

# ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽATEC

**Zadání Změny územního plánu  
návrh**



červen 2010

## **ZADÁNÍ Změny č. 2 územního plánu ZPRACOVALI:**

Pořizovatel: Martina Ooppelová  
Pověřený zastupitel: Ing. Radek Růžička

**ZPRACOVATEL Změny č. 2 územního plánu:** Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o.  
Projektant: Ing. arch. Daniela Binderová

### **OBSAH:**

<b>Zadání Změny č. 2 územního plánu</b>	<b>3</b>
a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	3
b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů	4
c) Požadavky na rozvoj území města	4
d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	5
e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	5
f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	6
g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	7
h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů	7
i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území	7
j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu města v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose	7
k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	7
l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem	7
m) Požadavky na vyhodnocení vlivů Změny č. 2 územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast	8
n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant	8
o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu Změny č. 2 územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	8

## ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

### a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

#### a.1. Politika územního rozvoje, schválená usnesením vlády č. 929 ze dne 20.7.2009

- Z Politiky územního rozvoje se území města Žatec týkají:
  - město není součástí rozvojové ani specifické oblasti
  - navržené koridory dopravní infrastruktury územím neprocházejí
  - navržené koridory technické infrastruktury územím neprocházejí (okrajově za jihozápadní hranicí správního území města Žatec prochází navržený VVTL plynovod: P4 – projekt Gazela, do správního území okrajově po realizaci zasáhne bezpečnostní pásmo; nedotýká se předmětu řešení Změny č. 2 ÚP)

Vzhledem k malému územnímu rozsahu změn řešených Změnou č. 2 ÚP Žatec se požadavky kapitoly Republikové priority územního plánování v řešení neuplatní.

#### Hlavní priority (obecně):

- 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
- Dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhorší stav i hodnoty území
- Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí
- Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury
- Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území
- Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření, respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability, vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu
- Vymezit a chránit pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu
- Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny
- Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury
- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod, vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody
- Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech
- Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury
- Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu
- Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch
- Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti
- Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí

### **a.2. Územně plánovací dokumentace vydaná krajem**

Na území Ústeckého kraje je v současné době v platnosti Územní plán velkého územního celku Severočeské hnědouhelné pánve (Terplan a.s., 2001), pro který byly zpracovány „2. změny a doplňky územního plánu velkého územního celku Severočeské hnědouhelné pánve“ (2. ZaD ÚP VÚC SHP), řešící území okresů Ústí nad Labem, Teplice, Most, Chomutov a Louny, schválené usnesením Zastupitelstva Ústeckého kraje č.j. 19/8/2001 ze dne 12.12. 2001.

Tento ÚP VÚC nevkládá do řešeného území žádnou veřejně prospěšnou stavbu.

Ve směrné části uvádí výhledové stavby přeložek silnic II/225 Žatec – Libočany, II/225 Žatec – jižní obchvat a II/250 Staňkovice – Žatec. Tyto přeložky nejsou součástí závazné části ÚP VÚC, ÚP Žatec z nich zapracoval pouze přeložku silnice II/250 Staňkovice – Žatec. Silnice se nedotýkají ploch řešených Změnou č. 2 ÚP Žatec.

Do území vkládá ÚP VÚC nadregionální a regionální prvky ÚSES: NRBC1 Stroupeč; NRBK K20 Stroupeč – Šebín; RBC 1521 Niva Ohře; RBC 1523 Staňkovice; RBK 1078 Liboc (Stroupeč – K20); RBK 1084 K20 – Stráně nad Blšankou, maloplošné zvláště chráněné území č. 54 – Žatec, elektrické vedení VN 400kV a VN 110 kV, komunikace I/27. Prvky byly zapracovány do schváleného ÚP Žatec a nejsou dotčeny lokalitami řešenými Změnou č. 2 ÚP Žatec.

#### Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje nebyly dosud zpracovány. Zadáání bylo schváleno Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 7. 11. 2007 pod č. usnesení 22/22Z/2007.

