. 10 – 14 vyhlášky (vymezující požadavky jednotného standardu).

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

1. STANOVISKA DORUČENÁ KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ

Krajský úřad ÚK, ODaSH

Souhlasí s návrhem změny č. 16 Územního plánu Žatec bez připomínek.

Vyhodnocení: stanovisko bez připomínek.

Obvodní báňský úřad

Souhlasné stanovisko k návrhu Změně č. 16 Územního plánu Žatec podle ustanovení § 55b stavebního zákona.

Vyhodnocení: stanovisko bez připomínek.

Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje

Souhlasné stanovisko.

Vyhodnocení: stanovisko bez připomínek.

Ministerstvo průmyslu a obchodu

S návrhem změny č. 16 ÚP Žatec souhlasíme bez připomínek.

Vyhodnocení: stanovisko bez připomínek.

Krajské ředitelství policie ČR

S návrhem změny č. 16 Územního plánu Žatec souhlasíme a nemáme žádné připomínky.

Vyhodnocení: stanovisko bez připomínek.

Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje

S návrhem změny č. 16 Územního plánu Žatec orgán ochrany veřejného zdraví souhlasí.

Vyhodnocení: stanovisko bez připomínek.

Krajská veterinární správa pro Ústecký kraj

Nemáme námitek.

Vyhodnocení: stanovisko bez připomínek.

Státní pozemkový úřad

Připomínky uplatňovány za SPÚ, oddělení správy vodohospodářských děl z titulu vlastníka technické infrastruktury (staveb k vodohospodářským melioracím).

V zájmovém území územního plánu obce Žatec (k. ú. Žatec) se nachází stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) ve vlastnictví státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu (SPÚ), umístěné dle vyznačení v přiložené situaci z GIS portálu VHS.

Jedná se o tyto stavby HOZ:

1 HOZ Staňkovice O2 Žatec Evidovaný pod č. ID 3070000162-11201000 Zatrubněný kanál v celkové délce 68 m. 1976

2 HOZ Nové Sedlo II. K9 Žatec Evidovaný pod č. ID 3070000107-11201000 Kombinovaný kanál v celkové délce 240 m, z toho zakrytý (trubní) 148 m a otevřená část v délce 92 m. 1984

3 HOZ Meliorační kostra Žatec a Bezděkov u Žatce Evidovaný pod č. ID 3070000001-11201000 Otevřený kanál v celkové délce 848 m. 1965

4 HOZ Odpad O102/2 Žatec Evidovaný pod č. ID 3070000181-11201000 Otevřený kanál v celkové délce 1,112 km. 1976

5 HOZ Staňkovice odpad Žatec Evidovaný pod č. ID 3070000159-11201000 Otevřený kanál v celkové délce 260 m. 1959

V území řešeném územním plánem Žatec, se nachází 5 staveb vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (dále jen HOZ), které jsou v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů v majetku státu a příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu. Na těchto HOZ je zajišťována běžná údržba (opravy trubního vedení, opravy kontrolních šachtic, čištění otevřených částí apod.). Do HOZ nesmí být vypouštěny žádné odpadní ani předčištěné vody.

1. OVHS požaduje zakres a popis HOZ do výkresu technické infrastruktury či do hlavního výkresu. Zakres požadujeme z důvodu, že stavby k vodohospodářským melioracím pozemků jsou inženýrskými sítěmi podle § 509 občanského zákoníku.

Do technické zprávy požadujeme doplnit:

- Výsadba doprovodné liniové a jiné zeleně podél otevřeného HOZ: Je přípustná pouze jednostranná výsadba, a to za účelem zajištění přístupu ke stavbě vodního díla pro provádění udržovacích prací. Liniová výsadba bude prováděna min. 3,0 m od vrchní hrany (břehu) HOZ na obou stranách.

- Výsadba doprovodné liniové a jiné zeleně podél zakrytého (trubního) HOZ: Z hlediska udržovacích prací a zajištění funkčnosti stavby vodního díla je nutné zachovat podél zakrytých (trubních) úseků HOZ pruh o šíři 4 m od osy potrubí na obě strany, kde nebudou vysazovány žádné keře ani stromy. Výjimku lze připustit pouze v případech, kdy navrženým opatřením je plánovaná revitalizace HOZ nebo opatření v rámci ochrany přírody – lokální či regionální biocentrum a biokoridor, případně interakční prvek (v rámci návrhu, schválení a následné realizace PSZ). Podmínkou však je, aby součástí takové revitalizace nebo opatření v rámci ochrany přírody bylo odkrytí (otevření) zakrytého (trubního) HOZ (nebo jeho dotčené části).

Z výše uvedených důvodů požadujeme zakreslení HOZ do výkresu technické infrastruktury a do hlavního výkresu územního plánu samostatně jako technickou infrastrukturu a doplnění jejich existence do textové části TZ.

Dostupnost dat: Na veřejně přístupné adrese <https://geoportal.spucr.cz/> lze najít informace o melioračních stavbách ve správě SPÚ. Jde o zákresy průběhů linií staveb a umístění bodů staveb vodohospodářských opatření – odvodnění, závlah a protierozních opatření. Jako další možnost, kterou tento portál umožňuje, je využití mapové služby <https://geoportal.spucr.cz/web/cz/mapove-sluzby>, která slouží pro připojení zveřejněných mapových vrstev SPÚ přímo do CAD nebo GIS aplikací (webových i desktopových). Jejich nespornou výhodou je načítání nejaktuálnějších dat (aktualizace se provádí jednou za čtvrtletí). Mapové služby jsou publikovány v otevřených standardech dle OGC.

Prohlížeč WMS služby jsou publikovány dle standardu OGC WMS 1.3.0. A jako poslední je zde možnost stažení prostorových i tabulkových dat a jejich popis (<https://geoportal.spucr.cz/web/cz/otevrena-data-ke-stazeni>). Tato data jsou dostupná v sadách podle území, a to v rozsahu kraje, ORP či obce.

2. Dále sdělujeme, že dle nám dostupných informací se v zájmovém území může nacházet podrobné odvodňovací zařízení (POZ), které je součástí pozemků a je v majetku jednotlivých vlastníků pozemků.

Tyto údaje o POZ (investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti) jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1: 10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací (odvodnění a závlah) a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích. Údaje jsou k dispozici ke stažení na Portálu farmáře (<http://eagri.cz/public/web/mze/farmer/LPIS/data-melioraci/>) či Veřejný registr půdy – LPIS

(eagri.cz) ve formátu shp a jsou také zobrazeny v LPIS ve vrstvě LPIS/Nitrátová směrnice/Uložení hnojiv – detail/Meliorace.

POZ drenážní síť je v grafické části ÚP vyznačena.

Vyhodnocení:

Nejedná se o stanovisko dotčeného orgánu, nýbrž o připomínku oprávněného investora (správce technické infrastruktury), který je ale zároveň dotčeným orgánem v otázce pozemkových úprav. Zákres HOZ i POZ (jako „meliorované plochy“) je uveden v samostatném výkrese č. B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu. Do textové části do kap. (I.)2.5. Textové části odůvodnění byly doplněny informace k HOZ a POZ poskytnuté tímto oprávněným investorem.

Ministerstvo vnitra

Sdělujeme, že návrh změny č. 16 Územního plánu Žatec zasahuje do perimetru elektronického (radiokomunikačního) zařízení MV ČR. Toto zařízení je využíváno v rámci radiokomunikační sítě integrovaného záchranného systému Pegas, která slouží k zajišťování vnitřní bezpečnosti státu a je provozována ve veřejném zájmu.

MV ČR podle ustanovení § 12 odst. 5 zákona č. 2/1969 Sb. zajišťuje komunikační síť pro Policii ČR, složky integrovaného záchranného systému a územní orgány státní správy a provozuje informační systém pro nakládání s utajovanými informacemi mezi orgány veřejné moci.

V souvislosti s ust. § 100 odst. 9 zákona č. 127/2005 Sb. a z důvodu snížení bezpečnostních rizik spojených se záměry zřizování nových staveb nebo změnou stávajících, při použití stavební mechanizace, v zájmovém území MV ČR (tj. v perimetru radiokomunikačního zařízení) doporučujeme vyžádat si v rámci příslušného správního řízení (projednání) stanovisko MV ČR.

Týká se plochy P.55 – OV (občanské vybavení veřejné) v lokalitě Podměstí – sever, P.49 – SM (smíšené obytné – městské) a BI (bydlení individuální) v lokalitě Centrální území I., Z.184 – BI (bydlení individuální) v lokalitě Žatec – střed a P.51 – SM (smíšené obytné – městské) v lokalitě Centrální území II. Informace o zájmovém území je obsahem datové báze územně analytických podkladů.

Vyhodnocení:

Perimetr elektronického (radiokomunikačního) zařízení MV ČR je v územním plánu respektován. Podmínka vyžádání si v rámci příslušného správního řízení stanovisko MV ČR nepřísluší do územního plánu (týká se až návazných řízení). Uvedené doporučení je uvedeno v Textové části odůvodnění v kap. (I.)2.6.5. Ochrana zvláštních zájmů v území, část Ministerstvo vnitra.

Zároveň byl do Koordinačního výkresu na základě ÚAP doplněn zákres limitu využití území „plochy v zájmovém území Ministerstva vnitra ČR“.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství

Ochrana ovzduší – v návrhu změny č. 16 ÚP Žatec jsou umísťovány plochy pro bydlení v sousedství stávajících výrobních ploch a opačně, dále pak na povinnost plnění imisních limitů pro ochranu zdraví lidí dle přílohy č. 1 zákona. Tento požadavek má přímou vazbu na využití území pro průmyslové a zemědělské účely (rozvojové lokality). Zpracovatel by měl vzít v úvahu, zda tyto plochy nebudou v budoucnu vzájemně v kolizi. Dále upozorňujeme na skutečnost, že veškeré změny územního plánu musí být v souladu s Programem zlepšování kvality ovzduší zóna Severozápad – CZ04: Aktualizace 2020, který byl vyhlášen ve Věstníku Ministerstva životního prostředí – č. j. MZP/2020/130/1094, prosinec 2020, částka 10.

Ochrana přírody a krajiny – nemáme připomínek.

Ochrana ZPF – Plocha označená **Z.181 [RZ]** představuje zábor 2,2817 ha zemědělské půdy s I. třídou ochrany. Podle odůvodnění se jedná o dříve vymezenou stabilizovanou plochu Zemědělská všeobecná [AU] v nezastavěném území a nově se vymezuje jako zastavitelná plocha Rekreační – zahrádkářské osady [RZ], pro záměr rozšíření stávající zahrádkářské osady. Vzhledem k tomu, že nebyl doložen a prokázán výrazně převažující veřejný zájem na vymezení této plochy nad veřejným zájmem ochrany ZPF ani nebyla prokázána nezbytnost vymezení této plochy, nelze s návrhem změny ÚP v tomto bodě souhlasit. Návrh v tomto bodě odporuje zásadám ochrany ZPF dle § 4 odst. 1 a § 4 odst. 3 zákona. Plocha označená **Z.182 [SV]** představuje zábor 0,6206 ha zemědělské půdy s I. třídou ochrany. Podle odůvodnění se jedná o dříve vymezenou stabilizovanou plochu pro Občanské vybavení – sport. Jedná se o záměr změny využití stávajícího kynologického cvičiště na rodinné domy a na plochu pro podnikání. Plocha je umístěna mimo zastavěné území. Vzhledem k tomu, že nebyl doložen a prokázán výrazně převažující veřejný zájem na vymezení této plochy nad veřejným zájmem ochrany ZPF ani nebyla prokázána nezbytnost vymezení této plochy, nelze s návrhem změny ÚP v tomto bodě souhlasit. Návrh v tomto bodě odporuje zásadám ochrany ZPF dle § 4 odst. 1 a § 4 odst. 3 zákona.

Státní správa lesů – nemá připomínky.

Vodní hospodářství – nemá připomínky.

Prevence závažných havárií – není dotčeným správním úřadem.

Posuzování vlivů na životní prostředí – změnu není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Vyhodnocení:

K ochraně ovzduší: Pochy bydlení, které jsou umístěny vedle ploch výroby, jsou takto již projednané a schválené, zrušením by vlastník plochy mohl vymáhat náhradu škody. K předcházení kolize by mělo dojít v rámci povolování daného záměru.

K ochraně ZPF: U plochy Z.181 nelze prokázat veřejný zájem, který převyšuje nad zájmem ochrany zemědělské půdy, plocha byla z dalšího projednávání vyřazena (podpořeno i stanoviskem nadřízeného orgánu ÚUP). U plochy Z.182 vzhledem k tomu, že se již jednalo o stabilizovanou plochu s možností výstavby drobných staveb, bylo rozšířeno zdůvodnění.

Ministerstvo obrany ČR, sekce ochrany územních zájmů a státního dozoru, Praha

V průběhu zpracování a projednání ÚPD došlo ke zrušení ochranného pásma u jevu 102a. Z tohoto důvodu opravte textovou i grafickou část územně plánovací dokumentace podle následujícího znění: – vymezené území radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví – viz ÚAP sp. zn. 167802/2023-1322-OÚZ-BR.

V textové části návrhu ÚPD Žatec v Odůvodnění jsou zájmy MO ČR zapracovány dle našich požadavků.

V grafické části návrhu územně plánovací dokumentace jsou zájmy MO zapracovány částečně. Ve veřejném zájmu požadujeme před veřejným projednáním zapracovat jev 107 dle ÚAP.

Vyhodnocení: Z grafické i textové části bylo vypuštěno OP jevu 102a a dále byl aktualizován zakres jevu 107 dle ÚAP.

Ministerstvo životního prostředí

K uvedenému návrhu změny č. 16 ministerstvo sděluje, že nemá z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a ochrany horninového prostředí připomínky, neboť se v řešeném území nenacházejí sesuvy, poddolovaná území, CHLÚ, výhradní ložiska ani dobývací prostory.

Vyhodnocení: Stanovisko bez připomínek.

Ministerstvo kultury

Uplatňuje k návrhu změny č. 16 ÚP Žatec následující připomínky.

ad) První svazek: Textová část

ad) V **podkapitole 6.2.18. Smíšené obytné městské [SM]:** (str. 13)

„P.49 [SM], P.51 [SM] – stavební úpravy objektů budou respektovat památkovou ochranu staveb. Obnova objektu v ploše P.49 [SM] bude provedena v původní půdorysné a hmotové stopě.“

Výrok: Ministerstvo kultury požaduje následující doplnění (které navazuje na naše stanovisko v předcházející fázi čj. MK 32805/2023 OPP):

„P.49 [SM], P.51 [SM] – stavební úpravy objektů budou respektovat památkovou ochranu staveb. Obnova „Obnova obou objektů“ v ploše P.49 [SM] bude provedena v původní půdorysné a hmotové stopě.“

Odůvodnění:

Předmětné parcely se nacházejí na území památkové zóny Žatec. Městský dům na st. p. č. 435/1 a 435/2 je kulturní památkou (ÚSKP číslo rejstříku 102695), kulturní památkou je i pozemek p. p. č. 159/4 vše k. ú. Žatec.

Vzhledem k tomu, že se předmětné lokality změny nachází na území MPR Žatec a MPZ Žatec, je žádoucí respektovat předmět ochrany určený ve výše uvedených právních předpisech

Ochrana historického půdorysu a odpovídající prostorové a hmotové skladby, jako významných kulturních hodnot plošně památkově chráněného území je deklarována na základě § 4, 1. kapitola, písmeno a) výnosu MK ČSR č. j. 16.417/87-VI/1 ze dne 21. 12. 1987 o prohlášení historických jader měst a musí k ní být tak přistupováno.

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.

ad) 6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.1. Společná ustanovení

A) Celé území (str. 10)

Citace normativního textu:

„Se v bodě A1) v textu druhé odrážky ruší čárka, nahrazuje se dvojtečkou a následující text: „s výjimkou využití pro vlastní zásobování (např. na střeše budov),“ se označuje značkou ploché odrážky a umísťuje se na nový řádek; za tuto odrážku se vkládá text:

- s výjimkou ploch Výroba energie z obnovitelných zdrojů [VE] (viz kap. 6.2.31.),
- s výjimkou vybraných vyjmenovaných zastavitelných ploch výrobních a smíšených výrobních typu VL, VZ a HU (viz kap. 6.2.28., 6.2.29., 6.2.32.),
- v nezastavěném území s výjimkou vybraných lokalit, v nichž není jmenovitě vyloučeno umístování FVE:
 - p.p.č. 5491/1 a části p.p.č. 5502/7 a 5502/1 k. ú. Žatec, v rozsahu zasahujícím do nezastavěného území,
 - p.p.č. 4684/70, 4684/71, 4719 k. ú. Žatec,
 - p.p.č. 799/12 k. ú. Žatec, v rozsahu zasahujícím do nezastavěného území. – viz také

kap. 6.2.34. a 6.2.17.,“

Výrok:

Ministerstvo kultury požaduje vyjmutí plochy p.p.č. 799/12 k.ú. Žatec z území, ve kterých není vyloučeno umístování FVE.

Odůvodnění:

Plocha p.p.č. 799/12 k.ú. Žatec se nachází na území Nárazníkové zóny statku světového dědictví „Žatec a krajina žateckého chmele“ – nárazníková zóna. Fotovoltaická elektrárna umístěná v této lokalitě by byla rušivým prvkem při dálkových pohledech na panoramatické hodnoty chráněného území.

Nárazníková zóna statku světového dědictví „Žatec a krajina žateckého chmele“ – nárazníková zóna, prohlášená č. 45COM 8B.23 (1), Rozhodnutím Výboru pro světové dědictví č. 45COM 8B.23, Decisions adopted during the 45th Session of the World Heritage Committee, Ryjád, Saúdská Arábie, 10. – 25. 9. 2023. Ze dne: 18. 9. 2023, garantuje ochranu hodnot 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. Cílem jejího vyhlášení bylo mimo jiné zajištění důsledné ochrany širšího prostředí tak, aby byly ošetřeny panoramatické hodnoty. Z tohoto důvodu je nutné zamezit výstavbě fotovoltaické elektrárny v její ploše tak, aby byly zachovány zejména ty kulturní hodnoty, které jsou deklarovány v nominační dokumentaci tohoto statku světového dědictví.

Vyhodnocení:

ad 1) V textové části kap. 6.2.18. Smíšené obytné městské byl text: „Obnova objektu v ploše P.49 (SM)...“ nahrazen textem: „Obnova obou objektů bude provedena v původní půdorysné a hmotové stopě.“.

ad 2) Pozemek p.p.č. 799/12 k.ú. Žatec byl z ploch s možností umístění FVE elektrárny vypuštěn. Žadatel si o zařazení této plochy může požádat samostatně v další změně ÚP, s lepším zdůvodněním – např. s vymezením ochranné zeleně, která by zabráňovala pohledu na FVE z města, příp. prověřit, zda by šla navrhnout nějaká nižší varianta FVE, atd.

Městský úřad Žatec, stavební a vyvlastňovací úřad, životního prostředí

Ochrana ovzduší – sděluje, že 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 – nemáme připomínek.

Ochrana přírody – dotčeným orgánem je příslušný krajský úřad.

Ochrana ZPF – dotčeným orgánem pro vydání stanoviska k územnímu plánu obce je příslušný krajský úřad.

Lesní hospodářství – nemá připomínek.

Vodní hospodářství – dotčeným orgánem je příslušný krajský úřad.

Stavební úřad – bez připomínek.

Státní památková péče – orgánem pro vydání stanoviska je MK ČR.

Vyhodnocení: stanovisko bez připomínek

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu

Návrhem změny je zajištěna koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

1) Z hlediska **Politiky územního rozvoje ČR**, ve znění závazném od 01.03.2024 (dále jen „PÚR ČR“):

PÚR ČR stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. V odůvodnění návrhu změny je provedeno vyhodnocení plnění a respektování republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, kterých se předmět návrhu změny dotýká. KÚÚK UPS upozorňuje na **nesoulad s prioritou č. 26**, neboť do záplavového území zasahují zastavitelné plochy rekreace – zahrádkářské osady [RZ] Z.181 a Z.4a a zastavitelná plocha smíšená obytná městská [SM] Z.183. Tyto plochy, resp. části ploch, které zasahují do záplavového území je potřeba z návrhu změny vyjmout, popř. odůvodnit, proč se jedná o zvláště odůvodněný případ. Poté je však nutno u těchto ploch, resp. částí, které zasahují do záplavového území, vyloučit stavby, které v případě povodní zhoršují odtok povrchových vod.

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 jsou věcně vyhodnoceny v platném územním plánu. Návrh změny nemá na ohrožení suchem žádný vliv – bez připomínek.

PÚR ČR vymezuje v řešeném území koridor technické infrastruktury **E18 – koridory pro dvojité vedení 400 kV Hradec – Výškov, Hradec – Řeporyje a Hradec – Mírovka** a plochy pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Hradec, Výškov, Řeporyje a Mírovka. Koridor E18 je již vymezen/zpřesněn v rámci Změny č. 10 Územního plánu Žatec. Návrhem změny není dotčen – bez připomínek.

Návrh změny ÚP není v souladu s PÚR ČR.

2) Z hlediska Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění po 7. aktualizaci, účinném od 29.05.2024 (dále jen ZÚR ÚK):

Návrh změny vyhodnocuje soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění po 4. aktualizaci, účinném od 04.02.2023. V současné době je ZÚR ÚK účinná od 29.05.2024 po vydání 1., 2., 3., 4. a 7. aktualizace. I přes to, že se Aktualizace č. 7 ZÚR ÚK netýká území města Žatec, je nutné její účinnost do návrhu zprávy doplnit.

ZÚR ÚK stanovují **priority územního plánování Ústeckého kraje** pro zajištění udržitelného rozvoje území. V odůvodnění návrhu změny je provedeno vyhodnocení plnění a respektování priorit územního plánování Ústeckého kraje. KÚ ÚK UPS upozorňuje na **nesoulad s prioritou č. 46** – do záplavového území zasahují zastavitelné plochy Z.181, Z.4a a Z.183 (viz výše priorit č. 26 v PÚR ČR). Tyto plochy je nutné ze záplavového území řeky Ohře **vyjmout**.

Řešené území spadá a stanovují úkoly územního plánování pro plánování a usměrňování územního rozvoje území. Návrh změny úkoly stanovené v ZÚR ÚK akceptuje a v odůvodnění jsou jednotlivě věcně vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem změny – bez připomínek.

ZÚR ÚK zpřesňují koridor technické infrastruktury **E18a – koridor pro dvojité vedení 400 kV, v úseku TR Hradec – TR Výškov** v šíři 300 m, vymezují koridor **E7 pro výstavbu vedení VVN 110 kV Chlumčany u Loun – Libochovice**, šířka je stanovena 100 m a vymezují **koridor pro umístění VTL plynovodu DN 1400 v úseku hranice ČR/SRN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (Přimda) jako VPS P1**, šířka je stanovena 600 m (včetně ochranného a bezpečnostního pásma). Koridory E18a a E7 jsou vymezeny/zpřesněny v platném Územním plánu Žatec a nejsou návrhem změny dotčeny. Koridor P1 byl po realizaci stavby VTL plynovodu Změnou č. 10 Územního plánu Žatec zrušen (stavba je umístěna mimo řešené území) – bez připomínek.

ZÚR ÚK vymezují koridory silnic nadmístního významu, **koridor silnice č. I/27 Račiněves, západní obchvat jako VPS – PK 12**, šířka koridoru je stanovena 200 m, a **koridor silnice č. I/27 v okresech Most a Louny** a stavby související v **úseku g4 – Žiželice, přemostění**, šířka koridoru je stanovena 200 m. Koridory jsou vymezeny/zpřesněny v platném Územním plánu Žatec a nejsou návrhem změny dotčeny – bez připomínek.

ZÚR ÚK vymezují cyklostezku „Cyklostezka Ohře“. Koridor cyklostezky je v návrhu změny vymezen/zpřesněn pod ozn. CNZ.Ohře1, CNZ.Ohře2 a CNZ.Ohře3 – bez připomínek.

Ve správním území obce vymezují ZÚR ÚK územní systémy ekologické stability (dále jen „ÚSES“) - nadregionální biocentrum **NRBC 1 Stroupeč** (funkční), nadregionální biokoridory **NRBK K20 – Stroupeč (1) – Šebín (2)** (funkční, k založení), **NRBK K201 – Stroupeč (1) – Oblík, Raná (18)** (funkční, k založení), regionální biocentra **RBC 1521 – Niva u Žatce** (k založení), **RBC 1523 – Staňkovice** (funkční) a regionální biokoridory **RBK 1078 – Břehy nad Libocem – K 20** (k založení), **RBK 1084 – Stráně nad Blšankou K20** (funkční) a **RBK 583 – Staňkovice – RBK 574** (funkční). Výše uvedená biocentra a biokoridory jsou vymezeny/zpřesněny v platném Územním plánu Žatec – bez připomínek.

ZÚR ÚK stanovují v kap. 5 **úkoly pro upřesnění územních podmínek ochrany rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje**. V odůvodnění návrhu změny je vyhodnoceno, jak jsou jednotlivé úkoly respektovány – bez připomínek.

ZÚR ÚK vymezují krajinný celek **KC CHKO Severočeské nížiny a pánve (13)**, do kterého město Žatec spadá, a stanovují dílčí kroky k naplňování cílových kvalit krajiny. Tyto dílčí kroky jsou návrhem respektovány, věcně vyhodnoceny ve vztahu k návrhu změny a je odůvodněno jejich naplnění – bez připomínek.

Návrh změny není v souladu se ZÚR ÚK.

KÚ ÚK UPS sděluje, že v souladu s § 50 odst. 8 SZ aplikovatelným podle § 323 odst. 8 stavebního zákona lze zahájit řízení o Změně č.16 Územního plánu Žatec až na základě potvrzení krajského úřadu o odstranění výše uvedených nedostatků.

Bylo požádáno o potvrzení odstranění nedostatků se zdůvodněním:

- rozvojová plocha Z.181 bude ze změny ÚP zcela vypuštěna,
- rozvojová plocha Z.183 bude ve změně ÚP upravena, a to zmenšena mimo záplavové území (*pozn.: plocha do záplavového území nezasahuje*),
- rozvojová plocha Z.4a – jedná se o plochu která byla do územního plánu zařazena již v roce 2008 jako rozvojová plocha RZ 5 – Rekrece – zahrádková kolonie, změnou č. 5 ÚP Žatec byla část plochy RZ 5 převedena do rozvojové plochy OS 6 – Občanské vybavení sport. Změnou č. 16 ÚP se vrací do původního využití. U plochy byla doplněna podmínka: „Umístění staveb a případné oplocení v ploše Z.4a [RZ] musí respektovat pásmo při správě toku. Plocha z části zasahuje do záplavového území Ohře a Libočanského potoka, v záplavovém území nebudou umístovány žádné budovy.“

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu
Potvrzuje odstranění nedostatků.

2. STANOVISKA DORUČENÁ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

2.1. Obdržená stanoviska k veřejnému projednání

Krajský úřad Ústeckého kraje, ODaSH

Souhlasí s návrhem změny č. 16 Územního plánu Žatec bez připomínek.

Vyhodnocení: Stanovisko bez připomínek.

Krajské ředitelství policie ČR

S Návrhem změny č. 16 Územního plánu Žatec souhlasíme a nemáme žádné připomínky.

Vyhodnocení: Stanovisko bez připomínek.

Ministerstvo životního prostředí

K uvedenému návrhu změny č. 16 ministerstvo sděluje že 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: Stanovisko bez připomínek.

Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje

Souhlasné stanovisko.

Vyhodnocení: Stanovisko bez připomínek.

Ministerstvo průmyslu a obchodu

S návrhem změny č. 16 ÚP Žatec souhlasíme bez připomínek.

Vyhodnocení: Stanovisko bez připomínek.

Státní pozemkový úřad pro Ústecký kraj

Souhlas bez podmínek.

Vyhodnocení: Stanovisko bez připomínek.

Krajský úřad ÚK, odbor kultury a památkové péče

Není dotčeným úřadem.

Vyhodnocení: Stanovisko bez připomínek.

Ministerstvo obrany ČR, sekce ochrany územních zájmů a státního dozoru, Praha

Souhlasí s částmi řešení, které byly od společného jednání změněny. Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.

Vyhodnocení: Stanovisko bez připomínek.

Krajská veterinární správa pro Ústecký kraj

Nemáme námitek.

Vyhodnocení: Stanovisko bez připomínek.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství

Ochrana ovzduší – bez námitek.

Ochrana přírody a krajiny – nebude mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost EVL a ptačích oblastí (*Upozorňujeme, že stavba FVE na vybraných plochách, zobrazených v grafické části ÚP (v nichž není vyloučeno umístění FVE), může zasáhnout do přirozeného vývoje některých zvláště chráněných druhů organismů, případnou realizací stavby je nutné zpracovat hodnocení dle § 67 ZOPK, jehož podkladem bude biologický průzkum provedený příslušnými specialisty se zaměřením především na cévnaté rostliny, obojživelníky, plazy, ptáky, savce a vybrané skupiny hmyzu (brouci, blanokřídlí, motýli), a to na základě opakovaných terénních šetření v jarním až časně letním období. U plochy Z.36 VL jakákoli budoucí výstavba bude vyžadovat potřebu provedení ornitologického a mamaliologického průzkumu v jarním – časně letním období, který bude provádět kvalifikovaný zoolog – vertebratolog na základě opakovaných terénních šetření*).

Ochrana ZPF – plocha Z.181 byla vyřazena s touto úpravou z hlediska ochrany ZPF souhlasíme. Plocha Z.185 dříve vymezená jako stabilizovaná plocha pro Veřejná prostranství všeobecná, nově vymezena jako zastavitelná plocha Občanské vybavení veřejné OV, lze s návrhem této plochy z hlediska ochrany ZPF souhlasit.

Státní správa lesů – nemá připomínky;

Vodní hospodářství – nemá připomínky.

Prevence závažných havárií – není dotčeným správním úřadem.

Posuzování vlivů na životní prostředí – není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Vyhodnocení: Stanovisko bez připomínek. Upozornění se bere na vědomí; je třeba ho uplatnit v návazných řízeních.

Ministerstvo kultury

Z hlediska ochrany kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k návrhu změny č. 16 Územního plánu Žatec žádné připomínky.

Vyhodnocení: Stanovisko bez připomínek.

Ministerstvo vnitra

Neuplatňujeme žádné námítky ani připomínky.

Vyhodnocení: Stanovisko bez připomínek.

2.2. Obdržená stanoviska k vyhodnocení připomínek

Státní úřad pro jadernou bezpečnost – nemáme žádné věcné připomínky.

Krajské ředitelství policie ČR – k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k projednání návrhu změny č. 16 Územního plánu Žatec nemáme žádné připomínky.

Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje – s návrhem rozhodnutí o námítkách uplatněných k projednání návrhu změny č. 16 Územního plánu Žatec orgán ochrany veřejného zdraví souhlasí.

Krajský úřad ÚK, odbor kultury a památkové péče – není dotčeným úřadem.

Krajský úřad ÚK, ODaSH – souhlasí s návrhem vyhodnocení připomínek, uplatněných k návrhu změny č. 16 Územního plánu Žatec bez připomínek.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu – k návrhu změny ÚP již stanovisko (negativní) nadřízeného orgánu podle § 50 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31.12.2023, vydal dne 10.07.2024 pod č.j. KUUK/097931/2024 a následně vydal dne 06.11.2024 stanovisko pod č.j. KUUK/157495/2024, potvrzující odstranění nedostatků v návrhu změny ÚP, z tohoto důvodu nebude KÚ ÚK UPS stanovisko podle § 101 NSZ uplatňovat.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – ochrana ovzduší – bez připomínek; ochrana přírody a krajiny – nemáme námítek; ochrana ZPF nemáme k návrhu připomínky; státní správa lesů nemá připomínky; vodní hospodářství – nemá připomínky; prevence závažných havárií – není dotčeným správním úřadem; posuzování vlivů na životní prostředí – nemá připomínek.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

1. POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 až 7 a Změny č. 9 vyplývají pro území města Žatec tyto požadavky:

ke kap. 2: Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

V řešených lokalitách se uplatňují níže uvedené body nebo jejich dílčí části, ostatní body se v lokalitách řešených Změnou č. 16 ÚP Žatec neuplatňují.

úkol	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území , struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny , které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.	Předmětem změny je jednak aktualizace skutečného stavu využití, dále vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch v zastavěném území zástavbou proluk, případně změnou využití dříve vymezených ploch. Nové vymezení zastavitelných ploch v dosud nezastavěném území je sporadické, a to v návaznosti na zastavěné území. Ochrana stávajících hodnot přírodních i kulturních je respektována – viz kap. (I).2.3.5. Vyhodnocení zásahu do MPR, MPZ a do jejich ochranných pásem – viz kap. (I).2.3.2.
(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.	Nové plochy pro výrobu se nenavrhují, pouze se upravuje rozsah ploch Z.36/část [VL] – ruší se komunikace; Z.164/část [VL] – posun pásu ochranné zeleně; T.52/část [VL] – doplňuje se transformační plocha v lokalitě Astra na okraji PZ.
(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.	Předmětem řešení Změny č. 16 ÚP je změna využití více ploch v zastavěném území, z nichž některé mají charakter proluk po zaniklé historické zástavbě. Brownfieldem, tj. plochou bez využití, je pouze transformační plocha T.49 [SM], na které se nachází zbytky historického objektu. Nové vymezení zastavitelných ploch v dosud nezastavěném území je sporadické, a to v návaznosti na zastavěné území.
(20) Záměry , které mohou významně ovlivnit charakter krajiny , umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území , lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů .	Nové zastavitelné plochy jsou umístěny v návaznosti na stávající využití území stejného nebo podobného druhu. Těžba v území se neuplatňuje ani nenavrhuje. Nové plochy výrobní se nevymezují, pouze se upravuje rozsah stávajících ploch ve třech lokalitách (Astra, Velichov, Perč). Zastavitelné plochy pro bydlení jsou umístěny v návaznosti na stávající urbanistickou strukturu. Zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, aby byl minimalizován zásah do ploch ochrany přírody a krajiny. Plochy pro ÚSES jsou vymezeny v platném ÚP, Změnou č. 16 ÚP se řešení nemění. Krajinné prvky (plochy zeleně v krajině, vodní plochy a toky, lesy) jsou vymezeny a respektovány. Krajinný ráz bude zachován.

