

**návrh**

**ZADÁNÍ**

**Územního plánu**

**ŽLUTICE**

Obec: Město Žlutice, Velké náměstí č.p. 144, 364 52 Žlutice  
IČ: 00255181  
zastoupená p. starostou Mgr. Bc. Václavem Slavíkem

Pořizovatel: Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad,  
U Spořitelny 2, 360 01 Karlovy Vary

Obec s rozšířenou působností: Karlovy Vary

Zpracoval: Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad,  
U Spořitelny 2, 361 20 Karlovy Vary

Technická pomoc: Ing. arch. Ivan Štros, autorizovaný architekt ČKA 00 912,  
Dlouhá 66, 363 01 Ostrov  
IČ 12403725

Datum: září 2013

Obsah: Textová část

## **OBSAH:**

- A) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce,
  - 1. urbanistická koncepce
  - 2. koncepce veřejné infrastruktury
  - 3. koncepce uspořádání krajiny
  
- B) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
  
- C) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,
  
- 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,
  
- E) případný požadavek na zpracování variant řešení,
  
- F) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
  
- G) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

# Zadání územního plánu Žlutice

## I. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno v rozsahu správního území obce Žlutice, které zahrnuje deset katastrálních území:

- č. 780936 – Knínice u Žlutic
- č. 797774 – Mlyňany
- č. 733831 – Protivec u Žlutic
- č. 780944 – Ratiboř u Žlutic
- č. 797740 – Skoky u Žlutic
- č. 797758 – Verušice
- č. 780952 – Veselov
- č. 706957 – Vladořice
- č. 706965 – Záhořice
- č. 797766 - Žlutice

Celková výměra řešeného území je 5 303 ha.

## II. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Stávající Územní plán města Žlutice (dále jen ÚPM) byl Zastupitelstvem obce schválen dne 22.12.2006, jeho závazná část byla vyhlášena Obecně závaznou vyhláškou číslo 1/2006, která nabyla účinnosti dne 22.1.2007.

Důvodem pro pořízení územního plánu je uvedení územně plánovací dokumentace do souladu s platnou legislativou.

Záměr pořízení Územního plánu Žlutice schválilo Zastupitelstvo města dne 29.8.2011 usn.č. ZM/2011/7/15.

Návrh zadání je zpracován v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a s § 11 odst. 2 a 3 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci v platném znění.

## III. ZADÁNÍ

**Zastupitelstvo města Žlutice stanovuje pro zpracování územního plánu (dále jen „ÚP) následující požadavky:**

### A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

- a) **Respektovat a zpracovat jednotlivé republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území Politiky územního rozvoje ČR 2008, vydané usnesením č. 929 dne 20. července 2009:**
- Řešené území není součástí rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti vymezené v PÚR ČR 2008.

- V řešeném území se nachází koridory, které jsou dále zpřesněny v ZÚR Karlovarského kraje a je potřeba je respektovat i ÚP obce:
  - Dopravní infrastruktury, silniční dopravy, koridoru **kapacitní silnice R6 Úsek Nové Strašecí – Karlovy Vary**
  - Technické infrastruktury, **Elektroenergetika E2** – plochy pro el. vedení 400/110 kV Vítkov a Verněřov.
- Politika územního rozvoje České republiky dále stanovuje pro územní rozvoj obecné cíle, zejména vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty a stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území.

**b) Zapracovat požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen "ZÚR KK"):**

- Řešené území města Žlutice se nalézá v **Nadmístní rozvojové oblasti subregionálního významu** vymezené v rámci ZÚR KK: **SO3: Žlutice**; oblast zahrnuje katastr: Žlutice.
- Řešené území města Žlutice je zahrnuto mezi **specifické oblasti nadregionálního významu**, které vykazují relativně vyšší míru problémů z hlediska udržitelného rozvoje území, především s ohledem na nízkou hustotu osídlení a problémy spojené s výrazným sociálním a hospodářským útlumem. Za zásadní problémy se považují: vysoká míra nezaměstnanosti, nevyvážená vzdělanostní struktura, nízká úroveň mezd a omezená mobilita obyvatel za prací.  
Jedná se o následující oblast:
  - **SH1 Žluticko** (dle PUR 2008 Rakovnicko – Kralovicko – Podbořansko), specifická oblast nadregionálního významu s problémy hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti vymezená mimo jiné i v katastrálním území dotčeným řešením nového územního plánu a to v k.ú. **Žlutice**.
- Řešené území je zahrnuto mezi **specifické oblasti regionálního významu**:
  - **Specifická oblast rekreace a cestovního ruchu**. Problematika související s těmito oblastmi nadmístního významu přesahuje hranice jednotlivých obcí; specifické oblasti zahrnují krajinné segmenty a sídla s vyšší koncentrací vybavenosti a služeb ve sféře rekreace a cestovního ruchu;  
**SR7 Žluticko a Valečsko** – oblast nadmístního významu je vymezena mimo jiné i v katastrálních územích dotčených řešením nového územního plánu a to: **Žlutice, Protivec u Žlutic, Verušice, Vladořice a Záhořice**,
  - **Specifická oblast zemědělství**  
Problematika související s těmito oblastmi nadmístního významu přesahuje hranice jednotlivých obcí; jedná se o krajinné segmenty s relativně (z krajského hlediska) vhodnými podmínkami pro zemědělskou činnost, kterou je nezbytné podporovat.  
**SZ1 Tepelsko – Toužimsko – Žluticko** - oblast nadmístního významu je vymezena mimo jiné i v katastrálních územích dotčených řešením nového územního plánu a to: **Protivec u Žlutic, Vladořice a Žlutice**.
  - **Specifická oblast krajinných hodnot a ochrany přírody**  
Problematika související s těmito oblastmi nadmístního významu přesahuje hranice jednotlivých obcí; jedná se o krajinné segmenty s vysokou přírodní a estetickou hodnotou, které vytvářejí hlavní charakter krajinných typů Karlovarského kraje a jako celek nemusejí mít jinou formu legislativní ochrany

