

# ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU P O D B O Ř A N Y

změna č. 5



n á v r h  
úprava před řízením o ÚP

**I A.**

**TEXTOVÁ ČÁST**

---

ZHOTOVITEL: ING. ARCH. ALENA FÁRKOVÁ, ŠAFAŘÍKOVA 2537, 438 01 ŽATEC  
OBJEDNATEL: MĚSTO PODBOŘANY, MÍROVÁ 615, 441 01 PODBOŘANY  
POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD PODBOŘANY, STAVEBNÍ ÚŘAD  
KRAJ: ÚSTECKÝ  
PROJEKTANT: ING. ARCH. ALENA FÁRKOVÁ, ING. ARCH. HANA VRCHLAVSKÁ  
ING. ROBERT KLEMENT

DATUM: SRPEN 2008

## OBSAH DOKUMENTACE

### IA. TEXTOVÁ ČÁST

### IB. VÝKRESOVÁ ČÁST

I/1	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
I/2	ŘEŠENÍ DOPRAVY	1 : 5 000
I/3	ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1 : 5 000

## Obsah textové části

a)	Vymezení zastavěného území .....	5
b)	Koncepce rozvoje území obce, ochrany rozvoje jeho hodnot.....	5
c)	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	5
	<i>Návrh urbanistické koncepce</i> .....	5
	<i>Návrh plošného prostorového uspořádání území</i> .....	5
	<i>Navržené rozvojové plochy</i> .....	5
	<i>Návrh systému sídelní zeleně</i> .....	6
d)	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....	6
1.	Dopravní infrastruktura.....	6
2.	Technická infrastruktura .....	6
2.1.	Energetika.....	6
2.2.	Vodní hospodářství.....	6
2.3.	Nakládání s odpady.....	7
e)	Koncepce 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 nerostů a podobně, .....	7
f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách) .....	10
1.	Plochy s rozdílným způsobem využití .....	10
g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,.....	11
h)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,.....	11
i)	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	11

**Údaje o objednateli:**

Město Podbořany

zastoupené místostarostou Mgr. Radkem Reindlem  
Město Podbořany  
Mírová 615  
441 01 Podbořany  
tel.:415 237 500

smlouva č. 01/2006 ze dne 22. září 2006

**Pořizovatel:**

Obecní úřad obce s rozšířenou působností:

Městský úřad Podbořany  
Stavební úřad  
441 17 Podbořany, Mírová 615  
tel.: 415 237 555

**Údaje o zhotovitel:**

Autor:

Ing. arch. Alena Fárková

autorizovaná architektka ČKA 00839  
IČO: 148 250 74  
438 01 Žatec, Šafaříkova 2537  
tel. 476 735 192, fax: 476 704 426

Spoluautor:

Ing. arch. Hana Vrchlavská

autorizovaná architektka ČKA 00650  
IČO: 148 274 17  
439 14 Smolnice, Smolnice 4  
tel. : 476 735 192, fax: 476 704 426

Spolupráce:

ing. Robert Klement, vodní hospodářství

# 1. ÚZEMNÍ PLÁN

## a) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území města Podbořan, v katastrálním území Hlubany byla stanovena k 20. 5. 2007 dle současného stavu. Tento stav je dán aktuálními výpisy z katastru nemovitostí.

## b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany rozvoje jeho hodnot

Urbanistická koncepce rozvoje území města je dána schváleným Územním plánem sídelního útvaru dále ÚPnSÚ z roku 1997, který určuje rozvoj ve všech urbanistických funkcích a změna č.5, která se na nachází v katastrálním území Hlubany tuto koncepci nemění a je v souladu s nadřazenou ÚPD.

Hodnoty přírodní, které se nachází v blízkosti řešeného území budou zachovány.

## c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### *Návrh urbanistické koncepce*

Změna č. 5 rozšiřuje schválený ÚPnSÚ v části katastrálního území Hlubany o průmyslovou plochu. Navržené území změny plynule navazuje na průmyslovou zónu Podbořany Alpka. Území je nejvýznamnější průmyslovou zónou města Podbořan v důsledku dobrého dopravního napojení, jak na silnici 2. třídy, tak na železnici.

### *Návrh plošného prostorového uspořádání území*

Navržená plocha pro průmysl navazuje západně na rozšířenou průmyslovou plochu areálu FTE a je od ní oddělena místní navrženou komunikací D4. Navržená plocha pro průmysl je rozdělena na 2 zastavitelné plochy 1PV a 2PV (16,92 ha), mezi kterými probíhá navržená místní komunikace 3D.