### **a.3. Širší územní vztahy**

Předmětem řešení jsou čtyři lokality. U lokality č. 3 a 4 se jejichž řešení nedotýká širších vztahů. Lokalit č. 1 a 2a + 2b se z hlediska širších vztahů týkají tyto limity:

- NRBC1 Stroupeč
- NRBK K20 Stroupeč – Šebín
- LBK (návrh) Na úvoze

### **b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů**

Územně analytické podklady ORP Žatec byly zpracovány, pro řešené lokality z nich neplynou žádné požadavky.

### **c) Požadavky na rozvoj území města**

Město Žatec má schválený územní plán Žatec z roku 2008. Předmětem řešení Změny č. 2 jsou čtyři lokality:

#### Lokalita č. 1: p.č. 1232/1 (část); k.ú. Žatec

Stávající využití: zemědělské plochy – orná půda – stav

Nové využití: občanské vybavení – sport (zastavitelná plocha)

Limity využití území: o.p. silnice, dotyk vymezená trasa regionálního biokoridoru (bude respektována).

Předmět řešení: Vymezení nové zastavitelné plochy.

#### Lokalita č. 2a: p.č. 1232/2; k.ú. Žatec

Stávající využití: zemědělské plochy – orná půda – stav

Nové využití: smíšená výrobní plocha – zastavitelná plocha

Limity využití území: o.p. silnice

Předmět řešení: Vymezení nové zastavitelné plochy.

#### Lokalita č. 2b: p.č. 1232/7; k.ú. Žatec

Stávající využití: zemědělské plochy – orná půda – stav

Nové využití: výroba – průmyslová výroba a skladování – zastavitelná plocha

Limity využití území: o.p. silnice, o.p. VN  
Předmět řešení: Vymezení nové zastavitelné plochy.

Lokalita č. 3: p.č. 2865/1; k.ú. Žatec

Stávající využití: výroba – průmyslová výroba a skladování – zastavitelná plocha PV4

Nové využití: výroba – průmyslová výroba a skladování – zastavitelná plocha PV4

Limity využití území: liniiová zeleň – stav (okrajově); o.p. VN

Předmět řešení: Předmětem změny je pouze změna etapizace plochy – převedení z etapy č. 3 do etapy č. 1.

Lokalita č. 4: p.p.č. 698/ až 698/241, st.p.č. 1309; k.ú. Žatec

Stávající využití: smíšená výroba SV (návrh) – zastavitelná plocha SV2 (část)

Nové využití: smíšená výroba SV (návrh) – zastavitelná plocha SV2 (část)

Limity využití území: o.p. železnice

Předmět řešení: Předmětem změny je pouze změna etapizace plochy – převedení z etapy č. 2 do etapy č. 1.



**d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny zůstává beze změny v souladu se schváleným územním plánem Žatec, pouze se doplňují dvě nové zastavitelné plochy (lokalita 1 a 2) a mění se etapizace dvou dříve vymezených zastavitelných ploch (lokality 3, 4).

**e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

**e.1. Dopravní infrastruktura**

Lokalita 1: Změny v dopravní infrastruktuře se nepředpokládají, lokalita bude napojena na stávající silniční komunikace.

Lokalita 2a, 2b: Změny v dopravní infrastruktuře se nepředpokládají, lokalita bude napojena na stávající silniční komunikace.

Lokalita 3, 4: Změny v dopravní infrastruktuře se nepředpokládají, lokality budou napojeny na stávající nebo dříve navržené komunikace.

## **e.2. Technická infrastruktura**

Lokalita 1: Lokalita se nachází v blízkosti vodovodu a kabelového vedení VN, bude napojena vodovodní přípojkou a vedením NN ze stávajících TS (příp. bude doplněna nová TS na kabelovém vedení). Čištění odpadních vod bude řešeno individuálně. Lokalita nebude napojena na STL ani NTL plynovod.