(jako např. krajinná památková zóna Valečsko). I když uvedené krajinné segmenty zahrnují části ploch podléhajících některé z forem ochrany přírody, vymezení specifických oblastí z nich přímo nevychází – je omezeno na hlavní specifika krajinných hodnot Karlovarského kraje.

**SK8 Žluticko** - oblast nadmístního významu je vymezena v rozsahu katastrálních území: **Vladořice, Záhořice,**

○ **Plochy nadmístního významu**

ZÚR KK sledují s ohledem na své zaměření pouze problematiku regionálního a nadregionálního významu. Vzhledem k tomu, že zajištění územních předpokladů a podmínek pro zvýšení nabídky pracovních příležitostí je jedním z prioritních cílů kraje, vymezují ZÚR KK následující lokality nadmístního významu:

• **Průmyslová zóna Žlutice – Knínice**

plocha pro komerční a výrobní zónu s předpoklady zvýšení nabídky pracovních příležitostí pro oblast Žluticka a Valečska; lokalizace jižně od stávající silnice I/6 (budoucí doprovodné II/606) a severně od budoucí komunikace R6 – severně od obce Žlutice a sídel Knínice a Veselov; dobrá dostupnost z nové mimoúrovňové křižovatky na R6 a z doprovodné silnice II/606;

- ÚP bude zpracován v souladu se ZÚR KK a záměry v nich obsaženými, do ÚP budou zapracovány a zpřesněny, tj. ÚP bude respektovat, zejména veřejně prospěšné stavby (dále jen VPS) a veřejně prospěšná opatření (dále jen VPO), která se týkají změnou řešeného území obce, tj. zejména:

**VPS:**

- **D.01** Stavba rychlostní silnice mezinárodního významu **R6** v úseku Olšová Vrata – hranice kraje (Bošov)
- **D.58** Přeložka navrhované trasy silnice II/194 v úseku Pšov – Strahovský Mlýn
- **D.59** Přeložka navrhované trasy silnice II/194 (dnešní II/226) v prostoru jižně od obce Protivec
- **D.60** Přeložka navrhované trasy silnice II/194 (dnešní II/226) v prostoru Chyše
- **D.62** Přeložka silnice II/205 v prostoru obce Veselov
- **D.63** Přeložka silnice II/205 v prostoru obcí Veselov a Knínice
- **D.69** Přeložka silnice II/205 v prostoru města Žlutice
- **V.23** Vodovod Kozlov – Sovolusky – SV Žlutice
- **V.24** Vodovod Polom – Ratiboř – Knínice - Veselov
- **V.25** Vodovod Knínice – Budov - Luka
- **V.29** Vodovod Kobylé – SV Žlutice
- **E.04** Vedení VVN 400 kV – propojení TR Vítkov – TR Verněřov
- **P.02** Koridor VTL plynovodu Dlouhá Ves – Žlutice – Chyše (Ratiboř, Žlutice, Protivec)

**VPO:**

- **U.61** - RBC č. 1131 – Matoušův Mlýn
- **U.63** - RBC č. 1130 – Střela pod Čertákem
- **U.67** - RBC č. 1129 - Zákruť Střely
- **U.68** - RBC č. 1128 - Vladař
- **U.518** - RBK č. 1027 – Matoušův Mlýn – RK 1030
- **U.519** - RBK č. 1028 – Zákruť Střely – Střela pod Čertákem
- **U.520** - RBK č. 1029 – Vladař – Zákruť Střely
- **U.521** - RBK č. 1030 – RBK 1029 – Meandry Střely
- **U.538** - RBK č. 20014 – Údrčské rybníky – Střela pod Čertákem

- **V ÚP budou respektovány další podmínky a zpracovány požadavky stanovené ve výrokové části ZÚR KK dotýkající se ÚP řešeného území**
- V ZÚR KK není uložena podmínka pořízení a vydání RP pro správní území města Žlutice pro prověření navrhovaných změn v území.
- Z hlediska širších územních vztahů, které nejsou obsahem schválené PÚR ani ZÚR, je třeba Návrh územního plánu koordinovat se zpracovanými územními plány sousedních obcí a to zejména při řešení územního systému ekologické stability, dopravy a protierozních opatření.