Prostorové uspořádání území bude respektovat zásady stanovené v ÚPnSÚ Podbořan a to zejména požadavek na výsadbu zeleně podél komunikace i v plochách budoucích průmyslových areálů. Zástavba v areálech bude maximálně členěna stromovou, keřovou zelení a zatravněnými plochami a tím bude dosaženo prolínání vzrostlé zeleně mezi budovami. Takto navržená zeleň příznivě ovlivní panorama města a rozčlení hmoty průmyslových objektů. Objekty budou navrženy s ohledem na drobné měřítko funkčně odpovídajících staveb města Podbořany.

### *Navržené rozvojové plochy*

Rozvojová plocha pro průmysl se nachází na jižním okraji města na ploše Hlubanského katastru. Ze západu je plocha ohraničena hranicí katastrálního území Buškovice. V místě hranice probíhá biokoridor LK9, který je součástí místního systému ekologické stability. Navržená plocha průmyslu navazuje na průmyslovou zónu ALPKA – Podbořany, která je v ÚPnSÚ nazývaná jako průmyslová lokalita „Vroutecká“.

Navržená plocha pro průmysl se dělí na :

Plochu průmyslové výroby 1PV (8, 86 ha), která se nachází severně od navržené místní komunikace 3D (1, 36) a z východu je ohraničena komunikací 4D ( 0, 23), která hraničí s rozvojovou plochou pro průmysl určenou změnou ÚPnSÚ č.4. Komunikace 3D navazuje na místní komunikaci, která je napojena na silnici II. třídy Lubenec – Karlovy Vary.

Plocha průmyslové výroby 2PV (8, 06 ha) se nachází jižně od navržené místní komunikace 3/D.

U obou ploch klademe důraz na jejich ozelenění a to nejen na ochranou zeleň kolem hranice území, ale i zeleň stromovou, keřovou a trávnickové plochy uvnitř areálů. Na obě plochy lze umístit více závodů, které budou mít vstupy z místní komunikace 3/D

### ***Návrh systému sídelní zeleně***

Při návrhu klademe důraz na ozelenění průmyslových ploch a to jak stromovou, keřovou zelení i trávnickovými plochami. Průmyslové areály v navrhované průmyslové zóně budou mít podél oplocení pás ochranné zeleně. Podél navržených komunikací bude vysazena stromová zeleň – alej.

## **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

### **1. Dopravní infrastruktura**

Navržené místní komunikace mají ve městě nepřímý kontakt na průtah silnice druhé třídy. Místní komunikace mají charakter vstupních tras do míst, zajišťujících detailní zpřístupnění konkrétních objektů v průmyslové zóně. Jejich šířkové parametry odpovídají normovým hodnotám pro funkční skupinu C obousměrných komunikací. Klidová doprava – parkovací místa budou v dostatečné kapacitě zajištěna v rámci podniků umístěných v plochách průmyslové výroby.

V územním plánu jsou navrženy:

- nová obslužná místní komunikace 3D, zpřístupňující plochy pro průmysl 1PV, 2PV, která navazuje na systém stávajících komunikací a umožňuje propojení k silnici II/226 Lubenec
- nová místní komunikace 4D, která je náhradou za komunikaci vedenou navrženou plochou pro průmyslovou výrobu 1PV. Tato komunikace propojuje stávající prašnou komunikaci s komunikací 3D

### **2. Technická infrastruktura**

#### **2.1. Energetika**

V území se nachází kabelové vedení VN 22, které vede podél přístupové komunikace k ploše změny. Navržené plochy průmyslové výroby budou zásobovány elektrickou energií z trafostanice situované jižně od areálu FTE.

#### ***Spoje***

Telefonizace bude zajištěna ze stávající místní telekomunikační sítě nebo z dynamicky se rozvíjejících bezdrátových sítí mobilních operátorů.

Televizní a rozhlasový signál veřejně-právních stanic bude přijímán ze stávajících vzdušných sítí. Další možnosti nabízí NET a satelitní příjem.

#### **2.2. Vodní hospodářství**

Vodní hospodářství a jeho koncepce změny navazuje na stávající systémy, které mají dostatečnou kapacitu pro nově navržené plochy

### ***Zásobování pitnou vodou***

Plocha průmyslové výroby bude napojena z vodovodní šachty, která se nachází v jižní části areálu FTE. Zdrojem pitné vody je vodovodní přívaděč Žlutice – Žatec DN 400. Vodovodní přívaděč se nachází v trase komunikace – Lubenec.

