

Město Blšany

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU



BLŠANY

PŘÍLOHA OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Únor 2026

Zadavatel : Město Blšany

Pořizovatel dokumentace: Městský úřad Podbořany – stavební úřad

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

Autorský tým: Ing. arch. Pavel Krolák, autorizovaný architekt
Ing. arch. Radana Jarolímová

Speciální profese: Ing. Eva Řezníčková, autorizovaná pro ÚSES
Ing. Michal Šatava

Únor 2026

SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

Návrh změny č. 2 územního plánu

čís.	název výkresu	měřítko
1	Výkres základního členění území	1 : 10 000
2	Hlavní výkres	1 : 5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
4	Koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000

Přílohy odůvodnění změny č.2 územního plánu

čís.	název výkresu	měřítko
O1	Koordinační výkres	1 : 10 000
O2	Širší vztahy	1 : 50 000
O3	Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa (výřezy)	1 : 5 000

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

ČÁST I.

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	7
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	7
4. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	8
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 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)	9
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTOVÁNÍ OBRANY STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	11
10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	12

ČÁST II.

6. VYMEZENÍ URBANISTICKY NEBO ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB..	14
GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU - VIZ SAMOSTATNÁ PŘÍLOHA GRAFICKÉ ČÁSTI	

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	16
2. VYHODNOCENÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE VÝSLEDKŮ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ DLE § 53 ODS. 1) ZÁK. 183/2006 SB.	28
3. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	29
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	30
5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§43 ODS.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	31
6. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY	31
7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	32
8. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	33
9. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (K NÁVRHU KONCEPCE PODLE ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ).....	33
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 33

11. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ
NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA.... 34

12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.. 40

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

**SROVNÁVACÍ TEXT - TEXTOVÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI
ÚZEMNÍHO PLÁNU SE ZMĚNOU č. 2 S PROVEDENÝMI ZMĚNAMI**

**TEXTOVÁ ČÁST
ZMĚNY č.2
ÚZEMNÍHO PLÁNU**

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č.2 mění datum „30.4.2013“ na „29.3.2022“ a ruší větu „Změna č. 1 nezjistila změny v jeho vymezení.“

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

3.3 ZASTAVITELNÉ PLOCHY (MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ)

Změna č. 2 doplňuje do tabulky následující řádky s nově vymezovanými plochami:

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	podmiňující veřejně prospěšné stavby
BI	OV	Z2-07	Plocha občanského vybavení	-
	SO.3	Z2-08	Plocha pro smíšené bydlení	-
	LI	BI.2	Z2-09	Plocha pro bydlení
Z2-12			-	
Z2-14			-	
	OS	Z2-10	Plocha pro sport	-
MČ	BI.2	Z2-17	Plocha pro bydlení	-
		Z2-18		-

Změna č. 2 ruší v tabulce řádek s plochou Z4 – BI.2 v místní části Malá Černoc.

3.4 ZASTAVITELNÉ PLOCHY (V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ)

Změna č. 2 doplňuje do tabulky následující řádky s nově vymezovanými plochami:

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	podmiňující veřejně prospěšné stavby
BI	BI.2	Z2-03	Plocha pro bydlení	-
		Z2-20		-
St	R	Z2-06	Plocha pro individuální rekreaci	-

Změna č. 2 ruší v tabulce řádek s plochou Z15 – BI.2 v místní části Malá Černoc.

3.5 ZÁSADY PRO PLOCHY PŘESTAVBY

Změna č. 2 doplňuje do tabulky následující řádky s nově vymezenými plochami:

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	podmiňující veřejně prospěšné stavby
Li	BH	P2-11	Plocha pro bydlení	-
MČ	Bl.2	P2-19	Plocha pro bydlení	-

Změna č. 2 ruší v tabulce řádek s plochou P17 – Bl.2, P18 – Bl.2 a P20 – Bl.2 v místní části Blšany.

Změna č. 2 mění typ plochy s rozdílným způsobem využití u plochy P19 z Bl.2 na SP.

3.6 ZÁSADY PRO ZELEŇ V SÍDLE

Veřejná zeleň (ZP, Z*)

Změna č. 2 doplňuje do tabulky v bodě 17) následující řádky s nově vymezenými plochami:

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	související veřejně prospěšné stavby
Bl	ZP	Z2-04	Park	-
So	ZP	Z2-15	Veřejné prostranství	-
Li	ZP	Z2-21	Park	-

4. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

4.2.1 HMOTOVÉ SYSTÉMY

Změna č. 2 ruší v bodě 5) souvětí: „Nové rozvojové plochy s počtem nad 4RD (pouze v Blšanech) a také nově budovaná veřejná prostranství (vyjma parků) budou také vybaveny oddílnou dešťovou kanalizací.“

Změna č. 2 doplňuje do bodu 7) na konec první věty: „přes vodní nádrže s retenční funkcí“ a v druhé větě nahrazuje slova „lapači olejů a benzínu“ slovy „dešťovými sběrači“.