**c) Zpracovat aktuální požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“), zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a z doplňujících průzkumů a rozborů:**

Pro předmětná území byly zpracovány ÚAP v roce 2008, včetně terénního průzkumu. Aktualizace ÚAP proběhla v letech 2010 a 2012. Ze získaných podkladů vyplývá pro město Žlutice následující charakteristika:

- Vytvořit územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí
  - **Silné stránky:**
    - základní občanská vybavenost (předškolní zařízení, zařízení základního a středního školství, zdravotnická a kulturní zařízení...),
    - dopravní dostupnost ke krajskému městu s vyšší občanskou vybaveností (30km) a k rychlostní komunikaci K.Vary - Praha (5km), hustota dopravní infrastruktury je dostačující, území je napojeno na železniční síť,
    - jedna z nejčistších částí Karlovarského kraje,
    - kvalitní ovzduší,
    - v řešeném území se nachází zdroj pitné vody – Žlutická nádrž,
    - město Žlutice má vyřešeno zásobování vodou a odkanalizování pomocí centrálního systému s napojením na ČOV,
    - dostupnost kapacit pro zásobování el. energií,
    - čisté, kvalitní a atraktivní přírodní prostředí je vysokou hodnotou pro turistiku a rekreaci,
    - dobré podmínky pro rozvoj volnočasových aktivit (turistika, cykloturistika, agroturistika ...), velké množství kulturních a přírodních památek, které jsou turisticky atraktivní,
    - historické centrum je vyhlášeno městskou památkovou zónou
    - nadstandardní sportovní vybavenost Žlutic, značné kapacity individuální rekreace jak v rámci jednotlivých sídel – chalupy, tak v chatových osadách,
    - dobré podmínky pro zemědělskou činnost, dostatek ploch pro její rozvoj,
    - dostatek ploch pro zřízení průmyslové zóny,
    - dostatek rozvojových ploch pro bydlení,
  - **Příležitosti:**
    - doplnění odkanalizování především sídel v ochranném pásmu vodního zdroje zlepšit jeho ochranu,
    - doplnění systému odkanalizování, zásobování vodou a plynofikací obcí se zvýší atraktivita pro zástavbu a ochrana životního prostředí v obcích,
    - rezerva v zásobování teplem,
    - přeložka komunikace II/205 umožní snížit zátěž dotčených sídel,
    - plynofikací sídel se zlepšit ochrana životního prostředí,

- rozšíření a zkvalitnění služeb a možností pro bydlení a rekreaci,
  - podpora výstavby startovacích a malometrážních bytů a sociálního bydlení,
  - rozšíření nabídky středního školství a vyššího odborného školství,
  - orientace na sféru služeb a cestovního ruchu, využití podmínek pro agroturistiku může přispět k oživení cestovního ruchu a tvorbě pracovních příležitostí,
  - větší využití historicko-kulturního potenciálu území pro cestovní ruch,
  - revitalizací lokality Skoky by mohlo dojít k posílení původní funkce poutního kostela Navštívení Panny Marie,
  - vybudování pěších a cyklistických propojení obce s ostatními obcemi, rozvoj cyklostezek a běžeckých stop, inline dráha,
  - realizace záměrů ve sféře dopravní přístupnosti území zvýší atraktivitu a potenciál pro rozvoj výrobních činností v území a nárůst pracovních příležitostí,
  - výstavbou průmyslové zóny se zvýší počet pracovních příležitostí v území,
  - využití brownfields,
- Vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a eliminaci hrozeb:
- Slabé stránky, hrozby:
    - nedostatek pracovních příležitostí,
    - chátrající nemovitosti v obcích,
    - nedostatečná technická infrastruktura v okolních sídlech,
  - Hrozby:
    - pokud nedojde k nárůstu pracovních příležitostí, je i rozvoj bydlení problematický,
    - nerealizací záměrů v oblasti čištění odpadních vod v sídlech může negativně ovlivnit vodní režim a hygienu životního prostředí v území,
    - nerealizací záměrů ve sféře dopravní přístupnosti území, plynofikace území a záměrů v oblasti vodního hospodářství se sníží potenciál území pro celkový rozvoj a naplnění stávajících funkcí území

ÚP vytvoří předpoklady pro využití silných stránek a příležitostí a vytvoří podmínky pro řešení slabých stránek a hrozeb v území.

