

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY 1/2022

Změna č.1 ÚP Lubenec

Zastupitelstvo obce Lubenec, jako orgán obce příslušný podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon),

v y d á v á

za použití ustanovení § 43 až § 54 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a v souladu s § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, v platném znění a § 84 odst. 2 písm. y) zákona o obcích č. 128/2000 Sb., v platném znění

Z m ě n u č. 1 Ú P L U B E N E C

formou opatření obecné povahy usnesením Zastupitelstva Obce Lubenec č. 569/2022 ze dne 5.9.2022.

Změna č.1 ÚP Lubenec podle § 2 odst. 1 písm. n) stavebního zákona, v platném znění, je územně plánovací dokumentace, která v souladu s ustanovením § 43 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění, je závazná pro pořízení a vydání regulačního plánu, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí a podle § 43 odst. 4 stavebního zákona, v platném znění, pořízená a vydaná pro celé území obce.

Náležitosti obsahu Změny č.4 ÚP Lubenec vymezuje § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Část první

Změna č.1 ÚP Lubenec obsahuje textovou a grafickou část.

Textová část Změny č.1 ÚP Lubenec je vypracována v rozsahu 114 stran textu, včetně titulní strany a obsahu. Textová část změny územního plánu je uvedena v příloze č. 1 tohoto opatření obecné povahy.

Textová část obsahuje:

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	18
2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	18
3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	18
3.1 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE	18
3.2 NÁVRH PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ	20
3.3 ZASTAVITELNÉ PLOCHY	21
3.4 PLOCHY PŘESTAVBY	30
3.5 NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	33

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚNÍ	34
4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	34
4.1.1 Drážní doprava	34
4.1.2 Silniční doprava	34
4.1.3 Pěší a cyklistická doprava, účelové komunikace.....	35
4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	36
4.2.1 Vodní hospodářství.....	36
4.2.2 Zásobování elektrickou energií.....	36
4.2.3 Zásobování plynem.....	36
4.2.4 Zásobování území teplem	37
4.2.5 Vnější sdělovací prostředky.....	37
4.2.6 Nakládání s odpadem	37
4.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ CHARAKTERU VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	37
4.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	37
4.5 PLOCHY SPECIFICKÉ	38
5 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 LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN APOD	38
5.1 NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	38
5.2 NÁVRH SYSTÉMU ÚSES	42
REGIONÁLNÍ BOKORIDORY FUNKČNÍ	42
LOKÁLNÍ BIOCENRA FUNKČNÍ	42
LOKÁLNÍ BIOCENRA NEFUNKČNÍ	45
LOKÁLNÍ BOKORIDORY FUNKČNÍ	47
LOKÁLNÍ BOKORIDORY NEFUNKČNÍ	51
5.3 PROSTUPNOST KRAJINY	57
5.4 OPATŘENÍ KE SNIŽOVÁNÍ OHROŽENÍ ÚZEMÍ	59
5.5 OPATŘENÍ PROTI POVODNĚM	59
5.6 OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY	60
5.7 OPATŘENÍ K OCHRANĚ NEBO ROZVOJI PŘÍRODNÍHO A KULTURNÍHO DĚDICTVÍ	60
5.8 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY	61
5.9 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	61
6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTĚNÍ 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 VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)	62
6.1 PLOCHY BYDLENÍ	63
Bydlení individuální v rodinných domech – městské – Bl.1	64
Bydlení individuální v rodinných domech – městské – Bl.1a	65
Bydlení individuální v rodinných domech – městské – Bl.1b	65
Bydlení individuální v rodinných domech – vesnické – Bl.2.....	66
Bydlení individuální v rodinných domech – městské – Bl.2a	67

Bydlení hromadné – BH.....	67
Bydlení hromadné – BHa	68
Plochy bydlení specifických forem – BX.....	68
6.2 PLOCHY REKREACE.....	69
Plocha hromadné rekreace – RH.....	69
Plocha hromadné rekreace – RHa	70
Plochy rodinné rekreace – RI	70
Plocha individuální rekreace - zahrádkářské osady – RZ	72
6.3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	72
Plocha veřejného vybavení osti – OV	73
Plochy specifického veřejného vybavení OVa.....	74
Občanské vybavení – veřejná pohřebiště a související služby – OH.....	75
Plochy občanského vybavení - komerčních zařízení – OK.....	75
Občanské vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport - OS	76
Plocha občanské vybavenosti specifických forem - agroturistika – obslužné zázemí OX.1	77
Plocha občanské vybavenosti specifických forem - agroturistika – zázemí pro zemědělské účely – OX.2 ...	78
Plocha občanské vybavenosti specifických forem – sport specifický – OX.3	78
Plocha občanské vybavenosti specifických forem - centrum péče pro seniory - OX.4	79
6.4 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	80
Dopravní infrastruktura – silniční doprava - DS	80
Dopravní infrastruktura – silniční doprava – DSa.....	80
Dopravní infrastruktura – silniční doprava – DSb.....	81
Drážní doprava - DZ.....	81
Specifické formy silniční dopravy - DX.....	81
6.5 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	82
Vodní hospodářství - TV.....	82
Energetika - TE	82
Nakládání s odpady – TO.1	83
6.6 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.....	83
Plocha veřejného prostranství - P*	83
6.7 PLOCHY SMÍŠENÉHO VYUŽITÍ.....	84
Plocha smíšená obytná městská – SO.2.....	85
Plocha smíšená obytná vesnická - SO.3.....	86
Plochy smíšené obytné vesnické – SO.3 se specifickými regulativy:	87
SO.3a	87
SO.3b	87
SO.3c	88
SO.3d	88
SO.3e	88
SO.3f.....	88
SO.3g	89
Plocha smíšená rekreační – SO.4.....	89
Plocha smíšená výrobní – SP.....	90
6.8 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (V)	91
Průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl – VP.1	91
Drobná výroba a výrobní služby - VD	92
Zemědělská a lesnická výroba - VZ.....	93
Specifické druhy výroby a skladování – zemědělský areál s možností bydlení ve stávajících objektech – VX.2	93
6.9 PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ	94
Park, lesopark, historická zahrada, sad - ZP	94