Změna č.2 doplňuje do bodu 6) novou větu: „Požaduje se přednostně a v maximální možné míře využívání nebo vsakování, zároveň vždy minimálně 30% retence (zdržení) přímo na všech stavebních pozemcích.“

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

5.2 NÁVRH ÚSES

5.2.4 LOKÁLNÍ BOKORIDORY

Změna č. 2 doplňuje na konec tabulky následující řádek:

kód LBK	název	kat. území	význam	Délka (m)	Cílové ekosystémy
BK 33	Liběšovický les k Libořicím	Liběšovice	Vymezené funkční	554	BUKD, BUAD

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 Odst.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)

6.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A OBECNÁ CHARAKTERISTIKA JEJICH PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ

6.1.2 PLOCHY ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Změna č.2 doplňuje pod **Použité značky** nový řádek: „

X Nepřípustné využití u ploch s podmínkou uvedenou v kapitole 3.6 text.části“ a do následující tabulky doplňuje znak „**X**“ do sloupce **ZP** na řádek „vyhrazená a soukromá zeleň včetně oplocení“ a řádek „půjčovny sportovních a rekreačních potřeb a skladiště těchto potřeb pro potřeby půjčovny“.

6.1.3 PLOCHY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ A ZÁKAZ STAVEB DLE §18 Odst.5 SZ

Změna č. 2 doplňuje do tabulky účely využití ploch s rozdílným způsobem následující řádek:

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	K	Z	Zp	Zk	L	W
(termín „ostatní“ uvedený za druhy využití označuje ty, u nichž nebylo uvedeno v předchozích položkách využití úžeji specifikované)	PLOCHY KRAJINNÉ ZELENÉ -přírodní, vysoké zeleně	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ Orná půda	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - nízká a rozptýlená zeleně – maloplošná zeleně, louky, pastviny (tjp)	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ -chmelnice	PLOCHY LESNÍ plochy užívané pro funkci lesa (PUPFL)	PLOCHY VODNÍ A VODOHOS. Vodní plochy a toky
ÚČELY VYUŽITÍ PLOCH... v						
chmelnice						

6.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Změna č. 2 ruší řádky s plochami Z4. – Bl.2, P17 – Bl.2, P18 – Bl.2 a P20 – Bl.2 v místní části Blšany. Dále Z15 – Bl.2 v místní části Malá Černoc.

Změna č. 2 upravuje hodnotu výměry plochy u plochy Z9 – Bl.2 v místní části Liběšovice na „0,0990“, hodnotu minimální velikosti stavebního pozemku na „900“. V této samé lokalitě upravuje hodnotu výměry u plochy Z7 – Bl.2 na „0,2295“. Dále změna č. 2 upravuje hodnotu výměry u plochy Z1 – Bl.2 v místní části Malá Černoc na „0,3158“ a hodnotu minimální velikosti stavebního pozemku na „1000“.

Změna č. 2 nahrazuje text „celý pozemek“ ve sloupci minimální velikost stavebního pozemku hodnotami ze sloupce Výměra plochy, které zaokrouhluje na celá sta směrem dolů.

Změna č. 2 doplňuje do tabulky následující řádky s nově vymezenými plochami:

označení lokality	Funkční plocha	pořadové číslo plochy	Výměra plochy – maximální velikost stavebního pozemku (včetně obslužných komunikací) v ha	Výšková regulace zástavby (počet podlaží + podkrovní)	minimální velikost stavebního pozemku (m ²)	maximální celková zastavěná plocha na jednom pozemku (m ²)
Bl						
	Bl.2	Z2-03	0,0918	1+P	900	300
	OV	Z2-07	0,7712	1+P	2000	1000
	SO.3	Z2-08	0,1064	1+P	1000	400
	Li	Bl.2	Z2-09	0,0905	1+P	900
	OS	Z2-10	0,1873	1+P	1000	500

označení lokality	Funkční plocha	pořadové číslo plochy	Výměra plochy – maximální velikost stavebního pozemku (včetně obslužných komunikací) v ha	Výšková regulace zástavby (počet podlaží + podkrovní)	minimální velikost stavebního pozemku (m ²)	maximální celková zastavěná plocha na jednom pozemku (m ²)
	BH	P2-11	0,1488	2+P	1400	600
	BI.2	Z2-12	0,1063	1+P	1000	300
	BI.2	Z2-14	0,1394	1+P	1000	300
St	R	Z2-06	0,1645	1+P	900	300
MČ	BI.2	Z2-17	0,6459	1+P	1200	300
	BI.2	Z2-18	0,4038	1+P	1200	300
	BI.2	P2-19	0,0649	1+P	600	200
BI	BI.2	Z2-20	0,0826	1+P	800	300