úkol	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury i rozsáhlých ploch zástavby bydlení i komerce. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.	Změna č. 16 ÚP prostupnost území nesnižuje. Ke srůstu sídel nedochází.
(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami , které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).	Území města je turisticky atraktivní ve vztahu k historickému jádru města. Agroturistika není významně zastoupená, rozvoj není vyloučen. Územím prochází řada cyklotras a cyklostezek, vymezených v platném ÚP. Změnou č. 16 ÚP se upravuje dříve vymezený koridor CNZ.Ohře pro úsek cyklostezky Ohře, zahrnuje změnu trasy v sídle Trnovany a nové označení jako koridor CNZ.Ohře1 ; dále se doplňují koridory CNZ.Ohře2 a CNZ.Ohře3 pro úseky v centru Žatce. ÚP podporuje pěší turistické využití krajiny, Změnou č. 16 ÚP se řešení nemění.
(23) /.../Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy , mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).	Změna č. 16 ÚP vymezuje plochy převážně mimo dosah vlivů významných tahů silnic a železnic. Vyhodnocení vztahu ploch změn a o.p. dopravní infrastruktury je uvedeno v kap. (I.)2.5.1. Textové části odůvodnění. Problematika úzkých hrdel se neuplatňuje.
(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.	V řešeném území nedochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví z výrobní činnosti, nová obytná zástavba je navržena v dostatečném odstupu od výrobních ploch stávajících (mimo řešené území). Stávající výrobní činnost (zemědělská výroba) v území nepůsobí významné negativní vlivy na bydlení nad běžný provoz sídla venkovského charakteru.
(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní.	V území se nacházejí aktivní sesuvy. Do jejich blízkosti nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy. Protierozní opatření jsou vymezena v platném ÚP a nejsou Změnou č. 16 ÚP měněna. Plochy změn v území, řešené Změnou č. 16 ÚP, zasahují do záplavového území v omezeném rozsahu – vyhodnocení viz kap. (I.)2.5.2.
(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.	Ohrožení území přírodními silami se v řešeném území uplatňuje ve formě záplavového území řeky Ohře. Plochy změn využití území, řešené Změnou č. 16 ÚP, do záplavového území zasahují v omezeném rozsahu – vyhodnocení viz kap. (I.)2.5.2. Plochy pro přemístění zástavby se nevymezují.

úkol	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů , šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.	Tato tematika je Změnou č. 16 ÚP nově řešena. V území byly vytipovány a vymezeny vybrané zastavitelné plochy Z.164/část [VL], Z.165 [VZ], Z.11/část [HU], část plochy Z.23 [HU] a plocha Z.24 [HU], v nichž je umístění FVE na terénu nově přípustné. Zároveň byly vymezeny graficky části nezastavěného území, v nichž není umístění FVE vyloučeno.

ke kap. 3: Sídelní struktura, rozvojové osy a rozvojové oblasti

Sídelní struktura

úkol	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
(32d) PÚR ČR stanovuje koncepci sídelní struktury České republiky, která je založena na hierarchickém systému 7 kategorií center osídlení. Stanovují se následující kategorie center osídlení: vyšší významná (A), vyšší ostatní (B), střední významná (C), střední ostatní (D), nižší významná (E), nižší ostatní (F) a malá (G).	Centra (A – D) budou vymezena v PÚR ČR, centra (E – G) v ZÚR SK. Dosud vymezena nejsou, pro ÚP Žatec proto z uvedeného ustanovení nic neplatí.

Rozvojové oblasti a osy

Řešené území není součástí rozvojové osy nebo rozvojové oblasti republikové úrovně.

ke kap. 4: Specifické oblasti

Řešené území je součástí specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Změna č. 16 ÚP nevymezuje změny v koncepci nezastavěného území ani významné změny ve způsobu využití ploch, které by měly významný vliv na tematiku ohrožení suchem, a to ani kladný ani záporný. Většina změn v území je vymezena v zastavěném území či se dotýká dílčí úpravy dříve ustanovených regulativů.

Řešené území je součástí specifické oblasti SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

Vymezení v PÚR uvádí: „(ORP) Žatec“.

úkoly pro územní plánování	splnění ve Změně č. 16 ÚP Žatec
V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy: a) Ministerstvo pro místní rozvoj /.../ b) kraje /.../	Netýká se ÚP Žatec.
c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,	Vymezování je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚKOZ) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích. Podklady MPO a MŽP nebyly dosud zpracovány; legislativa není vydána.

úkoly pro územní plánování	splnění ve Změně č. 16 ÚP Žatec
d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),	Umísťování FVE je řešeno v kap. 6.1. v bodě A1) Textové části. Rozšíření ustanovení je předmětem Změny č. 16 ÚP.
e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,	V území se nachází několik stávajících FVE, vymezených jako plochy Výroba energie z obnovitelných zdrojů [VE]. V ÚP Žatec není umísťování OZE v nezastavěném území vyloučeno zcela, ale jsou pro něj vymezeny plochy s možným umístěním.
f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.	Do ÚP může být doplněno další změnou ÚP, po zpracování podkladů ministerstev.

Řešené území je součástí specifické oblasti **SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.**

Vymezení v PÚR uvádí: „(ORP) Žatec“.

úkoly pro územní plánování	splnění ve Změně č. 16 ÚP Žatec
V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy: a) Ministerstvo pro místní rozvoj /.../ b) kraje /.../	Netýká se ÚP Žatec.
c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezi plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,	Vymezování je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚKOZ) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích. Podklady MPO a MŽP nebyly dosud zpracovány; legislativa není vydána.
d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),	V ÚP Žatec je umísťování větrných elektráren v nezastavěném území vyloučeno plošně.
e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.	Tyto plochy mohou být v budoucnu pro větrné elektrárny vymezeny další změnou ÚP, po zpracování podkladů ministerstev.

ke kap. 5: Záměry dopravní infrastruktury

Řešené území není dotčeno.

ke kap. 6: Záměry technické infrastruktury a související záměry

V území se dle PÚR ČR uplatňuje stavba technické infrastruktury pro dvojité vedení ZVN 400 kV Hradec – Výškov (kde je stavba označena E18). Stavba byla již Změnou č. 10 ÚP vymezena jako koridor technické infrastruktury, Změnou č. 17 ÚP byla označena jako CNZ.E18a.

ke kap. 7: Další úkoly pro územní plánování

Řešené území není dotčeno.

2. ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

První Územní rozvojový plán byl schválen usnesením Vlády České republiky č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Doručen veřejnou vyhláškou MMR ze dne 14. 10. 2024, účinnost 29. 10. 2024. Zveřejněn byl na stránkách ÚÚR dne 18. 11. 2024.

Dle § 319 odst. 5 stavebního zákona první územní rozvojový plán není závazný pro navazující územně plánovací dokumentaci.

Do řešeného území zasahují záměry:

- **TE18** Koridory pro dvojité vedení 400 kV Hradec–Výškov, Hradec–Řeporyje a Hradec–Mírovka a plochy pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Hradec, Výškov, Řeporyje a Mírovka.
- **NRBC1** Stroupeč – nadregionální biocentrum
- **NRBK1-2** Stroupeč (1) – Šebín (2) – nadregionální biokoridor
- **NRBK1-18** Stroupeč (1) – Oblík, Raná (18)

Tyto záměry jsou již v platném ÚP vymezeny.

3. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE 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. 5. 2017), Aktualizací č. 3 (s nabytím účinnosti 17. 2. 2019), Aktualizací č. 2 (s nabytím účinnosti 6. 8. 2020), Aktualizací č. 4 (s nabytím účinnosti 4. 2. 2023), Aktualizací č. 7 (s nabytím účinnosti 29. 5. 2024), Aktualizací č. 5 (s nabytím účinnosti 19. 7. 2024) a Aktualizací č. 8 (s nabytím účinnosti 31. 12. 2024). Z úplného znění této dokumentace vyplývají pro území města tyto požadavky:

Z grafické části této dokumentace vyplývají pro území města Žatec tyto požadavky:

- Výkres uspořádání území kraje obsahující zejména rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti – správní území města Žatec spadá do rozvojové oblasti nadmístního významu NOB4 Žatecko, Lounsko.
- Výkres ploch a koridorů, včetně ÚSES zahrnuje:
 - **PK12:** koridor nadmístního významu pro přeložku silnice č. I/27, Radíčeves, západní obchvat. Stavba byla zpracována v ÚP Žatec jako koridor dopravní infrastruktury, Změnou č. 17 ÚP byl označen **CNZ.PK12**.
 - **g4:** koridor nadmístního významu pro přeložku silnice č. I/27 v úseku Žiželice, přemostění. Stavba byla zpracována v ÚP Žatec jako koridor dopravní infrastruktury, Změnou č. 17 ÚP byl označen **CNZ.g4**. Ve výstavbě.
 - **E18a:** Koridor pro dvojité vedení ZVN 400 kV Hradec – Výškov. Stavba byla zpracována v ÚP Žatec jako koridor technické infrastruktury, Změnou č. 17 ÚP byl označen **CNZ.E18a**.
 - **E7:** koridor pro výstavbu vedení VVN 110 kV Merkur – Triangle. Stavba byla zpracována v ÚP Žatec jako koridor technické infrastruktury, Změnou č. 17 ÚP byl označen **CNZ.E7a a CNZ.E7b** (dva úseky).
 - **P1:** VTL plynovod DN 1400 v úseku hranice ČR/SRN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (/Přimda). Jedná se o projekt „Capacity4Gas“, doplněný do ZÚR ÚK Aktualizací č. 3. Koridor VTL byl do ÚP Žatec již doplněn Změnou č. 6 ÚP, koridor byl po provedení stavby v r. 2021 zrušen (stavba vede mimo řešené území).

- **koridor cyklostezky** „Cyklostezka Ohře“ hranice ÚK – Rokle Žatec – Louny – Libochovice – Litoměřice, v ZÚR ÚK vymezen výčtem dotčených obcí; navržená trasa (upřesnění) byla zapracována do ÚP Žatec Změnou č. 3 ÚP a upřesněna řadou dalších změn. Změnou č. 17 ÚP byl vymezen koridor dopravní infrastruktury CNZ.Ohře. Změnou č. 16 ÚP se upravuje jižní konec trasy CNZ.Ohře a nově se tento úsek označuje pro účely ÚP **CNZ.Ohře1**, dále jsou nově vymezeny nové koridory **CNZ.Ohře2, CNZ.Ohře3**.
- **plochy pro ÚSES**: NRBC.1 Stroupeč, RBC.1523 Staňkovice, RBC.1521 Niva u Žatce, NRBK.K20 (MB, N, V) Stroupeč (1) – Šebín (2), NRBK.K201 (MB) Stroupeč (1) – Oblík, Raná (18), RBK.1084 Stráně nad Blšankou – K20, RBK.1078 Břehy nad Libocem – K20. Všechny tyto prvky byly již zapracovány do ÚP Žatec.

Změnou č. 16 ÚP **nedochází ke změně** ve vztahu k požadavkům ZÚR ÚK.

- Výkres krajin, pro které se stanovují cílové kvality zařazuje správní území města do kategorie 13 – severočeské nížiny a pánve.
- Výkres VPS, VPO a asanací vymezuje jako VPS a VPO:
- **PK12**: přeložka silnice, Radíčeves, západní obchvat I/27; stavba je zapracována v ÚP Žatec jako **VPS VD.43** pro stavbu v koridoru dopravní infrastruktury CNZ.PK12.
- **g4**: koridor silnice nadmístního významu silnice č. I/27 a stavby související v úseku Žiželice, přemostění; stavba je zapracována v ÚP Žatec jako **VPS VD.44** pro stavbu v koridoru dopravní infrastruktury CNZ.g4, ve výstavbě.
- **E18a**: Koridor pro dvojité vedení ZVN 400 kV Hradec – Výškov; stavba je zapracována v ÚP Žatec jako **VPS VT.10** pro stavbu v koridoru technické infrastruktury CNZ.E18a).
- **E7**: koridor pro výstavbu vedení VVN 110 kV Merkur – Triangle; stavba je zapracována v ÚP Žatec jako **VPS VT.11** pro stavbu v koridoru technické infrastruktury CNZ.E7a a CNZ.E7b).
- **P1**: VTL plynovod DN 1400 v úseku hranice ČR/SRN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (/Přimda). VPS v koridoru byla již v ÚP Žatec vymezena, následně byl koridor byl po provedení stavby v r. 2021 zrušen včetně související VPS.
- **ÚSES**: V řešeném území se uplatňují veřejně prospěšná opatření (nefunkční úseky ÚSES), které byly již v platném ÚP Žatec jako VPO vymezeny:
 - VPO VU.2** pro NRBK.K20 (MB, N, V) Stroupeč (1) – Šebín (2)
 - VPO VU.3** pro NRBK.K201 (MB) Stroupeč (1) – Oblík, Raná (18)
 - VPO VU.4** pro RBC.1521 Niva u Žatce
 - VPO VU.6** pro RBK.1078 Břehy nad Libocem – K 20

Z textové části této dokumentace vyplývají pro území města Žatec tyto požadavky:

Ke kap. 1. „Stanovení priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje“:

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
(1) Vytvářet nástroj územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.	V platném ÚP jsou navrženy změny v území, které směřují ke zlepšení stavu všech tří pilířů udržitelného rozvoje území a k jejich vyváženému vztahu – plochy pro bydlení a občanské vybavení (sociální pilíř), plochy zeleně v sídle i krajině (pilíř ŽP) a plochy výrobní s možností posílení hospodářského pilíře. Změnou č. 16 ÚP se základní koncepce nemění.

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
(2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.	V ÚP jsou stanoveny podmínky využití všech návrhových ploch řešeného území. Změnou č. 16 ÚP se základní koncepce nemění.
(3) Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí , a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).	Životní prostředí města je na přiměřené úrovni, kvalita bude v souladu s platným ÚP postupně zlepšována např. zvyšováním podílu ploch zeleně sídelní i v krajině, podporou cestovního ruchu apod. Změnou č. 16 ÚP se základní koncepce nemění.
(4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.	Netýká se řešeného území, území města není dotčeno těžbou v hnědouhelné pánvi. Náprava zhoršené kvality ovzduší není řešitelná na území města.
(5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPk, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.	Chráněná území se v řešeném území nacházejí (EVL Ohře, EVL Stroupeč, PP Žatec, PP Staňkovice, registrované VKP i ze zákona, památné stromy, lokality výskytu zvláště chráněných druhů; uplatňují se zde plochy pro ÚSES; tyto plochy jsou vymezeny v platném ÚP jako nezastavitelné. Volná nezastavěná krajina je chráněna. Změnou č. 16 ÚP nedojde k jejich narušení.
(6) Revitalizovat úseky vodních toků , které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné. Dosáhnout výrazného zlepšení kvality vody v tocích nepříznivě ovlivněných těžebními činnostmi a zejména chemickou a ostatní průmyslovou výrobou.	V řešeném území se nenachází narušené trasy vodních toků, v území se uplatňuje řeka Ohře. Zlepšení kvality vody v Ohři není řešitelné na území města.
(7) Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů v oblastech s překročenými imisními limity znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).	Kvalita ovzduší řešeného území je zhoršená, ale není ovlivněna přímým vlivem těžby nebo energetiky na území města. Nová výstavba bude umístěna v dostatečné vzdálenosti od silnice a železnice, příp. součástí výstavby bude výstavba souvisejících staveb a ochrana před hlukem.
(7a) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy .	Případné střety (např. křížení tras koridorů DÍ a TI, ÚSES apod.) jsou v ÚP řešeny se stanovením předností využití. Obytná a rekreační území nebudou dotčena vlivy z nových tras dopravy. Nové plochy výroby se Změnou č. 16 ÚP navrhuji pouze omezeně, upřesňují se rozsahy ploch s RZV v prům. zónách Astra, Velichov a Perč.
(7b) V oblasti odpadového hospodářství upřednostňovat třídění a separaci odpadů před skládkováním, zároveň optimalizovat nakládání s biologicky rozložitelnými odpady s důrazem na kvalitu jejich odděleného sběru.	Likvidace odpadů je na území města řešena standardně v souladu s předpisy, skládkování odpadu se zde neuplatňuje.
(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury , zejména v hospodářsky problémových regionech, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výroby a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.	Umísťovat požadované progresivní výroby a služby odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům je možné v plochách výroby lehké [VL], nové plochy se nenavrhují, pouze se upravuje rozsah ploch Z.36/část [VL] – ruší se komunikace; Z.164/část [VL] – posun pásu ochranné zeleně; T.52/část [VL] – doplňuje se transformační plocha v lokalitě Astra na okraji průmyslové zóny.

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
(9) Nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu , respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) /.../ .	Těžba uhlí, jeho zpracování ani těžký průmysl se na území města neuplatňuje ani nenavrhuje.
(10) Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, /.../	Těžba uhlí, jeho zpracování ani těžký průmysl se na území města neuplatňuje ani nenavrhuje.
Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin . /.../	Těžba uhlí, jeho zpracování ani těžký průmysl se na území města neuplatňuje ani nenavrhuje.
(11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brown-field), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu.	Plochy typu brownfield jsou v platném ÚP navrženy k transformaci (novému využití). Změnou č. 16 ÚP se koncepce nemění, doplňuje se transformační plocha T.49 [SM], na které se nachází zbytky historického objektu.
(12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území.	Změnou č. 16 ÚP se nové zastavitelné plochy pro výrobu mimo dříve schválený obvod zastavitelných ploch nevymezují.
(13) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ) .	Na území města se neuplatňují žádné dobývací prostory ani CHLÚ. Těžba není navrhována.
(14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, minimalizovat zábory zejména nej kvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES , zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.	Zemědělská půda v řešeném území je pestrá s výskytem kvalitních i méně kvalitních půd, převažuje orná půda. Ochrana půdy před erozí je navržena. Plochy pro ÚSES jsou v ÚP vymezeny. K fragmentaci zemědělské půdy nedochází s výjimkou navržených koridorů dopravní a technické infrastruktury vycházejících ze ZÚR ÚK a PÚR ČR. Plochy pro rychle rostoucí dřeviny nebyly navrženy. Změnou č. 16 ÚP se koncepce nemění.
(15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy a integrovaných systémů veřejné dopravy) a občanskou vybavenost . Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázet s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot . Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.	Město má dobře založenou místní dopravní a technickou infrastrukturu i občanské vybavení, které umožňují další rozvoj města. Hodnoty území byly identifikovány a jsou v ÚP chráněny. Změnou č. 16 ÚP se upřesňují vybrané plochy a koridory místní veřejné infrastruktury a do hodnot byly doplněny objekty spojené se zpracováním a skladováním chmele a komíny chmelářských staveb – viz kap. (I.)2.3.5.
(16) Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.	Město není zařazeno do žádné rozvojové osy.
(17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociálního rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinářských a kulturních hodnot.	Město není zařazeno do žádné specifické oblasti krajské úrovně.
(18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích	Město je možno řadit mezi území se stabilizovaným socioekonomickým a

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdlůů a eventuálnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.	demografickým vývojem. V řešeném území není navržena žádná změna, která by mohla způsobit vznik prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost, návrhové plochy jsou vymezeny formou většího počtu drobných ploch s návazností na zastavěné území.
(19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnic D6 a D7, úseků silnice I/13, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).	Na území města se uplatňují požadavky na přestavbu silnice I/27, které jsou vymezeny v platném ÚP jako koridory dopravní infrastruktury CNZ.PK12 a CNZ.g4. Změnou č. 16 ÚP se koncepce nemění.
(19a) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezováním vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření. Obchvaty a přeložky budou zároveň řešeny takovým způsobem, aby byl účinným způsobem minimalizován vliv na přírodní prostředí a krajinu, a to zejména ve zvláště chráněných územích.	Plochy pro bydlení jsou vymezeny převážně mimo přímý dosah nadmístní dopravní infrastruktury, s výjimkou drobných proluk a transformačních ploch ve stávající zástavbě, které se nachází v blízkosti železniční tratě. Bude-li v těchto plochách zástavba dotčena hlukem, budou jako součást ploch v návazných řízeních vymezena protihluková opatření.
(20) – (28)	Netýká se území města.
(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.	V území jsou vymezeny koridory technické infrastruktury: CNZ.E18a, CNZ.E7a a CNZ.E7b. Změnou č. 16 ÚP se koncepce nemění.
(29) Podpořit racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných energetických zdrojů , územně regulovat záměry na výstavbu velkých větrných elektráren /.../	Tato tematika je Změnou č. 16 ÚP nově řešena. V území byly vytipovány a vymezeny vybrané zastavitelné plochy Z.164/část [VL], Z.165 [VZ], Z.11/část [HU], část plochy Z.23 [HU] a plocha Z.24 [HU], v nichž je umístění FVE na terénu nově přípustné. Zároveň byly vymezeny graficky části nezastavěného území, v nichž není umístění FVE vyloučeno.
(30) V dílčích zejména některých venkovských částech kraje bez dostatečných místních zdrojů vody (Lounsko, Šluknovsko, horské části kraje), řešit problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu zásobování pitnou vodou.	Řešené území je napojeno na veřejný vodovod s dostatečnou kapacitou. V území se nenachází využívané zdroje pitné vody pro veřejnou potřebu.
(31) Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.	Řešené území vlastního města je napojeno na veřejný systém kanalizace, zakončený ČOV města. Likvidace odpadních vod ve venkovských sídlech je individuální. Řešení se Změnou č. 16 ÚP nemění.
(32) Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje.	V řešeném území je napojení na služby spojů stabilizované.
(33) Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě , snahou zachovávat přírodní biodiversitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy . Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant /.../.	Plochy ochrany přírody jsou v maximální míře chráněny a respektovány, přírodní biodiversita nebude narušena, návrhem Změny č. 16 ÚP dochází z části k novému zásahu do ZPF. V platném ÚP je vymezena řada koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu na základě PÚR ČR a ZÚR ÚK, které se Změnou č. 16 ÚP nemění; fragmentace krajiny se nezvyšuje. Varianty nebyly řešeny.
(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně	Město Žatec je srostlé přes zahrádkové osady s obcí Libočany a vytváří tak neprůchodnou urbanizační osu v souběhu s řekou Ohří. Je zde

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny .	z části oslabena prostupnost pro faunu a flóru. Tento stav je výsledkem historického vývoje osídlení. Tvářnost sídla zůstane zachována.
(34a) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.	Rozvoj města je regulován stanovením pořadí změn v území (etapizace). Změnou č. 16 ÚP se nově vymezené plochy změn zařazují do 1. etapy, s výjimkou plochy Z.138/část [ZP]–rozšíření, která se zařazuje do 3. etapy.
(35) V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav a rekreačních areálů.	Netýká se území města Žatec.
(36) Podporovat rychlý a efektivní postup rekultivace a revitalizace území s ukončenou těžbou hnědého uhlí, se zaměřením na vznik plnohodnotné polyfunkční příměstské krajiny se zdůrazněním složky rekreace, odpovídající specifickým vlastnostem a předpokladům konkrétních území.	Netýká se území města Žatec, těžba uhlí se zde neuplatňuje, ani v minulosti neuplatňovala.
(37) Podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace a lázeňství v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.	V řešeném území se neuplatňuje lázeňství; město je však cílem turistického ruchu (městská památková rezervace a zóna) s poznávací turistikou a možností pobytové rekreace. Územím vedou pěší turistické a cyklistické trasy. Uplatňuje se zde denní rekreace obyvatel v zahrádkách, která je stabilizovaná. Tyto formy jsou stabilizované, pouze cyklistické trasy jsou Změnou č. 16 ÚP revidovány a doplněny.
(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s vhodným doplněním doprovodné zeleně na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.	Územím prochází řada cyklotras a cyklostezek, vymezených v platném ÚP. Změnou č. 16 ÚP se upravuje dříve vymezený koridor CNZ.Ohře pro úsek cyklostezky Ohře, zahrnuje změnu trasy v sídle Trnovany a nové označení jako koridor CNZ.Ohře1 ; dále se doplňují koridory CNZ.Ohře2 a CNZ.Ohře3 pro úseky v centru Žatec. Pěší trasy a doprovodná zeleň v krajině podél komunikací jsou řešeny v platném ÚP, Změnou č. 16 se řešení nemění.
(38a) Chránit území Krušných hor /.../	Netýká se území města Žatec.
(39) Územně plánovacími nástroji podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů , rozvoj vzdělanosti obyvatel kraje, posilovat předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.	Tyto činnosti je možno uplatnit v několika průmyslových zónách vymezených na území města v platném ÚP. Změnou č. 16 ÚP se řešení významně nemění.
(40) Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti , problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením.	Sociální podmínky ve městě patří ze širšího hlediska ke kvalitním, město má kvalitní veřejnou infrastrukturu a přiměřené obytné prostředí. Nabídka pracovních příležitostí je také dobrá, s možností rozvoje navrženého v ÚP.
(41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.	ÚP Žatec vymezuje tyto hodnoty a navrhuje jejich ochranu. Změnou č. 16 ÚP se doplňuje ochrana objektů spojených se zpracováním a skladováním chmele a komíny chmelařských staveb.
(42) Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítnou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.	Nemá vliv na řešení Změny č. 16 ÚP.
(43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváže-	Standardní nástroje pořizování a projednávání změny ÚP zajistí informovanost občanů o probíhajícím projednávání ÚP, s možností

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
nosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.	zasahovat do obsahu změny ÚP.
(44) Respektovat na území kraje zájmy obraný státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.	Zájmy obrany státu jsou v řeš. území respektovány. Civilní ochrana je řešena v platném ÚP.
(45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) v území a havarijních situací vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.	Ohrožení území přírodními silami se v řešeném území uplatňuje ve formě záplavového území řeky Ohře. Plochy změn využití území, řešené Změnou č. 16 ÚP, do záplavového území nezasahují v omezeném rozsahu – vyhodnocení viz kap. (I.)2.5.2. Protierozní opatření jsou v ÚP vymezena, Změnou č. 16 ÚP se nemění. Opatření pro havarijní situace nejsou v ÚP navržena.
(45a) Vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní podmínky pro přírodě blízká opatření , a to zejména ve zvláště chráněných územích.	Retence povrchových vod v území je řešena stanovením podmínek hospodaření s dešťovými vodami v platném ÚP, včetně návrhu samostatných ploch pro retenci. Změnou č. 16 ÚP se koncepce nemění.
(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umísťování protipovodňových opatření . Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.	V řešeném území se uplatňuje záplavové území řeky Ohře. Protipovodňová opatření se v platném ÚP nenavrhují, nejsou řešena ani Změnou č. 16 ÚP. V záplavovém území jsou Změnou č. 16 ÚP umísťovány zastavitelné plochy omezeně – viz kap. (I.)2.5.2. Stávající zástavba města je dotčena okrajově, pro přemístění zástavby nejsou v ÚP žádné plochy vymezeny.
(47) Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.	Město má platný územní plán.

Ke kap. 2. „Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)“:

Rozvojová oblast nadmístního významu **NOB4** Žatecko, Lounsko – úkoly pro územní plánování:

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
(1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studiemi a regulačními plány.	Město Žatec má stávající ÚP. Územním plánem ustanovené ÚS nebyly dosud zpracovány. Pro území byly zpracovány registrované územní studie: ÚS krajiny a ÚS veřejných prostranství.
(2) Podporovat zkvalitnění silničních vazeb rozvojové oblasti k vyšším centrům osídlení zkapacitněním silnice I/7 na dálnici D7 v úseku hranice kraje – Chomutov a přestavbou silnice I/27.	Severně od správního území města prochází I/7, s jejímž zkapacitněním se počítá. Územím města prochází silnice I/27, jejíž úpravy jsou již zpracovány v platném ÚP.
(3) Využít územní rezervy ve stávající průmyslové zóně strategického významu Triangle, podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield.	PZ Triangle – netýká se území řešeného Změnou č. 16 ÚP. Brownfields jsou řešeny ve stávajícím ÚP Žatec, Změnou č. 16 ÚP se vymezuje pouze transformační plocha T.49 [SM], na které se nachází zbytky historického objektu.
(4) Chránit a kultivovat krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty rozvojové oblasti, rozvíjet pozitivní znaky území.	Řešení Změny č. 16 ÚP zachovává vymezené prvky ochrany stávajících hodnot dle stávajícího ÚP.

Ke kap. 3. „Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu“ – v řešeném území se neuplatňuje.

Ke kap. 4. „Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být provedeno“:

Ke kap. 4.2. Plochy a koridory nadmístního významu

Ke kap. 4.2.1. Silniční doprava nadmístního významu

V ZÚR ÚK byly vymezeny:

- **PK12:** přeložka silnice, Radíčeves, západní obchvat I/27.

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
[93] ZÚR ÚK vymezují koridor silnice nadmístního významu I/27 Radíčeves, západní obchvat. Koridor je v ZÚR ÚK sledován jako VPS – PK12. Šířka koridoru je stanovena 200 m.	V ÚP Žatec byla stavba vymezena jako koridor dopravní infrastruktury CNZ.PK12 .
[94] Pro územní plánování a využívání území vymezeného koridoru ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly: V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymežit v ÚPD dotčených obcí koridor silnice I/27 Radíčeves, západní obchvat.	Beze změny plošného vymezení.

- **g4:** koridor silnice nadmístního významu silnice č. I/27 a stavby související v úseku Žiželice, přemostění.

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
[99] ZÚR ÚK vymezují koridor silnice nadmístního významu silnice č. I/27 v okresech Most a Louny a stavby související v úseku g4 – Žiželice, přemostění. Koridor je sledován jako VPS – g4; Žiželice, přemostění. Šířka koridoru je stanovena 200 m.	V ÚP Žatec byla stavba vymezena jako koridor dopravní infrastruktury CNZ.g4 . Stavba je ve výstavbě.
[100] Pro územní plánování a využívání území vymezeného koridoru ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly: (1) V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymežit koridor silnice I/27 úsek Žiželice, přemostění v ÚPD dotčených obcí.	Beze změny plošného vymezení.
(2) Vytvořit územní podmínky pro minimalizaci zásahů do vodoteče, při zpřesňování koridoru minimalizovat zásahy do území archeologického zájmu, lesních porostů a ÚSES.	Beze změny.

Ke kap. 4.2.3. Cyklistická doprava

- **Cyklostezka Ohře:** hranice ÚK – Rokle Žatec – Louny – Libochovice – Litoměřice:

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
[148] ZÚR ÚK vymezují cyklostezku „Cyklostezka Ohře“. Schématické vedení cyklostezky je zakresleno ve schématu č. 10. Cyklostezku je potřeba zpřesnit na území následujících obcí: ... Žatec	Tato cyklostezka je již v platném ÚP Žatec vymezena a zpřesněna.
[149] Pro územní plánování a využívání území cyklostezky ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly: (1) Zajistit mezikrajskou koordinaci a návaznosti Cyklostezky Ohře na sousední kraj.	V řešeném území cyklostezka nenavazuje do jiného kraje.
(2) Územně zpřesnit a vymežit koridor Cyklostezky Ohře v ÚPD dotčených obcí pro veřejně prospěšnou stavbu se zajištěním územní koordinace a s uplatňováním zásady společného využívání pouze vybraných komunikací s nízkým	V dosud nerealizovaném úseku je v ÚP vymezen překryvný <u>koridor dopravní infrastruktury CNZ.Ohře</u> . Změnou č. 16 ÚP se upravuje dříve vymezený koridor CNZ.Ohře,

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
provozem motorové dopravy a upřednostňování samostatných cyklostezek. Při zpřesnění vymezení koridoru v ÚPD obcí respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny.	zahrnuje změnu trasy v sídle Trnovany a nové označení jako koridor CNZ.Ohře1 ; dále se doplňují koridory CNZ.Ohře2 a CNZ.Ohře3 pro úseky v centru Žatce.
(3) Cyklostezka Ohře v lesích bude vedena s využitím stávající lesní dopravní sítě a nikoliv po pozemcích s lesními porosty.	Ve správním území je vedena po lesních pozemcích pouze po lesních cestách nebo po okraji lesa.

Ke kap. 4.4. Plochy a koridory technické infrastruktury nadmístního významu

Ke kap. 4.4.1. Elektroenergetika a plynárenství

- **E18a:** dvojité vedení ZVN 400 kV TR Hradec – TR Výškov:

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
[159d] ZÚR ÚK zpřesňují E18 – Koridory pro dvojité vedení 400 kV Hradec–Výškov, Hradec–Řeporyje a Hradec–Mírovka a ploch pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Hradec, Výškov, Řeporyje a Mírovka, které jsou podchyceny v PÚR. ZÚR ÚK zpřesňují dané koridory jako koridory E18a, E18b, E18c pro VPS. ZÚR ÚK zpřesňují dané plochy pro rozšíření elektrických stanic jako plochy E18d a E18e pro VPS.	Koridor pro umístění stavby je již v platném ÚP vymezen jako koridor technické infrastruktury CNZ.E18a .

- **E7:** vedení VVN 110 kV Merkur–Triangle:

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
[169a] ZÚR ÚK vymezují jako VPS koridor označený E7, pro výstavbu vedení VVN 110 kV Merkur – Triangle. Šířka koridoru je stanovena 100 m.	Koridor pro umístění stavby je již v platném ÚP vymezen jako koridor technické infrastruktury CNZ.E7a a CNZ.E7b .

- **P1:** VTL plynovod DN 1400 v úseku hranice ČR/SRN – hranice krajů Ústecký / Plzeňský (/Přimda) „Capacity4Gas“.

