

Město Podbořany

ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU



PODBOŘANY

NÁVRH DLE §53 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Červen 2017

SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

Návrh změny č.4 územního plánu

čís.	Název	měřítko
1	Výkres základního členění území (výřez)	1:10 000
2	Hlavní výkres (výřez)	1:5 000

Přílohy odůvodnění změny č.4 územního plánu

čís.	Název	měřítko
1	Koordinační výkres (výřez)	1:5 000
3	Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu (ZPF) a pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL) (výřez)	1:5 000

POŘIZOVATEL:

MěÚ Podbořany - stavební a vyvlastňovací úřad,
Mírová 615,
441 17 Podbořany

ZPRACOVATEL:

Ing. arch. Pavel Krolák
Zázvorkova 1998
155 00 Praha 5
IČO: 66896274, Číslo autorizace ČKA 03 - 539

POSKYTOVATEL PODKLADŮ PRO ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY Č.4:

Město Podbořany

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
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 A PODOBNĚ	5
5.3	PLOCHY A LINIOVÉ PRVKY S NAVRŽENOU ZMĚNOU VYUŽITÍ V KRAJINĚ	5
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 (VČ.STANOVENÍ ZÁKAZU STAVEB DLE §18 ODST.5 SZ), POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNÉ 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).....	5
6.1	USTANOVENÍ PRO JEDNOTLIVÉ DRUHY PLOCH.....	5
10.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	6

GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU - viz samostatná příloha grafické části

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	8
1.1	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	8
1.2	SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE	8
1.3	SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	9
1.4	SOULAD S POŽADAVKY Z DALŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ	11
1.5	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	11
1.6	VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	11
1.7	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	11
1.8	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	12
2.	VYHODNOCENÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE VÝSLEDKŮ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ DLE § 53 ODS. 1) ZÁK. 183/2006 SB.	12
3.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ12	
3.1	ŠIRŠÍ VZTAHY	12
4.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY NÁSLEDUJÍCÍMI	13
	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	13
5.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§43 ODS.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	16
6.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY	16
	ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	16
7.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	16
8.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	17
9.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (K NÁVRHU KONCEPCE PODLE ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ)	17
10.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	17
11.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	17
11.1.	ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)	17
11.2.	POZEMKY URČENÉ PRO PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)	22

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU - viz samostatná příloha grafické části

SROVNÁVACÍ TEXT - VÝTAH Z TEXTOVÉ ČÁSTI VÝROKOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU SE ZMĚNOU č. 4 S PROVEDENÝMI ZMĚNAMI

**TEXTOVÁ ČÁST
ZMĚNY č.4
ÚZEMNÍHO PLÁNU**

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č.4 upravuje:

Zastavěné území bylo aktualizováno k 1. 12. 2015 na podkladu územního plánu změnou č.3 a nemění se. Průběh hranice je zobrazen ve výkresech č. A1. Základní členění území a A2. Hlavní výkres.

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 A PODOBNĚ

5.3 PLOCHY A LINIOVÉ PRVKY S NAVRŽENOU ZMĚNOU VYUŽITÍ V KRAJINĚ

Změna č.4 doplňuje v kapitole 5.3.1. za poslední větu :

„V ploše SN13 bude podél silnic respektována stávající vzrostlá zeleň a tato bude dále rozvíjena s ohledem na limity veřejné infrastruktury.“

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 (VČ.STANOVENÍ ZÁKAZU STAVEB DLE §18 ODS.5 SZ), POPŘÍPADĚ 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)

6.1 USTANOVENÍ PRO JEDNOTLIVÉ DRUHY PLOCH

Změna č.4 ruší v kapitole 6.2.2. u bodu BI20 slova „plocha je vymezena trasou LBK 10/A“.

10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Změna č.4 uvádí k dokumentaci Změny č.4 :

POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI DOKUMENTACE ZMĚNY BEZ ODŮVODNĚNÍ: 3

POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE ZMĚNY BEZ ODŮVODNĚNÍ: 2

Změna č.4 uvádí k odůvodnění Změny č.4 :

POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY: 9

POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY: 2

**TEXTOVÁ ČÁST
ODŮVODNĚNÍ
ZMĚNY č.4
ÚZEMNÍHO PLÁNU**

1. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

ZADÁNÍ:

Pořízení změny územního plánu

- Rozhodnutí zastupitelstva města Podbořany o pořízení Změny č.4 územního plánu ze dne 9.3.2016.

Zpracování, projednání a schválení zadání

- Schválení upraveného zadání změny č.4 územního plánu Podbořany - usnesení Zastupitelstva města Podbořany č. X./13 ze dne 1. 6. 2016.

NÁVRH:

Společné jednání proběhlo 29.6.2016, souhlasné stanovisko Kraje bylo vydáno dne 15.9.2016 s tím, že není nutné návrh upravovat k veřejnému projednání.

Veřejné projednání proběhlo 7.11.2016, vyjádření dotčených orgánů bylo souhlasné, byla podána jedna námítka, na základě které došlo k podstatné úpravě návrhu.

1.2 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Z hlediska Politiky územního rozvoje ve znění Aktualizace č.1 (2015) schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4. 2015 (PÚR) se ve změně ÚP Podbořany řeší republikové priority:

Primárním cílem změny č.4 ÚP je odstranění nedostatku územního plánu – umístění biokoridoru LBK 10/A mezi silnicí III.třídy a lokalitu bydlení připravenou k zástavbě. V návaznosti na tento cíl je navržena úprava plochy bydlení, zanesení nového veřejného prostranství mezi plochy stabilizované a přesunutí biokoridoru na druhou stranu silnice, kde díky stávajícím vedením vysokotlakého plynovodu (s nezastavitelným ochranným pásmem) nemohou být vytvořeny bariéry v prostupnosti krajiny a nedojde k její fragmentaci tak, jak je navrženo v platném územním plánu. Návrh změny je koordinován s limity využití území tak, aby stav a vývoj přírodních složek vykazoval trvalé a kvalitní hodnoty. Změnou územního plánu jsou vylepšeny podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území – zadržování, vsakování a využívání dešťových vod jako zdrojů vody, neboť v rozšířené ploše bydlení v ochranném pásmu silnice budou umístěny pouze zahrady s oplocením, a na druhé straně silnice bude kvůli přesunutému biokoridoru zastavitelná plocha zmenšena.