Cílem řešení územního plánu je nalézt vyvážené řešení rozvojových aktivit obce tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla a zároveň potvrzen rekreační charakter krajiny. Řešením ÚP vytvořit podmínky pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek:

- Hospodářský rozvoj
  - vytvořit územně technické podmínky pro podnikání, rozvoj cestovního ruchu,
  - vymezením smíšených ploch obytných, které drobnou výrobu připouštějí, umožnit podnikání na vlastních pozemcích v rámci zastavěného území,
- Sociální soudržnost
  - v rámci územního plánu vytvořit územně technické podmínky pro vysokou životní úroveň obyvatelstva s kvalitním bytovým fondem, službami,
- Kvalitní životní podmínky

Zásadní pro rozvoj obce je udržitelný rozvoj i po stránce hygieny prostředí - v uspořádání řešeného území je nutno omezit riziko negativních vlivů na prostředí (exhalace, hluk), naopak podporovat zásady zdravého sídla - vytvořit územně technické podmínky pro kvalitní životní prostředí poskytující maximální pohodu bydlení ve fungujícím organismu obce, podporovat rozvoj nemotorové dopravy



(cyklostezek), rozšiřování veřejných prostranství s omezenou rychlostí motorové dopravy, podpora systému veřejné zeleně.

o **V územním plánu budou vymezeny funkční plochy a akceptovány tyto požadavky:**

- veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření řešené nadřazenými dokumentacemi PÚR ČR a ZÚR Karlovarského kraje,
- respektovat vzájemné územní vztahy se sousedními obcemi, návrh územního plánu Žlutice je potřeba koordinovat s územně plánovacími dokumentacemi okolních obcí. Je potřeba vytvořit podmínky pro plynulou návaznost funkčního využití ploch i návaznost obslužných a krajinných systémů – zejména koridorů dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES,
- do návrhu územního plánu budou zapracovány požadavky vyplývající z výsledků analýz provedených v rámci ÚAP KK, ÚAP ORP a dále z doplňujících průzkumů a rozborů,
- při zpracování návrhu územního plánu bude respektováno plošné a prostorové uspořádání zastavěného území a krajiny dle dosavadního historického vývoje,
- budou prověřeny navržené (dosud nevyužité) rozvojové zastavitelné plochy ve stávajícím platném územním plánu i nově vzniklé požadavky na využití ploch pro nový územní plán z hlediska maximálního využití zastavěného území, další rozvoj území bude navržen s ohledem na potřeby obce a demografický a migrační vývoj v celém území,
- budou prověřeny a zpřesněny všechny prvky ÚSES,
- budou prověřeny a navrženy prvky technické infrastruktury v závislosti na současnou a budoucí zástavbu obce a nové dopravní plochy pro zkvalitnění prostupnosti v území zejména v území určeném pro rekreaci, popřípadě vymezení záchytných parkovišť,
- projektant do návrhu zapracuje další záměry a podněty fyzických a právnických osob, pokud nejsou v rozporu s požadavky, zásadami a limity, ověřenými doplňujícími průzkumy a rozbory a dalšími požadavky uvedenými v tomto zadání,
- podmínkou pro vymezení dalších rozvojových ploch bude zhodnocení zastavěného území včetně vymezení ploch pro asanaci a přestavbu, pro odůvodnění změny v zastavěném území bude rozhodující míra jeho stabilizace a posouzení jeho urbanistické, architektonické a stavebně technické hodnoty,
- návrh bude respektovat veškerá chráněná území, hodnotná území a ochranná pásma, nacházející se v řešeném území (př. OP vodního zdroje, aktivní zóna záplavového území, záplavové území stanovené Q100; BPEJ, OP lesů; OP hřbitova; archeologické naleziště; NKP; OP dopravní infrastruktury vč. letiště; OP technické infrastruktury, CHLÚ, ...).
- ÚP bude respektovat vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení.

**Požadavky obce a fyzických osob, které budou v rámci zpracování návrhu prověřeny:**

k.ú.	p.p.č.	Druh pozemku dle KN	Žádaná změna
Žlutice	2474/1, 2615, 2598/1, 2492	TTP ostatní plocha	vybudování 2 rybníků
Žlutice	337/2	ostatní plocha	smíšená plocha obytná
Žlutice	339	TTP	smíšená plocha obytná
Žlutice	450/2, st.p 765	TTP, stavba	změna z Vd na Bv nebo SBv (bažantnice)
Žlutice	St.p. 961		využití stáv. objektu vodárny na bydlení
Žlutice	4559, 200/1, 329/8, 325/6	komunikace, stavba, ost.plocha	Zřízení veřejné komunikace

Žlutice	3307/2, 3307/4, 3309/1		Změna z bydlení na zahrádky
Žlutice	226/5		Bv
Žlutice	350-369, 371,373,375, 377-379	TTP, ost.plocha	Bv
Žlutice	3765/1, 3765/3		Smíšené využití městského typu
Veselov			obchvat
Verušice	1/1	TTP	Bv

### A.1. urbanistická koncepce

- Ve způsobu zastavění bude navázáno na stávající charakter zastavění. Dle jednotlivých sídel v řešeném území.
- Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby dopravní dostupnosti v území, lesního hospodářství, cykloturistiky, pěší turistiky popřípadě zimních běžeckých tratí.
- Další rozvoj území bude navržen s ohledem na potřeby obce, demografický a migrační vývoj v celém území a s ohledem na výsledky provedené bilance využití ploch.

