

**Město Podbořany**

---

**ZMĚNA Č. 7 ÚZEMNÍHO PLÁNU**



**PODBOŘANY**

**NÁVRH PRO PROJEDNÁNÍ DLE §55b  
STAVEBNÍHO ZÁKONA**

---

**Listopad 2019**

# SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

## Návrh změny č.7 územního plánu

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

## Přílohy odůvodnění změny č.7 územního plánu

čís.	Název	měřítko
O1	Koordinační výkres (výřezy)	1:5 000
O2	Výkres širších vztahů	1:50 000

### POŘIZOVATEL:

MěÚ Podbořany - stavební úřad, odd. úřad územního plánování  
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.7:

Město Podbořany

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ZMĚNY č. 7 ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	5
3.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDLENÍ ZELENĚ .....	5
3.2	ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY .....	5
4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ .....	5
4.1	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA .....	5
4.2	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....	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, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V §18 Odst.5 SZ), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNEK 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
6.2	USTANOVENÍ PRO JEDNOTLIVÉ DRUHY PLOCH .....	6
9.	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. 7 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.....	8
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.....	11
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 VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	12
4.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM A VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY NÁSLEDNÝMI .....	12
4.1	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY .....	12
5.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§43 ODS.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	14
6.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY .....	14
7.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	14
8.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKŮCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	15
9.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (K NÁVRHU KONCEPCE PODLE ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ).....	15
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 .....	15
11.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA....	15
10.1.	ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF).....	15
10.2.	POZEMKY URČENÉ PRO PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL).....	15
12.	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ..	15

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

**SROVNÁVACÍ TEXT - TEXTOVÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU SE ZMĚNOU č. 7 S PROVEDENÝMI ZMĚNAMI**

**TEXTOVÁ ČÁST  
ZMĚNY č.7  
ÚZEMNÍHO PLÁNU**

## **1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Změna č.7 neobsahuje aktualizaci zastavěného území (ta je prováděna změnou č.6 ÚP), proto potvrzuje:

„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.“

## **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDLLENÍ ZELENĚ**

### **3.2 ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY**

#### **3.2.1 Plochy bydlení**

##### **Bydlení individuální (BI)**

Změna č.7 doplňuje spojení za plochu přestavby BI18 : „Ze změny č.7: BI69.“

## **4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

### **4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Změna č.7 doplňuje na konec kapitoly 4.1.2. do souladu s grafickou částí územního plánu:

„Účelové komunikace jsou součástí všech druhů ploch s rozdílným způsobem využití vyjma ploch DS a jejich současné i navrhované koridory jsou upřesněny v kapitolách 4.1.5, 4.1.6 a v grafické části územního plánu.“

### **4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Změna č.7 ruší v prvním odstavci na základě vypuštění výkresů změnou č.3 ÚP následující text:

„ , A4a. Veřejná infrastruktura – zásobování pitnou vodou, A4b. Veřejná infrastruktura – vodní plochy a toky, kanalizace, A4c. Veřejná infrastruktura – zásobování elektrickou energií, A4d. Veřejná infrastruktura – zásobování plynem a teplem, produktovod, A4e. Veřejná infrastruktura – elektronické komunikace“

**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, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V §18 ODS.5 SZ), 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)**

## **6.2 USTANOVENÍ PRO JEDNOTLIVÉ DRUHY PLOCH**

Změna č.7 doplňuje v kapitole 6.2.2. do odstavce Podmínky prostorového uspořádání na konec bodu se spojením nová uliční síť za označení BI20: „ ,BI69“

Změna č.7 doplňuje v kapitole 6.2.2. do odstavce Podmínky pro využití území nový bod: „BI69 – umístění staveb v ploše musí respektovat o.p. silnice“

## **9. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Změna č.7 uvádí k dokumentaci Změny č.7 :

**POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI DOKUMENTACE ZMĚNY BEZ ODŮVODNĚNÍ: 3**

**POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE ZMĚNY BEZ ODŮVODNĚNÍ: 2**

Změna č.7 uvádí k odůvodnění Změny č.7 :

**POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY: 5**

**POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY: 1**

**TEXTOVÁ ČÁST  
ODŮVODNĚNÍ  
ZMĚNY č.7  
ÚZEMNÍHO PLÁNU**

# **1. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

## **1.1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

ZADÁNÍ:

Rozhodnutí zastupitelstva města Podbořany o pořízení Změny č.7 územního plánu zkráceným postupem a obsahu zadání ze dne 19.6.2019.

## **1.2 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Z hlediska Politiky územního rozvoje ve znění Aktualizace č.1, č.2 a č.3 schválené usnesením vlády ČR (PÚR) se ve změně ÚP Podbořany řeší republikové priority:

Primárním cílem změny č.7 ÚP je odstraňování důsledků hospodářských změn a rozvoj nevyužívaných území (tzv. brownfield). V návaznosti na tento cíl je navržena úprava plochy smíšené výrobní na bydlení v areálu bývalých kasáren. Návrh změny je koordinován s limity využití území tak, aby stav a vývoj přírodních složek vykazoval trvalé a kvalitní hodnoty. Změnou územního plánu jsou také vylepšeny podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území – zadržování, vsakování a využívání dešťových vod jako zdrojů vody, neboť v navržené ploše bydlení v ochranném pásmu silnice budou umístěny pouze zahrady s oplocením, a podél nových komunikací budou realizovány výsadby zeleně.