### ***Likvidace splaškových vod***

Splaškové odpadní vody budou odváděny přes čerpací stanice, umístěné v jižní části areálu FTE a při hlavní komunikaci, tlakovou kanalizací do čistírny odpadních vod, ČOV – Podbořany. Kapacita ČOV v Podbořanech se rekonstrukcí plánovanou na rok 2008 zvýší na potřebnou úroveň.

K napojení na tlakovou kanalizaci je nutné zřídit u každého budoucího producenta čerpací stanici splaškových vod.

### ***Odvádění dešťových vod***

Na území průmyslové výroby v severní části je navržena dešťová zdrž, poldr, do které jsou z plochy výroby srážkové vody odváděny potrubím a dále otevřeným korytem dešťové kanalizace, s dostatečně „drsnými“ svahy, do Kyselého potoka. Ochranná pásma dešťové kanalizace resp. otevřeného koryta jsou podle zákona 284/2001 Sb. o veřejných vodovodech a kanalizacích široká 3,0. K zajištění údržby je nutné zajistit pojízdný manipulační pruh široký 4,0 m.

### ***Požární voda***

Doplňkovým zdrojem požární vody bude navržena dešťová zdrž v severní části plochy průmyslové výroby a dešťové zdrže v budoucích areálech podniků, v případě jejich naplnění, protože se jedná o poldry. V lokalitě je k dispozici voda povrchová (Kyselý potok) i voda z vodovodu v dostatečném množství.

## **2.3. Nakládání s odpady**

Koncepce likvidace TKO, vč. tříděného odpadu je zajištěna svozem mimo řešené území specializovanými firmami na likvidaci domovního a nebezpečného odpadu.

## **e) Koncepce 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 nerostů a podobně,**

### ***Krajina***

Koncepce uspořádání krajiny daná v ÚPnSÚ se změnou nemění. Navrhujeme v rámci plochy průmyslové výroby ochrannou zeleň podél hranice vymezeného území a dále zeleň stromovou a keřovou, a to v maximální míře na plochách budoucích areálů podniků . Dále navrhujeme doprovodnou zeleň podél navržených komunikací, a to alejovou, stromovou.

### ***Územní systém ekologické stability - ÚSES***

Na západním okraje území změny je veden biokoridor místního významu LK 9 - K Dubovému vrchu, který spolu s LK 3 a částí LK 10 vedené po Doláneckém potoce a Podbořanské strouze propojují biocentra společenstev vodních a mokřadních.

Lokalizace místních prvků ÚSES je převzata ze zpracovaného Plánu místního územního systému ekologické stability.

**Příloha:**

tabulka biokoridoru místního významu LK 9

<b>Pořadové číslo:</b> LK 9	<b>Katastrální území:</b> Buškovice, Hlubany
<b>Název:</b> K Dubovému vrchu	<b>Mapový list:</b> 1:5 000 a KM Žatec 5-9 prp Buškovice KM 1:2000 5-9/1 pro Podbořany
EVKP: ekologicky významný krajinný prvek EVSC: ekologicky významný krajinný celek EVKO: ekologicky významná krajinná oblast EVLS: <b>ekologicky významné liniové společenstvo</b>	Biogeogeafický význam: <b>L - lokální</b> R - regionální NR - nadregionální
<b>Geobiocenologická typizace</b> (veget. stupeň, trofická a hydrická řada): 2B3, 2BC4 <b>Stupeň ekologické stability:</b> 2- 3, 4	<b>Rozloha:</b> délka:1600 m šíře min. 15m <b>Kultura:</b> vodní plochy, ost. plochy, louka
<b>Charakter ekotopu a bioty:</b> 1.1. Mostecký bioregion (1) biochora rostlého terénu z neogenních sedimentů s předpokládanou potenc. veget. lipohabrových doubrav B2 VR drobný tok se zapoj. vzrostlými VR méně JS, OL, z keřů BČ, vrba jíva, hloh, z bylin: bršlice k.n., kopř., hluchavka, lopuch menší, pcháč oset, svízel přít., kerblík les., jitrocel kop., řebříček ob., jílek vyt. společenstva přírodě blízká, obojživelníci <b>D2 DŘEVINAMI POROSTLÁ MÍRNĚ PODMÁČ. LADA PODÉL ZPEV. CESTY, SPOLEČENSTVO HÁJOVÉHO TYPU S VR, BŘ, JS, AK V KEŘ. PATRU HLOH, ŠÍPEK, BEZ ČER., SVÍDA KR., V PODROSTU RMEN SMR., HEŘMÁNKOVEC CIZÍ, KOPRETINA BÍLÁ, VRATIČ, SMETANKA, SRHA LAL., LIPNICE HAJ., SILENKA NADMUTÁ I BÍLÁ., KAKOST LUČ., SPOLEČENSTVA PŘÍRODĚ BLÍZKÁ</b>	
<b>Návrh opatření:</b> Biokoridor je funkční. Postačí respektovat stávající stav.	
<b>Poznámka:</b> Biokoridor zahrnuje vodní tok s meliorační funkcí. Práva a povinnosti správce a vlastníka tohoto zařízení nejsou umístěním biokoridoru dotčena. Případné úpravy je však nutno konzultovat s orgány OP.	
<b>Parcelní číslo:</b> k.ú. Buškovice: 2840/1, 2513/3,5,22,30,37,38č., k.ú. Podbořany: 194/1č., 195, 202č.,	
<b>Vlastník:</b> PF ČR, soukr. os. město Podboř.,	<b>Mapoval, rok:</b> Tesařová 2001