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
[174a] ZÚR ÚK vymezují koridor pro umístění VTL plynovodu DN 1400 v úseku hranice ČR/SRN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (/Přimda). Jedná se o projekt „Capacity4Gas“. V ZÚR ÚK je koridor vymezen pro VPS P1. Šířka koridoru včetně ochranného a bezpečnostního pásma je stanovena 600 m.	Koridor zasahuje do správního území města Žatec pouze okrajově. VTL Přimda byl v červnu 2021 zkolaudován a uveden do provozu, proto byl dříve vymezený koridor technické infrastruktury pro umístění stavby již v minulosti z ÚP Žatec vypuštěn. Vlastní vedení vede mimo řešené území.

Ke kap. 4.7. Plochy a koridory územního systému ekologické stability

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
[193] (1) V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES. /.../	Všechny požadované prvky ÚSES jsou v ÚP Žatec již vymezeny v přesnosti katastrální mapy: NRBC.1 Stroupeč, RBC.1523 Staňkovice, RBC.1521 Niva u Žatce, NRBK.K20 (MB, N, V) Stroupeč (1) – Šebín (2), NRBK.K201 (MB) Stroupeč (1) – Oblík, Raná (18), RBK.1084 Stráně nad Blšankou – K20, RBK.1078 Břehy nad Libocem – K20. Změnou č. 16 ÚP nedochází ke změně vymezení NR-R prvků ÚSES.

Ke kap. 5. „Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje“

Ke kap. 5.1. Přírodní hodnoty

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
[197] (1) /.../ Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin, energetiky – včetně obnovitelných zdrojů , dále těžké průmyslové výroby, technické a dopravní infrastruktury, ale i rekreace a cestovního ruchu).	Ve Změně č. 16 ÚP se z těchto aktivit uplatňují pouze koridory dopravní infrastruktury pro cyklistiku a řešení umístování obnovitelných zdrojů energie. K ohrožení přírodních a kulturních hodnot nedochází, při vymezování plochy pro OZE byly vytipovány lokality s minimalizací vlivů na změnu charakteru území.
(2) Zohlednit značný vzrůst potenciálu přírodních hodnot Krušných hor /.../	Netýká se území řešeného Změnou č. 16 ÚP.
(3) (4) (5) (6) (7) (Řeší podmínky využití nerostných surovin .)	Plochy ochrany nerostných surovin se ve správním území města Žatec nenacházejí.
(8) Revitalizovat úseky vodních toků , které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, /.../	Netýká se území řešeného Změnou č. 16 ÚP.
(9) Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v územích charakterizovaných jako dynamická a harmonická krajina, dále v exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách.	Ve stávajícím ÚP Žatec jsou vymezeny plochy ochrany krajinné zeleně a navrženy plochy a liniové prvky zeleně. Změna č. 16 ÚP tento stav respektuje, ochrana hodnot zůstává beze změny.
(10) Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, /.../	Plochy pro ÚSES jsou již v ÚP Žatec vymezeny a jsou územně chráněny.
(11) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti kulturní krajiny ; minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; /.../	Nový zábor ZPF mimo zastavěné území a mimo dříve vymezené zastavitelné plochy je vymezen pouze v ploše Z.182 [SV] – viz kap. K. a (M.)1. Ochrana proti erozím je již navržena v ÚP Žatec a Změnou č. 16 ÚP se nemění. Prostupnost krajiny je dostatečná díky stávajícím komunikacím. K fragmentaci krajiny řešením Změny č. 16 ÚP nedochází.

Řešením Změny č. 16 ÚP nedochází k dotčení žádných přírodních hodnot krajské úrovně.

Ke kap. 5.2. Civilizační hodnoty:

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
[199] (12) Respektovat rozsah rozvojových oblastí , os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje.	Území města je součástí rozvojové oblasti, rozsah rozvojových ploch tuto situaci v ÚP Žatec reflektuje.
(13) V rozhodování o využití území a lokalizaci zásadních investic vycházet z potřeby sladění administrativně správní role center a jejich skutečného významu jako pracovních a obslužných center.	Není možno významně ovlivnit na úrovni Změny ÚP.
(14) – (16)	Netýká se území města Žatec.
(17) Podporovat a upřednostňovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu typu brownfield , před zakládáním nových průmyslových ploch ve volné krajině.	Plochy typu brownfield byly na území města Žatec vymezeny k transformaci a novému využití v platném ÚP, Změnou č. 16 se doplňuje transformační plocha T.49 [SM], na které se nachází zbytky historického objektu.

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
	Plochy řešené Změnou č. 16 ÚP se nacházejí převážně v zastavěném území (transformační plochy, proluky) a v dříve vymezených zastavitelných plochách (změna předpokládaného způsobu využití zastavitelné plochy).
(18) Chránit před nevhodným využitím a v potřebném rozsahu rozvíjet území intenzivní příměstské rekreace a rekreace ve volné krajině.	Řešeno ve stávajícím ÚP Žatec. Změnou č. 16 nedochází k významným změnám.
(19) Respektovat program modernizace a dostavby tepelných elektráren /.../.	Netýká se území města Žatec.
(20) Kriticky posuzovat a zohledňovat záměry na doplnění energetických přenosových vedení /.../ (VVN, VTL).	Řešeno ve stávajícím ÚP Žatec. Změnou č. 16 nedochází ke změnám.
(21) Podporovat realizaci ochranných opatření zvyšující míru zabezpečení civilizačních hodnot kraje proti záplavám a dalším hrozbám katastrofických situací.	Ochranné opatření proti záplavám nejsou řešena, ÚP Žatec respektuje hranici záplavového území. Z ploch řešených Změnou č. 16 ÚP do záplavového území zasahují plochy, vyhodnocené v kap. (I.)2.5.2. V případě uvedených změn v území střet se záplavovým územím stavbu nevylučuje.
(22) Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systémů (/.../).	Netýká se území řešeného Změnou č. 16 ÚP.
(23) – (24)	Netýká se území města Žatec.

Řešením Změny č. 16 ÚP nedochází k dotčení žádných veřejných civilizačních hodnot.

Ke kap. 5.3. Kulturní hodnoty:

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
[201] (25) Zohledňovat navrhovaná chráněná území: např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové rezervace.	Řešením Změny č. 16 ÚP nedochází k významnému dotčení kulturních hodnot. Část ploch se vymezuje v centu, kde se uplatňuje památková ochrana formou MPR, MPZ, ochranného pásma MPR nebo ochranného pásma MPZ. Záměry nenaruší charakter území a vybrané plochy vymezují rámec pro lepší vzhledu území. K narušení hodnot MPR a MPZ nedojde. Vyhodnocení viz kap. (I.)2.3.2. Textové části odůvodnění.
(26) Mezi památkové hodnoty zahrnovat též doklady industriálního vývoje kraje, vyhledávat a chránit vhodné objekty a areály tohoto typu hodnot, /.../.	Industriální hodnoty jsou v ÚP Žatec zohledněny, Změnou č. 16 ÚP jsou doplněny další hodnoty do seznamu lokálních hodnot – nechráněných jako nemovité kulturní památky – objekty spojené se zpracováním a skladováním chmele a komíny chmelařských staveb – viz kap. (I.)2.3.5.
(27) Chránit a rozvíjet hodnoty jedinečné kulturní krajiny kraje, pozornost zaměřovat na ochranu obzorových linií horských masivů, krajinných dominant , význačných výhledových bodů a pohledových os, typických a známých vedut sídel apod. /.../.	Uplatňováním Změny č. 16 ÚP nedojde ke změně charakteru krajiny, obzorové linie nebo vedut.
(28) Prioritně zajišťovat ochranu a kultivaci kulturních hodnot krajiny v oblastech významných pro rekreaci a cestovní ruch , v oblastech navázaných na velké koncentrace obyvatel – jádra městských zón a příměstské oblasti, v koridorech při významných dopravních tazích, v oblastech které jsou poznamenány vlivy těžby surovin a průmyslové výroby.	Ochrana a kultivace kulturních hodnot krajiny je v ÚP Žatec zohledněna, plochy řešené Změnou č. 16 ÚP tyto hodnoty respektují.
(29) Podpořit společenský zájem o průběh rozsáhlých rekultivačních záměrů na území s probíhající těžbou surovin – zejména hnědého uhlí, /.../.	Netýká se území města Žatec.

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
(30) Při navrhování a posuzování vhodnosti formy rozvojových záměrů nadmístního významu /.../	Nové nadmístní záměry se v území řešeném Změnou č. 16 ÚP neumístují.
(31) Sledovat možnost obnovy historických fenoménů – obnovení průhledů, dominant, odstranění negativních civilizačních prvků poškozujících krajinný ráz, majících nevhodné vazby vůči krajinným nebo památkovým hodnotám.	Není Změnou č. 16 ÚP řešeno vzhledem k dílčím změnám v území.

Ke kap. 6. „Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení“:

Krajinný celek č. 13 Severočeské nížiny a pánve – naplňování cílových kvalit krajiny:

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
[218] a) respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelářství , vinařství, ovocnářství, zelinářství),	Netýká se převážně ploch řešených Změnou č. 16 ÚP.
b) napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES),	V platném ÚP Žatec již jsou navrženy plochy pro ÚSES a liniové prvky zeleně v krajině. Změnou č. 16 nedochází ke změnám.
c) napravovat či zmírňovat narušení krajiny lokálně postižené zejména velkoplošnou těžbou štěrkopísků, vápenců či umístěním rozsáhlých rozvojových zón ve volné krajině, těžbu nerostných surovin koordinovat s rekultivacemi, tak aby se postupně snižovalo zatížení území těžebními aktivitami,	Netýká se území města Žatec.
d) stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny,	Řešeno v platném ÚP Žatec (obnova územní struktury venkovských sídel), Změnou č. 16 ÚP se základní koncepce nemění.
e) uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí,	Výrobní funkce jsou v ÚP Žatec stabilizovány, umístěny v lokalitách tradičních výrobních center, Změna č. 16 ÚP tento stav respektuje.
f) individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.	Změny poškozující krajinný ráz se v lokalitách řešených Změnou č. 16 ÚP neuplatňují.

Ke kap. 7. „Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“

Ke kap. 7.1. Vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb:

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
• VPS E18a koridor pro dvojité vedení 400 kV, v úseku TR Hradec – TR Výškov	Stavba je zapracována v ÚP jako VPS VT.10, koridor technické infrastruktury CNZ.E18a.
• VPS PK12 Radíčeves, západní obchvat, I/27	Stavba je zapracována v ÚP jako VPS VD.43, koridor dopravní infrastruktury CNZ.PK12.
• VPS g4 Žiželice, přemostění, I/27	Stavba je zapracována v ÚP jako VPS VD.44, koridor dopravní infrastruktury CNZ.g4. Stavba je ve výstavbě.
• VPS E7 vedení VVN 110 kV Merkur – Triangle	Stavba je zapracována v ÚP jako VPS VT.11, koridor technické infrastruktury CNZ.E7a a CNZ.E7b.
• VPS P1 koridor pro umístění VTL plynovodu DN 1 400 v úseku hranice ČR/SRN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (/Přimda)	VTL Přimda byl v červnu 2021 zkolaudován a uveden do provozu, proto byl dříve vymezený koridor technické infrastruktury již zrušen. Vlastní vedení vede mimo řešené území.

Ke kap. 7.2. Vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných opatření:

úkol v ZÚR ÚK	řešení ve Změně č. 16 ÚP Žatec
[223] (1) V ÚPD obcí zpřesňovat, při dodržení podmínek uvedených v kapitole 4.7. ZÚR ÚK, vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES, které je třeba založit (tj. VPO).	Všechny požadované prvky jsou již v ÚP Žatec vymezeny do měřítka katastrální mapy a zařazeny jako VPO: VPO VU.2 pro NRBK.K20 (MB, N, V) Stroupeč (1) – Šebín (2); VPO VU.3 pro NRBK.K201 (MB) Stroupeč (1) – Oblík, Raná (18); VPO VU.4 pro RBC.1521 Niva u Žatce; VPO VU.6 pro RBK.1078 Břehy nad Libocem – K 20.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY

1. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ ZMĚNY

Vzhledem k tomu, že v době veřejného projednání a následně i vydání Změny č. 16 ÚP je již v platnosti Změna č. 17 ÚP (vydána 12/2024), která upravila ÚP Žatec do Jednotného standardu 2023, vychází obsah Změny č. 16 ÚP z Úplného znění ÚP po zpracování Změn č. 1, 3 až 15 a 17 ÚP, včetně standardizace provedené Změnou č. 17 ÚP ve verzi 2023.

Změna č. 16 ÚP dále mění obsah a strukturu ÚP na základě požadavků nového stavebního zákona a Jednotného standardu 2024 (požadavky plynou z legislativy).

Změna č. 16 ÚP je zpracována na základě Zadání Změny č. 16 ÚP. Zadání bylo schváleno v zastupitelstvu města Žatec dne 21. 9. 2023 usnesením č. 96/23. Požadavky pro Návrh Změny č. 16 ÚP vyplývají z kapitol:

Ke kap. a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce ke kap. a.1. Urbanistická koncepce

ke kap. a.1.1. Politika územního rozvoje ČR

Vyhodnocení je uvedeno v kap. (D.)1. Textové části odůvodnění.

ke kap. a.1.2. Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Vyhodnocení je uvedeno v kap. (D.)3. Textové části odůvodnění.

ke kap. a.1.3. Územně analytické podklady

Bez požadavků.

ke kap. a.1.4. Doplnující průzkumy a rozbor

ke kap. a.1.4.1. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby
(Pozn.: plochy přestavby se nově označují za plochy transformační.)

Jednotlivé záměry k prověření byly prověřeny a řešeny takto:

Záměr 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.

Stávající využití dle ÚP: stabilizovaná plocha Smíšená obytná venkovská [SV].

Řešení: Vymezeno jako stabilizované plochy Občanské vybavení veřejné [OV] a Bydlení venkovské [BV] na p.p.č. 1244.

Záměr č. 2:

Vymezení: st.p.č. 231/1 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: stabilizovaná plocha Bydlení hromadné [BH].

Řešení: Vymezeno jako nová transformační plocha Smíšená obytná městská T.49 [SM].

Záměr č. 3:

Vymezení: p.p.č. 330/4 a st.p.č. 176 k.ú. Velichov u Žatce.

Stávající využití dle ÚP: stabilizovaná plocha Smíšená výrobní všeobecná [HU].

Řešení: Vymezeno jako transformační plocha Bydlení venkovské **T.50** [BV].

Záměr č. 4a:

Vymezení: st.p.č. 435/1, 435/2 a p.p.č. 159/4 a 446/10 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: stabilizovaná plocha Bydlení hromadné [BH].

Řešení: Vymezeno jako nová transformační plocha Smíšená obytná městská **T.51** [SM].

Záměr č. 4b:

Vymezení: p.p.č. 446/6 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: stabilizovaná plocha Bydlení individuální [BI].

Řešení: Vymezeno jako stabilizovaná plocha Bydlení hromadné [BH].

Záměr č. 6:

Vymezení: p.p.č. 5570/10, 5570/19 a st.p.č. 1213/2, 1213/1 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: stabilizované plochy Občanské vybavení veřejné [OV] a

Doprava silniční – garáže [DS.g].

Řešení: Vymezeno jako stabilizovaná plocha Bydlení hromadné [BH].

Záměr č. 7a – sever:

Vymezení: p.p.č. 1959/6, a st.p.č. 1416/1, 1416/2, 1416/3, část 1416/4 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: stabilizovaná plocha Bydlení venkovské [BV].

Řešení: Vymezeno jako stabilizovaná plocha Výroba lehká [VL].

Záměr č. 7a – jih:

Vymezení: p.p.č. 1959/3, 1959/7 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: stabilizovaná plocha Bydlení venkovské [BV].

Řešení: Vymezeno jako nová transformační plocha Výroba lehká **T.52/část** [VL].

Pozn.: P.p.č. 6859/4, 6859/12, 1394/13 k.ú. Žatec byly ponechány jako stabilizovaná plocha Zeleň sídelní ostatní [ZS] a p.p.č. 1416/1, 1416/3 a část 1416/4 k.ú. Žatec jako stabilizovaná plocha Bydlení venkovské [BV].

Záměr č. 7b:

Vymezení: p.p.č. 1394/1 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: stabilizovaná plocha Zeleň sídelní ostatní [ZS].

Řešení: Vymezeno jako transformační plocha Bydlení venkovské **T.52/část** [BV].

Záměr č. 8:

Vymezení: p.p.č. 2865/1, 2865/10, 2865/11 a st.p.č. 3774, 3775 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: stabilizované plochy Výroba lehká [VL] a Výroba energie z obnovitelných zdrojů [VE].

Řešení: Vymezeno jako nová transformační plocha Bydlení venkovské **T.53** [BV].

Záměr č. 9:

Vymezení: st.p.č. 6140 a p.p.č. 1702/73, 1702/74 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: stabilizovaná plocha Doprava drážní [DD].

Řešení: Vymezeno jako nová transformační plocha Bydlení hromadné **T.54** [BH]. Na základě námítky vlastníka pozemku, doručené k návrhu Změny č. 17 ÚP Žatec pod bodem 4), byl záměr č. 9 v návrhu Změny č. 16 ÚP rozšířen o p.p.č. 1702/22 k.ú.

Žatec. Další p.p.č. 1702/79, 1702/81, 1702/82, 1702/83, 1702/84, 1702/85, 1702/86

k.ú. Žatec byly v průběhu zpracování změny odděleny od výše uvedených. (Změna č. 17 ÚP uvedenou lokalitu neřeší, a proto nebylo možno záměr do této změny zařadit.)
Poznámka: Požadavky uvedené ve výše jmenované námitce k návrhu Změny č. 17 ÚP Žatec pod body 1) až 3) byly jakožto podnět k řešení Změny č. 16 ÚP prověřeny a byly zamítnuty. Jedná se o:

- 1) Prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení vybavenosti v plochách drážní dopravy.
- 2) Prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení výroby v plochách drážní dopravy.
- 3) Prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah.

Dle § 21 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb. se do „Plochy dopravní infrastruktury zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a jiných druhů dopravy. Jejich součástí mohou být související zařízení technické infrastruktury a pozemky doprovodné a izolační zeleně.“ Dle vymezení tohoto ustanovení je třeba vnímat plochy drážní jako jako monofunkční, určené pouze pro drážní dopravu, s přípustností pouze takového využití, které s drážní dopravou přímo souvisí; tedy např. jsou přípustné provozy veřejného stravování, přechodného ubytování nebo prodejny maloobchodu pro zvýšení komfortu cestujících (využití komerčního typu související s drážní dopravou); tato využití jsou již součástí stávajícího řešení ÚP Žatec, čímž je připomínka bezpředmětná. Nově požadované způsoby využití pro všeobecnou výrobu a výrobu energie (FVE všeobecně povoleny na střechách objektů případně na vlastním pozemku, ale pouze pro vlastní potřebu) však tento rámec přesahují; musí být dle uvedené vyhlášky vymezeny jako samostatné plochy dle jednotlivých druhů: plochy občanského vybavení – jiné, než drážní, jsou uvedeny pod § 17, plochy výroby a skladování pod § 23–24 a plochy pro obnovitelné zdroje energie pod pod § 23 písm. g) vyhlášky. Vybrané druhy těchto ploch navíc podléhají posuzování z hlediska vlivů koncepce na životní prostředí (SEA). Nelze je proto do přípustného využití ploch drážních [DD] plošně zahrnout, konkrétní záměry je třeba vymezit a projednat samostatně.

Záměr č. 10:

Vymezení: st.p.č. 857 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: stabilizovaná plocha Doprava drážní [DD].

Řešení: Vymezeno jako stabilizovaná plocha Bydlení hromadné [BH].

Záměr č. 11:

Vymezení: p.p.č. 2796/11 a 2796/12 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: stabilizovaná plocha Rekreační v zahrádkářských osadách [RZ].

Řešení: Vymezeno jako nová zastavitelná plocha Rekreační individuální **Z.44g** [RI].

Záměr č. 12:

Vymezení: p.p.č. 1702/27, 1702/63, 1702/52, 1702/53 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: zastavitelná plocha Rekreační v zahrádkářských osadách

Z.6/část [RZ] a stabilizovaná plocha Veřejná prostranství všeobecná [PU].

Řešení: Vymezeno jako zastavitelná plocha Bydlení venkovské **Z.6/část** [BV] – změna využití.

Záměr č. 13:

Vymezení: p.p.č. 1109/35, 1109/36, 1109/37 a 1109/38 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: stabilizovaná plocha Zemědělská všeobecná [AU].

Řešení: Záměr č. 13 byl prověřen jako zastavitelná plocha Rekreační v zahrádkářských osadách Z.181 [RZ]; byl po společném jednání na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF z řešení vypuštěn.

Záměr č. 14:

Vymezení: p.p.č. 6419/1 a 1702/32, 6419/2 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: zastavitelná plocha Občanské vybavení sport **Z.4a/část** [OS]

Řešení: Vymezeno jako zastavitelná plocha Rekreační v zahrádkářských osadách **Z.4a/část** [RZ] – rozšíření.

Záměr č. 15:

Vymezení: p.p.č. 599/2, 599/3 k.ú. Žatec a části p.p.č. 599/25, 599/28 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: stabilizované plochy Veřejná prostranství všeobecná [PU] a Občanské vybavení sport [OS].

Řešení: Vymezeno jako nová zastavitelná plocha Smíšená obytná venkovská **Z.182** [SV].

Záměr č. 16:

Vymezení: p.p.č. 448/2, 7348 a část p.p.č. 448/1 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: stabilizované plochy Bydlení individuální [BI] a Zeleň sídelní ostatní [ZS].

Řešení: Vymezeno jako nová zastavitelná plocha Smíšená obytná městská **Z.183** [SM].

Záměr č. 17a:

Vymezení: část p.p.č. 5502/8 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: stabilizovaná plocha Zeleň krajinná [ZK].

Řešení: Vymezeno jako zastavitelná plocha Výroba lehká **Z.164/část** [VL] – rozšíření.

Záměr č. 17b:

Vymezení: části p.p.č. 5502/8 a 5502/1 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: část zastavitelné plochy **Z.164/část** Výroba lehká [VL] a stabilizovaná plocha Zeleň krajinná [ZK].

Řešení: Vymezeno jako zastavitelná plocha Zeleň sídelní ostatní **Z.164/část** [ZS] – rozšíření.

Záměr č. 18:

Vymezení: p.p.č. 4470/9 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: stabilizovaná plocha Zeleň zahradní a sadová [ZZ].

Řešení: Vymezeno jako nová zastavitelná plocha Bydlení individuální **Z.184** [BI].

Záměr č. 19:

Vymezení: část p.p.č. 254/2 k.ú. Velichov u Žatce.

Stávající využití dle ÚP: zastavitelná plocha Veřejná prostranství všeobecná **Z.36/část** [PU].

Řešení: Vymezeno jako zastavitelná plocha Výroba lehká **Z.36/část** [VL] – rozšíření.

Záměr č. 24:

Vymezení: p.p.č. 4458/24 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: stabilizovaná plocha Veřejná prostranství všeobecná [PU].

Řešení: Vymezeno jako stabilizovaná plocha Bydlení individuální [BI].

Záměr č. 27:

Vymezení: st.p.č. 564/1, 564/4, 564/7 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: stabilizovaná plocha Bydlení individuální [BI].

Řešení: Vymezeno jako stabilizovaná plocha Smíšená obytná městská [SM].

Záměr č. 28:

Vymezení: st.p.č. 3042/1, 5623, p.p.č. 6824/128 a části p.p.č. 6824/127, 6824/39, 6824/16, 6824/126 k.ú. Žatec.

Stávající využití dle ÚP: stabilizovaná plocha Občanské vybavení komerční [OK].

Řešení: Vymezeno jako nová transformační plocha Občanské vybavení veřejné **T.55** [OV].

ke kap. a.1.4.2. Aktualizace hranice zastavěného území

Vyhodnocení je uvedeno v kap. (I.)1. Textové části odůvodnění.

ke kap. Aktualizace skutečného využití území

Vyhodnocení je uvedeno v kap. (I.)3.2. Textové části odůvodnění.

ke kap. a.1.4.4. Aktualizace navržené etapizace

Všechny nově vymezené plochy změn v území byly zařazeny jako 1. etapa výstavby, s výjimkou plochy Z.138/část [ZP]–rozšíření, která se zařazuje do 3. etapy.

Byl doplněn záměr č. 23 – doplnění regulativu pro dočasné využití ploch v 2. a 3. etapě – viz kap. 11. výrokové části.

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

- K záměru 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. Bylo řešeno doplněním ustanovení: „Ve stabilizovaných plochách, kde jsou výškové, plošné nebo objemové limity, stanovené pro daný druh plochy, již v současné době překročeny, se přestavby připouštějí za podmínky, že nebudou překročeny stávající výškové, plošné nebo objemové limity konkrétní stavby.“ – viz kap. 6.1. výrokové části.

- K záměru č. 20: V kap. 6.1. Společná ustanovení, bod A1) byla formulace ve vztahu k umístění FVE na terénu rozšířena, umístění je povoleno ve vybraných plochách a v nezastavěném území ve vybraných lokalitách, s odkazem na bod C1) kap. 6.1. a na kap. 6.2.34. a 6.2.17.

Ustanovení o umístění FVE panelů na střechách budov zůstává beze změny. V MPR a MPZ se řídí Metodickým vyjádřením 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>.

- K záměru 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 – bylo provedeno úpravou regulativů u jednotlivých druhů ploch s RZV, v podkapitolách kap. 6.2. U ploch obytných, smíšených obytných, rekreace a občanského vybavení a vybraných ploch výroby byla regulace upravena ve smyslu, že u ploch stabilizovaných a transformačních ploch může být min. plocha zeleně nižší tam, kde již nelze požadované výměry dosáhnout, bude však zachována min. stávající výměra zeleně.

- K záměru č. 26: Upřesnit u ploch bydlení hromadného [BH], u ploch občanského vybavení [OV], [OK], [OS], u ploch výroby a skladování [VL], [VZ], u ploch smíšených výrobních [HU] a u ploch smíšených obytných [SV], [SM], [SU] charakter povinné složky

zeleně v zastavitelných plochách a transformačních plochách u ploch veřejně přístupných, případně přístupných větší skupině osob bylo ustanoveno, že min. 50 % z požadované plochy zeleně bude tvořeno vzrostlou zelení (dřevinami), s převahou geograficky původních druhů.

Ke kap. a.1.5. Další požadavky

- Byly doplněny do hodnot objekty spojené se zpracováním a skladováním chmele a komíny chmelařských staveb – viz kap. (I.)2.3.5. Textové části odůvodnění.
- Vyhodnocení zásahu do záplavového území – viz kap. (I.)2.5.2.

Ke kap. a.2. Koncepce veřejné infrastruktury

ke kap. a.2.1. Politika územního rozvoje ČR

Vyhodnocení je uvedeno v kap. (D.)1. Textové části odůvodnění.

ke kap. a.2.2. Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Vyhodnocení je uvedeno v kap. (D.)3. Textové části odůvodnění.

ke kap. a.2.3. Územně analytické podklady

Bez požadavků.

ke kap. a.2.4. Doplnující průzkumy a rozbor

ke kap. a.2.4.1. Dopravní infrastruktura

- Byly doplněny dva nové úseky záměru cyklostezky Ohře v zástavbě města (schválený záměr č. 22) – CNZ.Ohře2 a CNZ.Ohře3.
- V k.ú. Trnovany byla dříve vymezená trasa cyklotrasy upravena dle ÚAP – CNZ.Ohře1.
- Zásah do ochranného pásma dráhy, ochrana před hlukem: U ploch T.3 [SM] a Z.6 [BV] již podmínka ochrany před hlukem je ustanovena v platném ÚP, plochy se změnou pouze rozšiřují. U plochy T.54 [BH] byla podmínka nově doplněna.

ke kap. a.2.4.2. Technická infrastruktura

Bez požadavků.

ke kap. a.2.4.3. Veřejná prostranství

Bez požadavků.

ke kap. a.2.4.4. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Vyhodnocení viz kap. (E.)4.3. Textové části odůvodnění.

Ke kap. a.3. Koncepce uspořádání krajiny

ke kap. a.3.1. Politika územního rozvoje ČR

Vyhodnocení je uvedeno v kap. (D.)1. Textové části odůvodnění.

ke kap. a.3.2. Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Vyhodnocení je uvedeno v kap. (D.)3. Textové části odůvodnění.

ke kap. a.3.3. Územně analytické podklady

Bez požadavků.

ke kap. a.3.4. Doplnující průzkumy a rozbor

Bez specifických požadavků.

Vyhodnocení záborů ZPF je uvedeno v kap. (M.)1. Textové části odůvodnění.

Vyhodnocení záborů PUPFL je uvedeno v kap. (M.)2. Textové části odůvodnění;
k záborům nedochází. Upravuje se o.p. lesa na 30 m.

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

Bez požadavků.

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

Vyhodnoceno v kap. (I.)7. a (I.)8. Textové části odůvodnění

Ke kap. 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

Bez požadavků.

Ke kap. e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Bez požadavků.

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

Formální požadavky byly splněny. Návrh Změny č. 16 ÚP ve své výrokové části navazuje na úpravy provedené Změnou č. 17 ÚP, která převedla ÚP do Jednotného standardu 2023, a dále upravuje grafickou část ÚP do Jednotného standardu 2024.

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

Vyhodnocení vlivů nebylo požadováno.

2. ÚPRAVY PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

Úpravy mapového podkladu a aktualizace využití území:

- Byla aktualizována podkladová katastrální mapa (k 25. 11. 2024).
- Kresebné prvky byly upraveny do platné katastrální mapy tam, kde došlo k úpravě mapy (podrobnost mimo měřítko zobrazení).
- Bylo aktualizováno vymezení hranice zastavěného území, k datu 25. 11. 2024.

Věcné úpravy řešení:

Hranice zastavěného území

Zastavěné území bylo rozšířeno o p.č.:

- st.p.č. 6761, p.p.č. 4598/1 k.ú. Žatec – nově realizovaný RD;
- p.p.č. 4598/13 (část) k.ú. Žatec – veřejné prostranství;
- p.p.č. 5491/13 k.ú. Žatec – součást výrobního areálu.

Vymezení hranice se zmenšuje o p.p.č.:

- 5498/7, 5498/5, 5498/6, 5498/3. 5498/4 k.ú. Žatec po změně pozemků v katastrální mapě.

Plochy s RZV – stabilizované plochy:

- st.p.č. 172, p.p.č. 120/30 k.ú. Velichov (Záhoří), změna ze smíšeného obytného venkovského (SV) na bydlení venkovské (BV),
- p.p.č. 120/26 a 120/28 k.ú. Velichov (Záhoří), změna ze smíšeného obytného venkovského (SV) na bydlení venkovské (BV),
- p.p.č. 120/29 a 450 k.ú. Velichov (Záhoří), změna ze smíšeného obytného venkovského (SV) na veřejné prostranství (PU),
- st.p.č. 5992 a 6824, p.p.č. 1633/14, 1633/15, 1633/16, 1633/21 k.ú. Žatec, změna ze zastavitelné plochy bydlení venkovského (Z.19a) na stabilizovanou plochu bydlení venkovské (BV); plocha Z.19b se označuje Z.19,
- p.p.č. 803/5, 803/6 a 809/5 k.ú. Žatec, změna ze zastavitelné plochy bydlení venkovského (Z.20) na stabilizovanou plochu veřejné prostranství (PU); zbylé části plochy Z.20 se označují na Z.20a a Z.20b,
- st.p.č. 6761, p.p.č. 4598/1 k.ú. Žatec, změna ze zastavitelné plochy bydlení individuálního (Z.140a) na stabilizovanou plochu bydlení individuálního (BI),
- p.p.č. 4598/13 (část) k.ú. Žatec, změna ze zastavitelné plochy bydlení individuálního (Z.140a) na stabilizovanou plochu veřejného prostranství (PU),
- st.p.č. 1026/1 a 1026/2 k.ú. Žatec, změna z občanského vybavení (OV) na bydlení hromadné (BH), dle KN bytový dům,
- st.p.č. 1259 k.ú. Žatec, změna ze smíšené obytné městské (SM) na občanské vybavení komerční (OK), dle KN rodinný dům, avšak vydáno stavební povolení na přestavbu,
- lokalita Perč – došlo k přeměření oplocení a výměně pozemků stabilizované plochy smíšené výrobní všeobecné (HU) s okolím – p.p.č. 5498/7, 5498/5, 5498/6, 5498/3, 5498/4 k.ú. Žatec – nově oddělené, změna z ploch smíšených výrobních (HU), se mění na stabilizované plochy zemědělské všeobecné (AU); p.p.č. 5491/13 k.ú. Žatec se mění z plochy zemědělské všeobecné (AU) na smíšenou výrobní plochu (HU); p.p.č. 5491/14 k.ú. Žatec se mění z plochy zemědělské všeobecné (AU) na veřejné prostranství všeobecné (PU),
- st.p.č. 483/3 k.ú. Žatec, změna z ploch smíšených výrobních (HU) na Občanské vybavení komerční (OK),
- st.p.č. 217 k.ú. Žatec, stabilizovaná plocha bydlení hromadného (BH) a p.p.č. 218/1 k.ú. Žatec, stabilizovaná plocha občanského vybavení veřejného (OV), oboje dle KN rodinný dům (3 byty + 3 byty); objekt městské policie; změna na smíšené obytné (SM),
- st.p.č. 477/1 k.ú. Žatec, změna ze smíšené obytné městské (SM) na občanské vybavení veřejné (OV); dle KN stavba obč. vybavení s 0 byty, posádkový dům armády.