Ve změně je přemístěním biokoridoru dořešena komplexní ochrana a rozvoj přírodních kulturních a civilizačních hodnot území, zároveň je tím bráněno upadání venkovské krajiny, životního prostředí při důsledné kontrole dodržování návrhů ÚP vedením města. Změna územního plánu řeší lokality změn s ohledem na celkovou koncepci území schválenou územním plánem, s rozšířenou nabídkou zastavitelných ploch, a zároveň s řešením využití krajiny, včetně návrhu ÚSES. Všechny významné prvky jsou chráněny a záměry do nich zasahující maximálně kompenzovány využitím, obnovou a zakládáním krajinné zeleně. Navržené prvky jsou předpokladem k rozvoji rekreace a příznivého životního prostředí se záměrnou eliminací vlivů fragmentace krajiny.

Podmínky pro ochranu lidského zdraví, především z pohledu překračování imisních limitů je řešeno v území požadavkem na dodržení dostatečného odstupu zástavby od silnice (již v platném územním plánu) a zároveň změnami na silniční síti, které mají za cíl odvedení prašnosti a hluku z nákladní dopravy ze sídel (taktéž v ÚP).

Na změnu ÚP Podbořany se nevztahují kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území pro rozvojovou oblast a rozvojovou osu z PÚR.

1.3 SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Územní plán Podbořany je zpracován v souladu se schválenými Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění aktualizace č.1 (dále jen ZÚR), neboť změna č.1 byla zpracována, projednána a vydána po nabytí účinnosti Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

Ve změně č.4 ÚP Podbořany jsou řešeny priority ZÚR v územích dotčených dílčími změnami – předpoklady pro udržitelný rozvoj území Podbořan při respektování limitů a mezí únosnosti ve všech pilířích jsou řešeny následovně:

v rovině životního prostředí - ochrana přírodních hodnot, odstranění nedostatků platného územního plánu z hlediska ÚSES, zlepšení stavu ovzduší v sídlech vlivem budování přeložek v platném územním plánu, ochrana kvality vod vlivem napojování záměrů na technickou infrastrukturu

v rovině hospodářské – jsou řešeny v platném územním plánu a nejsou dotčeny touto změnou. Potřeba dalších rozvojových ploch je podpořena přítomností města v rozvojové ose, kde je upřednostňován progresivní vývoj území s koncentrací aktivit, které pak nejsou umísťovány ve větší vzdálenosti od města do volné krajiny.

v rovině dopravní a technické infrastruktury – je většina požadavků řešena v platném územním plánu, změna zohledňuje stabilizovanou plochu veřejného prostranství (napojení plochy BI 20 na dopravní infrastrukturu) a splňuje požadavek na citlivé řešení DI a TI ve vztahu k přírodním hodnotám (vybudované inženýrské sítě).

v rovině sídelní soustavy a rekreace – změna dodržuje racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy a do ostatních priorit řešených platným územním plánem nezasahuje.

v rovině sociální soudržnosti – změna brání stárnutí populace rozvojem nových ploch bydlení pro mladé, přitom nepoškozuje hodnoty území.

v rovině ochrany území před riziky a přírodními katastrofami – platný územní plán respektuje zájmy civilní ochrany, změna neřeší ochranu před havarijními stavy (nejsou přepokládány).

Území města Podbořany se nachází dle ZÚR v území vymezené rozvojové osy nadmístního významu PETROHRAD-ŽATEC-HAVRAŇ-MOST (NOS3). V rámci NOS3 jsou stanoveny a pro územní plán Podbořany určující tyto úkoly pro územní plánování:

- a) podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány,
- b) podporovat přestavbu silnice I/27 tvořící základ rozvojové osy a řešit vyplývající územní souvislosti,
- c) chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.

Relevantním úkolem ke změně č.4 územního plánu je: ochrana přírodních hodnot ve všech rozvojových plochách, která je v případě změny územního plánu řešena u zásahu do lokálního biokoridoru (v platném územním plánu) formou kompenzace a přemístěním biokoridoru na druhou stranu silnice.

Změna územního plánu č.4 Podbořany řeší podmínky pro územní rozvoj v oblasti dopravní infrastruktury (stabilizace komunikací v rámci rozvojové plochy bydlení), v oblasti rozvoje ekonomiky (odstranění nežádoucích důsledků hospodářských změn dalším vymezováním ploch pro zajištění rozvoje města), v oblasti ochrany životního prostředí sídel i krajiny (stabilizace ÚSES v území za předpokladu dílčích změn v rámci místního ÚSES).

V návrhu změny č.4 není do požadavků na regionální ÚSES zasahováno, úpravy byly vyřešeny ve změně č.3 územního plánu.

Návrhy změny č.4 jsou v souladu s limity využití území a navrhují se taková řešení, která budou šetrná k životnímu prostředí, lidskému zdraví a přitom nebude bráněno rozvoji aktivit, které budou mít pozitivní vliv na rozvoj občanské společnosti a rozvoj podnikání. Stabilizace technické infrastruktury posílí investorský záměr v území. Důsledky těžby nejsou touto změnou řešeny.

Jako součást vymezení krajinného celku Severočeské nížiny a pánve a jeho cílové charakteristiky byly v ZÚR stanoveny dílčí kroky k jejich naplňování:

- respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství), *(řešeno v platném územním plánu, tohoto se změna netýká)*
- napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES), *(změna řeší opravu umístění biokoridoru do potřebné polohy pro zajištění jeho funkce do stávající vzrostlé zeleně, které by jinak mohla hrozit likvidace)*
- napravovat či zmírňovat narušení krajiny lokálně postižené zejména velkoplošnou těžbou štěrkopísku, vápenců či umístěním rozsáhlých rozvojových zón ve volné krajině, těžbu nerostných surovin koordinovat s rekultivacemi, tak aby se postupně snižovalo zatížení území těžebními aktivitami, *(řešeno v platném územním plánu, tohoto se změna netýká)*
- stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny, *(změna řeší rozvoj bydlení pro stabilizaci osídlení)*
- uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí, *(řešeno v platném územním plánu, tohoto se změna netýká)*
- individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat. *(změna podporuje zachování krajinného rázu a brání fragmentaci krajiny)*

Tyto kroky byly podkladem pro rozhodování i při volbě vhodných řešení změny územního plánu Podbořany tak, aby celá koncepce územního plánu včetně změny č.4 splňovala požadavky na využití území ve vymezeném krajinném celku.