#### Urbanistická koncepce bude využívat těchto nástrojů:

- aktualizace hranic zastavěného území,
- vymezení zastavitelných ploch a nezastavěného území a stanovení jejich režimu,
- uplatnění regulativů funkčního využití území,
- uplatnění regulativů míry využití území,
- uplatnění regulativů prostorového uspořádání,
- specifikací přípustných, nepřípustných, podmíněně přípustných funkcí,
- zastavitelné plochy, zastavěné a nezastavěné území včetně dopravní a technické infrastruktury bude vytvářet jeden funkční celek

#### Ochrana kulturních, urbanistických a architektonických hodnot

Na území obce budou respektovány tyto hodnoty:

- Nemovité kulturní památky:

číslo rejstříku	sídelní útvar		čp.	památky
22526 / 4-907	Hradský Dvůr	Žlutice		hrad Nevděk, zřícenina a archeologické stopy
15967 / 4-4072	Žlutice	Žlutice		měšťanský dům, z toho jen: podzemní a sklepní prostory
41320 / 4-1126	Žlutice	Žlutice		kostel sv. Mikuláše
17471 / 4-1142	Žlutice	Žlutice		kostel sv. Petra a Pavla
11235 / 4-5069	Žlutice	Žlutice		kaple
19288 / 4-1153	Žlutice	Žlutice		kaple sv. Jana Nepomuckého
24044 / 4-1154	Žlutice	Žlutice		kaple sv. Kříže
16076 / 4-1150	Žlutice	Žlutice		boží muka
34810 / 4-1156	Žlutice	Žlutice		boží muka
18458 / 4-1152	Žlutice	Žlutice		socha sv. Barbory
33929 / 4-4728	Žlutice	Žlutice		sousoší Piety

25086 / 4-1149	Žlutice	Žlutice		sloup se sousoším Nejsvětější Trojice
46966 / 4-1155	Žlutice	Žlutice		smírčí kříž
13103 / 4-4939	Žlutice	Žlutice		kašna
13104 / 4-4940	Žlutice	Žlutice		kašna
19898 / 4-1144	Žlutice	Žlutice	čp.1	měšťanský dům (městské muzeum)
11460 / 4-4973	Žlutice	Žlutice	čp.42	měšťanský dům, z toho jen: deska z městské brány Chyšské
13043 / 4-4941	Žlutice	Žlutice	čp.51	měšťanský dům
13042 / 4-4942	Žlutice	Žlutice	čp.53	měšťanský dům
13102 / 4-4943	Žlutice	Žlutice	čp.67	měšťanský dům
13101 / 4-4944	Žlutice	Žlutice	čp.70	měšťanský dům
35541 / 4-1145	Žlutice	Žlutice	čp.97	fara
13044 / 4-4945	Žlutice	Žlutice	čp.142	měšťanský dům
13045 / 4-4946	Žlutice	Žlutice	čp.144	radnice
35710 / 4-1141	Žlutice	Žlutice	čp.158	zámek, zřícenina a archeologické stopy (zbytky zámku a tvrze, ohradní zeď s iluzivními branami, park, kaple sv. Šebestiána, brána z náměstí
33002 / 4-1146	Žlutice	Žlutice	čp.160	zemědělský dvůr
11459 / 4-4972	Žlutice	Žlutice	čp.299	měšťanský dům, z toho jen: deska z městské brány Paví
10947 / 4-4963	Protivec	Protivec		smírčí kříž
10948 / 4-4954	Protivec	Protivec		smírčí kříž
23046 / 4-1027	Skoky	Skoky		kostel Navštívení P. Marie
34196 / 4-1127	Verušice	Verušice		kaple
12436 / 4-4879	Verušice	Verušice		sousoší Nejsvětější Trojice
17151 / 4-1131	Vladořice	Vladořice		sousoší Piety
42269 / 4-1130	Vladořice	Vladořice	čp.6	venkovská usedlost
42004 / 4-912	Záhořice	Záhořice		pomník Jana Žižky z Trocnova
29601 / 4-1129	Záhořice	Záhořice		výšinné opevněné sídliště - hradiště Vladař, archeologické stopy

- Nemovitá kulturní památka na seznamu nejohroženějších památek ČR:

33002 / 4-1146	Žlutice	Žlutice	čp.160	zemědělský dvůr
----------------	---------	---------	--------	-----------------

- Historická část města byla v roce 1992 vyhlášena Ministerstvem kultury České republiky za městskou památkovou zónu (vyhláškou č. 476/1992 Sb., prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny).
- Řešené území v sídelních částech je nutné považovat za území s archeologickými nálezy (ÚAN). Při požadavku na provádění archeologických výzkumů respektovat zákon o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, do textové části odůvodnění ÚP uvést přesné znění §§ 22 a 23 památkového zákona.