Plochy s RZV – návrhové plochy:

- Zastavitelná plocha Z.181 [RZ] byla vypuštěna pro nesouhlas dotčeného orgánu ochrany ZPF.
- Zastavitelná plocha občanské vybavení veřejné Z.185 [OV] byla nově vymezena na p.p.č. 5619 k.ú. Žatec, změna ze stabilizované plochy Veřejného prostranství (PU).
- Transformační plocha pro bydlení hromadné T.54 [BH] byla rozšířena o st.p.č. 1755 k.ú. Žatec.
- Plocha P.38, nově transformační plochy T.38 na st.p.č. 3356 a části p.p.č. 7095/2 vše v k.ú. Žatec, byla změněna z plochy smíšené obytné městské [SM] na plochu Občanské vybavení veřejné [OV], dříve kotelna, pro rozšíření ZUŠ.
- Zastavitelná plocha smíšená výrobní všeobecná Z.166 [HU] byla rozšířena o p.p.č. 1040 a 1041 k.ú. Trnovany.

Dopravní infrastruktura:

- Upravuje se (zmenšuje) zákres plochy garáží ve výkrese A5. Dopravní řešení na p.p.č.

6290/14, 7018/2, 6258/6, 6282/2, 6282/1 k.ú. Žatec tak, aby odpovídal vymezení ploše s RZV vymezené ve výkrese A2. Hlavní výkres.

- Úsek dříve navržené cyklotrasy Žatec – Holedeček se v rozsahu průchodu plochami Z.133 [BH, ZP, PU], Z.134 [SU, ZP, PU], Z.135b [HU], Z.135a [ZP, PU], Z.135c [HU] a K.19b [ZK] mění na cyklostezku v koridoru CNU.CY5 (úsek ul. Stavbařů – LBK.54) a zařazuje se jako VPS VD.51.

OZE:

- P.p.č. 799/12 k.ú. Žatec byla vypuštěna z území s přípustným využitím pro FVE.

Etapizace:

- Byla provedena změna etapizace ze 3. na 1. etapu u ploch Z.135 [DS], Z.144 [DS] a Z.135 [ZP]. Byla rozdělena plocha Z.135 na Z.135a/část [DS], Z.135a/část [ZP] – 3 díly (komunikace a veřejná zeleň zařazené do 1. etapy), Z.135b/část [HU] – 3 díly, Z.135b/část [PU] – 2 díly a Z.135c [HU] (ponechány ve 3. etapě). Zároveň se přeřazuje část Z.144/část [DS] k Z.135a/část [DS] v rozsahu navržené kruhové křižovatky na ul. Volyňských Čechů. Úpravy značení a dělení plochy plynou z požadavku, aby nebyla jedna návrhová plocha s RZV rozdělena do dvou etap.

Úpravy regulativů (kap. 6.):

- V kap. 6.2.2. byla odrážka „podnikatelská činnost (služby, obchod)“ přesunuta z podmíněně přípustného využití do přípustného využití.
- V kap. 6.2.6. byl u plochy Z.4a [RZ] doplněn regulativ týkající se výstavby v záplavovém území.
- V kap. 6.2.6. byl u plochy Z.10 [RZ] zrušen požadavek respektovat o.p. VN, protože do plochy již nezasahuje.
- V kap. 6.2.18. byl text: „Obnova objektu v ploše P.49 [SM]...“ nahrazen textem: „Obnova obou objektů v ploše P.49 [SM]...“.
- V kap. 6.2.32. byla upravena regulace hladiny zástavby u ploch zastavitelných ploch Z.131 [HU], Z.132 [HU], Z.134/část [HU], Z.135b/část [HU] a Z.135c [HU]; nově se vymezuje kombinovaně z více parametrů.

Limity využití území:

- Byly aktualizovány limity využití území Ministerstva obrany, v grafické i textové části odůvodnění.
- Byly doplněny limity využití území Ministerstva vnitra, v grafické i textové části odůvodnění.
- Byly doplněny limity využití území – HOZ a meliorace v Textové části odůvodnění.

Požadavky na úpravu dokumentace, plynoucí ze změny verze standardizace ÚP, z verze 2023 na verzi 2024:

- Grafická část ÚP byla upravena ze Standardizace 2023 na požadavky Standardizace 2024 (platná od 1. 7. 2024).
- Byla upravena struktura Textové části (úprava názvů kapitol dle příl. č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., nový stavební zákon) a obsah (dle § 80 odst. 2 zákona), včetně vypuštění kapitoly týkající se předkupního práva.
- V celé dokumentaci byly optaveny odkazy na zákonná ustanovení stavebního zákona (změna ze zák. č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023, na zákon č. 283/2021 Sb., v platném znění).
- Plochy přestavby P.xx byly změněny na plochy transformační T.xx.
- Byly upraveny názvy ploch s RZV, změněné vyhláškou č. 157/2024 Sb. – Rekreační hromadná [RH], Rekreační v zahrádkářských osadách [RZ], Občanské vybavení sport

- [OS], Občanské vybavení hřbitovy [OH], Zeleň parková a parkově upravená [ZP], Zeleň zahradní a sadová [ZZ].
- Byly upraveny kategorie VPS a VPO:
 - VPO VR „Zvyšování retenčních schopností území“ byly změněny na VPS VZ „Zelená infrastruktura – vodní nádrže“ (VZ.1 až VZ.7), vyvlastnění zůstává beze změny,
 - VPS PO pro předkupní právo „Občanské vybavení“ byly změněny na VPS VO pro vyvlastnění (VO.1 až VO.5),
 - VPO PP pro předkupní právo „Veřejná prostranství“ byly změněny na VPS VP pro vyvlastnění (VP.1 až VP.14).
 - Byla změněna vizualizace vybraných grafických prvků dle požadavků Standardu 2024.
 - V kap. 6.2. byl nadpis: „Pravidla uspořádání území“ upraven na: „Podmínky prostorového uspořádání“.

Úpravy Textové části odůvodnění:

- Pro plochu Z.182 [SV] bylo rozšířeno odůvodnění záboru ZPF.
- Pro plochu Z.183 [SM] bylo doplněno, že je vymezena podle hranice záplav. území.
- Byla upravena struktura a obsah Textové části odůvodnění (včetně úpravy pořadí kapitol a nadpisů dle příl. č. 8 a § 80 odst. 2 nového stavebního zákona).
- Byla doplněna kap. Úvodní část/1. a kap. Úvodní část/2.
- Byla doplněna kap. A. Stručný popis postupu pořízení ÚP.
- Byly aktualizovány kap. B.1. Cíle územního plánování, B.2. Úkoly územního plánování a B.3. Požadavky stavebního zákona.
- Byly doplněny výsledky společného jednání v kap. C. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.
- Bylo aktualizováno v kap. (D.)1. vyhodnocení splnění požadavků PÚR ČR o aktualizaci A7 PÚR.
- Byla doplněna vyhodnocení do kap. (D.)2. Územní rozvojový plán.
- Bylo aktualizováno v kap. (D.)3. vyhodnocení splnění požadavků ZÚR ÚK o aktualizaci A7 a A5 ZÚR ÚK.
- Po změně legislativy byly aktualizovány citace zákonných předpisů souvisejících s územním plánováním.
- Byla doplněna kap. (E.)2. Úpravy po společném projednání.
- Byla aktualizována kap. I. ve vztahu k ostatním kapitolám.
- Byla aktualizována kap. (M.)1., včetně aktualizace záborů ZPF.
- Byla doplněna kap. N. Vyhodnocení připomínek, včetně odůvodnění.
- Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem (kap. O.) bude doplněno před vydáním Změny č. 16 ÚP.

3. ÚPRAVY PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Úpravy mapového podkladu:

- Byla aktualizována podkladová katastrální mapa (k 15. 4. 2025).
- Kresebné prvky byly upraveny do platné katastrální mapy tam, kde došlo k úpravě mapy (podrobnost mimo měřítko zobrazení).

Aktualizace řešení v důsledku proběhlých změn v území:

Hranice zastavěného území

- Bylo aktualizováno vymezení hranice zastavěného území, k datu 15. 4. 2025.
- Zastavěné území bylo rozšířeno o st.p.č. 6689, p.p.č. 3691/36 k.ú. Žatec – nově zapsaná stavba v ploše zahrádkářské osady.

Plochy s RZV – stabilizované plochy

- st.p.č. 6689, p.p.č. 3691/36 k.ú. Žatec – změna části zastavitelné plochy Z.126 (RZ) na stabilizovanou, po umístění stavby.

Aktualizace v důsledku soudních rozhodnutí:

- Dříve vymezená územní rezerva R.1-SU, která byla zrušena soudním rozhodnutím, byla takto označena v celé dokumentaci (vypuštěna bude výrokem následující změny ÚP).

Úpravy Textové části odůvodnění:

- Byla doplněna kap. A. Stručný popis postupu pořízení ÚP.
- Byly doplněny výsledky veřejného projednání v kap. (C.)2. Stanoviska doručená k veřejnému projednání.
- Bylo aktualizováno v kap. (D.)1. vyhodnocení splnění požadavků PÚR ČR o Změnu č. 9 PÚR, včetně nové tematiky: Sídlní struktura, specifické oblasti SOB10 a SOB11, a opraveny citované nadpisy kapitol.
- Bylo aktualizováno v kap. (D.)3. vyhodnocení splnění požadavků ZÚR ÚK o aktualizaci A8 ZÚR ÚK a opraveny citované nadpisy kapitol.
- Byla aktualizována kap. (E.)1. Vyhodnocení splnění požadavků Zadání změny ve vztahu k vyhodnocení záměru č. 9.
- Byla doplněna kap. (E.)3. Úpravy po veřejném projednání.
- V kap. (I.)1. bylo aktualizováno datum vymezení hranice zasatveného území.
- V kap. (I.)3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití byla aktualizována tabulka stabilizovaných ploch o plochu Rekreační v zahrádkářských osadách [RZ].
- V kap. (I.)3.3. Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch, v bodě B) byl aktualizován výčet dotčených pozemků u plochy T.54 [BH].
- Byla aktualizována kap. I.(9.) ve vztahu k soudně zrušené územní rezervě R.1-SU.
- Byla doplněna kap. (N.)2. Připomínky k veřejnému projednání.
- Bylo doplněno posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem (kap. O.) a protokol výstupu z ETL nástroje.

F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ Vlivů NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ,

včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Stanovisko ke změně územního plánu Žatec podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění:

Při projednání Zadání Změny č. 16 ÚP Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve svém stanovisku uvedl, že „změnu č. 16 územního plánu Žatec“ není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Stanovisko ke změně územního plánu Žatec podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:

Při projednání Zadání Změny č. 16 ÚP Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve svém stanovisku uvedl, že „změnu č. 16 územního plánu Žatec“ není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ Vlivů NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Viz kap. F.

Proto nebylo stanovisko krajského úřadu (tj. stanovisko k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí) vydáno.

H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ Vlivů NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Viz kap. F.

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území je vymezena dle § 116 stavebního zákona a zobrazena ve výkrese A1. Výkres základního členění území. Vymezení zastavěného území se mění k datu 15. 4. 2025. Při vymezování aktualizace hranice zastavěného území se vycházelo z podkladové katastrální mapy (stav k 15. 4. 2025).

Úplné znění ÚP Žatec po vydání Změn č. 1, 3 až 15 a 17, výchozí pro Změnu č. 16 ÚP, je aktuální k datu 15. 8. 2024.

Změnou č. 16 ÚP se hranice ZÚ aktualizuje v těchto lokalitách:

- p.p.č. 5655/29, 5655/30, 5655/31, 5655/28, 5580/328, 5580/229, 5555/6, 5580/329, 5580/280, 5580/330, 5580/331, 5580/225, 5580/323, 5580/320 k.ú. Žatec – rozšíření hranice ZÚ, jedná se o veřejné prostranství v ul. Stavbařů, veřejná zeleň;
- ul. V Mlynářích, nové RD na p.p.č. 4034/5, 4034/4, 4034/2 k.ú. Žatec a další obklopené parcely;
- st.p.č. 334, 335, p.p.č. 386/135, 386/136 k.ú. Bezděkov u Žatce – nově realizované rodinné domy, zastavěné stavební pozemky;
- st.p.č. 333, p.p.č. 386/147, 386/149 k.ú. Bezděkov u Žatce – nově realizované rodinné domy, zastavěné stavební pozemky;
- st.p.č. 6761, p.p.č. 4598/1 k.ú. Žatec – nově realizovaný RD;
- p.p.č. 4598/13 (část) k.ú. Žatec – veřejné prostranství;
- p.p.č. 5491/13 k.ú. Žatec – součást výrobního areálu;
- st.p.č. 6689, p.p.č. 3691/36 k.ú. Žatec – nově zapsaná stavba v ploše zahrádkářské osady.

Vymezení hranice se zmenšuje o p.p.č.:

- 5498/7, 5498/5, 5498/6, 5498/3, 5498/4 k.ú. Žatec po změně pozemků v katastrální mapě.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA

2.1. Základní koncepce rozvoje území města

Základní koncepce rozvoje území po věcné stránce zůstává beze změny, vychází ze stávajícího platného ÚP – Úplné znění ÚP Žatec po vydání změn č. 1, 3 až 15 a 17 ÚP.

2.2. Limity využití území

Změna č. 16 ÚP přejímá vymezené limity využití území z Úplného znění ÚP Žatec po vydání změn č. 1, 3 až 15 a 17 ÚP. V území se uplatňují níže uvedené limity využití území. Limity využití území jsou zobrazeny ve výkrese č. B1. Koordinační výkres.

2.3. Ochrana kulturních hodnot

2.3.1. Památka světového dědictví UNESCO

Dne 18.09. 2023 rozhodl Výbor pro světové dědictví na 45. rozšířeném zasedání v Rijádu o zápisu na Seznam světového dědictví UNESCO pod označením „Žatec a krajina žateckého chmele – světové dědictví UNESCO“, rejst. č. ÚSKP 16.

Územní rozsah je dán dvěma územími a je totožný s městskou památkovou rezervací a městskou památkovou zónou Žatec a dále je tvořen krajinnou památkovou zónou Žatecká chmelařská krajina.

Obě části jsou chráněny podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, v kombinaci s dalšími ochrannými režimy vyplývajících z tohoto zákona.

- Kulturní hodnoty v městské památkové rezervaci a městské památkové zóně jsou chráněny vyhláškami Ministerstva kultury, kterými byla v několika etapách vymezena tato památková území.
- Krajinná památková zóna byla vyhlášena ministerstvem kultury opatřením obecné povahy č. 1/2021 v srpnu 2021.
- Chmelnice nacházející se na území památky a v její nárazníkové zóně jsou chráněny zákonem č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele.
- Další ochranou je označení původu, jež upravuje kvalitu a zpracování chmele.

Ochrana vyplývá z dříve vyhlášených památkových rezervací a zón a z požadavků na jejich ochranu.

Principy a cíle, které budou uplatňovány k ochraně areálu UNESCO (týká se návazných řízení):

V zastavěném území:

- Bude respektována urbanistická struktura historického území města.
- Využití pozemků bude zohledňovat jejich historický charakter.
- V návazných řízeních budou záměry posuzovány z hlediska vlivu:
 - na celistvost a hodnotu statku UNESCO; stavební zásahy a nové stavby nesmí mít negativní vliv na památkové a kulturní hodnoty území a pohledově nesmí narušovat dosud zachované panorama města,
 - na hmotnou podstatu historických staveb a objektů; stavební zásahy budou využívat materiály a technologie, které jsou plně v souladu s charakterem a hodnotami památkově chráněného území a autenticitou jednotlivých historických objektů,
 - na městské panorama a střešní krajinu; stavební zásahy i nové stavby nebudou negativně narušovat dosud zachované městské panorama, střešní krajinu a horizont jedinečných dálkových pohledů na historické a kulturní dominanty území.

V nezastavěném území:

- Změny v území budou směřovat k zachování kulturních hodnot (prostorová skladba pozemků, cesty a komunikační síť, systémy alejí a vegetačních pásů, stromů ve skupinách i solitérních včetně jejich prostorové a proporční účinnosti, vodoteče a vodní plochy, stávající výškové hladiny zástavby a architektonické dominanty).

2.3.2. Památkové rezervace a zóny

a) Městská památková rezervace a její ochranné pásmo

Pro své unikátní historické a kulturní hodnoty bylo historické jádro města Žatce výnosem Ministerstva školství a kultury ČSR čj. 36568/61-V/2 ze dne 31. 8. 1961 vyhlášeno za městskou památkovou rezervaci. V tomto výnosu je stanoveno vymezení MPR a jsou stanoveny podmínky pro stavební činnosti. Tímto výnosem se historickému jádru města Žatce (rezervace) zabezpečuje zvýšená ochrana jako prvořadě významnému urbanistickému celku, v ranném středověku středisku slovanského kmenového knížectví, významnému gotickému příkladu gotického urbanismu, v jehož architektonické skladbě se uplatňují významná díla stavitelství a jehož význam zvyšuje i rozhodující podíl města na husitské revoluci.

MPR byla výnosem Ministerstva kultury v r. 1987 rozšířena.

b) Ochranné pásmo městské památkové rezervace

ONV Louny, odbor kultury, dne 17. 12. 1987 pod čj. kult/1124/87 vydal rozhodnutí o zřízení ochranného pásma MPR; OkÚ Louny, referát kultury, dne 17. 8. 1995 pod čj. RK-1172/95/401 vydal rozhodnutí o rozšíření ochranného pásma MPR.

c) Městská památková zóna

Nedílnou součástí historického jádra města je tzv. Pražské (Jižní) předměstí přímo navazující na území MPR. Území Pražského předměstí bylo v posledních deseti letech vyhodnoceno a klasifikováno jako území nejvyšší kvality po stránce urbanistické a architektonické kompozice a jeho podstatná část, která je tvořena souborem historických budov a jejich prostředí dokládající tradiční chmelařskou výrobu, vyhlášena památkovou zónou.

Městská památková zóna byla vyhlášena vyhláškou MK ČR č. 108/2008 Sb., částka 44, ze dne 1. dubna 2003.

d) Ochranné pásmo městské památkové zóny

Bylo ustanoveno Územním rozhodnutím o vymezení ochranného pásma městské památkové zóny Žatec, vydáno MěÚ Žatec, stavební a vyvlastňovací úřad, životní prostředí dne 30. 11. 2015 pod č.j. MUZA 31941/2015, právní moci nabylo dne 3. 3. 2016.

e) Krajinná památková zóna Žatecká chmelařská krajina

rejst. č. ÚSKP 2498

Vyhlášena: č. MK 50527/2021 OPP, Opatření obecné povahy č. 1/2021 o prohlášení části krajinného celku – území Žatecká chmelařská krajina za památkovou zónu a určení podmínek její ochrany, ze dne: 2. 8. 2021.

Vyhodnocení:

- Do území MPR a jejího ochranného pásma je vymezena pouze jedna změna v území, a to transformační plocha T.49 [SM], zahrnující obnovu z části zaniklého objektu na st.p.č. 231/1 k.ú. Žatec. Plošná a prostorová regulace dostavby bude stanovena v návazném řízení příslušnými dotčenými orgány. Změna stanoveného využití směřuje pouze k umožnění multifunkčního využití objektu.

- Do okrajové části o.p. MPR zasahuje koridor pro umístění cyklostezky Ohře.

- Do území MPZ a jejího ochranného pásma je vymezena pouze jedna změna v území, a to transformační plocha T.51 [SM], zahrnující nové využití stávajícího objektu na st.p.č. 435/1, 435/2 a na p.p.č. 159/4 k.ú. Žatec. Změna stanoveného využití směřuje pouze k umožnění multifunkčního využití objektu.

- Dále se na území MPZ vymezují dvě stabilizované plochy.

- Do památkové zóny Žatecká chmelařská krajina zasahuje změna trasy cyklostezky Ohře v k.ú. Trnovany u Žatce.

2.3.3. Seznam nemovitých kulturních památek

Ve správním území města se nachází tyto nemovité kulturní památky:

kate-gorie	název	rejstr. číslo ÚSKP	plošná ochrana	lokalita, k.ú.	adresa
areál	areál kostela Nanebevzetí Panny Marie (včetně soch a sousoší u kostela)	43208/5-1542	MPR	Žatec	Hošťálkovo nám.; Žižkovo nám.
objekt	banka	10291/5-5551	MPR	Žatec	třída Obránců míru č.p. 236
objekt	bývalá škola	43525/5-1639	MPR	Žatec	Hošťálkovo náměstí č.p. 132
objekt	divadlo	42889/5-1607	MPR	Žatec	Dvořákova č.p. 27
objekt	dům	42768/5-1582	MPR	Žatec	Hošťálkovo náměstí č.p. 136
objekt	dům	42945/5-1630	MPR	Žatec	náměstí 5. května č.p. 103
objekt	dům	42963/5-1595	MPR	Žatec	Poděbradova č.p. 163
objekt	dům	42985/5-1643	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 142
objekt	dům	42987/5-1583	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 149
objekt	dům	42989/5-1572	MPR	Žatec	náměstí 5. května č.p. 106
objekt	dům	42993/5-1606	MPR	Žatec	Dvořákova č.p. 18
objekt	dům	43083/5-1638	MPR	Žatec	Josefa Hory č.p. 131
objekt	dům	42767/5-1665	MPR	Žatec	Oblouková č.p. 221
objekt	dům	43130/5-1575	MPR	Žatec	Dlouhá č.p. 121
objekt	dům	43252/5-1530	o.p. MPR	Mlynáře; Žatec	U Plynárny č.p. 581
objekt	dům	42313/5-1552	MPR	Žatec	Dvořákova č.p. 41
objekt	dům	42434/5-1545	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 9
objekt	dům	43615/5-1546	MPR	Žatec	Dvořákova č.p. 31
objekt	dům	42902/5-1547	MPR	Žatec	Dvořákova č.p. 32
objekt	dům	42652/5-1587	MPR	Žatec	Jiráskova č.p. 153
objekt	dům	43612/5-1635	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 119
objekt	dům	42322/5-1612	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 58
objekt	dům	42449/5-1667	MPR	Žatec	Oblouková č.p. 223
objekt	dům	42460/5-1619	MPR	Žatec	Hošťálkovo náměstí č.p. 68
objekt	dům	42496/5-1664	MPR	Žatec	Oblouková č.p. 220
objekt	dům	42497/5-1580	MPR	Žatec	Hošťálkovo náměstí č.p. 134
objekt	dům	42295/5-1568	MPR	Žatec	Žižkova č.p. 74
objekt	dům	42502/5-1605	MPR	Žatec	Dvořákova č.p. 17
objekt	dům	42319/5-1602	MPR	Žatec	Dvořákova č.p. 11
objekt	dům	42508/5-1628	MPR	Žatec	Josefa Hory č.p. 97
objekt	dům	42749/5-1570	MPR	Žatec	Josefa Hory č.p. 85
objekt	dům	42339/5-1649	MPR	Žatec	Oblouková č.p. 192
objekt	dům	42387/5-1608	MPR	Žatec	Dvořákova č.p. 35
objekt	dům	42526/5-1626	MPR	Žatec	Josefa Hory č.p. 93 – dotčeno řešením Změny č. 16 ÚP – T.49 [SM]
objekt	dům	42562/5-1640	MPR	Žatec	Hošťálkovo náměstí č.p. 137
objekt	dům	42393/5-1633	MPR	Žatec	Dlouhá č.p. 110
objekt	dům	42416/5-1623	MPR	Žatec	Žižkovo nám. č.p. 86
objekt	dům	42720/5-1629	MPR	Žatec	Josefa Hory č.p. 100
objekt	dům	42632/5-1647	MPR	Žatec	Dlouhá č.p. 189
objekt	dům	43716/5-1581	MPR	Žatec	Hošťálkovo náměstí č.p. 135

kategorie	název	rejstř. číslo ÚSKP	plošná ochrana	lokalita, k.ú.	adresa
objekt	dům	42771/5-1662	MPR	Žatec	Oblouková č.p. 216
objekt	dům	42797/5-1577	MPR	Žatec	náměstí 5. května č.p. 128
objekt	dům	42816/5-1603	MPR	Žatec	Dvořákova č.p. 13
objekt	dům	42823/5-1610	MPR	Žatec	Dvořákova č.p. 39
objekt	dům	42833/5-1650	MPR	Žatec	Oblouková č.p. 193
objekt	dům	42848/5-1609	MPR	Žatec	Dvořákova č.p. 36
objekt	dům	42878/5-1598	MPR	Žatec	Dlouhá č.p. 181
objekt	dům	42892/5-1621	MPR	Žatec	Hošťálkovo náměstí č.p. 71
objekt	dům	42745/5-1616	MPR	Žatec	Hošťálkovo nám. č.p. 63
objekt	dům	42904/5-1634	MPR	Žatec	Dlouhá č.p. 118
objekt	dům	42908/5-1597	MPR	Žatec	Dlouhá č.p. 180
objekt	dům	42927/5-1620	MPR	Žatec	Hošťálkovo náměstí č.p. 70
objekt	dům	42991/5-1656	MPR	Žatec	Chelčického nám. č.p. 204
objekt	dům	43019/5-1617	MPR	Žatec	Hošťálkovo náměstí č.p. 65
objekt	dům	43066/5-1567	MPR	Žatec	Hošťálkovo náměstí č.p. 69
objekt	dům	43114/5-1550	MPR	Žatec	Dvořákova č.p. 37
objekt	dům	42685/5-1594	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 162
objekt	dům	42613/5-1564	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 60
objekt	dům (u Libočanské branky)	43681/5-1558	MPR	Žatec	ul. Branka č.p. 49
objekt	dům	43424/5-1669	MPR	Žatec	Oblouková č.p. 227
objekt	dům	43427/5-1586	MPR	Žatec	Dlouhá č.p. 152
objekt	dům	43547/5-1590	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 156
objekt	dům	43691/5-1593	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 161
objekt	dům	43394/5-1622	MPR	Žatec	Josefa Hory č.p. 84
objekt	dům	43482/5-1654	MPR	Žatec	Chelčického náměstí č.p. 202
objekt	dům	43406/5-1657	MPR	Žatec	Chelčického náměstí č.p. 205
objekt	dům	43278/5-1663	MPR	Žatec	Oblouková č.p. 219
objekt	dům	10294/5-5553	MPZ	Horní Předměstí; Žatec	třída Obránců míru č.p. 315
objekt	dům	42710/5-1571	MPR	Žatec	náměstí 5. května č.p. 102
objekt	dům	42537/5-1653	MPR	Žatec	Dlouhá č.p. 200
objekt	dům	42468/5-1655	MPR	Žatec	Chelčického náměstí č.p. 203
objekt	dům	42593/5-1591	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 157
objekt	dům	42709/5-1561	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 55
objekt	dům	42599/5-1636	MPR	Žatec	Dlouhá č.p. 124
areál	dům	104463	o.p. MPR	Dolní Předměstí; Žatec	ul. Branka č.p. 50
areál	dům	42798/5-1566	MPR	Žatec	Hošťálkovo náměstí č.p. 67
areál	dům	42935/5-1644	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 144
areál	dům	42691/5-1560	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 54
areál	dům	43308/5-1554	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 43
areál	dům	43472/5-1543	MPR	Žatec	Dvořákova č.p. 7
areál	dům (pův. 2 domy)	42953/5-1584	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 150, 151
areál	dům	42849/5-1624	MPR	Žatec	Žižkovo nám. č.p. 87
objekt	dům (pův. 2 domy)	42345/5-1576	MPR	Žatec	náměstí 5. května č.p. 126 a 127
objekt	dům	43649/5-1544	MPR	Žatec	třída Obránců míru č.p. 8
areál	dům	42391/5-1563	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 57
areál	dům	42509/5-1557	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 48
areál	dům	42580/5-1565	MPR	Žatec	Hošťálkovo náměstí č.p. 64
areál	dům	42433/5-1658	MPR	Žatec	Chelčického náměstí č.p. 206

kategorie	název	rejstř. číslo ÚSKP	plošná ochrana	lokalita, k.ú.	adresa
areál	dům	42790/5-1615	MPR	Žatec	Hošťálkovo náměstí č.p. 62
areál	dům	43695/5-1559	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 52
areál	dům	43728/5-1614	MPR	Žatec	Hošťálkovo náměstí č.p. 61
areál	dům	43535/5-1625	MPR	Žatec	Žižkovo nám. č.p. 88
areál	dům	43607/5-1562	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 56
objekt	dům	42866/5-1588	MPR	Žatec	Jiráskova č.p. 154
objekt	dům	43769/5-1627	MPR	Žatec	Josefa Hory č.p. 95
objekt	dům	43393/5-1645	MPR	Žatec	Chelčického náměstí č.p. 182
objekt	dům	43597/5-1646	MPR	Žatec	Dlouhá č.p. 185
objekt	dům	43435/5-1618	MPR	Žatec	Hošťálkovo náměstí č.p. 66
objekt	dům	43295/5-1651	MPR	Žatec	Chelčického náměstí č.p. 195
objekt	dům	43516/5-1569	MPR	Žatec	Žižkovo nám. č.p. 75
objekt	dům	43499/5-1652	MPR	Žatec	Chelčického náměstí č.p. 199
objekt	dům	43447/5-1631	MPR	Žatec	náměstí 5. května č.p. 104
objekt	dům	43770/5-1660	MPR	Žatec	Chelčického náměstí č.p. 211
objekt	dům	43353/5-1589	MPR	Žatec	Jiráskova č.p. 155
objekt	dům	102695	MPZ	Horní Předměstí; Žatec	Tyršova č.p. 828 – dotčeno řešením Změny č. 16 ÚP – T.51 [SM]
objekt	dům (Křížova vila)	12759/5-5543	MPZ	Horní Předměstí; Žatec	Zeyerova č.p. 344
objekt	dům	43328/5-1611	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 53
objekt	dům	43711/5-1556	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 47
objekt	dům	43443/5-1532	MPZ	Horní Předměstí; Žatec	třída Obránců míru č.p. 314
objekt	dům	43128/5-1548	MPR	Žatec	Dvořákova č.p. 33
objekt	dům	43322/5-1551	MPR	Žatec	Dvořákova č.p. 40
objekt	dům	43142/5-1648	MPR	Žatec	Dlouhá č.p. 190
objekt	dům	43655/5-1632	MPR	Žatec	Dlouhá č.p. 109
objekt	dům	43166/5-1574	MPR	Žatec	náměstí 5. května č.p. 108
objekt	dům	43196/5-1573	MPR	Žatec	náměstí 5. května č.p. 107
objekt	dům	43209/5-1666	MPR	Žatec	Oblouková č.p. 222
objekt	dům	43272/5-1555	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 46
objekt	dům	43275/5-1641	MPR	Žatec	Hošťálkovo náměstí č.p. 138
objekt	dům	43554/5-1601	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 10
objekt	dům	43526/5-1553	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 42
objekt	dům dvorním křídlem	43721/5-1592	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 160
objekt	dům s dvorním křídlem	42635/5-1661	MPR	Žatec	Oblouková č.p. 214
objekt	dům U zlatého jehněte	42494/5-1642	MPR	Žatec	Hošťálkovo náměstí č.p. 139
areál	dvůr U chmelového věnce	43822/5-5082	MPZ	Horní Předměstí; Žatec	Chmelařské náměstí; Zeyerova č.p. 341
areál	evangelický kostel	104351	o.p. MPZ	Horní Předměstí; Žatec	Husova ul.
objekt	fara	43031/5-1579	MPR	Žatec	Hošťálkovo náměstí č.p. 133
objekt	gymnázium	12763/5-5545		Horní Předměstí; Žatec	Studentská č.p. 1075
areál	hotel Družba	43530/5-1613	MPR	Dolní Předměstí; Žatec	náměstí Svobody č.p. 59
objekt	kaple sv. Anny	43507/5-1050		Bezděkov u Žatce	náves
areál	kapucínský klášter	43185/5-1531	MPZ	Horní Předměstí; Žatec	třída Obránců míru č.p. 299

kategorie	název	rejstř. číslo ÚSKP	plošná ochrana	lokalita, k.ú.	adresa
objekt	kostel sv. Jakuba	42793/5-1529	o.p. MPZ	Horní Předměstí; Žatec	Tyršova ul.
areál	kostel sv. Václava	43172/5-1379		Radíčeves	
objekt	kostel sv. Václava	42316/5-1525		Dolní Předměstí; Žatec	Svatováclavská ul.
areál	městské opevnění (hradební okruh I., hradební zeď, val, příkop; Kněžská brána, Libočanská brána, Husitská bašta)	42646/5-1535 (dříve také č. 1536 Husitská bašta, 1537 Libočanská brána, 1538 Kněžská brána)	MPR	Žatec	Libočanská branka – ul. Branka; Kněžská brána – Žižkova č.p. 73, Husitská bašta – Nákladní č.p. 1919
areál	městský dům	42897/5-1659	MPR	Žatec	Chelčického nám. č.p. 209
objekt	most	42834/5-1540	MPR	Horní Předměstí; Žatec	třída Obránců míru č.p. 243
areál	muzeum (s kapličkou)	12760/5-5596	o.p. MPZ	Horní Předměstí; Žatec	Husova č.p. 678
objekt	pomník obětem z Českého Malína	43811/5-4990		Horní Předměstí; Žatec	před hřbitovem
objekt	pomník Osvoboditelům	43627/5-4988		Horní Předměstí; Žatec	hřbitov
objekt	prodejný stánek	10318/5-5547	MPR	Žatec	Nádražní schody, u č.p. 1198
objekt	radnice	42328/5-1541	MPR	Žatec	náměstí Svobody č.p. 1
objekt	sklepy původního domu	43337/5-1549	MPR	Žatec	Dvořákova č.p. 34
objekt	sladovna	42420/5-1533	MPZ	Horní Předměstí; Žatec	Masarykova č.p. 356
objekt	sloup s křížem (transfer z Přezletic)	42658/5-783	MPR	Žatec	Žižkovo nám.
objekt	sloup se sochou sv. Floriána	43104/5-1599	MPR	Žatec	náměstí 5. května
objekt	sloup se sousoším Nejsvětější Trojice	43539/5-1600	MPR	Žatec	náměstí Svobody
objekt	socha Anděla Strážce	100400		Horní Předměstí; Žatec	před hřbitovem, dříve zahrada Polánkova muzea
objekt	socha sv. Jana Nepomuckého	43676/5-1120		Trnovany u Žatce	u kapličky
objekt	socha sv. Jana Nepomuckého	53907/5-1383		Milčeves	
objekt	socha sv. Jana Nepomuckého	53910/5-1380		Radíčeves	
objekt	socha sv. Jana Nepomuckého	43528/5-1526		Dolní Předměstí; Žatec	nám. 28. října
objekt	socha sv. Václava	42579/5-1524	o.p. MPR	Dolní Předměstí; Žatec	Žižkova ul.
soubor	soubor domů	43809/5-4959	MPR	Žatec	Oblouková č.p. 171 a 172
areál	Společenský (Dreherův) pivovar	105565	vlastní o.p.	Dvorník; Žatec	Chomutovská č.p. 2880
areál	sušárna a sklad chmele Vinzenze Zulegera	106238	MPZ	Horní Předměstí; Žatec	Smetanovo nám. č.p. 1232
objekt	synagoga	47724/5-4953	MPR	Žatec	Dlouhá č.ev. 2407
objekt	vila	12765/5-5548	o.p. MPZ	Horní Předměstí; Žatec	Lva Tolstého č.p. 1150
objekt	vila	12764/5-5546	MPZ	Horní Předměstí; Žatec	Komenského alej, Miléniová č.p. 1110
objekt	vila	12762/5-5544		Horní Předměstí; Žatec	Volynských Čechů č.p. 1012
objekt	vila	101892	o.p. MPZ	Horní Předměstí;	Komenského alej č.p. 672

kategorie	název	rejstř. číslo ÚSKP	plošná ochrana	lokalita, k.ú.	adresa
objekt	vila Flora	12761/5-5552		Žatec Horní Předměstí; Žatec	Pražská č.p. 830
objekt	vodárenská věž	43070/5-1539	MPR	Žatec	
areál	zámek	43640/5-1382		Milčeves	č.p. 1
areál	Známkovna chmele	103547	MPZ	Horní Předměstí; Žatec	Chmelařské náměstí č.p. 1612
areál	železniční stanice Žatec (nádražní budova, sklad; bez pam. ochrany: rampa, semafor, hasičská zbrojnice s plotem, bývalá drážní vodárna, železniční mostek	106592		Dvorník; Žatec	Dlouhá louka; třída Rooseveltova č.p. 699 a 700
areál	kaple sv. Antonína Paduánského	106733		Žatec	Pražská, st.p.č. 914
areál	vila	106846		Žatec	Kovářská čp. 1257, 753
areál	Chmelařské muzeum	106890	o.p. MPZ	Žatec	nám. Prokopa Malého a nám. Prokopa Velkého, čp. 305
areál	sklad chmele	106932	MPZ	Žatec	Chmelařské nám. čp. 1580
objekt	dům	107115	MPR	Žatec	Josefa Hory č.p. 92
areál	areál železniční stanice	107101	KPZ	Trnovany	Trnovany, č.p. 47
objekt	sušárna chmele	106887	KPZ	Trnovany	Trnovany, č.p. 8

Ochranné pásmo nemovité kulturní památky

Územní rozhodnutí o vymezení ochranného pásma kulturní památky, vydal Městský úřad Žatec, stavební a vyvlastňovací úřad, životní prostředí dne 27. 4. 2017, č.j. MUZA 11981/2017.