V návrhu změny č. 4 jsou řešeny úkoly pro územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území následovně:

Ochrana, kultivace a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí je prvořadým zájmem při zpracování změny č.4 ÚP. Proto jsou hlavní rozvojové aktivity soustředěny do rozvíjející se lokality bydlení Podbořan u koupaliště a ve volné krajině je podporován rozvoj přírodních a tradičních hodnot sídel. Jsou dodržovány všechny limity rozvoje, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot. (Bod 2) není řešen, protože chybí přímá vazba na Krušné hory, Body 3) až 9) nejsou řešeny, protože chybí přímá vazba změny na těžbu a vodní plochy)

Ve změně č.4 je věnována pozornost využití krajiny, zejména zachování její jedinečnosti spočívající v tradiční zemědělské výrobě tím, že minimalizuje zábory nejkvalitnějších půd a rozvojové záměry umísťuje do jediného centra, města Podbořany. Zároveň je kladen důraz na protierozní ochranu půdy a realizaci prvků ÚSES. Cílem změny č.4 ÚP je stanovit soulad rozvoje území v rozvojové ose kraje s ochranou, kultivací a dalším rozvíjením přírodních hodnot území.

V návaznosti na navrhovaný přesun biokoridoru se plánuje rozvoj prvků zeleně s možností

využití pro každodenní rekreaci v krajině.

V návrhu změny č.4 ÚP jsou chráněny a rozvíjeny hodnoty jedinečné kulturní krajiny kraje, není zasahováno do obzorových linií, krajinných dominant, význačných pohledových bodů a pohledových os a navržena je obnova historického fenoménu krajiny související se zemědělstvím (rozvoj alejové zeleně)

V územním plánu jsou dále zohledněny všechny limity území. Další podrobnosti řešení návazností územního plánu na nadřazenou ÚP dokumentaci viz kapitola 4.

1.4 SOULAD S POŽADAVKY Z DALŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Žádný záměr týkající se změny č.4 ÚP Podbořany nepřesahuje hranici správního území.

1.5 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, což je cílem i této změny ÚP.

1.6 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní plán Podbořany vychází z územně analytických podkladů ORP Podbořany, které spolu s doplňkovými průzkumy zjistily a posoudily stav území a jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Výsledky byly shrnuty v rozboru udržitelného rozvoje území a jeho SWOT analýze, která prověřila přínosy, příležitosti, problémy a rizika ve všech rovinách hospodářského a sociálního rozvoje a přírodního a životního prostředí. Na základě nich územní plán stanovuje koncepci rozvoje území, potřebu změn v území především pro kvalitní bydlení, veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a stanovuje podmínky pro provedení změn včetně obnovy a rozvoje sídelní struktury. Pořadí provádění změn v území navazuje pouze na nezbytnost vybudování veřejné infrastruktury před samotnou zástavbou rozvojových ploch. Změna ÚP č.4 vytváří podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn. Komplexním řešením území včetně zajištění rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, ochrany území před negativními vlivy záměrů a regulací rozsahu ploch pro využívání přírodních zdrojů zajišťuje podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Snaží se uplatňovat poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie, památkové péče a dalších v rámci možností daných územnímu plánu prováděcími vyhláškami ke stavebnímu zákonu.

1.7 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

V dokumentaci změny č. 4 ÚP není užíváno pojmů nestanovených právními předpisy.

1.7.1 PLOCHY S JINÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, KTERÉ NEJSOU STANOVENY VYHLÁŠKOU O OBCENÝCH POŽADAVCÍCH NA VÝSTAVBU

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v územním plánu a jeho změnách navrženy v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a nemění se.

1.8 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Změna č. 4 ÚP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Během procesu pořizování nedošlo k dohodovacímu řízení s dotčenými orgány, tudíž ani k řešení rozporů s nimi.

Požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí nebyl požadován, významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast byl vyloučen.

Požadavky podle zvláštních právních předpisů tak, jak byly uvedeny v jednotlivých stanoviscích dotčených orgánů, byly průběžně během procesu pořizování do návrhu územního plánu zapracovávány.

1.8.1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ PODMÍNEK A STANOVISEK PO FÁZI SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ

Všechna obdržená stanoviska k návrhu pro společné jednání byla souhlasná, podmínky pro úpravu nebyly stanoveny a úprava proto nebyla nutná. Revize povodňových nebezpečí v ÚP Podbořany bude provedena v další zprávě o uplatňování ÚP, nebyla součástí zadání změny.

2. VYHODNOCENÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE VÝSLEDKŮ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ DLE § 53 ODS. 1) ZÁK. 183/2006 SB.

Návrh územního plánu bylo potřeba upravit dle námítky vlastníka pozemku dotčeného přesunem biokoridoru. Tato námítka byla v obecném znění nesouhlasu s navrhovaným přesunutím lokálního biokoridoru bez konkrétního odůvodnění, na základě jednání s vlastníkem došlo k dohodě na možnosti přesunu biokoridoru v pozměněné podobě. Při rozboru situace na pozemku, na který je biokoridor přesouván, že je zatížen téměř bezesbýtku ochrannými pásmy těžko přesunutelných vedení veřejné infrastruktury, byla námítka zamítnuta a návrh upraven dle dohody.

3. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Plochy řešené změnou č. 4 ÚP se nalézají v katastrálním území Podbořany. Úpravy ani změny ÚP nezasahují mimo správní území sídla. Širší vztahy dílčích změn jsou proto patrné z výkresu základního členění území a širší vztahy celé změny č.4 ÚP Podbořan jsou uvedeny ve výkresu koordinačním.