Lokalita 2a, 2b: Lokality se nachází v blízkosti vodovodu a vzdušného a kabelového vedení VN, budou napojeny vodovodním řadem a vedením NN ze stávajících TS (příp. bude doplněna nová TS na kabelovém nebo vzdušném vedení). Čištění odpadních vod bude řešeno individuálně. Lokalita nebude napojena na STL ani NTL plynovod.

Lokalita 3, 4: Napojení lokalit na okolní inženýrské sítě bude v souladu s koncepcí navrženou ve schváleném územním plánu.

## **e.3. Veřejná prostranství**

Není předmětem řešení.

## **e.4. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury**

Není předmětem řešení.

## **f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

### **f.1. Architektonické, urbanistické a archeologické hodnoty**

V řešených lokalitách se nenacházejí žádné známé architektonické, urbanistické a archeologické hodnoty.

### **f.2. Přírodní hodnoty**

V řešených lokalitách se nenacházejí žádné známé přírodní hodnoty, pouze u lokality č. 1 dochází k dotyku s vymezeným nefunkčním lokálním biokoridorem – tento biokoridor zůstane zachován.

### **f.3. Ochrana zemědělského půdního fondu**

V lokalitě č. 1, 2a a 2b se uplatňuje ochrana ZPF – navrženy nové zábory ZPF, orná půda, lokalita č. 1 – II. (1.08.10) a V. (1.22.12) třída ochrany, lokalita č. 2a – II. a V. třída ochrany, lokalita č. 2b – V. třída ochrany.

Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond bude obsahově zpracováno v souladu s ustanovením § 3 odst. 1, 2, 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a přílohy č. 3 k vyhlášce.

Dále bude postupováno v souladu s Metodickým pokynem odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí ze dne 1.10.1996 č.j.: OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF. Návrhy záborů zemědělské půdy budou v tabulkové a textové části vyhodnocení zpracovány a bilancovány, jak v zastavěném území, tak mimo zastavěné území, s uvedením údajů dle přílohy č. 1 k zákonu - s uvedením označení plochy, funkčního využití, celkového záboru a údajů dle katastru (název kat.území, čísla pozemků, druh pozemku, BPEJ s třídou ochrany); návrhové plochy budou v návrhu řádně odůvodněny z hlediska ochrany ZPF.

Lokalita č. 3 byla již odsouhlasena, mění se pouze zařazení do etapizace, zábor ZPF na V. třídě ochrany (2.21.12), orná půda.

Lokalita č. 4 byla již odsouhlasena, mění se pouze zařazení do etapizace, zábor ZPF na I. třídě (1.56.00) a V. třídě ochrany (1.21.52), orná půda a zastavěná plocha.

Lokality č.3 a 4 budou rozepsány (viz. výše) jako stávající.

## **g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

Technická infrastruktura: Budou zařazeny změny v hlavních trasách navržených inženýrských sítí – vodovod (S59), VN 22 kV a TS (S62), případně další inž. sítě. Budou rozepsány na stát – kraj – obec a rozepsány na jednotlivé pozemky.

## **h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů**

(například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

### **h.1. Ochrana ložisek nerostných surovin a vlivy těžby na terén, sesuvy**

V řešených lokalitách se neuplatňuje.

### **h.2. Záplavové území**

V řešených lokalitách se neuplatňuje.

### **h.3. Dálkovody hořlavých kapalin**

V řešených lokalitách se neuplatňují.

### **h.4. Civilní a požární ochrana**

Byla řešena v platném ÚP Žatec, řešení lokalit Změny č. 2 ÚP úpravu řešení kapitoly o civilní ochraně nevyžadují.

### **h.5. Požadavky Armády ČR**

V řešených lokalitách se neuplatňují.

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

Vzájemné střety záměrů se nepředpokládají.

Střety s limity využití území: U lokality č. 1 bude respektována šíře vymezené plochy pro lokální biokoridor. U lokalit č. 2b a 3 budou respektována stávající vedení VN a jejich ochranná pásma.