Plochy ZP se specifickými regulativy.....	95
Lesopark s rekreačním využitím – ZPa.....	95
Historický sad – ZPb (historické sady u zámku Struhaře).....	96
Zeleň ostatní a specifická - ZX.....	96
Zeleň ostatní a specifická - ZXa.....	96
Vyhrazená zeleň v rámci areálu s funkcí ÚSES – ZX.1.....	97
Zeleň soukromá – zahrady – ZX.2.....	97
Zeleň soukromá – zahrady na Q100– ZX.3.....	97
6.10 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W).....	98
Plochy vodní a vodohospodářské - W.....	98
6.11 PLOCHY PŘÍRODNÍ.....	98
Plocha přírodní - P.....	98
6.12 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ.....	98
Plocha zemědělská - Z.....	98
6.13 PLOCHY LESNÍ.....	99
Plocha lesní - L.....	99
6.14 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	100
Plocha krajinná smíšená nezastavěného území s rekreačním využitím - S.r.....	100
Plocha krajinná smíšená nezastavěného území se sportovním využitím - S.s.....	100
Plocha smíšená nezastavěného území specifická a ostatní – S.x.....	100
Plochy smíšené nezastavěného území přírodní – S.p.....	101
Plochy smíšené nezastavěného území zemědělské – S.z.....	101
Plochy smíšené nezastavěného území zemědělské maloprodukční – S.z1.....	101
Plochy smíšené nezastavěného území lesnické – S.l.....	102
Plochy smíšené nezastavěného území vodohospodářské – S.v.....	102
Plochy smíšené nezastavěného území těžební - S.t.....	102
Plochy smíšené nezastavěného území ochranné – S.o.....	102
Plochy smíšené nezastavěného území s kulturně - historické - Nsk:.....	102
6.15 PLOCHY SPECIFICKÉ.....	103
Plocha pro věžeňství s nadregionálním významem – AX.....	103
7 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.....	104
7.1 PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ (DLE § 170 STZ).....	104
I. ETAPA.....	104
II. ETAPA.....	104
7.2 PLOCHY A KORIDORY POUZE S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ (DLE §170 STZ).....	104
I. ETAPA.....	104
8 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 KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE §5 Odst. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.....	107
8.1 PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA (DLE § 101 STZ) NA TYTO PLOCHY SE VZTAHUJE I MOŽNOST VYVLASTNĚNÍ (DLE § 170 STZ).....	107
I. ETAPA.....	107
II. ETAPA.....	107
8.2 PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ POUZE PŘEDKUPNÍHO PRÁVA (DLE § 101 STZ).....	107
I. ETAPA.....	107

II. ETAPA	108
9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	112
10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	112
11 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	112
12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	112
13 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č.9 STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ.....	113
14 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....	113
15 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	113
16 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	113

Grafická část Změny č.1 ÚP Lubenec obsahuje následující výkresy v měřítkách:

v. č. 1 Výkres základního členění území	1:10 000
v. č. 2 Hlavní výkres	1:10 000
v. č. 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:10 000
v. č. 4 Výkres koncepce uspořádání krajiny	1:10 000
v. č. 5 Výkres koncepce veřejné infrastruktury	1:10 000
v.č. 6 Výkres etapizace	1:10 000

Textová a grafická část Změny č.1 ÚP Lubenec je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy, jejíchž je přílohou č.1.

Část druhá

Odůvodnění

Textová část odůvodnění se skládá z části zpracované zpracovatelem změny územního plánu a z části zpracované pořizovatelem.

Textová část odůvodnění Změny č.1 ÚP Lubenec je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy, jejíž je přílohou č.2.

Nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy je dokumentace vydané Změny č.1 ÚP Lubenec, která je uložena na Městském úřadě Podbořany, Stavební úřad – oddělení - úřad územního plánování a na Obecním úřadě Lubenec.

Údaje o vydané Změně č.1 ÚP Lubenec a místech, kde je do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části možné nahlédnout:

- **Městský úřad Podbořany, Stavební úřad, Oddělení - úřad územního plánování,**
- **Obecní úřad Lubenec.**

V souladu s § 165 odst. 3 stavebního zákona je uveřejněna na www.podborany.net (odbory úřadu - Stavební úřad – úřad územního plánování – územní plány).

Poučení:

Proti Změně č.1 ÚP Lubenec vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb, správní řád, v platném znění).

V souladu s § 174 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, 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 Městském úřadě Podbořany, Stavební úřad, Oddělení - úřad územního plánování, Mírová 615, 441 01 Podbořany a na Obecním úřadě Lubenec.

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.

.....
Jiří Chaloupecký
Starosta obce

.....
Pavel Antoni
Místostarosta obce