3.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

3.1.1 POSTAVENÍ MĚSTA V RÁMCI KRAJE

Město Podbořany bylo do nedávné doby součástí specifické oblasti dle PÚR, kde bylo potřeba identifikovat střediska ekonomického rozvoje oblasti a těmto sídlům vytvářet podmínky pro územní rozvoj. To se uplatnilo při pořízení nového územního plánu. V současné době ZÚR město ponechávají pouze v rozvojové ose NOS3, kde je hospodářský (ekonomický) rozvoj podřízen zachování silných stránek životního prostředí.

3.1.2 ŠIRŠÍ VZTAHY ÚSES A DALŠÍCH PŘÍRODNÍCH SYSTÉMŮ

Změna č.4 zasahuje do lokálního ÚSES s cílem opravy chyby platného územního plánu ve vymezení části lokálního biokoridoru LBK 10/A mezi silnicí III.třídy a lokalitou bydlení u koupaliště připravenou k zástavbě, díky které by byl vklíněn do nepřírozené a nefunkční polohy.

Lokální ÚSES byl proto přesunut na druhou stranu silnice do míst, kde se již v současnosti nachází vzrostlá zeleň, kterou může dál rozvíjet. Napojovací body s pokračováním biokoridoru podél polních cest zůstávají zachovány.

4. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY NÁSLEDUJÍCÍMI VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Změna územního plánu nemá odchylky oproti požadavkům zadání.

4.1.1 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘ. Z DALŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Územní plán plní hlavní priority plynoucí z Politiky územního rozvoje v řešeném území - detailní informace jsou součástí předchozí kapitoly 1.

Změna č. 4 ÚP je zpracována v souladu se schválenými Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění aktualizace č.1. Zejména respektuje koridory a centra pro navržený regionální územní systém ekologické stability. Úkoly stanovené pro ÚSES jsou v platném územním plánu splněny, změna dále chrání plochy biokoridorů v potřebné šířce před zástavbou a připouští v nich pouze stavby dopravní a technické infrastruktury v nezbytných případech, které nesníží schopnosti ekosystémů.

Dále se řeší priority územního plánování Ústeckého kraje:

Vyvážený vztah mezi pilíři udržitelného rozvoje a vazba na meze únosnosti území; zlepšení životního prostředí a ochrana přírodních prvků a chráněných území, minimalizace záborů kvalitní půdy a její ozdravení; podpora transformace ekonomické struktury, ale zároveň ochrana nerostných surovin, revitalizace brownfields; předcházení sociální segregaci díky vyváženému rozvoji všech částí řešeného území, modernizaci dopravní a technické infrastruktury, podpoře turistického ruchu (prostupnosti krajiny), rozšíření občanského vybavení, ochrana charakteristických přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území - viz předchozí kapitoly odůvodnění. Všechny úkoly stanovené ZÚR byly již řešeny v platném územním plánu a jeho změnách a změna č.4 řeší pouze úkoly jejím řešením dotčené.

Územní plán respektuje koncepční materiály širšího území vydané Ústeckým krajem:

Strategie udržitelného rozvoje Ústeckého kraje, která usiluje o co nejvyšší možnou a reálně dosažitelnou rovnováhu mezi environmentálním, ekonomickým a sociálním rozvojem kraje, je naplňována dle cílů strategie Ústeckého kraje, významných z hlediska územního plánu -

Osa 1 – Efektivní ekonomika a zaměstnanost

Osa 2 – Vyvážené využívání území

Osa 4 – Zdravá a soudržná společnost

Osa 5 – Kvalitní životní prostředí

Z Plánu povodí Ohře a dolního Labe vyplývá nutnost řešit nevyhovující stav vodního toku Dolánecký potok, a to především opatřeními směřujícími k likvidaci odpadních vod, což územní plán navrhuje.

- Využití domovních ČOV pro ojedinělou a rozptýlenou zástavbu (vzdálenost mezi objekty větší než 200m)
- Preferovat oddílné kanalizační systémy
- Čistě srážkové vody zasakovat v místě vzniku
- Z ostatních ploch, kde se předpokládá znečištění srážkových vod, vybudovat odpovídající čistící zařízení a následně zneškodňovat společně se systémem srážkových vod

Plán odpadového hospodářství Ústeckého kraje je do územního plánu zapracován s ohledem na jeho hlavní priority:

- Zajistit důsledné třídění komunálních odpadů a podporovat výstavbu sběrných dvorů
- Omezit skládkování a nepodporovat výstavbu nových skládek
- Zajistit oddělené shromažďování biologicky rozložitelných odpadů a jejich následné využití

Z územně energetické koncepce Ústeckého kraje vyplývají následující požadavky, které jsou v územním plánu navrhovány:

- Rozšířit zásobování zemním plynem na bázi lokálních objektových a okrskových zdrojů tepla
- Využití potenciálu obnovitelných zdrojů ze sluneční energie

4.1.2 POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Požadavky vyplývající ze zpracovaných ÚAP jsou zapracovány do koordinačního výkresu. Změna č. 4 ÚP Podbořany zasahuje do limitů využití území v následujících případech:

- Plocha pro přesunutí biokoridoru zasahuje do ochranného a bezpečnostního pásma vysokotlakého plynovodu, který je podzemní. V OP a manipulačním pásmu bude umístěn trvalý travní porost, v bezpečnostním pásmu rozptýlená vzrostlá zeleň .

Změna využití stávajících ploch se plánuje pouze ve městě Podbořany, především s cílem omezení důsledků špatné realizace ÚSES. Požadavky ÚAP odpovídají požadavkům ZÚR, které jsou řešeny v předchozích kapitolách.

4.1.3 POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI, POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Změna č. 4 ÚP požadavky plní.

Plochy, které byly dosud dle platného územního plánu využity pro veřejná prostranství, byly zakresleny jako stav. Respektují se platná územní rozhodnutí a vklady do katastru nemovitostí.