- Územním plánem budou respektovány a dále rozvíjeny kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty řešeného území. Především ochrana nejceněnějších prostor v historickém centru obce.
- Hodnotná místa, která potřebují dotvořit:
  - Velké náměstí – umožnit v území strukturální změny například veřejnou zeleň, dopravu apod.
  - historická cestní síť, zejména v návaznosti na lokalitu Skoky
  - nábřeží Střely – zapojení do struktury města, funkční využití
  - území zaniklé vesnice Skoky
  - proluky ve venkovských sídlech Knínice, Protivec, Ratiboř, Verušice, Veselov a Vladořice,
- Koncepce rozvoje sídel se nebude omezovat pouze na vymezení potencionálně vhodných rozvojových ploch pro novou výstavbu a prosté prodlužování technické infrastruktury. Stejná pozornost bude věnována ochraně urbanistických i stavebních hodnot historicky utvářených lokalit včetně rehabilitace veřejných prostranství.
- Při vymezování nových zastavitelných ploch je nutno důkladně prověřit možné negativní dopady přímé optické návaznosti a vizuálního překrývání stávající a nové zástavby v určujících blízkých i možných dálkových pohledech.
- V rámci rozvoje sídel a sídelní struktury je nezbytné vytvořit územní podmínky pro ochranu a rozvoj nehmotného kulturního dědictví formou:
  - vymezení prostorů pro kulturní, sportovní a společenské akce;
  - vymezení prostorů orientovaných na podporu tradice lidové kultury
- V rámci územně plánovací dokumentace budou vytvořeny podmínky pro ochranu kulturního prostředí sídel a jejich vzhledu formou:
  - zachování a ochrany kompozičních vztahů sídelní struktury;
  - zachování ochrany a působnosti stavebních dominant a prvků lokální identity př. areál bývalého kostela na Hladově, Kokořovský dvůr (kulturní památka vedená v seznamu ohrožených památek), historický mlýn v Mlýnské ulici, tvrziště Mazanec, hradiště Vladař, dochované stodoly na severní straně návsi ve Vladořicích, hrad Nevděk ...
  - zachování a ochrany kulturní a kultivované krajiny jako jedinečného rámce sídelní struktury
- ÚP vymezí architektonicky nebo urbanisticky významné plochy, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

### Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

- **Civilní ochrana a obrana a bezpečnost státu**

ÚP nebude navrhovat na území obce žádné aktivity v zájmu zlepšení obrany státu. Požadavky civilní ochrany budou řešeny v rozsahu § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb, k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Problematika civilní ochrany bude řešena pouze v textové části bez samostatného grafického výstupu.

- **Horninové prostředí**

Na území se nachází lokality chráněné zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon):

- výhradní ložiska:
    - Knínice-Vahaneč (Jíly - jíly keramické nežáruvzdorné),
    - Ratiboř – Holý vrch (stavební kámen)
    - Verušice – Dlouhý vrch (stavební kámen – čedič),
  - chráněné ložiskové území Verušice (stavební kámen)
  - dobývací prostor Ratiboř (stavební kámen),
- **Ochrana před povodněmi**

V řešeném území jsou stanovena záplavová území.  
V grafické části ÚP budou vyznačena záplavová území. Bude stanoveno omezení a režim případné stavební činnosti v záplavovém území.
  - **Ochrana veřejného zdraví**

Do grafické části ÚP budou promítnuta vyhlášená ochranná pásma vodních zdrojů. Je nutné vyřešit čištění odpadních vod především u sídel, které se nacházejí v ochranném pásmu vodního zdroje Žlutická nádrž.
  - **Ochrana ZPF**

ÚP vyhodnotí předpokládané důsledky navrženého rozvoje území na půdní fond dle platné legislativy. V následné dokumentaci bude zpracováno vyhodnocení důsledků na ZPF v souladu s ustanoveními § 4 a § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších změn a doplňků a ustanovením § 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu a její přílohou č. 3.
  - **Ochrana PUPFL**

Údaje o lesích budou zpracovány v souladu s požadavky zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (a to jak rozsah případných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa, tak dotčení ochranného pásma lesa).

## A.2. Koncepce veřejné infrastruktury

### Dopravní infrastruktura

- budou respektovány požadavky vyplývající z nadřazených dokumentací,
- bude provedena stávající síť místních a účelových komunikací a v případě nutnosti bude navrženo její doplnění,
- v rozvojových plochách nebudou řešeny místní komunikace, které by v budoucnu mohly omezit využití území,
- prověřit a navrhnout plochy a komunikace určené pro nemotorovou dopravu - chodníky pro pěší, cyklostezky či cyklotrasy v území,
- bude prověřena potřeba dalších parkovacích ploch

### Technická infrastruktura

- zásobování vodou - bude respektována koncepce zásobování obce vodou, bude prověřena potřeba řešení zásobování v rámci celého území a s ohledem na návrh rozvojových ploch,
- likvidace splaškových a srážkových vod – bude prověřena potřeba výstavby kanalizace popř. ČOV a navržen způsob likvidace splaškových a srážkových vod v rámci nových rozvojových ploch popřípadě v místech, kde tato záležitost vyžaduje řešení. Zejména v ochranných pásmech vodního zdroje,
- zásobování elektrickou energií - bude vyhodnoceno zásobování el. energií v celém území a s ohledem na návrh nových rozvojových ploch,
- zásobování plynem - bude prověřena možnost plynofikace sídel v návaznosti na

- plánovaný VTL plynovod,
- veřejná komunikační síť – bude prověřena kapacita telekomunikačních sítí v návaznosti na nové rozvojové plochy,
- nakládání s odpady - nebudou navrhovány plochy pro nové skládky komunálního odpadu, bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na určenou lokalitu mimo řešené území,
- v jednotlivých sídlech mimo město Žlutice nebude navrhována soustava centrálního vytápění, navrhované aktivity na území jednotlivých sídel budou vytápěny individuálně s důrazem na ekologicky únosné palivo

#### **Občanské vybavení**

- koncepce občanského vybavení se nemění,
- budou respektovány stávající plochy občanského vybavení,

#### **Veřejná prostranství**

Prověřit možnost vymezení plochy veřejného prostoru v obci.