Účelem o.p. je hmotová a prostorová regulace okolí pivovaru, aby nedocházelo k vytváření negativních pohledových dominant, hmotově nepřiměřeným stavbám, zřizování a úpravám staveb, při kterých by bylo použito nevhodných materiálů a konstrukcí.

Vyhodnocení:

Od doby zpracování Úplného znění po změnách č. 1, 3 až 15 ÚP Žatec došlo k vyhlášení tří nových nemovitých kulturních památek, které byly doplněny do limitů využití území (dům v ul. Josefa Hory č.p. 92, areál železniční stanice Trnovany, č.p. 47 a sušárna chmele Trnovany, č.p. 8). Památky byly doplněny Změnou č. 17 ÚP.

Nemovitými kulturními památkami jsou z ploch řešených Změnou č. 16 ÚP transformační plochy T.49 [SM] a T.51 [SM].

2.3.4. Území s archeologickými nálezy

V ÚP Žatec se uplatňují limity využití území – území s archeologickými nálezy.

- I. kat.:
- 12-11-04/2 Velichov
 - 12-11-10/2 intravilán Bezděkova
 - 12-11-14/12 cihelna Hermana Fuchse
 - 12-11-14/11 Buberlík
 - 12-11-15/1 Dobříčany, zámecké pole
 - 12-11-18/5 Milčeves – zbořená tvrz a dvůr se zámkem
 - 12-11-8/6 intravilán obce Libočany
 - 12-11-8/9 u Červeného kříže
 - 12-11-9/3 Žatec – historické jádro a Pražské předměstí

- 12-11-9/4 Žatec – okolí gymnázia
- 12-11-9/5 Macerka a širší okolí
- 12-11-9/6 Černavka – Ořešák a okolí
- 12-11-9/7 Klobása, Loučka, pivovar Dreher a okolí Staré Hory
- 12-11-9/8 Šroubárna, cukrovar, nádraží a okolí
- 12-11-9/9 Staňkovická ulice
- 12-11-9/10 Homole
- 12-11-9/11 Žatec – hřbitov a okolí
- 12-11-9/12 Povrlík (Buberlík)
- 12-11-13/5 JZD Radíčeves
- 12-11-13/7 Radíčeves – zahrada jižně od domu č.p. 37
- 12-11-13/10 Radíčeves – pole u zatáčky do Čeradce
- 12-11-14/7 poloha Na Klínu
- 12-11-14/8 zahrádkářské kolonie Černovka
- 12-11-14/9 Na Perči
- 12-11-14/10 poloha Perč
- 12-11-14/1 „pole SZ od vsi“, k.ú. Radíčeves
- II. kat.: 12-11-13/6 intravilán obce Radíčeves
- 1715 bez názvu (intravilán obce Milčeves)

Žatec je město bohaté na archeologické nálezy a proto je možno celé jeho území kvalifikovat jako území archeologického zájmu, na němž se vyskytují doložené i přepokládané archeologické lokality.

Vyhodnocení:

Do ploch ÚAN zasahují plochy změn: transformační plochy T.3 [SM]–rozšíření, T.49 [SM], T.51 [SM], T.53 [BV], T.54 [BH], T.55 [OV], a zastavitelné plochy Z.4a/část [RZ]–rozšíření, Z.44g [RI], Z.183 [SM], Z.184 [BI].

2.3.5. Ochrana dalších kulturních hodnot

Mezi další objekty významné z hlediska charakteru sídla, avšak nechráněné jako nemovité kulturní památky, jsou zařazeny následující objekty, areály a lokality:

Veřejná prostranství:

- Chelčického nám.
- Nerudovo náměstí
- Smetanovo náměstí
- Chmelařské náměstí
- náměstí v ul. Dvořákově
- park v Komenského aleji

Stavby a areály:

- most Osvoboditelů
- chmelnička na nám. Svobody
- dům č.p. 30
- Chmelařské muzeum
- ZŠ Komenského alej
- dům Ludwiga Engla, č.p. 1100 Fugnerova
- městský hřbitov
- židovský hřbitov

Válečné hroby – evidované:

- pomník obětem II. světové války na Kruhovém náměstí
- pomník obětem z Českého Malína v Tyršově ul., u kostela sv. Jakuba
- pomník obětem z Českého Malína u hřbitova
- pomník obětem II. světové války na hřbitově
- pomník rudoarmějci v Bezděkově

Historické budovy 17. – 19. století:

- Mayerschmiedtova vila v Chomutovské ul.
- hřbitovní kaple sv. Antonína Paduálského
- zámek rodiny Wiederů, Trnovany
- kaple v Záhoří
- kaple Sedmibolestné Panny Marie v Trnovanech

Historické objekty v parteru (kapličky, sochy, kříže, sloupy, hřbitovy, kašny, menhir apod.):

- boží muka v Radíčovsi
- sokl kříže jižně od Radíčovsi
- socha sv. Josefa na Starém vrchu
- křížek v Trnovanech
- sloup se sochou Piety v Bezděkově
- socha sv. Jana Nepomuckého směr Libočany, bez hlavy (mimo řeš. úz.)
- kamenný kříž ve Stroupečské
- sloup se sochou sv. Jana Nepomuckého na Smetanově nám.
- kříž u kapucínského kláštera
- hřbitov v Radíčovsi
- malovaný kříž u kostela sv. Jakuba
- menhir Zakletá dívka
- sokl kříže na Starém vrchu
- socha sv. Barbory (kopie) u kapucínského kláštera
- kašna v Komenského aleji
- socha sv. Jana Nepomuckého: kopie u kapucín. kláštera, originál v areálu Křížovy vily
- barokní socha velryby na koupališti

Technické památky:

- komín býv. Fiedovy cihelny v Chomutovské ul.
- vodárenská věž v cukrovaru
- sušárna a sklad chmele v Trnovanech
- objekty areálu nádraží Žatec, památkově nechráněné
- historické objekty pěstování a zpracování chmele – doplněny Změnou č. 16 ÚP:

Do hodnot vymezených územním plánem, nechráněných jako nemovitě kulturní památky samostatně, se doplňují objekty spojené se zpracováním a skladováním chmele a komíny chmelařských staveb. Jejich seznam vychází z dokumentace Průzkum a dokumentace továrních komínů chmelařských skladů v Žatci (2022), včetně zákresu do grafické části.

S ohledem na měřítko ÚP jsou objekty a jejich komíny značeny společným znakem.

Seznam objektů spojených se zpracováním a skladováním chmele a komínů:

č.	adresa	rok výstavby	stavebník
01	Komenského alej 1945, Žatec	1884	Rudolf Christl
02	Masarykova 751, Žatec	1884	Engelbert Würdinger
03	Nerudovo nám. 380, Žatec	1886	Carl Jettmar

č.	adresa	rok výstavby	stavebník
04	Alšova ev. č. 2553, Žatec	patrně 1886	Josef Heller
05	Chelčického nám. 918, Žatec	patrně 1887	Leopold Kohn
06	Lva Tolstého 1748, Žatec	patrně 1887	Karl Zuleger
07	Nerudovo nám. 396, Žatec	patrně 1888	Edmund Stern
08	Jakubská 250, Žatec	patrně přelom 80. a 90. let 19. století	J. L. Kohn & Co.
09	Komenského alej, bez čp., Žatec	1891	Johann Simon
10	Masarykova 3099, Žatec	1892	Karl & Edmund Schwager (M. Schwager u. Söhne)
11	Tyršova 828, Žatec	1893	Josef Bondy
12	Alšova 945, Žatec	1895	Josef Schwarzkopf
13	nám. Prokopa Velkého, bez čp., Žatec	1895	Heinrich Kellner
14	Volyňských Čechů 1401, Žatec	patrně 1895	Hermann Utschig
15	třída Obránců míru 1834, Žatec	2. pol. 90. let 19. století	nezjištěn
16	Tyršova 3040, Žatec (severní komín)	před 1897	Stadt Saazer Hopfenbau Verein
17	Tyršova 3040, Žatec (jižní komín)	před 1897	Stadt Saazer Hopfenbau Verein
18	nám. Prokopa Velkého 1950, Žatec	před 1899	nezjištěn
19	Zeyerova 687, Žatec	patrně přelom 19. a 20. století	nezjištěn
20	nám. Prokopa Velkého 1951, Žatec	patrně přelom 19. a 20. století	nezjištěn
21	třída Obránců míru, bez čp., Žatec	patrně 1900	David Abeles
22	Kláštérní 1937, Žatec	1900	Josef Paulus
23	Kláštérní 1148, Žatec	1906	Moritz Löbl
24	Chomutovská 1666, Žatec	1909	Gebrüder Würdinger
25	Politických vězňů 1186, Žatec	1909	Julius Sonnenschein
26	Zeyerova 1192, Žatec	patrně kolem 1909	patrně Heinrich Melzer
27	Kovářská 753, Žatec	1913	Artur Mendl & Gustav Epstein
28	Kovářská 1232, Žatec	1913	Vinzenz Zuleger
29	nám. Prokopa Velkého 305, Žatec	1927	Pfister a Wüstl
30	Komenského alej, bez čp., Žatec	1928	Gebrüder Hesselberger
31	Chmelářské nám. 1580, Žatec	1937	Deutsche Hopfenverkehrs Gesellschaft m. b. H. in Saaz

Válečné hroby – dosud neevidované:

- pomník obětem náletu z r. 1945 u nádraží
- pomník padlým pilotům z II. sv. války v Nákladní ul.

Kulturní hodnoty vojenské historie:

- bunkr C-14/54/A-160 Z
- bunkr C-14/53a/A-160 Z
- bunkr C-14/53/A-180 Z
- bunkr C-14/52a/A-140 Z
- bunkr C-14/52/A-160 Z
- bunkr C-14/64a/A-160
- transportér BVP-1

Novodobé architektonicky cenné budovy:

- rozhledna Chmelový maják

Objekty v parteru (po r. 1945):

- chmelový orloj
- pomník Edvarda Beneše na Kruhovém náměstí
- kašna na Kruhovém náměstí
- sud na Kruhovém náměstí
- sloup Milénia na nám. Svobody
- kamenná plastika chmele na Havlíčkově nám.

- plastika Sloup pohádek v areálu MŠ U Jezu
- kašna na nám. Svobody
- plastika ptáka v Hájkově ul.
- plastika – sloup u ZŠ v Erbenově ul.
- kašna Chmelových rytířů v Kapucínské zahradě
- socha Boreše v Kapucínské zahradě
- pomník Jana ze Žatce v Kapucínské zahradě
- socha Krista s křížem v Kapucínské zahradě
- fontána se sochou dětí v ul. Pražské
- socha sedícího muže u restaurace u orloje
- socha u polikliniky v Husově ul.

2.4. Ochrana přírodních hodnot

Využití řešeného území je omezeno následujícími limity využití území v oblasti ochrany přírodních hodnot:

Natura 2000

CZ0423510 Evropsky významná lokalita (EVL) Ohře

Rozloha lokality: 506,91 ha

Dotčené katastrální úz.: Bezděkov u Žatce, Žatec, Trnovany u Žatce (a další mimo řeš. území)

Popis: dolní tok Ohře od ústí do Labe po soutok s Libočanským potokem a některé její kanály (Malá Ohře, kanál mezi Hostěnicemi a Doksany), okres Litoměřice, Louny

Předmět hl. ochrany: nížinné až horské vodní toky s vegetací svazů *Ranunculus fluitantis* a *Callitriche-Batrachion*; vlhkomilná vysokobylinná lemová společenstva nížin a horského až alpského stupně; bolen dravý (*Aspius aspius*); losos obecný (*Salmo salar*); velevrub tupý (*Unio crassus*)

CZ0420063 Evropsky významná lokalita (EVL) Stroupeč

Rozloha lokality: 24,3882 ha

Kategorie chráněn. úz.: přírodní památka Stroupeč

Dotčené katastrální úz.: Stroupeč, Velichov u Žatce

Předmět hl. ochrany: polopřirozené suché trávníky a facie křovin na vápnitých podložích (*Festuco-Brometalia*)

Zvláště chráněná území – přírodní památky

V území se nachází zvláště chráněná území (přírodní památky) ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny:

1505 PP Žatec

Umístění: k.ú. Žatec

Rozloha: 20,88 ha

Ochranné pásmo: ze zákona (50 m)

Charakter: výskyt vzácných druhů teplomilného hmyzu, stanoviště xerothermní vegetace.

Předmět ochrany: Teplomilná společenstva s výskytem vzácných druhů teplomilného hmyzu.

1504 PP Staňkovice

Umístění: k.ú. Žatec, k.ú. Staňkovice u Žatce

Rozloha: 6,86 ha (z toho v řeš. území 2,87 ha)

Ochranné pásmo: ze zákona (50 m)

Charakter: opuštěné pastviny, významná entomologická lokalita.

Předmět ochrany: Teplomilná společenstva s výskytem vzácných druhů teplomilného hmyzu.

Dále do řešeného území zasahují ochranná pásma obou přírodních památek a ochranné pásmo přírodní památky Stroupeč (tato PP sama je mimo řešené území).

Významné krajinné prvky (VKP)

Významný krajinný prvek je definován (dle zákona č. 114/1992 Sb.) jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny, která utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Mezi VKP dané ze zákona patří lesy, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. Kromě toho mohou být VKP i jiné části krajiny, např. mokřady, stepní trávníky, remízky, meze, parky, sady, zámecké zahrady, naleziště nerostů a zkamenělin, přirozené i umělé skalní útvary a jiné, pokud je orgán státní správy v ochraně přírody zaregistruje s ohledem na jejich ekologickou a krajinotvornou funkci.

V zájmovém území se nacházejí následující registrované VKP (dle § 6 zákona č. 114/1992 Sb.):

VKP č. 1/93 – Šišák hrálolistý

Umístění: k.ú. Žatec, poblíž ulice Staňkovická

Rozloha: 277 m²

Registrace: 16. 8. 1993

Charakter: vlhká loučka porostlá rákosem s výskytem silně ohroženého šišáku hrálolistého (*Scutellaria hastifolia*); pozoruhodný je výskyt v těsné blízkosti zastavěného území města

Ohrožení: loučka není kosena a hrozí její degradace.

VKP 2/93 – Listonoh letní

Umístění: k.ú. Žatec; vojenský prostor Pereč; část p.p.č. 699/1

Rozloha: cca 65,04 ha

Registrace: 2. 9. 1993

Charakter: ve vojenském výcvikovém prostoru Pereč se vyskytuje v podmáčených lokalitách (podél potoka Ostrava) kriticky ohrožený živočich – listonoh letní (*Triops cancriformis*); výskyt je vázán na periodické louže a vyjeté koleje poblíž tankové cesty.

Konflikt: vzhledem k tomu, že ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny nelze uplatňovat na pozemcích k obraně státu, jsou hranice pouze orientační (respektive Armáda ČR toto omezení toleruje).

VKP 1/94 – Záhoří

Umístění: k.ú. Velichov u Žatce

Rozloha: 37,44 ha

Registrace: 28. 12. 1994

Charakter: rozsáhlé svahy nad řekou Ohře s dochovanou xerothermní květenou; vyskytuje se zde kozinec bezlodyžný (*Astragalus exscapus*), kozinec dánský (*Astragalus danicus*), kavyl Ivanův (*Stippa pennata*), divizna brunátná (*Verbascum phoeniceum*), jetel žíhaný (*Trifolium striatum*), knotovka lepivá (*Silene viscosa*) atd.; velká část svahu je porostlá mezofilními keři nebo teplomilnou variantou listnatého lesa; ve vyšší části se dříve nacházelo latentní prameniště s tůňkou, které zaniklo.

Údržba: probíhá pravidelná údržba nejcennější části lokality s výskytem kozinců a knotovky lepivé; sanace keřů (růže, slivoň trnka apod.).

Památné stromy (PS)

Ve správním území jsou evidovány dva památné stromy:

Památný strom: Jerlín japonský (Sophora japonica)

Umístění: k.ú. Žatec; p. č. 4629/45 (u komunikace mezi domy s stadionem Mládí)

Vyhlášení: ONV Louny, vyhlášení 14. 9. 1989; účinnost 1. 10. 1989

Vymezení ochranného pásma: vymezené obvodem koruny

Památný strom: Jinan dvoulaločný (Ginkgo biloba)

Umístění: k.ú. Žatec; p. č. 190/4 (bývalá školní zahrada)

Vyhlášení: ONV Louny, vyhlášení 14. 9. 1989; účinnost 1. 10. 1989

Vymezení ochranného pásma: vymezené obvodem koruny

Výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů

Dvě evidované lokality na základě ÚAP ORP Žatec. Jedná se o jádrová území VKP Záhoří a PP Staňkovice.

2.5. Ochrana půdního fondu

Ochrana zemědělského půdního fondu

Realizuje se formou bonitačních půdně ekologických jednotek (BPEJ).

V řešeném území se nachází 5 staveb vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (dále jen HOZ), které jsou v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů v majetku státu a příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu. Na těchto HOZ je zajišťována běžná údržba (opravy trubního vedení, opravy kontrolních šachtic, čištění otevřených částí apod.). Do HOZ nesmí být vypouštěny žádné odpadní ani předčištěné vody.

- Výsadba doprovodné liniové a jiné zeleně podél otevřeného HOZ: Je přípustná pouze jednostranná výsadba, a to za účelem zajištění přístupu ke stavbě vodního díla pro provádění udržovacích prací. Liniová výsadba bude prováděna min. 3,0 m od vrchní hrany (břehu) HOZ na obou stranách.

- Výsadba doprovodné liniové a jiné zeleně podél zakrytého (trubního) HOZ: Z hlediska udržovacích prací a zajištění funkčnosti stavby vodního díla je nutné zachovat podél zakrytých (trubních) úseků HOZ pruh o šíři 4 m od osy potrubí na obě strany, kde nebudou vysazovány žádné keře ani stromy. Výjimku lze připustit pouze v případech, kdy navrženým opatřením je plánovaná revitalizace HOZ nebo opatření v rámci ochrany přírody – lokální či regionální biocentrum a biokoridor, případně interakční prvek (v rámci návrhu, schválení a následné realizace PSZ). Podmínkou však je, aby součástí takové revitalizace nebo opatření v rámci ochrany přírody bylo odkrytí (otevření) zakrytého (trubního) HOZ (nebo jeho dotčené části).

V řešeném území se může nacházet podrobné odvodňovací zařízení (POZ), které je součástí pozemků a je v majetku jednotlivých vlastníků pozemků.

V grafické části vymezeno jako plocha meliorací.

Ochrana lesního půdního fondu

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, v § 14 odst. 2 stanovuje omezení, která jsou vázána na území do vzdálenosti 30 metrů od okraje lesa. Toto území se pro účely ÚP Žatec označuje jako „ochranné pásmo lesa“, příp. „o.p. lesa“.

Do 31. 12. 2023 bylo ochranné pásmo lesa vymezeno zákonem do vzdálenosti 50 m. Zákres byl aktualizován na vzdálenost 30 m vydanou Změnou č. 17 ÚP.

2.6. Ostatní limity využití území

Limity využití území jsou definovány v § 12 písm. r) nového stavebního zákona.

2.6.1. Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury a výroby

1) Dopravní infrastruktura a její ochranná pásma:

- ochranné pásmo komunikace I. třídy 50 m od osy krajního pruhu ¹⁾
- ochranné pásmo komunikace II. a III. třídy 15 m od osy krajního pruhu ¹⁾
- ochranné pásmo železnice 60 m od osy krajní koleje,
nejméně však ve vzdálenosti 30 m od hranic obvodu dráhy ²⁾
- ochranné pásmo vlečky 30 m od osy krajní koleje ²⁾
- ochranná pásma vzletových a přiblížovacích prostorů civilního letiště Macerka (vydal úřad pro civilní letectví dne 19. 12. 2016 pod č.j. 12101-16-701, spis. zn. 12/730/0024/LKZD/02/16 podle § 37 dle zákona o civilním letectví formou opatření obecné povahy, kterým se zřizují ochranná pásma letiště Žatec Macerka):
 - o.p. provozních ploch letiště
 - o.p. vzletových a přiblížovacích prostorů
 - o.p. kuželové plochy
 - o.p. vnitřní vodorovné plochy
 - o.p. proti nebezpečným a klamavým světlům
 - o.p. proti vzdušným vedením VN, VVN
 - o.p. ornitologické vnitřní

Poznámky:

1) § 30 a 32 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění.

2) § 8 a 9 zákona č. 266/1994 Sb. o drahách, v platném znění.

2) Technická infrastruktura a její ochranná pásma:

- ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů 1,5 m do DN 500 včetně ¹⁾
- ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů 2,5 m nad DN 500 ¹⁾
- ochranné pásmo vedení ZVN 400 kV 20 (25) m od krajního vodiče ²⁾
- ochranné pásmo vedení VVN 110 kV 12 (15) m od krajního vodiče ²⁾
- ochranné pásmo vedení VN do 35 kV 7 m, 10 m od krajního vodiče ²⁾
- ochranné pásmo trafostanic 22 kV a 10 kV 7 m, 20 m, 30 m ²⁾
- ochranné pásmo kabelového vedení VN 1 m ²⁾
- bezpečnostní pásmo VTL DN nad 250 40 m ³⁾
- bezpečnostní pásmo VTL DN 100 – DN 250 20 m ³⁾
- ochranné pásmo VTL plynovodu DN 200 – 500 8 m ³⁾
- ochranné pásmo VTL plynovodu do DN 200 4 m ³⁾
- ochranné pásmo VTL regulační stanice 10 m ³⁾
- ochranné pásmo plynovodu STL 1 m v zastavěném území ³⁾
- ochranné pásmo tepelného vedení 2,5 m ⁴⁾
- ochranné pásmo předávací stanice 2,5 m ⁴⁾
- ochranné pásmo produktovodu 100 m, 300 m ⁵⁾
- ochranné pásmo sdělovacích vedení 0,5 m ⁶⁾
- ochranné pásmo objektů převaděčů a stanic 30 m ⁶⁾
- radioreleové spoje dle zákresu
- ochranné pásmo ČOV Žatec 120 m (stanoveno správním

rozhodnutím) – o.p. ČOV

Poznámky:

- 1) § 23 zákona č. 274/2001 Sb. – zákon o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích); ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat na veřejně přístupném prostranství pro možnost oprav a údržby.
- 2) § 46 zákona č. 458/2000 Sb. – zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
- 3) § 68 zákona č. 458/2000 Sb. – zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
- 4) § 87 zákona č. 458/2000 Sb. – zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
- 5) přechodné ustanovení zavedené Čl. II. zákona č. 161/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy), v platném znění, v souběhu s § 5 nařízení vlády č. 29/1959 Sb. o oprávněních k cizím nemovitostem při stavbách a provozu podzemních potrubí pro pohonné látky a ropu. Podmínkou umístění staveb a výkonu činností uvedených v § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy ve znění pozdějších změn situované do ochranného pásma produktovodu je udělení souhlasu provozovatele produktovodu, který v souhlasu zároveň stanoví podmínky.
- 6) § 102 zákona č. 127/2005 Sb. – zákon o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)

Vyhodnocení:

Do ochranných pásem dopravní a technické infrastruktury zasahují plochy změn řešené Změnou č. 16 ÚP v tomto rozsahu:

- o.p. silnice – Z.44g [RI],
- o.p. dráhy – T.3 [SM]–rozšíření, Z.6/část [BV]–rozšíření, T.54 [BH],
- o.p. letiště – T.3 [SM]–rozšíření, T.49 [SM], T.51 [SM], T.54 [BH], T.55 [OV]; Z.182 [SV], Z.6/část [BV]–rozšíření, Z.4a/část [RZ]–rozšíření, Z.183 [SM], Z.184 [BI], Z.164/část [VL]–rozšíření, Z.164/část [ZS], Z.133/část [BH]–rozšíření, Z.138/část [ZP]–rozšíření.

2.6.2. Ochrana vod a vodních zdrojů

Ochrana vodních toků vyplývá ze zákona o vodách. V první řadě je třeba v území umožnit péči o koryta vodních toků, která se realizuje formou zachování nezastavěného území podél toku, tj. oprávnění při správě toku (též „manipulační pásmo“), v šířce 8 m podél Ohře a 6 m u ostatních toků (§ 49 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění).

Pokud bude správce vodního toku při výkonu správy vodního toku požadovat pro nezbytný přístup k vodnímu toku užívání pozemků sousedících s korytem vodního toku, pak po předchozím projednání s vlastníky pozemků může jejich pozemků užívat (viz § 49 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách, v platném znění).

Nezbytná je rovněž ochrana území před **ohrožením velkými vodami**. Uplatňuje se formou vymezení záplavových území toků. V řešeném území byly vymezeny následující záplavovaná území (Q_{100} , Q_{50} , Q_{10} , aktivní zóny) – záplavové čáry pro kulminační průtoky povodní s pravděpodobností výskytu $1 \times$ za 10, 50 a 100 let (tzv. N-letých povodní):

tok	vydal	kdy	č.j.
Ohře	OkÚ Louny	21. 6. 2002	ŽP-2779/02-231/1-Cr
Liboc (Libočanský potok)	KÚÚK	8. 4. 2013	265/ZPZ/2013/Liboc2013/Ko
Blšanka	KÚÚK	9. 4. 2013	257/ZPZ/2013/Blšanka2013/Ko

Zóny povodňového ohrožení pro tento úsek Ohře nebyly dosud vymezeny.

Na plochách nacházejících se v zaplavovaném území budou zřizovány stavby pouze takové, které v případě záplav nebudou bránit odtoku (např. hřiště, zpevněné plochy, komunikace apod.). Budovy budou situovány mimo zaplavované území nebo bude při jejich stavebním řešení počítáno s možností záplav. Budovy nebudou situovány do ploch aktivní záplavy.

Území zvláštní povodně pod vodním dílem Nechranice

Zasahuje část území podél Ohře.

Ochrana vodních zdrojů se neuplatňuje. Správní území města Žatec není součástí žádné chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV), nejsou zde stanovena ani jednotlivá ochranná pásma vodních zdrojů.

Vyhodnocení:

Do záplavového území Q₁₀₀ zasahují plochy změn řešené Změnou č. 16 ÚP: zastavitelná plocha Z.4a/část [RZ]–rozšíření – okrajová část plochy (v záplavovém území nebudou umístovány žádné budovy); koridory pro cyklostezku CNZ.Ohře1, CNZ.Ohře2 a CNZ.Ohře3.

Plocha Z.183 [SM] je vymezena hranicí záplavového území a není tímto limitem dotčena.

Do aktivní zóny záplavového území nezasahuje žádná plocha, okrajově zasahují koridory pro cyklostezku.

2.6.3. Ochrana nerostných surovin, vlivy na terén

Do území nezasahují žádné dobývací prostory ani chráněná ložisková území.

Poddolovaná území – do řešeného území zasahují tři poddolovaná území:

číslo	název	k.ú.	těžená surovina	stáří důlních děl
1194	Milčeves – Baba	Milčeves	paliva	do 19. stol.
1232	Velichov – Záhoří	Velichov u Žatce	rudý a paliva	do 19. stol.
1295	Trnovany u Žatce	Trnovany u Žatce	nerudy	po r. 1945

Sesuvná území

V území se nachází velké množství sesuvných (svážných) území – 34 ks:

Záhoří: 397, 400 – aktivní; 401 – potenciální

Velichov: 402 – aktivní

Tvršice: 434, 435 – aktivní; 431, 432, 433 – potenciální

Bezděkov: 605, 608, 5785 – aktivní; 606, 607 – potenciální; 609 – stabilizovaný

Žatec: 610, 6047, 6048, 6168 – aktivní; 611, 613, 614 – potenciální; 612 – odstraněný

Libočany: 615 – potenciální

Radíčeves: 602 – potenciální

Veletice: 632 – aktivní; 604 – potenciální; 603 – potenciální proud

Trnovany: 630, 631 – aktivní; 629 – potenciální; 633 – potenciální proud

Dobříčany: 637, 638 – potenciální

2.6.4. Hygienická ochranná pásma

Ochranná pásma chovů živočišné výroby nebyla v území stanovena.

2.6.5. Ochrana zvláštních zájmů v území

Ministerstvo obrany

V území se nachází zájmová území Ministerstva obrany ČR:

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

1) • **OP RLP – Ochrané 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 § 36 a § 317 odst. 2 nového stavebního zákona). 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.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

2) • **Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby** (dle ustanovení § 36 nového stavebního zákona), 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 § 36 a § 317 odst. 2 nového stavebního zákona). V případě kolize může být výstavba omezena.

3) • **Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby** (dle ustanovení § 36 a § 317 odst. 2 nového stavebního zákona), 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 § 36 a § 317 odst. 2 nového stavebního zákona). V případě kolize může být výstavba omezena.

4) • **Zájmové území pro podpovrchové stavby a veškeré zemní práce**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 36 a § 317 odst. 2 nového stavebního zákona. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu spojenou s prováděním zemních prací na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

5) • **Objekty důležité pro obranu státu včetně zájmových území** objektů důležitých pro obranu státu a ochranných pásem objektů důležitých pro obranu státu.

Jedná se o vymezená území objektů důležitých pro obranu státu, ve kterých (dle ustanovení § 36 a § 317 odst. 2 nového stavebního zákona) lze umístit a povolit stavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany.

Jev byl v grafické části aktualizován.

6) Na celém řešeném území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska **povolování níže uvedených druhů staveb** podle ustanovení § 36 a § 317 odst. 2 nového stavebního zákona.

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 vnitra

Do území zasahuje perimetr elektronického (radiokomunikačního) zařízení MV ČR. Toto zařízení je využíváno v rámci radiokomunikační sítě integrovaného záchranného systému Pegas, která slouží k zajišťování vnitřní bezpečnosti státu a je provozována ve veřejném zájmu.

MV ČR podle ustanovení § 12 odst. 5 zákona č. 2/1969 Sb. zajišťuje komunikační sítě pro Policii ČR, složky integrovaného záchranného systému a územní orgány státní správy a provozuje informační systém pro nakládání s utajovanými informacemi mezi orgány veřejné moci.

V souvislosti s ust. § 100 odst. 9 zákona č. 127/2005 Sb. a z důvodu snížení bezpečnostních rizik spojených se záměry zřizování nových staveb nebo změnou stávajících, při použití stavební mechanizace, v zájmovém území MV ČR (tj. v perimetru radiokomunikačního zařízení) je třeba vyžádat si v rámci příslušného správního řízení (projednání) stanovisko MV ČR.