Plochy změn jsou vymezeny na základě žádosti města Podbořany po konfrontaci s limity využití území:

Dosud nevyužitá část ploch pro golfové hřiště OS4 byla částečně změněna na plochu smíšeného nezastavěného území SN13 pro převedení biokoridoru LBK 10/A na druhou stranu silnice, s cílem zlepšení jeho parametrů díky ponechání plochy jako záboru ZPF pro rozptýlenou vzrostlou zeleň.

Dosavadní plocha SN13 na druhé straně silnice byla předělena veřejným prostranstvím pro obsluhu rozvojové plochy BI20. Vedení biokoridoru mezi silnicí III.třídy a zástavbou není vhodné, zároveň využití plochy pro trvalý travní porost v proluce budoucího zastavěného území vytváří enklávy těžko obhospodařovatelné zemědělské půdy, proto byla plocha SN13 změněna na plochu bydlení (rozšíření zastavitelné BI20) – protože se jedná o území v ochranném pásmu silnice, kde je stanoven požadavek na dostatečný odstup zástavby od ní, bude se jednat hlavně o zahrady s oplocením.

Změna je zpracována v souladu s obecnými podmínkami pro využívání území a ochranu

hodnot území a veřejného zdraví, plochy s rozdílným způsobem využití nejsou změnou doplňovány.

4.1.4 POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY (DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY)

Územní plán požadavky plní. Jsou respektovány hodnoty území v návrhu změny.

Technické vybavení

Lokalita bydlení řešená změnou č.4 ÚP je napojena na síť technické infrastruktury města.

Požadavky na ochranu kulturních památek

Změna č.4 ÚP respektuje památky zapsané v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek dle zákona o státní památkové péči č. 20/1987 Sb.

Urbanistické hodnoty

Změna č.4 nezasahuje do urbanistických hodnot území.

4.1.5 POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

V návrhu změny je respektována koncepce platného územního plánu, nezasahování do pozemků s aktuálním výskytem zvláště chráněných druhů a vzrostlou zelení.

Ochrana přírodních hodnot území

Změna č.4 ÚP zpřesňuje vymezení lokálního ÚSES do území se stávající vzrostlou zelení. V původním ani novém umístění plochy SN13 nevyžaduje přesunutí biokoridoru nové zábory ZPF. Zemědělská půda je návrhem dotčena v případě plochy pro bydlení (zábor III. bonitní třídy), stejná plocha na druhé straně silnice by mohla být navrácena do ZPF z plochy OS4, vzhledem k možnosti rozvoje vzrostlé zeleně to ale změna ÚP nenavrhuje.

4.1.6 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

V návrhu změny č. 3 územního plánu se nevymezují.

4.1.7 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VPS, VPO A ASANACÍ

V návrhu změny č. 4 územního plánu přemístěná část biokoridoru LBK 10/A není součástí veřejně prospěšných opatření.

4.1.8 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO ÚZEMNÍ STUDIE, REGULAČNÍ PLÁNY

V návrhu změny č. 4 územního plánu se nevymezují.

4.1.9 POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚP A ODŮVODNĚNÍ

Obsah návrhu ÚP odpovídá zadání a platným právním předpisům.

4.1.10 POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo v rámci změny č. 4 ÚP požadováno. Součástí změny ÚP Podbořany proto není vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí. Dále nebyl dotčeným orgánem stanoven požadavek na posouzení vlivu na významné evropské lokality nebo ptačí oblasti. Územní plán posouzení neobsahuje, neboť oblasti EVL nezasahuje.

5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§43 Odst.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Návrh územního plánu neřeší žádné nadmístní záměry, které by nebyly řešeny v ZÚR.

6. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY

ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Vzhledem k umístění města Podbořan v rámci ČR je snaha města upevnit svoji pozici v rámci kraje a rozvíjet v něm ekonomické aktivity. V oblasti s jednou z největších registrovaných nezaměstnaností je prioritou podpora současných investorů majících v území ekonomické zájmy, zajištění pracovních příležitostí a nabídka ploch pro rozvoj bydlení.

Územní plán zajišťuje podporu rozvoje bydlení, zároveň usiluje o změny na síti ÚSES, které budou mít ve výsledku pozitivní vliv na rozvoj zeleně v území.

Lokalita u koupaliště u silnice III.třídy – byla rozšířena zastavitelná plocha bydlení B120 na část nezastavitelné plochy SN13 (v budoucí nevhodné proluce) po přesunutí této části plochy na druhou stranu silnice na místo dosavadní části plochy OS4, určené pro golfové hřiště. Plocha SN13 je určena pro vedení lokálního biokoridoru, který tím získává lepší parametry a přirozené umístění v rámci stávající vzrostlé zeleně s jasnou návazností na jeho pokračování podél polních cest.

VPS, VPO a asanace – Změna č.4 nenavrhuje úpravy / zařazení veřejně prospěšného opatření LBK 10/A dle zadání, neboť toto bylo kompletně zrušeno změnou č.3.

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

Rozsah návrhových ploch pro zástavbu je v platném územním plánu vzhledem k omezenému používání ploch s rozdílným způsobem využití větší, než je nutně potřebné, a tak vymezení nových zastavitelných ploch není možné vyjma změn v zastavěném území nebo v prolukách, kde dochází k jeho účelnějšímu využití, pokud není změnou narušeno životní prostředí v dotčené lokalitě.

Změna č.4 ÚP proto neuplatňuje nové zastavitelné plochy (pokud nejsou v prolukách, i budoucích) a mění jen stávající funkční využití některých zastavitelných ploch a ploch změn v krajině. Podle § 55 odst. 4 stavebního zákona nelze prokázat nemožnost využít již dříve vymezené zastavitelné plochy a také nelze žádným relevantním způsobem prokázat potřebu vymezit nové zastavitelné plochy pro bydlení mimo proluky. Náhradou za rozšíření zastavitelné plochy B120 o proluku mezi připravovanou zástavbou a silnicí III.třídy je zmenšována zastavitelná plocha OS4 na druhé straně silnice.

V rámci změny č.3 ÚP také došlo ke zrušení zastavitelné plochy pro výrobu a skladování PV3, která není v plném rozsahu nahrazena, proto zůstává prostor pro nové zastavitelné plochy následujících změn ÚP v rozsahu přes 3 ha.