U lokalit č. 1, 2a a 2b dochází ke střetu s ochranou ZPF. Zařazení lokalit je možné pouze při kladném stanovisku dotčeného orgánu ochrany ZPF.

U lokality č. 4 zasahuje ochranné pásmo železnice, výstavba je možná při udělení výjimky z o.p. železnice.

## **j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu města v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

Město se nenachází v rozvojové oblasti nebo v rozvojové ose.

## **k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

Prověření změn využití územní studií nebude uloženo.

## **l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Prověření změn využití regulačním plánem nebude uloženo.

**m) Požadavky na vyhodnocení vlivů Změny č. 2 územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

Řešené lokality se nedotýkají ploch systému Natura 2000 (evropsky významné lokality, ptačí oblast). Dle charakteru stávající ani budoucí navržené zástavby se vyhodnocení vlivu ÚP na životní prostředí (SEA) nezpracovává.

*V případě, že potřeba zpracování Vyhodnocení vlivů Změny č. 2 územního plánu na udržitelný rozvoj území přímo vyplýne z projednání Zadání Změny č. 2 ÚP, bude doplněno po projednání Zadání ÚP před jeho schválením.*

**n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Město nepožaduje variantní zpracování Změny č. 2 ÚP ani zpracování konceptu Změny č. 2 ÚP.

*V případě, že potřeba zpracování konceptu Změny č. 2 ÚP přímo vyplýne z projednání Zadání Změny č. 2 ÚP, budou požadavky doplněny po projednání Zadání Změny č. 2 ÚP před jeho schválením.*

**o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu Změny č. 2 územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Dokumentace Změny č. 2 územního plánu Žatec bude zpracována v rozsahu řešených lokalit, v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánu a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, a jeho prováděcími předpisy.

Návrh Změny č. 2 ÚP bude zpracován dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Dokumentace bude v jednotlivých fázích předána pořizovateli digitálně pro možnost zveřejnění na internetu.

Dokumentace územního plánu bude zpracována v tomto rozsahu:

### **I. Návrh Změny č. 2 územního plánu**

#### Textová část:

Text návrhu Změny č. 2 ÚP bude koncipován jako změna výroku opatření obecné povahy, kterým byl územní plán vydán. Terminologie schváleného ÚP bude zachována.

Textová část bude zpracována v programu Word.

#### Grafická část:

Bude provedena ve výkresech odpovídajících výkresům výroku schváleného ÚP, a to jako výřezy z těchto výkresů, se zobrazením nově navržených nebo měněných územních prvků.

Grafická část bude zpracována digitálně v programu MicroStation. Měřítko bude odpovídat měřítku výkresů schváleného ÚP.

### **II. Odůvodnění Změny č. 2 územního plánu**

#### Textová část

Bude zpracována část zpracovávaná projektantem, tj. dle příl. č. 7, část II, bod (1) a, b, c, e).

#### Grafická část:

Bude provedena ve výkresech odpovídajících výkresům odůvodnění schváleného ÚP.

Grafická část bude zpracována digitálně v programu MicroStation. Měřítko bude odpovídat měřítku výkresů schváleného ÚP.

#### **Počet vyhotovení dokumentace:**



Dokumentace bude zpracována v klasické a digitální podobě.

- ve 2 vyhotovení pro společné jednání (§ 50, odst. 2 stavebního zákona) + 1 CD
- v 1 vyhotovení opraveného návrhu dle společného projednání pro posouzení Krajským úřadem (§ 51 stavebního zákona) pokud vyplyne ze společného jednání
- ve 2 vyhotovení pro řízení o územním plánu (§ 52, odst. 1 stavebního zákona)
- bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh (čistopis) ÚP ve 4 vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další dvě vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem (§ 54 stavebního zákona)
- ve 1 vyhotovení ÚP zahrnující právní stav po vydání + 1 CD