Je navržena komplexní ochrana a rozvoj přírodních kulturních a civilizačních hodnot území v jednotlivých kapitolách platného územního plánu, zároveň je komplexním řešením změny územního plánu bráněno upadání venkovské krajiny, sociální segregaci, hospodářského i životního prostředí při důsledné kontrole dodržování návrhů ÚP vedením města. Změna územního plánu řeší lokalitu změny s ohledem na celkovou koncepci území schválenou územním plánem ve městě s širokou nabídkou zastavitelných ploch, včetně areálů brownfields.

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

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), paralelně probíhající změna č.6 ÚP Podbořany řeší soulad celého územního plánu s aktualizací č.3 ZÚR a projednávanou aktualizací č.2 ZÚR. Změna č.7 ÚP Podbořany se dotýká pouze zastavěného území sídla Podbořany a nikoli území řešeného Aktualizacemi č.2 a č.3 ZÚR Ústeckého kraje.

Ve změně č.7 ÚP Podbořany jsou řešeny priority ZÚR v území dotčeném změnou – předpoklady pro udržitelný rozvoj území Podbořan při respektování limitů a mezí únosnosti ve všech pilířích jsou řešeny následovně:

v rovině životního prostředí - ochrana lidského zdraví návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic, ochrana kvality vod vlivem napojování záměrů na technickou infrastrukturu

v rovině hospodářské – je navrhována další revitalizace brownfields a starých ekologických zátěží ve prospěch pozitivního rozvoje sídla. Potřeba dalších rozvojových ploch je podpořena přítomností města v rozvojové ose, kde je upřednostňován progresivní vývoj území



s koncentrací aktivit, které pak nejsou umístěovány ve větší vzdálenosti od města do volné krajiny.

v rovině rozvojové osy – koncentruje se využití zastavěného území a zároveň se tím šetří nezastavěné území

v rovině dopravní a technické infrastruktury – změna do priorit řešených platným územním plánem nezasahuje

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), ale není součástí specifické oblasti PODBOŘANSKO (NSOB6). 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 studiemi 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.7 územního plánu je: ochrana přírodních a kulturních hodnot ve všech rozvojových plochách, která je v případě změny územního plánu řešena v rámci návrhu revitalizace brownfields.

Změna územního plánu č.7 Podbořany řeší podmínky pro územní rozvoj v oblasti rozvoje ekonomiky (odstranění nežádoucích důsledků hospodářských změn dalším vymezováním ploch pro zajištění rozvoje města), v oblasti ochrany životního prostředí sídel i krajiny (revitalizace brownfields).

V návrhu změny č.7 není do požadavků na regionální ÚSES zasahováno, úpravy jsou řešeny v paralelně pořizované změně č.6 územního plánu. Ve správním území Podbořan se nachází biocentra RBC 1503, RBC 1505, RBC 1517, RBC 1518, a biokoridory RBK 1080, RBK 1081, RBK 1082, RBK 1087, které jsou vymezeny v platném územním plánu.

Návrhy změny č.7 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. Rozvoj technické infrastruktury posílí stabilitu investorských záměrů v území.

Jako součást vymezení krajinného celku Doupovské hory a jeho cílových charakteristik byly v ZÚR stanoveny dílčí kroky k jejich naplňování:

- stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech zejména podporou trvale udržitelných forem zemědělství, drobné výroby, cestovního ruchu, turistiky a rekreace,
- individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování vysoké hodnoty krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních,

- zohlednit územní důsledky polohy krajinného celku při hranici vojenského újezdu Hradiště (mimo území Ústeckého kraje) a v jeho ochranném pásmu (neprůchodnost vojenského prostoru, kulisa téměř nedotčené krajiny, územní důsledky provozních nároků vojenského újezdu a jiné),
- snížit riziko sociálně ekonomického oslabení (ztráta obyvatelstva) způsobené nedostatkem pracovních příležitostí, které by mohlo vést k prohloubení úpadku tradičně vysokých přírodních, krajinných i estetických hodnot.

Tyto kroky byly podkladem pro rozhodování i při volbě vhodných řešení změny územního plánu Podbořany tak, aby celá koncepce územního plánu včetně změny č.7 splňovala požadavky na využití území ve vymezených krajinných celcích.

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), *(řešeno v platném územním plánu, tohoto se změna netýká)*
- 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.7 splňovala požadavky na využití území ve vymezeném krajinném celku.

V návrhu změny č. 7 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.7 ÚP. Proto jsou hlavní rozvojové aktivity soustředěny do rozvíjejících se lokalit bydlení Podbořan. Jsou dodržovány všechny limity rozvoje, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot, není zasahováno do obzorových linií, krajinných dominant, význačných pohledových bodů a pohledových os. Návrh změny č.7 navrhuje revitalizaci brownfield v zastavěném území města Podbořany a navrhuje v něm rozvoj bydlení v rodinných domech. Další body nejsou řešeny, protože změna řešící zastavěné území do nich nezasahuje.