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vyhodnocení celého návrhu ploch zastavěného území v územním plánu Podbořany z hlediska účelnosti nepřísluší změně řešící konkrétní požadavky dané zadáním.

VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vyhodnocení celého návrhu zastavitelných ploch v územním plánu Podbořany z hlediska účelnosti nepřísluší změně řešící konkrétní požadavky dané zadáním.

Vymezení nových zastavitelných ploch ve změně je podřízeno veřejné prospěšnosti návrhu, proto dochází pouze k účelnějšímu využití lokality BI20 v budoucí proluce mezi zastavěným územím a silnicí III.třídy. Více viz kapitola 11.

8. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí k návrhu změny č.4 ÚP nebyl stanoven dotčeným orgánem v procesu projednávání návrhu zadání ÚP Podbořany. V celém procesu projednávání územního plánu nebyl uplatněn požadavek dotčeného orgánu na posouzení významné evropské lokality nebo ptačí oblasti.

9. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (K NÁVRHU KONCEPCE PODLE ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ)

Vzhledem ke konstatování v předchozí kapitole není relevantní.

10. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

S ohledem na konstatování v předchozí kapitole není relevantní.

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

11.1. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

11.1.1. CELKOVÝ ROZSAH POŽADOVANÝCH PLOCH, ÚDAJE O DRUHU POZEMKŮ,

BPEJ A TŘÍDĚ OCHRANY ZPF

Zábor ZPF se týká zastavitelných ploch v katastrálním území Podbořany. Změna územního plánu přesouvá návrhovou plochu pro lokální biokoridor bez nároku na zábory ZPF. Plocha SN13 v původním umístění vytváří těžko obdělávatelnou enklávu zemědělské půdy, která by se po realizaci vedlejší plochy bydlení stala prolukou v zastavěném území. V rámci přípravy plochy bydlení BI20 k výstavbě dle platného územního plánu již došlo k určení části plochy pro veřejné prostranství s obslužnou veřejnou infrastrukturou o rozloze 1823m², čímž byla část plochy využita. Proto změna územního plánu navrhuje přičlenění proluky mezi plochou BI20 a silnicí III.třídy k navazujícím plochám bydlení, a to do rozsahu menšího (1527m²), než je dosud využitá část BI20. Po přesunutí části plochy SN13 na místo části plochy OS4 se navrhuje předchozí souhlasný zábor nerušit, aby bylo možné v novém umístění biokoridoru rozšířit současnou navazující vrostlou zeleň. Předchozí změna č.3 ÚP Podbořany řešila navíc návrat návrhové výrobní plochy PV 3 v katastrálním území Buškovice o výměře 6,8725 ha zpět do ZPF a zábory navržené změnou č.3 byly na pozemcích o celkové výměře pouze 3,4310 ha. A tak celkově vychází, že do ZPF bylo předchozí změnou navraceno celkem 34415 – 1527 = 32888 m². Celková bilance záborů tedy vychází v pozitivních hodnotách.

Zábor ZPF tak připadá na rozšíření ploch bydlení výhradně mimo současně zastavěné území v prolukách.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) vyjadřuje svým pětimístným kódem půdní vlastnosti a další stanovištní poměry jako je klima a reliéf následovně:

1. číslo = klimatický region
2. a 3. číslo = charakteristika hlavní půdní jednotky
4. číslo = kombinace sklonitosti a orientace vůči světovým stranám
5. číslo = vyjádření hloubky a skeletovitosti půdy

V rámci změny územního plánu se pracuje s BPEJ zařazenými do tříd ochrany ZPF následovně:

- I. třída: nejcennější půdy, vyjmutí možné jen výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.
- II. třída: zemědělské půdy v rámci klimatického regionu s nadprůměrnou produkční schopností, vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné, s ohledem na územní plánování jen podmíněně zastavitelné
- III. třída: půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, v územním plánování možno eventuálně využít pro výstavbu.
- IV. třída: půdy převážně s podprůměrnou produkční schopností, s omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- V. třída: ostatní půdy s nízkou produkční schopností, pro zemědělské účely postradatelné; předpoklad efektivnějšího nezemědělského využití (s výjimkou ochranných pásem, chráněných území ap.)

11.1.2. ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Do zastavěného území nezasahují zábory ZPF.

11.1.3. VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF

ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ

Potřeba vymezení zastavitelných ploch je vysvětlena v předchozí kapitole 7, popis jednotlivých lokalit je součástí kapitoly 6 odůvodnění. V tabulce vyhodnocení záborů ZPF níže uvedené je soupis všech ploch s poznámkami k řešení záborů ZPF.

Navržené zábory vycházejí z požadavků města a vlastníků pozemků. Navržené zábory se týkají ploch bydlení (0,15 ha), zábor veřejného prostranství byl proveden v předchozích zpracováních územně plánovací dokumentace (0,18 ha).

Zábor se nachází na III. třídě ochrany ZPF, plochy pro umístění zástavby jsou umístěny v proluce v návaznosti na připravovanou zastavitelnou plochu bydlení na území města Podbořany u silnice III.třídy.

Navrhované zábory bydlení jsou z hlediska ochrany ZPF kompenzovány v regulativech, a to tak, že je dána minimální výměra pozemku s maximální výměrou zastavění. Vytváří se tím dostatek prostoru pro zahrady, které jsou nezastavitelné – jedná se de facto o celé navrhované rozšíření, neboť se nalézá v ochranném pásmu silnice III.třídy. Dále jsou plochy pro zástavbu mimo zastavěné území kompenzovány navrácením plochy PV3 ve změně č.3, určené původně pro zástavbu zpět do ZPF.

Celkově lze konstatovat, že zábory ZPF jsou dostatečně kompenzovány navrácením návrhové plochy ve změně č.3 zpět do ZPF. Z prostorového hlediska je řešení přesunutí biokoridoru na druhou stranu silnice III.třídy optimální z důvodu nerozměňování bloků zemědělské půdy na neobdělávatelné enklávy v celém správním území (a hodnotné krajinně).