Týká se ploch řešených Změnou č. 16 ÚP: T.55 [OV] občanské vybavení veřejné, T.49 [SM] smíšené obytné městské, Z.184 [BI] bydlení individuální a T.51 [SM] smíšené obytné městské.

Do Koordinačního výkresu byl na základě ÚAP doplněn zakres limitu využití území „plochy v zájmovém území Ministerstva vnitra ČR“. Zasahuje plochy: Z.108/část [OS], Z.108/část [DS.p], Z.109 [BH], Z.110 [DS.g], Z.111 [OV], Z.112/část [BI], Z.112/část [SM], Z.113/část [OS], Z.113/část [BI], Z.114 [BI], Z.115 [BI], Z.118/část [BI], Z.118/část [PU], Z.118/část [RZ], Z.119 [BI], Z.184 [BI], T.19/část [BH], T.19/část [SM], T.22 [DS.g], T.23 [BH], T.24 [SM], T.25 [SM], T.26 [BI], T.31 [ZP], T.32 [SM], T.33 [SM], T.49 [SM], T.55 [OV].

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Změny jsou zobrazeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice

Základní urbanistická koncepce a urbanistická kompozice se nemění.

3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Standardizace

Standardizace ve verzi 2023, tj. dle vyhl. č. 501/2006 Sb. a č. 500/2006 Sb., ve zněních platných od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023, byla provedena Změnou č. 17 ÚP. Změna č. 16 ÚP při

vymezování ploch s RZV vychází z řešení Změny č. 17 ÚP.

Dále Změna č. 16 ÚP provádí úpravu standardizace po 1. 7. 2024 na základě požadavků nového stavebního zákona a Jednotného standardu 2024, změněné vyhláškou č. 157/2024 Sb. Byly upraveny názvy ploch s RZV na: Rekreační hromadná [RH], Rekreační v zahrádkářských osadách [RZ], Občanské vybavení sport [OS], Občanské vybavení hřbitovy [OH], Zeleň parková a parkově upravená [ZP], Zeleň zahradní a sadová [ZZ].

Změny dříve vymezených stabilizovaných ploch

Úkolem Změny č. 16 ÚP Žatec je mimo jiné i aktualizace skutečného stavu, tj. úprava zařazení jednotlivých pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití, a to převážně v kategorii stabilizovaných ploch. Jejich zapracování do ÚP zajistí návaznost právního stavu území a reálného využívání. Změny do ploch stabilizovaných zahrnují změny v území, ke kterým došlo od doby vydání Změny č. 17 ÚP Žatec.

Níže uvedená tabulka zahrnuje změny stabilizovaných ploch v několika kategoriích:

- změny plynoucí ze změn využití hlavních staveb vedených v katastru nemovitostí,
- změny na základě změny topologie podkladové katastrální mapy – úpravy vymezení hranic pozemků, dělení a slučování pozemků, změny kultur apod.,
- změny z návrhových ploch na stabilizované – ruší se dříve vymezené zastavitelné plochy nebo jejich části, protože došlo k jejich zastavění či transformaci (přestavbě), a převádí se do stabilizovaných ploch (nově realizované RD apod.).

Tyto změny byly zapracovány na základě terénního průzkumu, srovnáním s katastrální mapou, databází SPI a ortofotomapou.

V grafické části jsou změny vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

Byly vymezeny tyto nové stabilizované plochy:

	navržené využití	stávající využití dle ÚP	p.č.	k.ú.
01	Bydlení hromadné [BH]	Bydlení individuální [BI] stabilizovaná	st.p.č. 446/6	Žatec
02	Bydlení hromadné [BH]	Doprava drážní [DD] stabilizovaná	st.p.č. 857	Žatec
03	Bydlení hromadné [BH]	Občanské vybavení veřejné [OV] a Doprava silniční – garáže [DS.g] stabilizované	st.p.č. 1213/1, 1213/2, p.p.č. 5570/19, 5570/10	Žatec
04	Bydlení hromadné [BH]	Občanské vybavení veřejné [OV] stabilizované	st.p.č. 1026/1 a 1026/2	Žatec
05	Bydlení individuální [BI]	Veřejná prostranství všeobecná [PU] stabilizovaná	p.p.č. 4458/24	Žatec
06	Bydlení individuální [BI]	Smíšené obytné městské [SM] stabilizovaná	st.p.č. 57/1, 57/2	Žatec
07	Bydlení individuální [BI]	Bydlení individuální Z.118/část [BI] – díl	p.p.č. 4034/2, 4034/4, 4034/5	Žatec
08	Bydlení individuální [BI]	Bydlení individuální Z.97 [RI] – díl	st.p.č. 5599, p.p.č. 6078/3, 6079/7, 6079/3	Žatec
09	Bydlení individuální [BI]	Bydlení individuální Z.96 [BI] – díl	p.p.č. 6076/8, 6074/3, 6076/2, 6074/1, 6076/12	Žatec
10	Bydlení individuální [BI]	Bydlení individuální Z.139c [BI] – díl	p.p.č. 4614/91	Žatec
11	Bydlení individuální [BI]	Bydlení individuální Z.140a [BI] – díl	st.p.č. 6761, p.p.č. 4598/1	Žatec
12	Bydlení venkovské [BV]	Bydlení venkovské Z.17/část [BV] – díl	st.p.č. 4604, 6759, 6760, část p.p.č. 816/10	Žatec
13	Bydlení venkovské [BV]	Bydlení venkovské Z.19a [BV] – díl	st.p.č. 5992 a 6824, p.p.č. 1633/14, 1633/15, 1633/16, 1633/21	Žatec

	navržené využití	stávající využití dle ÚP	p.č.	k.ú.
14	Bydlení venkovské [BV]	Bydlení venkovské Z.160/část [BV] – díl	st.p.č. 334, 335, p.p.č. 386/135, 386/136	Bezděkov u Žatce
15	Bydlení venkovské [BV]	Bydlení venkovské Z.160/část [BV] – díl	st.p.č. 333, p.p.č. 386/147	Bezděkov u Žatce
16	Bydlení venkovské [BV]	Bydlení venkovské Z.160/část [BV] – díl	p.p.č. 386/149	Bezděkov u Žatce
17	Bydlení venkovské [BV]	Smíšené obytné venkovské [SV] stabilizovaná	p.p.č. 1244 část	Bezděkov u Žatce
18	Bydlení venkovské [BV]	Smíšené obytné venkovské [SV] stabilizovaná	st.p.č. 172, p.p.č. 120/30	Velichov u Žatce
19	Bydlení venkovské [BV]	Smíšené obytné venkovské [SV] stabilizovaná	p.p.č. 120/26 a 120/28	Velichov u Žatce
20	Rekreace individuální [RI]	Rekreace individuální Z.43/část [RI]	st.p.č. 4487, p.p.č. 2762/20, 2762/19, 2762/57	Žatec
21	Rekreace v zahrádkářských osadách [RZ]	Rekreace v zahrádkářských osadách Z.126 [RZ]	st.p.č. 6689, p.p.č. 3691/36	Žatec
22	Občanské vybavení veřejné [OV]	Smíšené obytné městské [SM] stabilizovaná	st.p.č. 477/1	Žatec
23	Občanské vybavení veřejné [OV]	Smíšené obytné venkovské [SV] stabilizovaná	st.p.č. 156, 64/3, p.p.č. 1258	Bezděkov u Žatce
24	Občanské vybavení komerční [OK]	Smíšené obytné městské [SM] stabilizovaná	st.p.č. 1259	Žatec
25	Občanské vybavení komerční [OK]	Smíšené výrobní všeobecné [HU] stabilizovaná	st.p.č. 483/3	Žatec
26	Občanské vybavení komerční [OK]	Smíšené obytné městské T.34d [SM] – díl	st.p.č. 6831, p.p.č. 3810/125, 3810/133 a 3810/134	Žatec
27	Veřejná prostranství všeobecná [PU]	Bydlení venkovské Z.17/část [BV] – díl	p.p.č. 816/1 část	Žatec
28	Veřejná prostranství všeobecná [PU]	Občanské vybavení komerční [OK] stabilizovaná	p.p.č. 6824/127 část	Žatec
29	Veřejná prostranství všeobecná [PU]	Výroba lehká [VL] stabilizovaná	p.p.č. 2865/12	Žatec
30	Veřejná prostranství všeobecná [PU]	Bydlení individuální [BI] stabilizovaná	st.p.č. 5029, p.p.č. 4578/27, 4578/281	Žatec
31	Veřejná prostranství všeobecná [PU]	Bydlení individuální Z.140a [BI] – díl	p.p.č. 4598/13 (část)	Žatec
32	Veřejná prostranství všeobecná [PU]	Bydlení venkovské [BV] stabilizovaná	p.p.č. 803/5, 803/6 a 809/5	Žatec
33	Veřejná prostranství všeobecná [PU]	Zemědělské všeobecné [AU] stabilizovaná	p.p.č. 5491/14	Žatec
34	Veřejná prostranství všeobecná [PU]	Smíšené obytné venkovské [SV] stabilizovaná	p.p.č. 120/29 a 450	Velichov u Žatce
35	Zeleň parková a parkově upravená [ZP]	Občanské vybavení komerční [OK] stabilizovaná	části p.p.č. 6824/127, 6824/39, 6824/16, 6824/126	Žatec
36	Zeleň parková a parkově upravená [ZP]	Doprava silniční – parkoviště Z.133/část [DS.p] – díl, Doprava silniční – garáže Z.133/část [DS.g] – díl	části p.p.č. 5580/327, 5655/32, 5655/30, 5655/31, 5655/28, 5580/328, 5580/229, 5555/6, 5580/329, 5580/280, 5580/330, 5580/331, 5580/334, 5580/232, 5580/333, 5580/335, 5580/332, 5580/336, 5580/337, 5580/225, 5580/324, 5580/323, 5580/320, 5580/325, 5580/281, 5580/7, 5580/30, 5580/36, 5580/321, 5580/178, 5580/179, 5580/118	Žatec

	navržené využití	stávající využití dle ÚP	p.č.	k.ú.
36	Smíšené obytné městské [SM]	Bydlení individuální [BI] stabilizovaná	st.p.č. 564/1, 564/7, 564/4	Žatec
37	Smíšené obytné městské [SM]	Smíšené obytné městské T.34 [SM] – díl	6748, 6749, 6750, 6751, 6752, 6753, p.p.č. 3810/107, 3810/129, 3810/130, 3810/131, 3810/132, 3810/112, 3810/108, 3810/109, 3810/110, 3810/111	Žatec
38	Smíšené obytné městské [SM]	Bydlení hromadné [BH] a Občanské vybavení veřejné [OV] stabilizované	st.p.č. 217, 218/1	Žatec
39	Doprava silniční [DS]	Veřejná prostranství všeobecná [PU] stabilizovaná, Veřejná prostranství všeobecná Z.133/část [PU] – díl, Doprava silniční – parkoviště Z.133/část [DS.p] – díl	p.p.č. 5655/23, části p.p.č. 5655/10, 5655/32, 5580/327, 5580/34	Žatec
40	Doprava silniční – parkoviště [DS.p]	Občanské vybavení komerční [OK] stabilizovaná	p.p.č. 6824/127 část	Žatec
41	Doprava silniční – garáže [DS.g]	Doprava silniční – vybavenost [DS.v] stabilizovaná	p.p.č. 5655/33 5655/27	Žatec
42	Technická infrastruktura všeobecná [TU]	Zemědělské všeobecné [AU] stabilizovaná	296/16	Velichov u Žatce
43	Výroba lehká [VL]	Bydlení venkovské [BV] stabilizovaná	st.p.č. 1404/2 části, 1416/4 část, 1416/2, p.p.č. 1959/6	Žatec
44	Výroba lehká [VL]	Veřejná prostranství všeobecná [PU] stabilizovaná	p.p.č. 1911/2 část	Žatec
45	Smíšené výrobní všeobecné [HU]	Zemědělské všeobecné [AU] stabilizovaná	p.p.č. 5491/13	Žatec

Odůvodnění:

- 01 – oprava zařazení do plochy s RZV na základě prověření vlastnických vztahů a na základě požadavku Zadání (záměr č. 4b),
- 02 – oprava zařazení do plochy s RZV na základě změny vlastnictví (objekt již není součástí areálu drah) a na základě požadavku Zadání (záměr č. 10),
- 03 – změna zařazení do plochy s RZV na základě požadavku Zadání (záměr č. 6),
- 04, 22, 24, 25, 39 – opravy zařazení do ploch s RZV uplatněné pořizovatelem,
- 05 – oprava hranice stávající plochy s RZV na základě prověření vlastnických vztahů (oprava vymezení zastavěného stavebního pozemku) na základě požadavku Zadání (záměr č. 24),
- 06 – změna zařazení do plochy s RZV na základě údajů dle katastru nemovitostí,
- 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 38 – nové rodinné domy realizované v dříve vymezené zastavitelné ploše; zbylá část plochy Z.139c [BI] se rozdělila do dvou dílů, jeden zůstává označený Z.139c [BI] a druhý se nově označuje Z.139d [BI]; plocha Z.19a [BV] zanikla a sousedící plocha Z.19b [BV] se nově označuje Z.19 [BV],
- 17, 27 – oprava hranice stávající plochy s RZV na základě úpravy katastrální hranice,
- 18 – nově realizovaný RD,
- 19 – součást zastavěného stavebního pozemku se st.p.č. 43 (rodinný dům),
- 20, 21 – nový objekt rekreace realizovaný v dříve vymezené zastavitelné ploše,
- 23 – změna zařazení do plochy s RZV na základě změny využití (muzeum) na základě požadavku Zadání (záměr č. 1),
- 26 – nově realizovaný areál prodejny Norma,
- 28, 35, 41 – oprava hranice stávající plochy s RZV na základě prověření území navazujícího na záměr č. 42, transformační plocha P.55 [OV], kulturní dům Moskva,
- 29 – oprava hranice stávající plochy s RZV na základě prověření území navazujícího na záměr č. 8, transformační plocha T.53 [BV],

- 30 – oprava vymezení stávajícího veřejného prostranství,
- 31 – nově realizované veřejné prostranství,
- 32 – nově realizovaná komunikace; plocha Z.20/část [BV] se rozdělila na Z.20a [BV] a Z.20b/část [BV],
- 33, 45 – změna dle změny v podkladové katastrální mapě,
- 34 – oprava vymezení stávajícího veřejného prostranství (veřejně přístupná komunikace),
- 36, 40 – oprava hranic stávajících ploch s RZV na základě prověření území ul. Stavbařů po provedení ploch veřejné zeleně a parkovišť,
- 37 – změna zařazení do plochy s RZV na základě požadavku Zadání (záměr č. 27),
- 42 – změna zařazení do plochy s RZV na základě zástavby plochy,
- 43 – změna zařazení do plochy s RZV na základě realizace vysílače,
- 44 – oprava hranice stávající plochy s RZV na základě prověření území navazujícího na záměr č. 7a,
- 45 – probíhající změna umístění oplocení výrovního areálu.

3.3. Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch

Na základě změny stavebního zákona se plochy, dříve označené jako plochy přestavby (§ 2 odst. 1 písm. l) zák. č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023) nově označují za plochy transformační (§ 12 písm. k) zák. č. 283/2021 Sb., v platném znění). Zároveň Změna č. 16 ÚP provádí úpravu standardizace po 1. 7. 2024 na základě požadavků Jednotného standardu 2024, změněné vyhláškou č. 157/2024 Sb. Mění se kódové označení uvedených ploch z „P.xx“ na „T.xx“ (xx zde značí pořadové číslo).

Pojem „přestavba“ je nadále užíván pouze ve smyslu změny stávající stavby.

A) Změny dříve vymezených zastavitelných ploch a transformačních ploch

Plochy transformační:

zám. č. *	nově zastavitelná plocha	dříve plocha	výměra (ha)	p.č.	k.ú.
—	T.3 [SM]–rozšíření Smíšená obytná městská – rozšíření	stabilizovaná plocha Doprava drážní [DD]	7402	st.p.č. 3824, 3825, 3826, 3830, 3831, 3832, 3833, 3829, 3828, 3827, 786/1, 786/3	Žatec
—	T.38 [OV] Občanské vybavení veřejné – změna využití	P.38 [SM] Smíšená obytná městská, plocha transformační	406	st.p.č. 3356 a části p.p.č. 7095/2	Žatec

Odůvodnění:

• **T.3 [SM]–rozšíření** – dříve vymezená transformační plocha **T.3 [SM]** se rozšiřuje západním směrem o plochy areálu podnikání na drážních pozemcích. Jedná se o zastavěné území. Záměr byl uplatněn při projednání Zadání změny č. 16 ÚP. Do plochy zasahuje o.p. dráhy, ve kterém je výstavba podmíněně přípustná. Plochou prochází řada komunikačních vedení.

• **T.38 [OV]** – dříve vymezená transformační plocha se nově určuje pro jiné než původně zamýšlené využití. Bývalá kotelná, zařazena do ploch smíšených obytných se mění na občanské vybavení (rozšíření ZUŠ). Jedná se o záměr Města Žatec, v zastavěném území.

Zastavitelné plochy:

zám. č. *	nově zastavitelná plocha	dříve plocha	výměra (ha)	p.č.	k.ú.
12	Z.6/část [BV]–rozšíření Bydlení venkovské – změna využití a rozšíření	zastavitelná plocha Rekreace v zahrádkářských osadách Z.6/část [RZ] a stabilizovaná plocha Veřejná prostranství všeobecná [PU]	0,1725	p.p.č. 1702/27, 1702/63, 1702/52, 1702/53	Žatec
14	Z.4a/část [RZ]–rozšíření, Rekreace v zahrádkářských osadách – rozšíření a změna využití	zastavitelná plocha Občanské vybavení sport Z.4a/část [OS]	0,3524	p.p.č. 6419/1 a 1702/32, 6419/2	Žatec
17a	Z.164/část [VL]–rozšíření Výroba lehká – rozšíření a změna využití	stabilizovaná plocha Zeleň krajinná [ZK]	0,0630	část p.p.č. 5502/8	Žatec
17b	Z.164/část [ZS] Zeleň sídelní ostatní – změna využití	zastavitelná plocha Výroba lehká Z.164/část [VL] – díl a stabilizovaná plocha Zeleň krajinná [ZK]	0,0896	části p.p.č. 5502/8 a 5502/1	Žatec
19	Z.36/část [VL]–rozšíření Výroba lehká – změna využití	zastavitelná plocha Veřejná prostranství všeobecná Z.36/část [PU]	0,3490	část p.p.č. 254/2	Velichov u Žatce
—	Z.133/část [BH]–rozšíření Bydlení hromadné – změna využití v rámci plochy Z.133; dva díly	zastavitelná plocha Zeleň parková a parkově upravená Z.133/část [ZP] – díl	0,3857	části p.p.č. 5655/1, 6990/5, 5555/10, 5580/230	Žatec
—	Z.138/část [ZP]–rozšíření Zeleň parková a parkově upravená – rozšíření a změna využití	zastavitelná plocha Z.144/část [SU] Smíšené obytné všeobecné – díl	0,0552	část p.p.č. 4646/1	Žatec
—	Z.166 [HU]–rozšíření Smíšené výrobní všeobecné	Veřejná prostranství všeobecná [PU] stabilizovaná	0,0056	1040, 1041	Trnovany u Žatce

* číslo záměru dle Zadání změny ÚP

Odůvodnění:

• **Z.6/část [BV]–rozšíření**, vymezena v **rámci Z.6** – dříve vymezená plocha Rekreace v zahrádkářských osadách **Z.6/část [RZ]** a část stabilizovaného veřejného prostranství [PU] se mění na zastavitelnou plochu pro bydlení. Jedná se o pozemek v proluce mezi dvěma zastavěnými územími a dráhou; formálně se nachází mimo zastavěné území, v dříve vymezené zastavitelné ploše. Po scelení do jednoho způsobu využití se sousedním dílem plochy je výsledná plocha označena **Z.6 [BV]**. Plocha je dotčena o.p. dráhy a o.p. VN. Do plochy zasahuje o.p. dráhy, ve kterém je výstavba podmíněně přípustná. Plochou prochází vedení VN a jeho ochranné pásmo, které bude respektováno při umístění stavby.

• **Z.4a/část [RZ]–rozšíření**, vymezena v **rámci Z.4a** – dříve vymezená plocha Občanské vybavení sport **Z.4a/část [OS]** (ruší se záměr) se mění na plochu Rekreace v zahrádkářských osadách [RZ] a připojuje se k již existujícímu dílu zastavitelné plochy **Z.4a/část [RZ]** Rekreace v zahrádkářských osadách. Po scelení do jednoho způsobu využití se sousedním dílem plochy je výsledná plocha označena **Z.4a [RZ]**. Mimo zastavěné území, v dříve vymezené zastavitelné ploše. Plocha je okrajově dotčena záplavovým územím a pásmem pro správu toku.

• **Z.164/část [VL]–rozšíření, Z.164–rozšíření** – dříve vymezená stabilizovaná plocha Zeleň krajinná [ZK], sloužící jako ochranná zeleň kolem areálu teplárny v lokalitě Perč; areál teplárny je navržen k rozšíření, pás ochranné zeleně se posouvá jižním směrem (viz následující plocha; stávající zanikne a vznikne nový pás). Plocha se nachází mimo zastavěné území, v proluce mezi zastavěným územím a zastavitelnou plochou.

• **Z.164/část [ZS]**, vymezena v **rámci Z.164** – díl dříve vymezené zastavitelné plochy Výroba lehká **Z.164/část [VL]** a drobný úsek stabilizované plochy Zeleň krajinná [ZK] se vymezuje jako nová zastavitelná plocha ochranné zeleně po rozšíření areálu teplárny. Plocha se nachází mimo zastavěné území, v dříve vymezené zastavitelné ploše. Plochou prochází komunikačních vedení a vedení tepla.

• **Z.36/část [VL]–rozšíření**, vymezena v **rámci Z.36** – dříve vymezená zastavitelná plocha Z.36, v rámci které bylo vymezeno více ploch s RZV; část vymezená pro vedení komunikace jako plocha Veřejná prostranství všeobecná **Z.36/část [PU]** se ruší a připojuje k ploše **Z.36/část [VL]** Výroba lehká. Plocha se nachází mimo zastavěné území, avšak uvnitř dříve vymezené zastavitelné plochy. Umístění komunikace bude řešeno až v návazných řízeních. Plochou prochází vodovodní přívaděč, který je navržen k přeložení v platném ÚP.

• **Z.133/část [BH]–rozšíření**, vymezena v **rámci Z.133** – dříve vymezená část navržené veřejné zeleně v ul. Stavbařů v ploše Zeleň parková a parkově upravená **Z.133/část [ZP]** se mění na zastavitelnou plochu pro bytové domy (tj. rozšiřuje se původní zastavitelná plocha pro bydlení), a to z důvodu provedené realizace zeleně která byla vybudována v pásu položeném severněji, než navrhl ÚP; řešení pásů navržených pro parkoviště, zeleň a bydlení se Změnou č. 16 ÚP posouvá severním směrem s ohledem na již provedené stabilizované plochy [DS.p] a [ZP]. Plocha se nachází mimo zastavěné území, v dříve vymezené zastavitelné ploše.

• **Z.138/část [ZP]–rozšíření, Z.138–rozšíření** – zastavitelná plocha Zeleň parková a parkově upravená byla vymezena na úkor drobného úseku dříve vymezené zastavitelné plochy Smíšené obytné všeobecné **Z.144/část [SU]**. Plocha se nachází mimo zastavěné území, v dříve vymezených zastavitelných plochách. Jedná se o upřesnění hranice mezi dvěma dříve vymezenými plochami do katastrální mapy.

• **Z.166 [HU]–rozšíření** – úprava dříve vymezené zastavitelné plochy Smíšené výrobní všeobecné o dva drobné pozemky, upřesnění hranice mezi plochou a veřejným prostranstvím. Plocha se nachází v zastavěném území.

B) Nové zastavitelné plochy a transformační plochy

Plochy transformační:

zám. č. *	transformační plocha	dříve plocha	výměra (ha)	p.č.	k.ú.
2	T.49 [SM] Smíšená obytná městská	Bydlení hromadné [BH] stabilizovaná	0,0344	st.p.č. 231/1	Žatec
3	T.50 [BV] Bydlení venkovské	Smíšená výrobní všeobecná [HU] stabilizovaná	0,1089	p.p.č. 330/4 a st.p.č. 176	Velichov u Žatce
4a	T.51 [SM] Smíšená obytná městská	Bydlení hromadné [BH] stabilizovaná	0,0854	st.p.č. 435/1, 435/2 a p.p.č. 159/4 a 446/10	Žatec
7a	T.52/část [VL] Výroba lehká	Bydlení venkovské [BV] stabilizovaná	0,4883	st.p.č. 1416/4 část, 1416/3, 1416/1 p.p.č. 6859/4, 6859/12, 1394/13, 1959/3, 1959/7	Žatec
7b	T.52/část [BV] Bydlení venkovské	Zeleň sídelní ostatní [ZS] stabilizovaná	0,0893	p.p.č. 1394/1	Žatec
8	T.53 [BV] Bydlení venkovské	Výroba lehká [VL] a Výroba energie z obnovitelných zdrojů [VE] stabilizované	1,8669	p.p.č. 2865/1, 2865/10, 2865/11 a st.p.č. 3774, 3775	Žatec
9	T.54 [BH] Bydlení hromadné	Doprava drážní [DD] stabilizovaná	0,4152	st.p.č. 6140, 1755 a p.p.č. 1702/22, 1702/73, 1702/74, 1702/79, 1702/81,	Žatec

zám. č. *	transformační plocha	dříve plocha	výměra (ha)	p.č.	k.ú.
				1702/82, 1702/83, 1702/84, 1702/85, 1702/86	
28	T.55 [OV] Občanské vybavení veřejné	Občanské vybavení komerční [OK] stabilizovaná	0,3759	st.p.č. 3042/1, 5623, p.p.č. 6824/128 a části p.p.č. 6824/127, 6824/39, 6824/16, 6824/126 k.ú. Žatec	Žatec

* číslo záměru dle Zadání změny ÚP

Odůvodnění:

• **T.49 [SM]** – dříve vymezená plocha pro Bydlení hromadné [BH], nově určená k transformaci na plochu Smíšenou obytnou městskou [SM]. Plocha je brownfieldem, tj. plochou bez využití, nachází se zde silně poškozený historický, památkově chráněný objekt. Pro usnadnění obnovy objektu se rozšiřuje způsob využití objektu na co nejvíce multifunkční. Objekt je nemovitou kulturní památkou v MPR.

• **T.51 [SM]** – dříve vymezená plocha pro Bydlení hromadné [BH], nově určená k transformaci na plochu Smíšenou obytnou městskou [SM]. Zastavěná plocha a zahrada. Jedná se o záměr rozšíření způsobu využití stávajícího objektu. Objekt je nemovitou kulturní památkou v MPZ.

• **T.50 [BV]** – dříve vymezená plocha Smíšená výrobní všeobecná [HU], nově určená k transformaci na plochu Bydlení venkovské [BV]. Drobná stavba, záměr výstavby RD. Plochu okrajově zasahuje ochranné pásmo VN, které bude respektováno při umístění staveb.

• **T.52/část [VL]** – dříve vymezená plocha pro Bydlení venkovské [BV], nově určená k transformaci na plochu Výroba lehká [VL]. V současné době se zde nachází parkoviště.

• **T.52/část [BV]** – dříve vymezená plocha Zeleň sídelní ostatní [ZS], nově určená k transformaci na plochu Bydlení venkovské [BV]. V zastavěném území, přestavba stávajícího RD s rozšířením pozemku.

• **T.53 [BV]** – dříve vymezené stabilizované plochy Výroba lehká [VL] a Výroba energie z obnovitelných zdrojů [VE], nově určené k transformaci na plochu Bydlení venkovské [BV]. Změna záměru využití stávajícího areálu výroby a FVE. Plochou prochází vedení VN a jeho ochranné pásmo, které bude respektováno při umístění staveb. Část plochy je dotčena ÚAN.

• **T.54 [BH]** – dříve vymezená plocha Dopravy drážní [DD], nově určená k transformaci na bytové domy. Nové využití drážních objektů. Plocha se nachází v o.p. dráhy.

• **T.55 [OV]** – dříve vymezená stabilizovaná plocha Občanské vybavení komerční [OK], nově určená k transformaci na plochu Občanské vybavení veřejné [OV]. Jedná se o bývalý kulturní dům Moskva, záměr rehabilitace původního využití stavby pro kulturu, připouští se i další veřejné funkce. Okrajem plochy je vedena řada tras inž. sítí.

Zastavitelné plochy:

zám. č. *	zastavitelná plocha	dříve plocha	výměra (ha)	p.č.	k.ú.
11	Z.44g [RI] Rekreační individuální	Rekreace v zahrádkářských osadách [RZ] stabilizovaná	0,0797	p.p.č. 2796/11 a 2796/12	Žatec
15	Z.182 [SV] Smíšená obytná venkovská	Veřejná prostranství všeobecná [PU] a Občanské vybavení sport [OS] stabilizované	0,6483	p.p.č. 599/2, 599/3 k.ú. Žatec a části p.p.č. 599/25, 599/28	Žatec
16	Z.183 [SM] Smíšená obytná městská	Bydlení individuální [BI] a Zeleň sídelní ostatní [ZS] stabilizované	0,1908	p.p.č. 448/2, 7348 a část p.p.č. 448/1	Žatec
18	Z.184 [BI] Bydlení individuální	ZeLeň zahradní a sadová [ZZ] stabilizovaná	0,1216	p.p.č. 4470/9	Žatec
—	Z.185 [OV] Občanské vybavení veřejné [OV]	Veřejná prostranství všeobecná [PU] stabilizovaná	0,3572	p.p.č. 5619	Žatec

* číslo záměru dle Zadání změny ÚP

Odůvodnění:

• **Z.44g [RI]** – dříve vymezená plocha Rekrece v zahrádkářských osadách [RZ], v zastavěném území, se nově vymezuje jako zastavitelná plocha Rekrece individuální [RI]. Záměr výstavby objektu rekreace a drobné výroby. Plocha je dotčena o.p. silnice.

• **Záměr č. 13** (zastavitelná plocha Rekrece v zahrádkářských osadách Z.181 [RZ]) byl po společném jednání na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF z řešení vypuštěn.

• **Z.182 [SV]** – dříve vymezená stabilizovaná plocha pro Občanské vybavení sport, se nově vymezuje jako plocha Smíšená obytná venkovská [SV]. Záměr změny využití stávajícího kynologického cvičiště na rodinné domy a na plochu pro podnikání. Jedná se sice o stabilizovanou plochu pro sport, ale vymezenou mimo zastavěné území. Plocha je vedena jako TTP a nemá umístěnu žádnou budovu, která by byla zapsána do KN, není proto dosud zahrnuta do ZÚ. Přesto je možno ji považovat za již z části zastavěnou a nesloužící zemědělské činnosti – plocha je oplocená a je na ní umístěna řada drobných staveb a zařízení pro sport (překážek), které se do KN jako zastavěná plocha nezapisují. V lokalitě Stroupečská nejsou dosud plochy smíšené obytné venkovské vymezeny. Plocha okrajově zasahuje do ÚAN.

• **Z.183 [SM]** – dříve vymezená stabilizovaná plocha pro Bydlení individuální [BI] a pro Zeleň sídelní ostatní [ZS] se nově vymezuje jako zastavitelná plocha Smíšená obytná městská [SM]. Jedná se o záměr změny využití pozemku proluky v zastavěném území, v současné době improvizované občerstvení a parkoviště. Plocha zasahuje do ÚAN. Hranice plochy je vymezena podle hranice záplavového území Q₁₀₀ řeky Ohře.

• **Z.184 [BI]** – dříve vymezená stabilizovaná plocha pro Zeleň zahradní a sadová [ZZ], proluka v zastavěném území, zahrada; nově zařazena do ploch Bydlení individuální [BI] k výstavbě rodinného domu.

• **Z.185 [BI]** – dříve vymezená stabilizovaná plocha pro Veřejná prostranství všeobecná nově vymezena jako zastavitelná plocha Občanské vybavení veřejné [OV]; v zastavěném území, pozemek ve vlastnictví Města Žatec, záměr na výstavbu dalšího pavilonu (areálu) domova pro seniory v blízkosti stávajícího objektu.

C) Rušené a zmenšené zastavitelné plochy a transformační plochy

Ruší se dříve vymezené zastavitelné plochy:

- Veřejná prostranství všeobecná [PU]: Z.36/část [PU],
- Občanské vybavení sport [OS]: Z.4a/část [OS],
- Rekrece individuální [RI]: Z.43/část [RI]
- Rekrece v zahrádkářských osadách [RZ]: Z.6/část [RZ].

Zmenšují se dříve vymezené zastavitelné plochy a transformační plochy:

- Bydlení individuální [BI]: Z.96 [BI], Z.118/část [BI]
- Bydlení venkovské [BV]: Z.17/část [BV], Z.160/část [BV],
- Rekrece individuální [RI]: Z.97 [RI],
- Veřejná prostranství všeobecná [PU]: Z.133/část [PU],
- Zeleň parková a parkově upravená [ZP]: Z.133/část [ZP],
- Smíšené obytné městské [SM]: T.34 [SM],
- Doprava silniční – parkoviště [DS.p]: Z.133/část [DS.p],
- Doprava silniční – garáže [DS.g]: Z.133/část [DS.g],
- Výroba lehká [VL]: Z.164/část [VL].

3.4. Přehled zastavitelných ploch a transformačních ploch

Přehledy byly aktualizovány věcně i formálně.

3.5. Vymezení systému veřejných prostranství

Kapitola byla do obsahu ÚP doplněna na základě nového obsahu a struktury textové části ÚP, vymezené v § 80 odst. 2 písm. c) nového stavebního zákona.