### **A.3. Koncepce uspořádání krajiny**

- respektovat přírodní hodnoty území a vytvořit podmínky pro jejich ochranu a rozvoj
- posilovat ekologickou stabilitu území a ochranu přírody,
- koordinovat územní systém ekologické stability s uspořádáním krajiny,
- upřesnit a zapracovat prvky ÚSES, provést aktualizaci a koordinaci ÚSES se sousedními katastrálními územími – v případě konfliktů navrhnout řešení,
- prostupnost krajiny bude prověřena obnovou historických cest ve vazbě na sídla i na krajinné prvky a to s ohledem na soudobý stav a plánovaný rozvoj území,
- trasy pro pěší, cyklotrasy budou koordinovány se stavem a řešením této problematiky na území sousedních obcí,
- budou vymezena a podporována opatření proti erozi, podpora retence vody v krajině a dalších opatření pro zmírnění dalších možných negativních vlivů v území,
- s ohledem na krajinný ráz území nebudou vymežovány plochy pro větrné a fotovoltaické elektrárny

#### **Ochrana přírodních a krajinných hodnot**

Územním plánem budou zajištěny základní předpoklady pro dosažení kvalitnějšího, ekologicky stabilnějšího životního prostředí a budou respektovány a dále rozvíjeny následující hodnoty:

- NATURA 2000 - evropsky významné lokality - Vladař, Střela,
- NATURA 2000 - ptačí oblast - Doupovské Hory, k.ú. Knínice,
- přírodní rezervace – Vladař,
- památné stromy - Mikulášské lípy, Žlutický dub,
- významný krajinný prvek registrovaný – Nevděk,
- prvky ÚSES :
  - RBC č. 1131 – Matoušův Mlýn
  - RBC č. 1130 – Střela pod Čertákem
  - RBC č. 1129 - Zákruhy Střely
  - RBC č. 1128 - Vladař
  - RBK č. 1027 – Matoušův Mlýn – RK 1030
  - RBK č. 1028 – Zákruhy Střely – Střela pod Čertákem
  - RBK č. 1029 – Vladař – Zákruhy Střely
  - RBK č. 1030 – RBK 1029 – Meandry Střely
  - RBK č. 20014 – Údrčské rybníky – Střela pod Čertákem
- významné krajinné prvky dané ze zákona o ochraně krajiny a přírody (lesy, vodní plochy atd.),
- dálkové pohledy a výhledy do krajiny z výše položených míst,

- zohlednit všechny vodní toky a vodní nádrže, respektovat vyhlášené záplavové území,
- přírodní prostor – břehové porosty kolem řeky Střely a významnější potoků (Velká Trasovka, Malá Trasovka a Ratibořský potok...),
- stromořadí podél příjezdových komunikací,
- ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů a další ochranná pásma

V krajině bude rekreace, sport a cestovní ruch chápána jako jedna z jejích funkcí, která při zachování zájmů ochrany přírody a krajiny může přinést ekonomickou prosperitu do příměstských oblastí.

**B) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Na základě posouzení záměrů rozvoje obce v návrhu územního plánu bude zváženo vymezení ploch a koridorů územních rezerv. U vymezených ploch a koridorů územních rezerv budou prověřeny podmínky jejich využití.

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

Jako veřejně prospěšné stavby budou územním plánem vymezeny pozemky, stavby a zařízení pro veřejnou infrastrukturu, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy nebo plochy přestavby.

Předkupní právo bude v odůvodněných případech vymezeno i pro veřejná prostranství. Pokud postačí zřízení věcného břemene, nebude předkupní právo navrhováno. Liniová technická a dopravní infrastruktura bude ve vhodných případech zařazena mezi koridory pouze s možností vyvlastnění dle § 170 SZ.

Jako veřejně prospěšná opatření pouze s možností vyvlastnění budou územním plánem vymezena opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, a to především za účelem snižování ohrožení území erozemi, založení prvků územního systému ekologické stability.

Asanace v území s nutností vyvlastnění se nepředpokládá.

**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**

ZÚR KK neukládají pořízení a vydání regulačního plánu jako podmínky pro rozhodování o změnách na využití vybraných ploch a koridorů – viz kapitoly j), k), l), na stranách 64 a 65 návrhu (výroku) ZÚR KK.

Na území obce nebude navržena žádná rozvojová plocha, která by měla být řešena podrobným regulačním plánem.