Návrh záboru ZPF tak zlepšuje organizaci ZPF. Hydrologické ani odtokové poměry v území ani sít' zemědělských účelových komunikací ani odvodňovací stavby nejsou narušeny.

Bilance záboru ZPF dle části/katastrálního území a účelu vynětí:

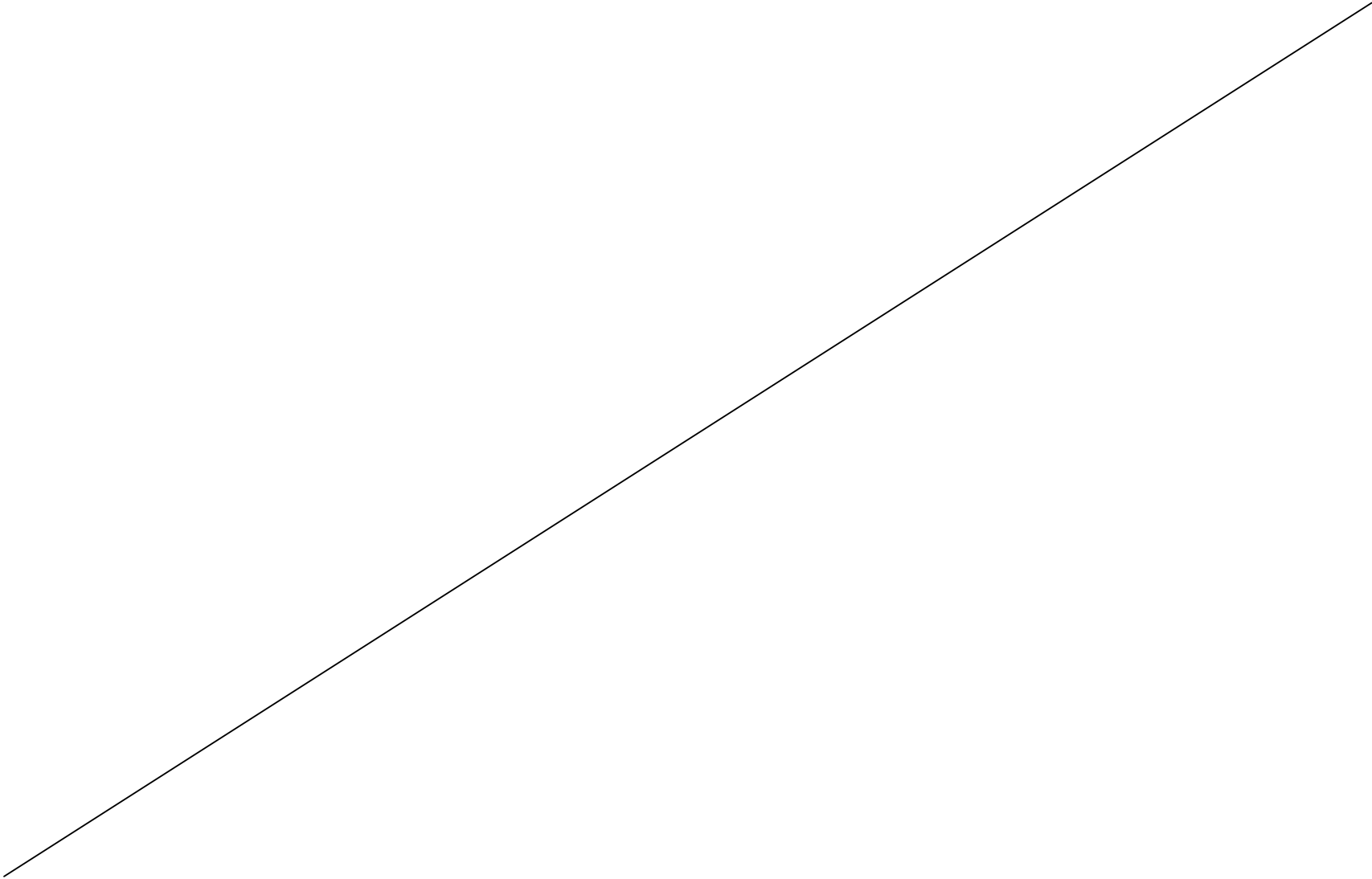
Katastr: Podbořany

Číslo lokality	Způsob využití	Výměra rozvojové plochy [ha]	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy [ha]	Poznámka	
				orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé tr. porosty	I.	II.	III.	IV.	V.			
BI 20	Plochy bydlení	0,1527	0,1527	0,1527	-	-	-	-	-	-	-	0,1527	-	-	-	-	proluka mezi budoucím zastavěným územím
PLOCHY BYDLENÍ CELKEM ZÁBOR ZPF		0,1527	0,1527														
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,1527	0,1527	0,1527	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1527	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	

Řešené území: Město Podbořany

ZÁBOR ZPF CELKEM	Celková výměra rozv. ploch [ha]	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy [ha]		
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.			
ZÁBOR ZPF CELKEM	0,1527	0,1527	0,1527	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,9288	0,0000	0,0000	0,1527	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

ZÁBORY ZPF DLE TYPU ROZVOJOVÉ PLOCHY CELKEM	PLOCHY									
	BYDLENÍ	REKREACE	OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	SMÍŠENÉ OBYTNÉ	DOPRAVNÍ INFRASTR.	TECHNICKÉ INFRASTR.	VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	VEŘEJNÝCH PROSTR.	
	0,1527	-	-	-	-	-	-	-	-	-



11.2. POZEMKY URČENÉ PRO PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)

DŮSLEDKY ŘEŠENÍ NAVRHOVANÉHO ZMĚNOU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Odlesnění

Návrh změny územního plánu zábory PUPFL nepředpokládá.

SROVNÁVACÍ TEXT

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Vymezení zastavěného území

V území je vymezena hranice zastavěného území (dále ZÚ) dle definice v § 58 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Zastavěné území bylo aktualizováno k 1. 12. 2015 na podkladu územního plánu [změnou č.3 a nemění se](#). Průběh hranice je zobrazen ve výkresech č. A1. Základní členění území a A2. Hlavní výkres.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

5.3. Plochy a liniové prvky s navrženou změnou využití v krajině

5.3.1. Plochy pro Územní systém ekologické stability

Jsou zařazeny do způsobu využití Smíšené nezastavěné plochy (SN) a Přírodní plochy (PP). V území bude nahrazen zemědělský půdní fond – orná půda za ostatní plochy (vzrostlá zeleň); při realizaci bude možno místně ponechat trvalé travní porosty (jako ZPF), upřesnění rozsahu bude řešeno v Projektu ÚSES.