3.6. Vymezení systému sídelní zeleně

Byl doplněn požadovaný charakter povinné složky zeleně v zastavitelných plochách a transformačních plochách vybraných ploch s RZV tak, aby byla zajištěna také opomíjená složka vzrostlé (stromové) zeleně, nikoli jen zatravnění. Stromová zeleň kladně ovlivňuje klima území (snižuje teplotu, zadržuje vodu v území atd.).

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Změny jsou zobrazeny ve výkresech č. A2. Hlavní výkres a schématech č. A5. Dopravní řešení, č. A6a. Zásobování pitnou vodou, č. A6b. Vodní plochy a toky, kanalizace, č. A6c. Zásobování elektrickou energií a č. A6d. Zásobování plynem a teplem, produktovod.

4.1. Dopravní infrastruktura

Základní koncepce zůstává beze změny.

4.1.1. Širší dopravní vztahy

Beze změny.

4.1.2. Silniční síť

Beze změny.

4.1.3. Hluk z dopravy

Beze změny.

4.1.4. Komunikační síť

Změny stabilizovaných ploch Veřejná prostranství všeobecná [PU] pro umístění místních komunikací jsou uvedeny v kap. (I.)3.2.

Ruší se plocha Z.36/část [PU] – místní obslužná komunikace v ploše Z.36/část [VL] bude řešena v návazných řízeních.

Ruší se část plochy Z.133/část [PU] – upravuje se návaznost navržené komunikační sítě místních komunikací na ul. Stavbařů po realizaci pásu veřejné zeleně – viz též kap. (I.)3.3., body B) a C).

4.1.5. Autobusová doprava

Beze změny.

4.1.6. Železniční doprava

Bylo doplněno ustanovení týkající se vztahu hluku ze stávající dráhy a nové výstavby v blízkosti dráhy.

4.1.7. Letecká doprava

Beze změny.

4.1.8. Doprava v klidu

Změny stabilizovaných ploch Doprava silniční [DS] a Doprava silniční – parkoviště [DS.p] jsou uvedeny v kap. (I.)3.2. Plochy pro odstavování vozidel, řešené Změnou č. 16 ÚP, nezahrnují žádnou novou zastavitelnou plochu nebo transformační plochu. Ruší se části ploch pro parkoviště Z.133/část [DS.p] a pro garáže Z.133/část [DS.g] – viz kap. (I.)3.3., bod B) a C).

Upravuje se (zmenšuje) zakres plochy garáží ve výkrese A5. Dopravní řešení na p.p.č. 6290/14, 7018/2, 6258/6, 6282/2, 6282/1 k.ú. Žatec tak, aby odpovídalo vymezení ploše s RZV vymezené ve výkrese A2. Hlavní výkres.

4.1.9. Cyklistická a cykloturistická doprava

Změnou č. 16 ÚP se aktualizují a doplňují koridory pro cyklostezku Ohře:

- Dříve vymezený koridor dopravní infrastruktury **CNZ.Ohře** se v k.ú. Trnovany mění do odlišné trasy na základě ÚAP ORP Žatec. Nově je trasa vedena po stávajících komunikacích centrem sídla Trnovany, nikoli po břehu řeky Ohře. Označení koridoru se mění na **CNZ.Ohře1**, měněný úsek je označen **CNZ.Ohře1 – změna trasy**.

- Doplňují se dva nové úseky koridorů dopravní infrastruktury pro úseky cyklostezky Ohře v zastavbě Žatce, označeny **CNZ.Ohře2** a **CNZ.Ohře3**. a to na základě dokumentací „Propojka páteřní cyklostezky Ohře, úsek č. 4, s ulicí Chomutovská, Žatec“ (DÚR+DSP, Ing. Jan Rusňák, 6/2020) a „Páteřní cyklostezka Ohře, napojení úseku č. 3“ (DÚR+DSP, Ing. Jan Rusňák, 2/2021).

- Úsek dříve navržené cyklotrasy Žatec – Holedeček se v rozsahu průchodu plochami Z.133 [BH, ZP, PU], Z.134 [SU, ZP, PU], Z.135b [HU], Z.135a [ZP, PU], Z.135c [HU] a K.19b [ZK] mění na cyklostezku v koridoru **CNU.CY5** (úsek ul. Stavbařů – LBK.54) a zařazuje se jako VPS VD.51.

4.2. Technická infrastruktura

Základní koncepce zůstává beze změny.

Zásobování pitnou vodou

- Ruší se dříve navržená uliční vedení vodovodu v rušené ploše Z.36/část [PU].

Kanalizace a čištění odpadních vod

- Ruší se dříve navržená uliční vedení kanalizace v rušené ploše Z.36/část [PU].

Zásobování elektrickou energií

- Ruší se stávající plocha pro fotovoltaickou elektrárnu na p.p.č. 2865/1 k.ú. Žatec v lokalitě Drahobýl. Plocha je nahrazena transformační plochou T.53 [BV].

Zásobování plynem

- Ruší se dříve navržená uliční vedení STL plynu v rušené ploše Z.36/část [PU].

Zásobování teplem

- Beze změny.

Elektronické komunikace

- Beze změny.

Nakládání s odpady

- Beze změny.

4.3. Zelená infrastruktura

Kapitola byla doplněna do textové části ÚP na základě nového obsahu a struktury textové části ÚP, vymezené v § 80 odst. 2 písm. d) nového stavebního zákona. Pojem zelená infrastruktura byl nově vymezen novým stavebním zákonem v § 10 odst. 1 písm. c) nového stavebního zákona.

4.4. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Byla vymezena stabilizovaná plocha občanské vybavenosti veřejné – letecké muzeum v Bezděkově a transformační plocha T.55 [OV] – viz kap. (I.)3.3., bod B).

4.5. Veřejná prostranství

Změny stabilizovaných ploch Veřejná prostranství všeobecná [PU] a Zeleň parková a parkově upravená [ZP] jsou uvedeny v kap. (I.)3.2.

Plochy veřejných prostranství, navržené Změnou č. 16 ÚP, zahrnují plochu Z.138/část [ZP]–rozšíření; ruší se plocha Z.36/část [PU] a části ploch Z.133/část [PU] a Z.133/část [ZP] – viz kap. (I.)3.3., body B) a C).

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

Základní kompoziční principy a základní koncepce uspořádání krajiny se nemění.

5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Změny dříve vymezených stabilizovaných ploch

Změny jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

Byly vymezeny tyto nové stabilizované plochy:

navržené využití	stávající využití dle ÚP	p.p.č.	k.ú.
Zeleň krajinná [ZK]	Vodní a vodohospodářské všeobecné [WU] stabilizovaná	p.p.č. 1124/82	Žatec
Zemědělské všeobecné [AU] stabilizovaná	Smíšené výrobní všeobecné [HU] stabilizovaná	p.p.č. 5498/7, 5498/5, 5498/6, 5498/3, 5498/4	Žatec

Plochy byly vymezeny na základě změny katastrální mapy.

5.3. Územní systém ekologické stability

Vymezení ÚSES zůstává beze změny.

5.4. Vymezení ploch změn v krajině

Beze změny.

5.5. Protierozní opatření

Beze změny.

5.6. Vymezení zelené infrastruktury, prostupnost krajiny, ochrana před povodněmi a suchem, rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin

Kapitola byla po obsahové stránce doplněna dle obsahu a struktury textové části ÚP, vymezené v § 80 odst. 2 písm. e) nového stavebního zákona.

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změny v kap. 6. vychází z požadavků Zadání Změny č. 16 ÚP – viz kap. (E.)1. Textové části odůvodnění, *ke kap. a.1.4.5.*

Dále se zde promítají změny názvů a označení ploch s RZV a změna označení ploch přestavby na plochy transformační (T.xx).

Ke kap. 6.1.:

- Bylo doplněno obecné ustanovení pro stávající nadlimitní stavby v území (tj. stavby, již nyní překračující ustanovené regulace).
- Byly doplněny možnosti vymezení OZE v nezastavěném území (dosud převážně vyloučené) v reakci na požadavky podpory umísťování zdrojů energie v území – úprava bodů A1) a C1) a doplnění bodu C5).
- V bodě C4) bylo upraveno ustanovení v reakci na změnu ochranného pásma z 50 m na 30 m, která vyplývá ze zákona.

Ke kap. 6.2. (společné):

- U vybraných druhů ploch s RZV byl doplněn odkaz na definici charakteru zeleně s odkazem na kap. 3.6. ([BH], [OV], [OK], [OS], [SM], [SV], [SU], [VL], [VZ], [HU]).
- U vybraných druhů ploch s RZV byly zmírněny požadavky na umísťování zeleně ve stabilizovaných a transformačních plochách pro nemožnost dosažení původních požadavků ([BI], [BV], [RI], [RH], [RZ], [OV], [OK], [OS], [OH], [OX.v], [OX.z], [SM], [SV], [SU], [DS.g], [DS.v], [VL], [VZ], [VZ.z], [HU]).
- U vybraných druhů ploch s RZV byly doplněny odkazy do kap. 6.1. ve vztahu k umísťování OZE ([ZK], [AU]).
- Pro nově vymezené zastavitelné a transformační plochy byla doplněna omezení plynoucí z ochranných pásem a dalších limitů využití území.
- U vybraných dříve vymezených zastavitelných a transformačních ploch byly aktualizovány podmínky plynoucí z ochranných pásem (některá o.p. již do plochy po částečné realizaci a zmenšení nezasahují).

Ke kap. 6.2.2.:

- Pro plochy [BI] byla přerazeny podnikatelská činnost (služby, obchod) z podmíněně přípustných do přípustných pro podporu podnikání.

Ke kap. 6.2.6.:

- U plochy Z.4a [RZ] byl doplněn regulativ týkající se výstavby v záplavovém území.
- U plochy Z.10 [RZ] byl zrušen požadavek respektovat o.p. VN, protože do plochy již nezasahuje.

Ke kap. 6.2.18.:

U ploch T.49 [SM], T.51 [SM] byl doplněn regulativ: „Stavební úpravy objektů budou respektovat památkovou ochranu staveb. Obnova obou objektů v ploše T.49 [SM] bude

provedena v původní půdorysné a hmotové stopě.“

Ke kap. 6.2.25.:

- Pro plochy [DD] byly do přípustného využití doplněny parkoviště a garáže, dosud opomenuté, které jsou s vymezeným způsobem využití sločitelné.

Ke kap. 6.2.28., 6.2.29., 6.2.32.

- Pro vybrané zastavitelné plochy Z.164/část [VL], Z.165 [VZ], Z.11/část [HU], v části plochy Z.23 [HU] v rozsahu p.p.č. 1675/7 k.ú. Žatec a v ploše Z.24 [HU] bylo doplněno jako přípustné využití umístění fotovoltaické elektrárny v reakci na požadavky podpory umísťování zdrojů energie v území.

Ke kap. 6.2.32.: Pro plochy Z.131 [HU], Z.132 [HU], Z.134/část [HU], Z.135b/část [HU] a Z.135c [HU] byl doplněn regulativ, který lokálně (s ohledem na svažující se terén) umožňuje zvýšení výšky staveb z 10 m až na 15 m nad rostlým terénem, ale tak, aby nejvyšší bod staveb, které mají více než 10 m, nepřesáhla nadmořskou výšku 285 m n.m.

Požadavek na navýšení až do výše 15 m uplatnilo Město Žatec jako dodatečné rozšíření obsahu změny.

Zpracovatel vycházel z těchto úvah:

Plochy mají dosud stanovenou nejvyšší výšku 10 m nad rostlým terénem a požaduje se prověřit možné zvýšení lokálně až na 15 m tak, aby nebyla narušena veduta města od jihu. 10 m již zaručuje stávající ÚP a neměla by být snížena.

Plocha Z.131 se nachází v nadmořské výšce 267 až 269 m n.m. (je rovinatá). Plocha Z.132 se nachází ve svahu, rostlý terén stoupá od 269 po 285 m n.m. v délce plochy cca 500 m. Silniční křižovatka u vodojemu v nejvyšším bodě zastavitelných ploch byla pojata jako referenční bod (285 m n.m.).

Nejnižším bodem je stávající ČSPH v nadmořské výšce 267 m n.m.

Úpatí bytových domů přiléhajících k ploše se nachází na 265 m n.m. Jejich výška činí místy až 6 NP (plus zvýšený suterén), odhadem tedy mají $3 \text{ m} \times 6 + 2 \text{ m} = 20 \text{ m}$ nad terénem.

Lze tedy říci, že hladina zástavby okraje sídliště je ve výšce 285 m n.m., stejně jako úpatí vodojemu, navýšení by tedy nemělo zasáhnout nad tuto nadmořskou výšku.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI

a) Věcné změny VPS a VPO:

Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury

- Dříve vymezená VPS dopravní infrastruktury VD.30 pro plochu Z.36/část [PU] – výstavba místní komunikace pro obsluhu návrhové plochy Z.36/část [VL] – 2 díly, včetně souvisejících úseků VPS technické infrastruktury VT.2, VT.3, VT.7 (uliční vedení inž. sítí).
- Dříve vymezená VPS koridoru dopravní infrastruktury VD.50 pro realizaci cyklostezky Ohře v části Trnovany se ruší a překládá do nové trasy pod označením VD.50a.
- Doplnují se dva nové úseky koridoru dopravní infrastruktury pro realizaci cyklostezky Ohře v centru Žatce, označené jako VD.50b a VD.50c.
- Úsek dříve navržené cyklotrasy Žatec – Holedeček se v rozsahu průchodu plochami Z.133 [BH, ZP, PU], Z.134 [SU, ZP, PU], Z.135b [HU], Z.135a [ZP, PU], Z.135c

[HU] a K.19b [ZK] mění na cyklostezku v koridoru CNU.CY5 a zařazuje se jako VPS VD.51.

- Ruší se dva drobné úseky dříve vymezené VPS dopravní infrastruktury VD.22 (díly plochy plocha Z.133/část [PU]) po realizaci přestavby ul. Stavbařů.

b) V souvislosti s novým stavebním zákonem a změnou Standardu 23 na Standard 24 se ze zákona ruší možnost vymezení předkupního práva, rozšiřuje se však škála veřejně prospěšných staveb a opatření, pro něž je možné uplatnit vyvlastnění. Při úpravě dokumentace po 1. 7. 2024 bylo proto upraveno zařazení a označení vybraných dříve vymezených kategorií veřejně prospěšných staveb a opatření v souladu s novým stavebním zákonem takto:

- VPO VR „Zvyšování retenčních schopností území“ byly změněny na VPS VZ „Zelená infrastruktura – vodní nádrže“ (VZ.1 až VZ.7), vyvlastnění zůstává beze změny,
- VPS PO pro předkupní právo „Občanské vybavení“ byly změněny na VPS VO pro vyvlastnění (VO.1 až VO.5),
- VPO PP pro předkupní právo „Veřejná prostranství“ byly změněny na VPS VP pro vyvlastnění (VP.1 až VP.14).

c) Věcné změny VPS a VPO, u kterých bylo změněno předkupní právo na vyvlastnění:

Veřejná prostranství

- Ruší se část dříve vymezeného veřejného prostranství pro veřejnou zeleň PP.4, související s plochou Z.133/část [ZP] – 9 dílů, Z.134/část [ZP] – 2 díly, a to po realizaci (ul. Stavbařů), zbylá část je nově označena VP.4.
- Dříve vymezené veřejné prostranství pro veřejnou zeleň PP.14 (nově VP.14) pro plochu Z.138/část [ZP] se rozšiřuje o úsek p.p.č. 4646/1 k.ú. Žatec v jihovýchodní části pozemku.

Změny jsou zobrazeny ve výkrese č. A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací Změny č. 16 ÚP.

d) Veřejně prospěšná opatření

Viz výše, vybrané změny z VPO na VPS byly provedeny v souvislosti s novým stavebním zákonem.

e) Asanace

Beze změny.

f) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Beze změny.

(8.) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Kapitola se ruší ze zákona.

Veškeré dříve vymezené předkupní právo se ruší, a to s ohledem na změnu legislativy od 1. 7. 2024, za účinnosti stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, na základě § 327 odst. 2; dle tohoto zákona již nelze vymezovat předkupní právo.

Věcné změny (rušení předkupního práva) jsou zobrazeny ve výkrese č. A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací Změny č. 16 ÚP.

8. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA

Kompenzační opatření nejsou vymezena, protože Krajský úřad Ústeckého kraje, orgán ochrany přírody, vyloučil významný vliv Změny č. 16 ÚP na prvky Natura 2000 a nebylo tak zpracováno ani Vyhodnocení vlivu změny ÚP na prvky systému Natura 2000.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní rezerva R.1-SU, dříve značená SOs 102, byla zrušena rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 1. 2025 č. j. 142 A 2/2023-116.

Plocha územní rezervy bývala vymezena na p.p.č. 5890/2, 5890/7 a 5890/30 k.ú. Žatec.

Soudním rozhodnutím není dotčena stabilizovaná plocha zeleně krajinné (ZK) ležící pod překryvnou plochou územní rezervy.

Ustanovení § 114 odst. 2: „Při zrušení změny územně plánovací dokumentace platí územně plánovací dokumentace ve znění před touto změnou. Je-li to nezbytné, zajistí pořizovatel úpravu úplného znění.“ se v tomto případě neaplikuje, protože nebyla zrušena celá změna, ale pouze její část; konkrétně nebyla zrušena plocha s RZV pod překryvnou plochou územní rezervy, ale pouze překryvný prvek a na jednom pozemku nemohou být zároveň dvě plochy s RZV.

Úplné vypuštění grafického prvku a uvedení v textové části bude provedeno následující změnou ÚP (zřejmě Změnou č. 18 ÚP Žatec).

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Beze změny.

11. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Vymezení pořadí změn v území (etapizace) se nemění, nově vymezené plochy změn v území, tj. plochy zastavitelné a transformační plochy, vymezené Změnou č. 16 ÚP, se zařazují do 1. etapy výstavby, s výjimkou plochy Z.138/část [ZP]–rozšíření, která se zařazuje do 3. etapy.

Změny jsou vyjádřeny ve výkrese č. A4. Výkres pořadí změn v území (etapizace).

12. ROZSAH DOKUMENTACE ZMĚNY Č. 16 ÚP

Textová část

Zahrnuje dva svazky: vlastní textovou část (výrok změny, tj. normativní text, a odůvodnění změny) a dále přílohu odůvodnění – Výrok ÚP Žatec s vyznačením změn textové části navrhovaných Změnou č. 16 ÚP (srovnávací text).

Grafická část

Výroková část zahrnuje výkresy a schémata v rozsahu měněných částí. Bez změny zůstávají schémata A6e. Elektronické komunikace a A7. Návrh územního systému ekologické stability.

Grafická část odůvodnění zobrazuje standardní výkresy.

Po schválení Změny č. 16 ÚP bude vyhotovena dokumentace Úplného znění Územního plánu Žatec se zpracováním obsahu Změny č. 16 ÚP.

J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE *s odůvodněním potřeby jejich vymezení*

Záležitosti nadmístního významu nejsou Změnou č. 16 ÚP řešeny.

K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Nově vymezované plochy zahrnují:

- plochy stabilizované,
- plochy zastavitelné a transformační plochy v zastavěném území,
- plochy zastavitelné mimo zastavěné území, avšak v dříve vymezených zastavitelných plochách, tj. jsou vymezeny na úkor nějaké dříve vymezené zastavitelné plochy se změnou využití. Zahrnuje plochy **Z.4a/část [RZ]–rozšíření**, **Z.6/část [BV]**, **Z.36/část [VL]–rozšíření**, **Z.133/část [BH]–rozšíření**, **Z.138/část [ZP]–rozšíření**, **Z.164/část [VL]–rozšíření**, **Z.164/část [ZS]**.

K novému záboru mimo zastavěné území a mimo dříve vymezené zastavitelné plochy dochází v těchto zastavitelných plochách:

- **Z.182 [SV]**, Smíšené obytné venkovské; plocha vymezena na základě požadavku vlastníka, na místo stabilizované plochy pro sport. V lokalitě Stroupečská nejsou dosud plochy smíšené obytné venkovské vymezeny.

Změny ve způsobu využití ploch zahrnují několik dílčích změn, z toho rozsáhlý počet změn ploch stabilizovaných (cca 80), 13 změn u ploch zastavitelných a 10 ploch transformačních. Není řešena žádná nová plocha změny v krajině.

Řešené plochy: 4,02 ha zabírají plochy stabilizované, 7,12 ha zabírají plochy změn v území (bez koridorů DI). Významná část těchto změn je umístěna v zastavěném území (5,06 ha), mimo zastavěné území zasahují zastavitelné plochy o úhrnu cca 2,06 ha, z toho plochy mimo obvod dříve odsouhlasených ploch činí cca 0,65 ha.

L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU

případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Takové prvky nejsou vymezeny.

M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

1. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Zákony, vyhlášky, metodiky

Vyhodnocení důsledků změny územního plánu na zemědělský půdní fond (ZPF) vychází z § 4 zákona ČNR č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu a z § 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Dále se vyhodnocení řídí vyhláškou MŽP č. 48/2011 Sb. ze dne 22. února 2011 o stanovení tříd ochrany, která zařazuje jednotlivé pětimístné BPEJ, vyjadřující kvalitativní kategorie ZPF, do pěti tříd ochrany ZPF (I. až V.).

Mapa BPEJ

K zjištění BPEJ pozemků byla použita mapa BPEJ v digitální podobě, převzata z ÚAP ORP Žatec, s upřesněním do katastrální mapy.

Tato mapa rozděluje území na jednotlivé BPEJ, označené pěticiferným označením, vypovídajícím o kvalitě a vlastnostech půdy. Tyto bonitované půdně ekologické jednotky jsou zaříděny do pěti kvalitativních tříd (I. až V.), uvedených výše.

Grafická část

Součástí vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL je výkres č. B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000, ve kterém jsou znázorněny řešené lokality a hranice a kódy zasahujících BPEJ; druhy pozemků řešeného území jsou zobrazeny v podkladové katastrální mapě.

Předmět řešení Změny č. 16 ÚP

Plochy, které se jako zábor ZPF nevyhodnocují:

- lokality aktualizace stávajícího stavu – stabilizovaných ploch (nevyhodnocují se jako zábor ZPF) – viz také kap. (I.)3.1., (I.)5.1., Textové části odůvodnění.

Plochy a koridory, které se jako zábor ZPF vyhodnocují:

- úpravy dříve vymezených ploch – viz kap. (I.)3.3. bod A) Textové části odůvodnění;
- nově navržené zastavitelné plochy a transformační plochy – viz kap. (I.)3.3. bod B) Textové části odůvodnění;
- nově vymezené koridory dopravní infrastruktury – viz též kap. (I.)4.1.6. Textové části odůvodnění.

Koridory:

CNZ.Ohře1-změna trasy: veden po stávajících komunikacích, délka cca 1110 m, šíře 3 m, bez záboru ZPF.

CNZ.Ohře2: veden po ostatních plochách a vodních plochách (pozemek Ohře), délka 415 m, šíře 3 m, bez záboru ZPF.

CNZ.Ohře3: veden po ostatních plochách a vodních plochách (pozemek Ohře), délka 370 m, šíře 3 m, bez záboru ZPF.

1.1. Vyhodnocení záborů ZPF formou tabulky

Přehledová tabulka

Viz následující strany.

Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením:

Účelové komunikace a polní cesty nebudou dotčeny.

Investice do půdy

Stávající investice do půdy nebudou dotčeny.

Protierozní opatření

Jsou vymezena v platném ÚP, nebudou dotčeny, nenavrhují se jejich úprava.

Tabulka – vyhodnocení záborů ZPF

Označení plochy nebo koridoru	Navržené využití	Výměra plochy celkem (ha)	Souhrn výměry záboru ZPF (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					1)	2)	3)	4)	5)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.133/část [BH]-rozšíření	bydlení hromadné	0,3857	0,3797		0,3797				x	x	x	x	B)
T.54 [BH]	bydlení hromadné	0,4152	0,0000						x	x	x	x	x
celkem BH		0,8009	0,3797	0,0000	0,3797	0,0000	0,0000	0,0000					
Z.184 [BI]	bydlení individuální	0,1216	0,1216					0,1216	x	x	x	x	x
celkem BI		0,1216	0,1216	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1216					
Z.6/část [BV]-rozšíření	bydlení venkovské	0,1725	0,1725	0,1725					x	x	x	x	B)
T.50 [BV]	bydlení venkovské	0,1089	0,1049		0,1049				x	x	x	x	A)
T.52/část [BV]	bydlení venkovské	0,0893	0,0000						x	x	x	x	x
T.53 [BV]	bydlení venkovské	1,8669	0,0000						x	x	x	x	x
celkem BV		2,2376	0,2774	0,1725	0,1049	0,0000	0,0000	0,0000					
Z.44g [RI]	rekreace individuální	0,0797	0,0797	0,0797					x	x	x	x	A)
celkem RI		0,0797	0,0797	0,0797	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000					
Z.4a/část [RZ]-rozšíření	rekreace v zahrádkářských osadách	0,3524	0,3524					0,3524	x	x	x	x	x
celkem RZ		0,3524	0,3524	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3524					
T.38 [OV]	občanské vybavení veřejné	0,0406	0,0000						x	x	x	x	x
T.55 [OV]	občanské vybavení veřejné	0,3759	0,0000						x	x	x	x	x
Z.185 [OV]	občanské vybavení veřejné	0,3572	0,3572				0,3572		x	x	x	x	x
celkem OV		0,7737	0,3572	0,0000	0,0000	0,0000	0,3572	0,0000					
Z.138/část [ZP]-rozšíření	zelen - parky a parkově upravené plochy	0,0552	0,0552					0,0552	x	x	x	x	x
celkem ZP		0,0552	0,0552	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0552					
Z.164/část [ZS]	zelen sídelní ostatní	0,0896	0,0896		0,0896				x	x	x	x	B)
celkem ZS		0,0896	0,0896	0,0000	0,0896	0,0000	0,0000	0,0000					
T.3 [SM]-rozšíření	smíšená obytná městská	0,7402	0,0296					0,0296	x	x	x	x	x
T.49 [SM]	smíšená obytná městská	0,0344	0,0000						x	x	x	x	x
T.51 [SM]	smíšená obytná městská	0,0854	0,0145					0,0145	x	x	x	x	x
Z.183 [SM]	smíšená obytná městská	0,1908	0,1265	0,1265					x	x	x	x	A)
celkem SM		1,0508	0,1706	0,1265	0,0000	0,0000	0,0000	0,0441					
Z.182 [SV]	smíšená obytná venkovská	0,6483	0,6206	0,6206					x	x	x	x	C)
celkem SV		0,6483	0,6206	0,6206	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000					
Z.164/část [VL]-rozšíření	výroba lehká	0,0630	0,0630		0,0630				x	x	x	x	B)

Označení plochy nebo koridoru	Navržené využití	Výměra plochy celkem (ha)	Souhrn výměry záboru ZPF (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					1)	2)	3)	4)	5)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.36/část [VL]-rozšíření	výroba lehká	0,3490	0,3490	0,3490					x	x	x	x	B)
T.52/část [VL]	výroba lehká	0,4883	0,1943		0,1943				x	x	x	x	A)
celkem VL		0,9003	0,6063	0,3490	0,2573	0,0000	0,0000	0,0000					
Z.166 [HU]-rozšíření	smíšená obytná venkovská	0,0056	0,0000						x	x	x	x	x
celkem HU		0,0056	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000					
CNZ.Ohře1 - změna trasy	koridor dopravní infrastruktury	0,3330	0,0000						x	x	x	x	x
CNZ.Ohře2	koridor dopravní infrastruktury	0,1245	0,0000						x	x	x	x	x
CNZ.Ohře3	koridor dopravní infrastruktury	0,1110	0,0000						x	x	x	x	x
celkem CNZ-koridory		0,5685	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000					
celkem vše		7,6842	3,1103	1,3486	0,3815	0,0000	0,3572	0,5733					

- 1) Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na ZPF
2) Existence závlah
3) Existence odvodnění
4) Stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody
5) Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g) – informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch – viz závěrečné odůvodnění

- A) Zábor II. třídy ochrany ZPF, při zachování způsobu využití dle platné územně plánovací dokumentace, v zastavěném území.
B) Zábor II. třídy ochrany ZPF, při zachování způsobu využití dle platné územně plánovací dokumentace, mimo zastavěné území.
C) Zábor II. třídy ochrany ZPF, nový zábor.

1.2. Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější

a) Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona

Plochy transformační a koridory bez záboru ZPF:

- T.54 [BH] bydlení hromadné, T.52/část [BV] a T.53 [BV] bydlení venkovské, T.38 [OV] a T.55 [OV] občanské vybavení veřejné, T.49 [SM] smíšená obytná městská, koridory CNZ.Ohře1–změna trasy, CNZ.Ohře2, CNZ.Ohře3.

Zastavitelné plochy a transformační plochy se zábořem ZPF v zastavěném území:

- Z.184 [BI] bydlení individuální, T.50 [BV] bydlení venkovské, Z.44g [RI] rekreace individuální, Z.185 [OV] občanské vybavení veřejné, T.3 [SM]–rozšíření, T.51 [SM], Z.183 [SM] smíšené obytné městské, T.52/část [VL] výroba lehká.

Zásah do ZPF v těchto plochách vychází z potřeb provádění změn ve stávající zástavbě, nového využití stávajících objektů u transformačních ploch nebo zastavění drobných proluk a tím scelení zástavby, což vede v důsledku k lepšímu využívání zastavěného území a k ochraně nezastavěného území.

Zastavitelné plochy se zábořem ZPF, mimo ZÚ, v dříve vymezených zastavitelných plochách:

Jedná se o úpravy vzájemných hranic částí ploch s RZV dříve vymezených zastavitelných ploch.

- **Z.133/část [BH]–rozšíření**, vymezena v rámci **Z.133** – dříve vymezená část navržené veřejné zeleně v ul. Stavbařů v ploše Zeleň parková a parkově upravená Z.133/část [ZP] se mění na zastavitelnou plochu pro bytové domy (tj. rozšiřuje se původní zastavitelná plocha pro bydlení), a to z důvodu provedené realizace zeleně, která byla vybudována v pásu položeném severněji, než navrhl ÚP; řešení pásů navržených pro parkoviště, zeleň a bydlení se Změnou č. 16 ÚP posouvá severním směrem s ohledem na již provedené stabilizované plochy [DS.p] a [ZP]. Plocha se nachází mimo zastavěné území, v dříve vymezené zastavitelné ploše. Zábor orné půdy II. třídy ochrany.

- **Z.6/část [BV]–rozšíření**, vymezena v rámci **Z.6** – dříve vymezená plocha Rekreace v zahrádkářských osadách Z.6/část [RZ] a část stabilizovaného veřejného prostranství [PU] se mění na zastavitelnou plochu pro bydlení. Jedná se o pozemek v proluce mezi dvěma zastavěnými územími a dráhou; formálně se nachází mimo zastavěné území, v dříve vymezené zastavitelné ploše. Zábor orné půdy I. třídy ochrany; vzhledem k velikosti pozemku a charakteru území (drobná proluka) není pozemek využíván k intenzivní zemědělské výrobě, nýbrž k rekreaci – zahrádková osada.

- **Z.4a/část [RZ]–rozšíření**, vymezena v rámci **Z.4a** – dříve vymezená plocha Občanské vybavení sport Z.4a/část [OS] (ruší se záměr) se mění na plochu Rekreace v zahrádkářských osadách [RZ] a připojuje se k již existujícímu dílu zastavitelné plochy Z.4a/část [RZ] Rekreace v zahrádkářských osadách. Plocha se nachází mimo zastavěné území, v dříve vymezené zastavitelné ploše. Zábor orné půdy a zahrady V. třídy ochrany. Využití v současné době odpovídá rekreaci v zahrádkové osadě.

- **Z.138/část [ZP]–rozšíření, Z.138–rozšíření** – zastavitelná plocha Zeleň parková a parkově upravená byla vymezena na úkor drobného úseku dříve vymezené zastavitelné plochy Smíšené obytné všeobecné Z.144/část [SU]. Plocha se nachází mimo zastavěné území, v dříve vymezených zastavitelných plochách. Jedná se o upřesnění hranice mezi dvěma dříve vymezenými plochami do katastrální mapy. Zábor orné půdy V. třídy ochrany.

• **Z.164/část [VL]–rozšíření, Z.164–rozšíření** – dříve vymezená stabilizovaná plocha Zeleně krajinné [ZK], sloužící jako ochranná zeleň kolem areálu teplárny v lokalitě Perč; areál teplárny je navržen k rozšíření, pás ochranné zeleně se posouvá jižním směrem (viz následující plocha; stávající zanikne a vznikne nový pás). Plocha se nachází mimo zastavěné území, v proluce mezi zastavěným územím a zastavitelnou plochou. Zábor orné půdy II. třídy ochrany.

• **Z.164/část [ZS]**, vymezena v **rámci Z.164** – díl dříve vymezené zastavitelné plochy Výroba lehká **Z.164/část [VL]** a drobný úsek stabilizované plochy Zeleň krajinná [ZK], se vymezuje jako nová zastavitelná plocha ochranné zeleně po rozšíření areálu teplárny. Plocha se nachází mimo zastavěné území, v dříve vymezené zastavitelné ploše. Zábor orné půdy II. třídy ochrany.

• **Z.36/část [VL]–rozšíření**, vymezena v **rámci Z.36** – dříve vymezená zastavitelná plocha Z.36, v rámci které bylo vymezeno více ploch s RZV; část vymezená pro vedení komunikace jako plocha Veřejná prostranství všeobecná Z.36/část [PU] se ruší a připojuje k ploše Z.36/část [VL] Výroba lehká. Plocha se nachází mimo zastavěné území, avšak uvnitř dříve vymezené zastavitelné plochy. Umístění komunikace bude řešeno až v návazných řízeních. Zábor orné půdy I. třídy ochrany.