V územním plánu jsou dále zohledněny všechny limity území. Koridor P4 pro umístění VTL plynovodu DN 1 400 v úseku hranice ČR/SRN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (/Přimda) je řešen v paralelně pořizované změně č.6 ÚP, původní územní rezerva PR1 je součástí platné ÚP dokumentace (oba koridory se výrazně překrývají), do území změny č. 7 však

nezasahují. Koridor přestavby silnice I/27 s označením ÚP4 je vyřešen v platné územně plánovací dokumentaci a do území změny č. 6 nezasahuje. Další podrobnosti řešení návazností územního plánu na nadřazenou ÚP dokumentaci viz kapitola 4.

#### **1.4 SOULAD S POŽADAVKY Z DALŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ**

Záměry týkající se změny č.7 ÚP Podbořany nepřesahují hranici správního území města.

#### **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.7 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. 7 ÚP není užíváno pojmů nestanovených právními předpisy.

##### **1.7.1 PLOCHY S JINÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, KTERÉ NEJSOU STANOVENY VYHLÁŠKOU O OBECNÝCH POŽADAVCÍCH NA VÝSTAVBU**

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v územním plánu a jeho změnách navrženy v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb.,o obec. 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. 7 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 změny územního plánu zapracovávány.

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

Všechna stanoviska k návrhu pro veřejné projednání byla souhlasná, územní plán nebylo třeba upravit a projednat v opakovaném veřejném projednání.

## **3. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

Plochy řešené změnou č. 7 ÚP se nalézají v katastrálním území Podbořany. Úpravy ani změny ÚP nezasahují mimo správní území sídla. Širší vztahy změny jsou proto patrné z úvodní strany všech výkresů.

### **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.

## **4. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM A VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY NÁSLEDNÝMI**

### **4.1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY**

Změna územního plánu nemá odchylky oproti požadavkům zadání.

Změna č. 7 ÚP je zpracována v souladu se schválenými Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění aktualizace č.1 a 3. Změna č.7 ÚP Podbořany se nedotýká území řešeného pořizovanou Aktualizací č. 2 ZÚR Ústeckého kraje.

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.7 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
- Čisté 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 plněny:

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

Požadavky vyplývající ze zpracovaných ÚAP jsou zapracovány do koordinačního výkresu.

Požadavky ÚAP odpovídají požadavkům ZÚR, které jsou řešeny v předchozích kapitolách.

Platná územní rozhodnutí a vklady do katastru nemovitostí jsou zohledněny v paralelně probíhající změně č.6 ÚP Podbořany.

Plochy změn jsou vymezeny na základě žádosti obsahu změny po konfrontaci s limity využití území.

Dosud nevyužitá část bývalých kasáren v ploše SV2 (přestavbová) byla změněna na plochu BI69 (přestavbová) a propojila tak navazující plochy stejného typu BI. Na základě prověření vedení stávajících inženýrských sítí v platném ÚP nebylo potřeba vymezovat nové trasy technické infrastruktury.

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.

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo v rámci změny č. 7 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 ODS.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Návrh změny 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, pro které potřebuje další pracovní sílu. V oblasti s jednou z nedávno největších registrovaných nezaměstnaností je prioritou podpora současných investorů majících v území ekonomické zájmy, zajištění pracovních příležitostí a nabídka ploch pro rozvoj bydlení.

Lokalita bývalých kasáren se nachází v přestavbovém území brownfield města Podbořany. Změna č.7 ÚP mění funkční využití návrhové plochy ze smíšené výrobní SV2 na plochu pro bydlení BI69 v návaznosti na převažující využití v severní a jižní části lokality.

## **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.7 ÚP proto neuplatňuje nové zastavitelné plochy a mění jen stávající funkční využití přestavbové plochy v zastavěném území. Podle § 55 odst. 4 stavebního zákona není třeba prokázat nemožnost využít již dříve vymezené zastavitelné plochy.

### **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.

Využití zastavěného území pro nové přestavbové plochy, které není na úkor kvalitní nebo ochranné zeleně včetně USES, a nevytváří konflikty ve stávající zástavbě, je vždy hospodárným a účelným využitím. Územní plán Podbořany využívá účelně zastavěné území města Podbořany a správně aplikuje návrhové plochy pro bydlení nebo se smíšenou funkcí. Mnoho z těchto ploch pro bydlení bylo již v území využito (na rozdíl od ploch smíšených) a

proto vznikla potřeba navrhnout nové plochy pro bydlení a zabezpečit tak ve změně územního plánu nabídku nových lokalit pro rozvoj bydlení. Konkrétně se jedná o plochu SV2, která je nahrazována plochou BI 69 v přestavbové lokalitě brownfieldu bývalých kasáren.

## **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.7 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**

### **10.1. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)**

Návrh změny územního plánu nevytváří nové zábory ZPF.

### **10.2. POZEMKY URČENÉ PRO PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)**

Návrh změny územního plánu nevytváří nové zábory PUPFL.

## **12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ**

Na řešení této změny územního plánu se nevztahuje.