Jedná se o plochy PP1 až PP28 a SN1 až SN3, SN5 až SN39. [V ploše SN13 bude podél silnic respektována stávající vzrostlá zeleň a tato bude dále rozvíjena s ohledem na limity veřejné infrastruktury.](#)

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 (vč.stanovení zákazu staveb dle §18 odst.5 sz), popřípadě 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)

6.1.1. Bydlení individuální (BI)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v rodinných domech
- v plochách BI11 a BI12 se přípouští i bytové domy
- stavby školské, zdravotnické, sociální a církevní
- administrativa (veřejná správa, finančnictví, pošta, kancelářské budovy apod.)
- sportovní stavby pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- stavby pro veřejné stravování
- objekty integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě, stavby a zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
- zeleň (veřejná, ochranná, ostatní apod.)
- zahrady u rodinných domů

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- přechodné ubytování pouze doplňkově v rámci staveb pro bydlení, a to v rozsahu max. 5 pokojů u jednoho rodinného domu (tj. penzion)
- stavby pro maloobchod o ploše pozemku max. 1000 m²

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití, činnosti a stavby.

Podmínky prostorového uspořádání:

Max. plocha zastavění parcely: 50 %, max. však 250 m².

Min. plocha zeleně: 40 %

Max. hladina zástavby: 2 NP + podkroví; v plochách BI11 a BI12 u bytových domů 3 NP + podkroví

Nová zástavba v prolukách a při rekonstrukcích bude respektovat charakter a architektonický výraz dle okolní zástavby (výška stavby, orientace os k veřejnému prostranství, , apod.).

Kde je založena, bude dodržena uliční a stavební čára.

Při rekonstrukcích historických objektů je třeba zachovat: hmoty a měřítko objektů bývalých statků, jejich architektonický výraz a kulturní hodnoty.

V lokalitách, kde se bude zakládat nová uliční síť (zvláště BI3, BI4, BI9, BI10, BI16, BI19, BI20), bude v návazné podrobnější dokumentaci ustanovena uliční a stavební čára.

V nově zakládaných lokalitách (zvláště BI3, BI16, BI19) bude v návazné podrobnější dokumentaci stanovena v rozsahu jedné ulice orientace os k veřejnému prostranství

Podmínky pro využití území:

V ochranném pásmu hřbitova na plochách BI3, BI4, BI19 a BI16: objekty nebudou mít podzemní podlaží;; umístění staveb na pozemku bude min. 20 m od hranice pozemku hřbitova s tím, že v tomto pásmu bude umístěna vzrostlá zeleň (lze i v rámci zahrad); objekty budou zásobovány pitnou vodou z jiného než místního zdroje – napojeny na vodovod.

Výstavba v záplavovém území Q_{100} (plocha BI8 a okrajové části BI5 a BI7) – konstrukce staveb musí respektovat umístění v záplavovém území, úroveň nivelety musí být nad předpokládanou výškou hladiny Q_{100} . Okraje ploch v aktivní zóně (BI5 a BI7) – pouze zahrada bez oplocení nebo bude provedena úprava terénu (zvýšení) tak, aby se dotčené části území dostaly mimo aktivní zónu.

BI1 – umístění staveb v ploše musí respektovat o.p. železnice. Stavby v chráněném ložiskovém území, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, jsou podmíněny souhlasem Krajského úřadu Ústeckého kraje, vydaným po projednání s Obvodním báňským úřadem Most.

BI2 – umístění staveb v ploše musí respektovat o.p. kabelu VN a o.p. vodovodu

BI3 – umístění staveb v ploše musí respektovat o.p. VN a TS, o.p. vodovodu; plocha je vymezena na severu hranicí CHLÚ, na východě o.p. železnice

BI4 – umístění staveb v ploše musí respektovat o.p. vodovodu, o.p. plynu STL

BI5 – umístění staveb v ploše musí respektovat o.p. silnice

BI7 – umístění staveb v ploše musí respektovat o.p. železnice

BI8 – umístění staveb v ploše musí respektovat o.p. železnice; plocha je vymezena hranicí aktivní zóny Q_{100}

BI9 – umístění staveb v ploše musí respektovat o.p. kabelu VN, o.p. sdělovacího kabelu, o.p. plynu STL

BI12 – umístění staveb v ploše musí respektovat bezp. pásmo VTL plynu (*je možno umístit garáže, altány, zahradní domky, bazény*); o.p. kabelu VN, o.p. sdělovacího kabelu, stavby rodinných domů budou situovány na pozemcích v co největší vzdálenosti od přilehlé komunikace II/221

BI15 – umístění staveb v ploše musí respektovat o.p. silnice

BI16 – umístění staveb v ploše musí respektovat o.p. silnice; v o.p. hřbitova je výstavba limitována hygienickými předpisy

BI17 – umístění staveb v ploše musí respektovat o.p. STL plynu, o.p. vodovodu, pásmo při správě toku

BI18 – charakter stavby bude respektovat umístění v o.p. vodního zdroje

BI19 – charakter stavby bude respektovat umístění v o.p. vodního zdroje; umístění staveb v ploše musí respektovat o.p. silnice; plocha je vymezena trasou LBK 10/A; v území dotčeném bezp. pásmem VTL plynu je možno umístit zahrady nebo veřejná prostranství; v o.p. hřbitova je výstavba limitována hygienickými předpisy

BI20 – charakter stavby bude respektovat umístění v o.p. vodního zdroje; umístění staveb v ploše musí respektovat, o.p. silnice, o.p. vodovodního přivaděče; ~~plocha je vymezena trasou LBK 10/A;~~ v území dotčeném bezp. pásmem VTL plynu je možno umístit zahrady nebo veřejná prostranství