Zastavitelné plochy se zábořem ZPF, mimo ZÚ, mimo dříve vymezené zastavitelné plochy:

• **Z.182 [SV]** – dříve vymezená stabilizovaná plocha pro Občanské vybavení sport, se nově vymezuje jako zastavitelná plocha Smíšená obytná venkovská [SV]. Záměr změny využití stávajícího kynologického cvičiště na rodinné domy a na plochu pro podnikání. Jedná se sice o stabilizovanou plochu pro sport, ale vymezenou mimo zastavěné území. Plocha je vedena jako TTP a nemá umístěnu žádnou budovu, která by byla zapsána do KN, není proto dosud zahrnuta do ZÚ. Přesto je možno ji považovat za již z části zastavěnou a nesloužící zemědělské činnosti – plocha je oplocená a je na ní umístěna řada drobných staveb a zařízení pro sport (překážek), které se do KN jako zastavěná plocha nezapisují. V lokalitě Stroupečská nejsou dosud plochy smíšené obytné venkovské vymezeny. Zábor orné půdy I. třídy ochrany.

b) Prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona

V ploch řešených Změnou č. 16 ÚP zasahují do ZPF I. a II. třídy ochrany tyto plochy:

Zastavitelné plochy a transformační plochy se zábořem ZPF v zastavěném území:

Zahrnuje řešené plochy T.50 [BV] bydlení venkovské, Z.44g [RI] rekreace individuální, Z.183 [SM] smíšené obytné městské, T.52/část [VL] výroba lehká.

Zásah do ZPF v těchto plochách vychází z potřeb provádění změn ve stávající zástavbě, nového využití stávajících objektů u transformačních ploch nebo zastavění drobných proluk a tím scelení zástavby, což vede v důsledku k lepšímu využívání zastavěného území a k ochraně nezastavěného území.

Zastavitelné plochy se zábořem ZPF, mimo ZÚ, v dříve vymezených zastavitelných plochách:

Zahrnuje řešené plochy Z.133/část [BH]–rozšíření, Z.6/část [BV]–rozšíření, Z.164/část [VL]–rozšíření, Z.164/část [ZS], Z.36/část [VL]–rozšíření. Jedná se o úpravy vzájemných hranic částí ploch s RZV dříve vymezených zastavitelných ploch, v případě plochy Z.164/část [ZS] k odsunutí pásu ochranné zeleně do vzdálenější lokality. Úpravou vzájemných hranic nedochází k novému záboru ZPF.

Zastavitelné plochy se záborem ZPF, mimo ZÚ, mimo dříve vymezené zastavitelné plochy:

Zahrnuje zastavitelnou plochu Z.182 [SV]. Plocha sice není zahrnuta do zastavěného území, je však již využita pro jiné než zemědělské využití – jedná se o oplocenou plochu pro sport, s umístěním řady drobných staveb a zařízení pro sport (překážek).

2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Vyhodnocení vlivu Změny č. 16 ÚP Žatec na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) vychází z Vyhlášky č. 77/1996 Sb. o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Změnou č. 16 ÚP se nevymezují nové zábory PUPFL.

Ochranné pásmo lesa bylo zákonem zmenšeno z 50 m na 30 m s platností od 1. 1. 2024. V grafické části Změny č. 16 ÚP bylo upraveno v celém správním území.

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

1. PŘIPOMÍNKY KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ

P1. (připomínka fyzické osoby)

Změna využití č.p. 855 Šafaříkova ul. Žatec (st.p.č. 1026/1 k.ú. Žatec) z Občanského vybavení na Bydlení hromadné.

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje. Jedná se o uvedení do souladu ÚP se skutečným využitím – stávající stavební objekt o více bytových jednotkách. Zahrnuje rovněž st.p.č. 1026/2 k.ú. Žatec.

P2. (připomínka fyzické osoby)

Změna využití č.p. 1114 Žatec (st.p.č. 1259 k.ú. Žatec) ze Smíšené obytné městské na Občanské vybavení komerční.

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje. Jedná se o uvedení do souladu ÚP se skutečným využitím – stávající objekt využíván ke komerci (potraviny, projekční kancelář).

P3. (připomínka fyzické osoby)

Změna využití p.p.č. 5498/7, 5498/5, 5498/5, 5498/3 k.ú. Žatec, plocha Zemědělská všeobecná, p.p.č. 5491/13 k.ú. Žatec, plocha Smíšená výrobní všeobecná, a p.p.č. 5491/14 k.ú. Žatec, Veřejné prostranství všeobecné – vše upravit v souladu se skutečným stávajícím využitím.

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje. Jedná se o uvedení do souladu ÚP se skutečným využitím – stávající areál je využíván pro uskladnění stavebního materiálu, bylo provedeno geodetické doměření hranic areálu se sousedními zemědělskými pozemky.

P4. (připomínka fyzické osoby)

Změna využití st.p.č. 483/3 k.ú. Žatec z plochy Smíšené výrobní všeobecné na Občanské vybavení komerční.

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje. Stávající objekt, který v současné době bez využití, nově připravován je záměr změny na pivovar, restauraci a ubytování.

P5. Město Žatec

Změna využití p.p.č. 5619 k.ú. Žatec z Veřejného prostranství všeobecného na Občanské vybavení veřejné.

Vyhodnocení: Přípomínce se vyhovuje. Záměr města Žatec vybudovat dům pro sociální služby (navazoval by na stávající pečovatelský dům).

P6. České dráhy

Na základě § 50 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., resp. § 50 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb. uplatňujeme následující připomínky:

- Přípomínka č. 1: prověřit možnost rozšíření lokality 8 (záměru 9) jež je vymezena zadáním změny č. 16 ÚP Žatec, v rozsahu pozemků parc. č. 857, 1702/22, 1702/73, 1702/74 a 6140, k.ú. Žatec.
- Přípomínka č. 2: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 786/1, 786/3, 3824, 3825, 3826, 3827, 3828, 3829, 3830, 3831, 3831, 3832 a 3833, k.ú. Žatec z funkce dopravní na funkci smíšenou.
- Přípomínka č. 3: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení vybavenosti v plochách drážní dopravy.
- Přípomínka č. 4: prověřit možnost doplnění obecně platné podmínky využití území týkající se jednoznačného stanovení finančních závazků spojených s financováním protihlukových staveb a opatření ve vazbě na bydlení.

Vyhodnocení:

K připomínce č. 1 – všechny uvedené pozemky jsou změnou ÚP zařazeny do bydlení hromadného. Přípomínce již bylo vyhověno projednávaným návrhem změny.

K připomínce č. 2 – uvedené pozemky jsou zařazeny do plochy smíšené obytné. Přípomínce již bylo vyhověno projednávaným návrhem změny.

K připomínce č. 3 – v rámci dané plochy (doprava drážní) lze přípustně povolit pouze vybavenost související s dráhou. Přípomínce se vyhovuje pouze z části. Podrobněji viz kap. (E.)1., podkap. a.1.4., záměr č. 9.

Přípomínka č. 4 není předmětem územního plánování.

P7. České dráhy

Na základě § 55 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., resp. § 50 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb. uplatňujeme následující připomínky:

- Přípomínka č. 1: prověřit možnost rozšíření lokality 8 (záměru 9), jež je vymezena zadáním změny č. 16 ÚP Žatec, v rozsahu pozemků parc. 857, 1755, 1702/22, 1702/73, 1702/74 a 6140 k.ú. Žatec.

Vyhodnocení: Přípomínce se vyhovuje. Všechny uvedené pozemky (vyjma st.p.č. 1755 k.ú. Žatec) jsou změnou zařazeny do plochy bydlení hromadné. Pozemek st.p.č. 1755 k.ú. Žatec byl pro ucelenost do této plochy zařazen v upraveném návrhu změny ÚP pro veřejné projednání.

P8. České dráhy

Na základě § 50 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., resp. § 50 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb. uplatňujeme následující připomínky:

- Přípomínka č. 1: prověřit možnost rozšíření lokality 8 (záměru 9) v rozsahu pozemků parc. č. 857, 1702/22, 1702/73, 1702/74, 1755 a 6140, k.ú. Žatec;
- Přípomínka č. 2: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 786/1, 786/3, 3824, 3825, 3826, 3827, 3828, 3829, 3830, 3831, 3831, 3832 a 3833, k.ú. Žatec z funkce dopravní na funkci smíšenou;
- Přípomínka č. 3: prověřit možnost úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení občanské komerční vybavenosti v plochách drážní dopravy;

- Přípomínka č. 4: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení výroby v plochách drážní dopravy;
- Přípomínka č. 5: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah.

Vyhodnocení:

Přípomínka 1 – 3 shodná s předchozími připomínkami – viz P6.

Přípomínka č. 4 v rámci dané plochy (doprava drážní) lze přípustně povolit pouze vybavenost související s dráhou. Přípomínce se vyhovuje pouze z části. Podrobněji viz kap. (E.)1., podkap. a.1.4., záměr č. 9.

Přípomínka č. 5 v rámci dané plochy (doprava drážní) je možné povolit zařízení pro výrobu energie, ale pouze pro vlastní potřebu. Přípomínce se vyhovuje pouze z části. Podrobněji viz kap. Podrobněji viz kap. (E.)1., podkap. a.1.4., záměr č. 9.

P9. Povodí Ohře s.p.

V rámci předloženého návrhu zadání změny č. 16 ÚP Žatec jsme vydali naše stanovisko (zn: POH/21416/2023-3/032100 ze dne 16.05.2023), ve kterém jsme upozorňovali na probíhající aktualizaci záplavového území Ohře. O stanovení záplavového území významného vodního toku Ohře v úseku Stekník – VD Nechanice (ř. km 81,120 - 104,547) včetně vymezení aktivní zóny záplavového území v témže úseku jsme požádali Krajský úřad Ústeckého kraje dne 02.01.2024 (zn: POH/00149/2024-1/032200) na základě „Studie záplavového území Ohře (Stekník – VD Nechanice), aktualizace“ (AQUATIS a.s., 10/2023). Na základě tohoto aktuálního podkladu je zřejmé, že plochy Z.4a a Z.181 (rekreace zahrádka) a plocha Z.183 (SM) budou zaplaveny a zároveň plocha Z.4a je částečně vymezena v aktivní zóně záplavového území.

Plochy Z.4a a Z.181 se nacházejí v záplavovém území Ohře dle platného stanovení záplavového území Ohře na základě studie z r. 2013.

Znovu upozorňujeme na skutečnost, že 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.

Tyto plochy požadujeme zmenšit tak, aby do záplavového území (dle aktuálních podkladů) vůbec nezasahovaly, případně z návrhu změny č. 16 zcela vyjmout.

Vyhodnocení: Přípomínkám se vyhovuje částečně.

Plocha Z.4a je stávající využití, které bylo povoleno již v ÚP z roku 2008, pokud žadatel bude trvat na zrušení, ponese veškeré náklady na změnu územního plánu a náhradu škody vlastníky plochy.

Nová plocha Z.181 vzhledem ke stanovisku KÚÚK OŽPZ bude vypuštěna, nelze zdůvodnit převyšující veřejný zájem u plochy zasahující do ZPF I. tř. ochrany a v záplavě nad nutností zahrádek.

Rozšíření stávající zastavitelné plochy Z.183 (SM) – dle obdržených podkladů hranic záplavy je navržené rozšíření plochy SM vymezeno na hraně s dosud platnou vyhlášenou hranicí záplavového území. Nové vymezení záplavového území není dosud stanoveno.

P10. Ib vogt Czech tři s.r.o. zastoupené Doucha Šikola advokáti s.r.o.

Podatel zahájil jako investor realizaci developmentu fotovoltaické elektrárny na území k.ú. Velichov u Žatce, obec Žatec, kdy vlastníci pozemků v území v rámci developmentu zplnomocnili podatele k úkonům souvisejícím s umožněním výstavby fotovoltaické elektrárny na jejich pozemcích. Podatel stejně jako vlastníci pozemků uvedení níže v bodě II. jakožto vlastníci nemovitostí na území návrhu změny ÚP jsou dotčeni návrhem změny ÚP,

který v současném návrhu (zveřejněném návrhu změny ÚP č. 16) znemožňuje realizaci záměru.

Z tohoto důvodu podatel tímto podává připomínky k výše uvedenému návrhu změny ÚP, které rozvádí níže.

S ohledem na výše uvedené navrhuje podatel, aby do návrhu změny ÚP byly doplněny další výluky z plošného zákazu výstavby fotovoltaických elektráren, a to pro území obsahující následující pozemky:

99/1, 99/15, 99/17, 99/16, 99/11, 99/2, 99/18, 99/13, 99/12, 99/8, 99/7, 140/15, 140/16, 140/17, 140/31, 140/13, 140/7, 140/18, 140/21, 140/23, 140/24, 140/28, 140/29, 140/8, 132/12, 132/9, 132/8 k.ú. Velichov u Žatce

(Vyjma Pozemků plánované výstavby se návrh týká ještě pozemku parc. č. 99/18, 140/15 a 140/18 v k.ú. Velichov u Žatce, obec Žatec, a to z důvodu, že vhodně tvoří funkční celek pro výstavbu veřejné technické infrastruktury – fotovoltaické elektrárny v oblasti.) Výše uvedené pozemky jsou jako celek vhodné pro výstavbu fotovoltaické elektrárny v souladu s veřejným zájmem.

Vyhodnocení:

Ve změně č. 16 ÚP Žatec jsou vytipované plochy, kde bude povolitelná FVE, mezi těmito plochami uvedené pozemky žadatele nejsou. Jedná se o vymezení nové (velké) plochy pro FVE. Na tuto plochu by se muselo vypracovat posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí SEA, čímž by se zvýšily náklady. (Dle smlouvy hradí zpracování Změny č. 16 ÚP původní žadatelé o změnu, i když se připomínkující žadatel nabídl k úhradě vzniklých nákladů; dále by došlo k časovému posunu projednávání změny ÚP.)

Po zvážení uvedených skutečností se připomínce nevyhovuje, doporučujeme žadateli podat samostatnou žádost o změnu ÚP.

P11. (připomínka fyzické osoby)

Změna využití st.p.č. 1115/7, 5564/45, 5555/9 k.ú. Žatec, úprava podmínek využití plochy dle skutečného stavu.

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje. Jedná se o uvedení do souladu ÚP se skutečným využitím – stávající objekt využíván ke komerci (potraviny), v rámci plochy nelze dodržet min. požadovanou výměru plochy zeleně.

P12. GasNet s.r.o.

Bez připomínek

Vyhodnocení: bez připomínek.

P13. Určený zastupitel

a) Změna využití objektu bývalé kotelny se st.p.č. 3356 a části p.p.č. 7095/2 vše v k.ú. Žatec, a to z plochy přestavby SOm 15 – Smíšená obytná plocha – městská na plochu Občanské vybavení.

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje. Jedná se o změnu využití stávající kotelny do ploch sloužící k přilehlé umělecké škole. Transformační plocha Smíšená obytná městská (dříve plocha přestavby) P.38 [SM] se mění na transformační plochu T.38 [OV] Občanské vybavení veřejné.

b) Změnu využití objektů čp. 126 a 127 se st.p.č. 217 a 218/1 vše v k.ú. Žatec dle skutečného využití – objekty jsou stavebně propojené, nachází se zde městská policie a 8 bytových jednotek.

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje. Jedná se o uvedení do souladu ÚP se skutečným využitím – stávající využití objektu. V Součtu plochy čp. 126 a 127 (1. NP + 2. NP): 1272 m², z čehož byty zabírají 745 m² (využití cca 59 %) a prostory městské policie 527 m² (využití cca 41 %). Zařazen jako plocha stabilizovaná Smíšená obytná městská [SM].

c) Regulace výšky u rozvojové plochy SV 17, SV 16 a SV 15, a to kombinovaný regulativ, který by pro uvedené plochy stanovil zaručenou max. výšku 10 m nad rostlým stávajícím terénem po celé ploše, ale na základě svažujícího se terénu může být v nižší nadmořské výšce max. výška staveb a konstrukcí nad terénem vyšší, s tím, že nadmořská výška staveb a konstrukcí, které mají více než 10 m nad rostlým terénem, nepřesáhne však max. výšku 15 m.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje. Jedná se o změnu regulace týkající se max. výšky budoucích objektů, která se týká pouze ploch Z.131 [HU], Z.132 [HU], Z.134/část [HU], Z.135b/část [HU] a Z.135c [HU], dříve (před standardizací) označených SV 15, SV 16 a SV 17. Formulace úpravy znění – viz kap. 6.2.32. Textové části.

d) Změna využití st.p.č. 477/1 k.ú. Žatec z plochy Smíšené obytné městské [SM] na plochu Občanské vybavení veřejné [OV].

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje. Jedná se o uvedení do souladu ÚP se skutečným využitím – stávající objekt.

e) Změna využití p.p.č. 1040 a 1041 k.ú. Trnovany u Žatce z Veřejného prostranství na plochu Smíšená výrobní všeobecná [HU], připojit k sousední zastavitelné ploše Z.166 [HU].

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje. Jedná se o upřesnění rozsahu stávajícího veřejného prostranství v zastavěném území, zmenšeno ve prospěch zastavitelné plochy dle hranic pozemků.

f) V regulativech plochy Bydlení individuální [BI] přesunout z podmíněčně přípustného využití do přípustného využití odrážku „podnikatelská činnost (služby, obchod)“.

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje. Jedná se o drobné nerušící provozy místního charakteru.

g) Změna etapizace ze 3. etapy na 1. etapu u plochy Z.135 [DS] (dosud DK 7 západní část), Z.135 [DS] (dosud DK 2), Z.144 [DS] (dosud DK 6) a Z.135 [ZP] (dosud VZ 5).

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje. Jedná se o veřejnou infrastrukturu – komunikace a veřejnou zeleň, jejíž realizace je zamýšlena v předstihu před další výstavbou.

Vzhledem k tomu, že do 1. etapy se přerazují u ploch Z.135 a Z.144 jen části zastavitelné plochy a dosud je etapizace řešena tak, že jedna plocha (dle označení) není ve více etapách, rozděluje se plocha Z.135 na Z.135a (komunikace a zeleň, 1. etapa), Z.135b (severní část, 3. etapa) a Z.135c (jižní část, 3. etapa). Z plochy Z.144 se dále vyděluje část zahrnující návrh kruhové křižovatky a přiřazuje se k ploše Z.135a tak, aby celá dopravní stavba vymezená na okrajích kruhovými křižovatkami byla v jedné zastavitelné ploše a jedné etapě.

h) Změna části cyklotrasy Žatec – Holedeček na cyklostezku

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje.

Úsek dříve navržené cyklotrasy Žatec – Holedeček se v rozsahu průchodu plochami Z.133 [BH, ZP, PU], Z.134 [SU, ZP, PU], Z.135b [HU], Z.135a [ZP, PU], Z.135c [HU] a K.19b [ZK] mění na cyklostezku v koridoru CNU.CY5 (úsek ul. Stavbařů – LBK.54) a zařazuje se jako VPS VD.51.

2. PŘIPOMÍNKY K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

P14. Povodí Ohře s.p.

Děkujeme za akceptování naší připomínky u plochy Z.181 (RZ), tj. vypuštění této plochy z Návrhu změny č. 16 Územního plánu Žatec.

Připomínka týkající ploch Z.4a (RZ) a Z.183 (SM) akceptována nebyla, pravděpodobně z toho důvodu, že se jedná o narovnání stávajícího stavu. S tímto souhlasíme a žádáme, aby na daných plochách, resp. na jejich částech zasahujících do záplavového území, byl omezen další rozvoj nad rámec stávajícího stavu.

Vyhodnocení: Bez připomínek.

P15. České dráhy a.s.

Na základě § 55 odst. 2, zákona 183/2006 Sb. (Stavební zákona), resp. § 52 odst. 1 a 3, zákona 183/2006 Sb. (Stavební zákon) uplatňujeme následující připomínky: (*shodně přišlo i ve formě „námitek“, které se už dle nového stavebního zákona neuplatňují*):

Připomínka č. 1: prověřit možnost úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení občanské komerční vybavenosti v plochách drážní dopravy;

Připomínka č. 2: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení výroby v plochách drážní dopravy;

Připomínka č. 3: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah.

ad 1) Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití ploch DD žádáme v rámci změny prověřit možnost úpravy funkčního regulativu umožňujícího realizaci záměrů občanské vybavenosti v území. Účelem úpravy je rozvolnění funkční regulace a posílení polyfunkčního charakteru plochy. Žádáme o následující úpravu třetího a čtvrtého bodu Podmíněně přípustného využití oddílu Dopravní infrastruktura – dráha (DD):

stávající regulativ	nový regulativ
- veřejné stravování	stavby a zařízení komerční občanské vybavenosti související s drážní dopravou
- stavby pro maloobchod	

Úpravou funkčních podmínek využití plochy dojde k rozšíření spektra způsobů využití a posílení smíšeného charakteru jinak monofunkční dopravní plochy. Umožnění vzájemné prolínání slučitelných funkcí mj. přispívá k udržitelnosti a využitelnosti nejen na úrovni dílčích funkčních ploch a lokalit ale i na úrovni širšího území.

Nádraží a navazující území v rámci urbanizovaných území a strukturách obvykle tvoří významný dopravní uzel a funkční jádro, jejichž význam je přímo úměrný velikosti a významu města, popř. obce, v mezi sídelní struktuře. Ve vazbě na relevantní podklady a úzus skladby urbanizovaných území je účelné v těchto územích vytvářet polyfunkční podmínky

pro realizaci a rozvoj co nejširší škály záměrů, funkcí a činností – a tím území rozvíjet jako smíšené, neboť je tak dále posilován význam a identita daného území a jeho celkový rozvojový potenciál v měřítku lokality, sídla i širšího území.

S ohledem na provozní nároky staveb a zařízení vybavenosti a provozní dopady železniční dopravy lze garantovat slučitelnost a možnost vzájemné koexistence obou funkcí v daných formách.

Zachování jednoznačné převahy dopravního charakteru plochy DD lze zajistit omezením funkčního využití pro účely vybavenosti, a to ve formě absolutní (do $X \text{ m}^2$) nebo relativní (do $X \%$ plochy DD).

ad 2) Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití ploch DD žádáme v rámci změny prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů umožňujících realizaci záměrů využívajících a posilujících výrobní potenciál území. S ohledem na níže uvedené argumenty žádáme o doplnění nové odrážky skupiny Přípustného využití s následujícím sdělením:

„stavby a zařízení pro drobnou výrobu a nevýrobní činnosti pod podmínkou, že nebudou mít negativní vliv na hlavní využití“

Úpravou funkčních podmínek využití plochy dojde k rozšíření spektra způsobů využití a posílení smíšeného charakteru jinak monofunkční dopravních plochy. Umožnění vzájemné prolínání slučitelných funkcí mj. přispívá k udržitelnosti a využitelnosti nejen na úrovni dílčích funkčních ploch a lokalit ale i na úrovni širšího území.

Mj. dojde k vytvoření podmínek pro rozvoj výroby, jež má zásadní vliv na celkovou ekonomicko-hospodářskou stabilitu území. Navýšením celkových výrobních kapacit území, rozšíření produkčních a výrobních potenciálů nebo navýšení pracovních příležitostí bude přispěno ke zvýšení rezistentnosti území vůči náhlým hospodářským změnám.

Pro navrhované funkční využití pro účely výroby je hodnotou (potenciálem) i přítomnost kolejí a přímá prostorová a funkční návaznost pozemků na systém železnice (koleje). Ten může být v budoucnu využíván k dopravně vstupních komodit a hotových produktů výroby. Za předpokladu úplné nebo částečné transformace nákladní dopravy ze silniční a železniční může dojít ke snížení intenzity zátěže silničního systému města, jež bude mít mj. i průmět do zlepšení celkové kvality urbánního prostředí.

S ohledem na provozní nároky staveb a zařízení výroby a provozní dopady železniční dopravy lze garantovat slučitelnost a možnost vzájemné koexistence obou funkcí v daných formách.

Zachování jednoznačné převahy dopravního charakteru plochy DD lze zajistit omezením funkčního využití pro účely výroby, a to ve formě absolutní (do $X \text{ m}^2$) nebo relativní (do $X \%$ plochy DD).

ad 3) Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití ploch DD žádáme v rámci změny prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů umožňující realizaci staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. S ohledem na níže uvedené argumenty žádáme o doplnění nové odrážky skupiny Přípustného využití s následujícím sdělením:

„stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah“

Vyrobená elektrická energie nebude využita ke komerčním účelům. Energie bude sloužit výhradně pro pokrytí potřeb na zásobování elektrickou energií spojených s provozem železniční dopravy. Tím bude mj. přispíváno k diverzifikaci energetického mixu přispívající ke zvyšování stability provozu energetické soustavy a posilování míry zastoupení „zelené energie“ v rámci energetické soustavy. Výše uvedené požadavky na

postupnou transformaci výroby energie vyplývá z republikových a mezinárodních priorit a závazků, jakými jsou např. Nařízení Evropského parlamentu a Rady Evropské unie č.

2021/1119 ze dne 30.6.2021, European Green Deal, směrnice Evropského parlamentu a Rady Evropské unie č. 2016/2284, zákon č. 201/2012 Sb., Energetická politika Evropské unie a její prováděcí předpisy, (2015; „K výzvam, jimž EU čelí v oblasti energetiky, patří rostoucí závislost na dovozu, ... výzvy spojené s rostoucím podílem obnovitelných zdrojů energie a potřeba větší transparentnosti...“), Státní energetická koncepce (2015), Vnitrostátní plán České republiky v oblasti energetiky a klimatu (2015), Národní akční plán České republiky pro energii z obnovitelných zdrojů (2016), Politika územního rozvoje České republiky (2021; „... Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů,...) aj.

S ohledem na provozní nároky staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů a provozní dopady železniční dopravy lze garantovat slučitelnost a možnost vzájemné koexistence obou funkcí v daných formách.

Zachování jednoznačné převahy dopravního charakteru plochy DD lze zajistit omezením funkčního využití pro účely energetiky, a to ve formě absolutní (do X m²) nebo relativní (do X % plochy DD).

Vyhodnocení:

České dráhy podaly shodné námítky a připomínky, jelikož dle nové právní úpravy se již námítky nepodávají, pořizovatel zmiňuje pouze připomínky.

Zároveň podaly několik podání obdobného obsahu již ke společnému jednání. V návrhu Změny č. 16 ÚP ke společnému jednání byly výše uvedené tři okruhy požadovaného rozšíření přípustného využití ploch Doprava drážní [DD] prověřeny a zamítnuty, s tímto výsledkem (viz také kap. (E.)1., ke kap. a.1., záměr č. 9, Textové části odůvodnění; text citován po úpravě pro vydání):

„Dle § 21 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb. se do „Plochy dopravní infrastruktury zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a jiných druhů dopravy. Jejich součástí mohou být související zařízení technické infrastruktury a pozemky doprovodné a izolační zeleně.“ Dle vymezení tohoto ustanovení je třeba vnímat plochy drážní jako monofunkční, určené pouze pro drážní dopravu, s přípustností pouze takového využití, které s drážní dopravou přímo souvisí; tedy např. jsou přípustné provozy veřejného stravování, přechodného ubytování nebo prodejny maloobchodu pro zvýšení komfortu cestujících (využití komerčního typu související s drážní dopravou); tato využití jsou již součástí stávajícího řešení ÚP Žatec, čímž je připomínka bezpředmětná. Nově požadované způsoby využití pro všeobecnou výrobu a výrobu energie (FVE všeobecně povoleny na střechách objektů případně na vlastním pozemku, ale pouze pro vlastní potřebu) však tento rámec přesahují; musí být dle uvedené vyhlášky vymezeny jako samostatné plochy dle jednotlivých druhů: plochy občanského vybavení – jiné, než drážní, jsou uvedeny pod § 17, plochy výroby a skladování pod § 23-24 a plochy pro obnovitelné zdroje energie pod § 23 písm. g) vyhlášky. Vybrané druhy těchto ploch navíc podléhají posuzování z hlediska vlivů koncepce na životní prostředí (SEA). Nelze je proto do přípustného využití ploch drážních [DD] plošně zahrnout, konkrétní záměry je třeba vymežit a projednat samostatně.“

Z uvedeného je zřejmé, že připomínkující by si měl podat samostatnou žádost o změnu ÚP dle připomínek 2 a 3 s přesnou specifikací a rozsahem v souladu z § 109 NSZ.

Vypořádání připomínky: Obsah připomínky č. 1 v územním plánu již je z části zapracován; připomínka č. 1 (rozšířená verze), č. 2 a 3 se nevyhovuje. Odůvodnění viz výše.

SČVK a.s. Teplice

S předloženým návrhem územního plánu Žatec souhlasíme za dodržení následujících podmínek:

1) Požadujeme doplnit informaci či hrubý odhad potřeb pitné vody a odpadní vody a počet navrhovaných objektů v rušené ploše Z.36/část (PU).

2) U stávajících sítí ve správě Severočeských vodovodů a kanalizací, a.s. je nutno respektovat ochranná pásma (dle zák. č.274/2001 Sb. v platném znění § 23 odst. 3, 5, kdy je stavebník povinen dodržet ochranná pásma u vodovodních řadů do průměru 500 mm včetně 1,5 m, nad průměr 500 mm, 2,5 m od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu, u vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m), ochranná pásma musí zůstat nezastavěná a trvale přístupná pro provoz a údržbu.

3) V případě budoucího provozování navržené vodohospodářské infrastruktury je nutné, aby se obecné technické požadavky na vodohospodářské, (dále jen VH) stavby řídily především závaznými právními předpisy, technickými normami a na území působnosti konkrétního vlastníka VH infrastruktury. Pro návrh je tedy nutné respektovat „Technické standardy“ schválené tímto vlastníkem a provozovatelem, které jsou k dispozici na webových stránkách majitelů infrastruktury a na webových stránkách provozovatele.

4) Případná další opatření k odstranění technické nemožnosti napojení dalších odběratelů či související vodohospodářské infrastruktury na stávající vodohospodářskou infrastrukturu (dále jen VHI) ve správě Severočeských vodovodů a kanalizací, a.s. (zkapacitnění, přeložení sítí a objektů včetně jejich zařízení, opatření k úpravě tlakových poměrů, atp.) je nutné projednat a odsouhlasit s vlastníkem VHI, kterým je Severočeská vodárenská společnost a.s. Náklady spojené s těmito opatřeními nese vždy subjekt, jehož požadavky tuto potřebu vyvolaly. Podkladem k takovému projednání s vlastníkem VHI je vždy stanovisko provozovatele k navrhovanému opatření.

5) Upozorňujeme, že toto vyjádření není souhlasem k napojení na infrastrukturu provozovanou naší společností. K přímému zásobování pitnou vodou či odvádění vod odpadních se provozovatel vyjádří na základě předložené žádosti o možnost napojení.

6) Poskytnutá informace nenahrazuje stanovisko k projektové dokumentaci pro vydání příslušného rozhodnutí.

Vyhodnocení:

- Podmínka č. 1: Zrušením plochy Z.36/část (PU) a jejím nahrazením doplněnou částí plochy Z.36/část (VL) nevzniknou žádné nové nároky na pitnou vodu a odkanalizování – jde o dříve vymezenou zastavitelnou plochu, v níž byla navržena plocha veřejného prostranství pro umístění komunikace obsluhující plochu pro výrobu lehkou, tato plocha pro komunikaci byla zrušena a scelena s plochou pro výrobu lehkou s tím, že vlastník si areálovou komunikaci umístí v rámci své plochy dle potřeby. V celkovém úhrnu se kapacita plochy nemění.

- Podmínka č. 2: Tematika je již v územním plánu uvedena, ochranná pásma jsou uvedena v kap. (I.)2.6.1. bod 2) Textové části odůvodnění.

- Zbývající podmínky č. 3 až č. 6 se netýkají územního plánování, ale návazných řízení.

Vypořádání připomínky: Připomínám se nevyhovuje.

O. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Změnou č. 16 ÚP se mění celý územní plán z uspořádání dle Jednotného standardu 2023, který byl proveden Změnou č. 17 ÚP, na Jednotný standard 2024. Zahrnuje:

- změnu vybraných názvů ploch s RZV na: Rekreační hromadná [RH], Rekreační v zahrádkářských osadách [RZ], Občanské vybavení sport [OS], Občanské vybavení hřbitovy [OH], Zeleň parková a parkově upravená [ZP], Zeleň zahradní a sadová [ZZ];
- změnu termínu plocha přestavby na plochu transformační, mění se související kódové označení uvedených ploch z „P.xx“ na „T.xx“ (xx zde značí pořadové číslo);

- ruší možnost vymezení předkupního práva, rozšiřuje se škála veřejně prospěšných staveb a opatření, pro něž je možné uplatnit vyvlastnění; při úpravě dokumentace bylo proto upraveno zařazení a označení vybraných dříve vymezených kategorií veřejně prospěšných staveb a opatření v souladu s novým stavebním zákonem – viz kap. (I.)7., bod b)
- změny vizualizace související se změnami mezi Jednotnými standardy.

Byla prověřena kontrola souladu ÚP s jednotným standardem 2024 pomocí kontrolního nástroje (ETL). Protokol je vložen následně.

P. VÝROK ÚP ŽATEC S VYZNAČENÍM ZMĚN TEXTOVÉ ČÁSTI NAVRHOVANÝCH ZMĚNOU Č. 16 ÚP

Uvedeno v samostatné příloze, v rozsahu 66 stran.

III. POUČENÍ

Proti změně č. 16 Územního plánu Žatec vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

V souladu s § 174 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení.

Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření.

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout na Městě Žatec; na MěÚ Žatec, Stavebním a vyvlastňovacím úřadu, životní prostředí – stavebním úřadu; na MěÚ Žatec, Stavebním a vyvlastňovacím úřadu, životní prostředí – úřadu územního plánování a na Krajském úřadu Ústeckého kraje, odboru územního plánování a stavebním řádu.

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....
Ing. Radim Laibl
Starosta města

.....
RNDr. Pavel Pintr, Ph.D
Místostarosta města