ÚP prověří potřebu a popřípadě navrhne plochy a koridory určené k prověření územní studií, která bude podkladem pro rozhodování v území.

ÚP bude obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

#### **E) případný požadavek na zpracování variant řešení**

V ÚP nebudou navrhovány žádné rozvojové plochy, jejichž záměr by vyžadoval posouzení vlivů na životní prostředí a vymezení těchto ploch by bylo požadováno ve variantách.

V případě, že v průběhu projednání Zadání vznikne požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, popřípadě variantní řešení, bude tato skutečnost do Zadání doplněna.

#### **F) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Uspořádání obsahu návrhu ÚP Žlutice (případně i obsahu variantního řešení) a obsahu jeho zdůvodnění bude zpracováno v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a vyhlášek č. 501/2006 Sb. a 500/2006 Sb., v platném znění. Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny.

Územní plán bude zpracován ve smyslu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. pokud není dále uvedeno jinak.

Grafická část Návrhu bude zpracována v digitální podobě ve formátu SHP nebo DXF a dle metodiky MINIS 2.2. Karlovarského kraje.

Návrh ÚP bude pro účely společného jednání odevzdán ve 3 vyhotoveních a 2 x na CD ve formátu PDF, z toho 1x obci, pro niž je zpracováván, 1 x pořizovateli a 1x pro KÚKK pro potřeby vyúčtování dotací.

Po společném jednání bude návrh upraven dle požadavků obsažených ve stanoviscích dotčených orgánů. Pro účely veřejného projednání bude návrh odevzdán ve 2 vyhotoveních a 2 x na CD ve formátu PDF, 1 x pořizovateli a 1 x obci, pro kterou je návrh zpracováván.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh ÚP ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další dvě vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán včetně digitální podoby 1x na CD ve formátu PDF a 1x na CD ve formátu PDF a SHP nebo DXF pořizovateli. Texty a tabulky budou zpracovány v Microsoft Office.

#### **Návrh ÚP bude obsahovat:**

- Textovou část:
  - a) vymezení zastavěného území,
  - b) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot,
  - c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
  - d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování,
  - e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně,
  - f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřipustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno



umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití),

- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálních území a případně dalších údajů podle §5 odst.1 katastrálního zákona,
- i) stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona,
- j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části,

- **Grafickou část**

- 1. Výkres základního členění území
- 2a) Hlavní výkres – využití území a urbanistická koncepce
- 2b) Koncepce uspořádání krajiny a ÚSESu
- 2c) Koncepce veřejné infrastruktury
- 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Základní výkresy budou zpracovány v měřítku 1 : 10.000. Projektant zváží nutnost podrobnější dokumentace u lokalit s potřebou podrobnějšího řešení.

Členění je navrženo z důvodů čitelnosti, při jeho zachování lze výkresy 2a), 2b) a 2c) sloučit. V případě potřeby bude výkres koncepce veřejné infrastruktury rozdělen na výkresy vodního hospodářství včetně odkanalizování a výkres energetiky (zásobování el.energií a plynem). Případný návrh sítě elektronických komunikací bude zpracován pouze do textové části. Grafická část může být doplněna schémata.

**Odůvodnění ÚP bude obsahovat:**

- **Textovou část:**

- a) postup při pořízení územního plánu,
- b) vyhodnocení souladu s PUR a ZÚR KK a vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů,
- c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
- f) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu
  - 1. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle §51 odst.3 stavebního zákona
  - 2. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle §54 odst.3 stavebního zákona
- g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení,
- h) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

- ch) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí,
- i) stanovisko krajského úřadu podle § 50, odst.6 (pokud bylo vydáno),
- j) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.6 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
- k) součástí odůvodnění bude:
  - vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond včetně odůvodnění prokazující nezbytnost požadavku na odnětí zemědělské půdy ve smyslu ustanovení § 4 zákona o ochraně ZPF,
  - vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa,
- l) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění,
- m) vyhodnocení připomínek.

Části uvedené pod písmeny b) až h), ch) v rozsahu vyhodnocení vlivů a i) až k) zpracuje projektant, ostatní části doplní pořizovatel podle výsledků projednání a doplní výsledek přezkoumání územního plánu podle §53, odst.4).

- Grafickou část

- |                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| 1. Koordinační výkres                | 1: 10 000 |
| 2. Výkres širších vztahů             | 1: 50 000 |
| 3. Výkres předpokládaných záborů ZPF | 1: 5 000  |

Základní výkres bude zpracován v měřítku 1 : 10.000. Výkres bude obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schémata. Výkres širších vztahů může být dle potřeby v menším měřítku.

V textové části ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP.

<b>G) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území</b>
--

Z dostupných dokumentů – PÚR, ZÚR Karlovarského kraje, Doplnujících průzkumů a rozborů, na základě požadavků obce a na základě vlastního průzkumu daného území, není zřejmá nutnost zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území.

V případě, že z projednání návrhu zadání vyplyne požadavek od dotčených orgánů, bude tato skutečnost do zadání doplněna.