### **Prostupnost krajiny**

V řešeném území zachováváme prostupnost krajiny. Navrhujeme místní komunikace, které navazují na systém hospodářských cest.

### **Protierozní opatření**

Územní plán doporučuje průběžné provádění pouze takových zásahů, které retenční schopnost území nenaruší. Zachování keřových porostů, čištění příkopů. Navrhujeme ochrannou zeleň podél celého území změny a dále zeleň v jednotlivých areálech budoucích podniků.

Obec v současné době uplatňuje požadavek na opatření ke zlepšení retenční schopnosti půdy a proti vodní erozi. Jde o zalesnění uvedené ohrožené plochy. Požadované zalesnění je rozvojovou plochou Z1 a Z2.

Do doby zpracování JPÚ/KPÚ je doporučeno veškeré případné zásahy do keřových skupin provádět tak, aby keřové skupiny plnily i protierozní funkci (např. horizontálně vedené meze). Dále je doporučeno čištění příkopů a odstraňování splavenin od cest.

Územní plán doporučuje průběžné provádění pouze takových zásahů, které retenční schopnost území nenaruší.

## **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)**

### **1. Plochy s rozdílným způsobem využití**

#### **Typ plochy**

***plochy průmyslové výroby*** (ÚPnSÚ 1997 území průmyslové výroby)

PV - PV – plochy průmyslové výroby

***plochy dopravní infrastruktury*** (ÚPnSÚ 1997 Uspořádání dopravy)

D – místní komunikace

### **Podmínky k ploše s rozdílným využitím**

#### ***plochy průmyslové výroby***

PV – plochy průmyslové výroby (ÚPnSÚ 1997 území průmyslové výroby)

##### **Hlavní využití**

zařízení výroby, sklady, služby,

##### **Přípustné využití**

umístění výroby a služeb všeho druhu nemající negativní dopad na životní prostředí, sklady, skladovací plochy a veřejné provozy,

čerpací stanice pohonných hmot,

odstavná místa a garáže,

nezbytné plocha technického vybavení,

zeleň ochranná, líniová a plošná

příslušné komunikace motorové, cyklistické a pěší

##### **Podmíněně přípustné využití**

občanská vybavenost, služební byty majitelů a zařízení

stavby služeb, stavební dvory

**Nepřípustné využití**

Stavby pro bydlení, rekreaci

**Podmínky prostorového uspořádání**

koeficient míry využitelnosti území KZP = 70% (koeficient zastavění území)

**Plochy dopravní infrastruktury ( ÚPnSÚ 1997 Uspořádání dopravy)**

D – místní komunikace MK, chodníky CH, parkoviště, cyklostezky

**Hlavní využití**

jedná se o území se stavbami a zařízeními pro dopravu, pěší cesty, klidovou dopravu, cyklistickou dopravu

**Přípustné využití**

jsou stavby a zařízení zejména pro dopravu, značení, autobusové zastávky a vybavení parteru, včetně informačních zařízení, zeleň alejovou a doprovodnou

**Nepřípustné využití**

pokud nesplňují charakteristiku uvedenou pod bodem a) anebo nesplňují podmínky stanovené zákonem, vyhláškou, ÚPnSÚ, jinými obecně závaznými právními předpisy nebo platným správním rozhodnutím, a to buď pro celé správní území nebo pro jeho části,

**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,**

V území nebyla navržena žádná veřejně prospěšná stavba

**h) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,**

V území výše uvedené nenavrhujeme

**i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část v počtu 2. výtisků  
11 stran

Grafická část v počtu 2. výtisků

Hlavní výkres I/1 v měřítku 1: 5 000

Řešení dopravy I/2 v měřítku 1: 5 000

Řešení technické infrastruktury I/3 v měřítku 1: 5 000