Změna č.2 doplňuje na konec poslední odrážky v Definicí základních pojmů větu:

„V případě nejasností platí maximální zastavěnost pozemku 30%.“

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

7.1 PLOCHY A KORIDORY VPS DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VPO, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT (W + V) :

7.1.1 STAVBY PRO VEŘEJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENÍ, VYMEZENÍ KORIDORŮ (W T + V T)

Změna č. 2 doplňuje do tabulky následující řádky s nově vymezovanými stavbami pro veřejné technické vybavení:

označení	katastr . území	účel stavby	Dotčené pozemky určené k vymezení koridorů a ploch v katastrálním území
d) energetika			
VT E17	BL, LI, MA, SI, SO, ST	Zdvojení vedení el. energie 400 kV Hradec - Chrást (CT-E17)	-
VT E18b	BL, LI, MA, SI, SO, ST	Zdvojení vedení el. energie 400 kV Hradec - Řeporyje (CT-E18b)	-

ozna- čení	katastr . území	účel stavby	Dotčené pozemky určené k vymezení koridorů a ploch v katastrálním území
VT E18c	BL, LI, MA, SI, SO, ST	Zdvojení vedení el. energie 400 kV Hradec - Mírovka (CT-E18c)	-

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, NÁZVŮ KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ DLE§5 ODS1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Změna č.2 ruší v kapitole 8.1.1 a kapitole 8.2 řádky s VPS označené ST – P O89.

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

Změna č.2 uvádí k dokumentaci Změny č.2 :

POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI DOKUMENTACE ZMĚNY BEZ ODŮVODNĚNÍ: 7

POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE ZMĚNY BEZ ODŮVODNĚNÍ: 4

Změna č.2 uvádí k odůvodnění Změny č.2 :

POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY: 13

POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY: 3

Změna č.2 slučuje dosavadní výkresy č. 4 a č. 5 do jednoho výkresu č. 4 Koncepce veřejné infrastruktury při zachování všech jeho prvků - ten bude součástí úplného znění po zm. č. 2.

ČÁST II.

Změna č.2 nahrazuje v kapitole 4. dosavadní text tímto zněním:

Návrh zadání regulačního plánu RP1 – Plocha Z.16

a) Vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem se nachází v katastrálním území Blšany. Rozsah řešeného území odpovídá výše uvedeným rozvojovým plochám vymezeným v územním plánu s možností rozšíření o navazující veřejná prostranství.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Funkční využití bude v souladu s využitím navrženým v platném územním plánu po změnách. Bude navržena nová parcelace pro RD, veřejnou zeleň a veřejná prostranství.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny závazné podmínky, určující výšku zástavby, regulační stavební čáry, zastavitelné části pozemků, popřípadě podrobnější regulativy využití pozemků, vzdálenosti, polohy staveb a architektonické detaily. Regulační plán navrhne dopravní strukturu s ohledem na obslužnost všech pozemků v řešeném území a dopravní obsluhu napojenou na stávající dopravní strukturu vč. případného rozšiřování vozovek mimo řešené území. Řešení regulačního plánu bude respektovat požadavky Územního plánu Blšany po změnách.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky, bude chránit charakter stávající zástavby města. V maximální možné míře budou respektovány historické i ostatní stavby centra města a jeho hodnoty. Z územně analytických podkladů nebyly žádné konkrétní hodnoty pro toto území zjištěny.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Návrh regulačního plánu bude obsahovat požadavky na řešení veřejné infrastruktury. Budou vyhodnoceny případné potřeby přeložek inženýrských sítí, lokalizace objektů technické infrastruktury a stanoveny podmínky pro rozvoj dopravní infrastruktury. Řešení dopravní infrastruktury bude zahrnovat veškeré veřejné automobilové komunikace, chodníky, pěší stezky, cyklostezky, parkování, zásady vjezdu na pozemky. Budou stanoveny podmínky a kapacity odstavování automobilů.

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Bude upřesněno vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření obsažených v Územním plánu Blšany po změnách. V případě potřeby vymezení regulační plán další veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Regulační plán vymezení veřejně prospěšné stavby v rozsahu nezbytném pro realizaci řešení, navržené regulačním plánem. Navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou zakresleny ve výkresové části a popsány v textové části.

g) Požadavky na asanace

Pořizovatel nemá požadavek na asanace v území. V případě, že projektant (architekt) plochy k asanaci vytipuje v rámci zpracování návrhu regulačního plánu, budou po konzultaci s pořizovatelem do území zahrnuty.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Funkční a prostorové regulace vyjdou a budou respektovat nadřazenou územně plánovací dokumentaci – Územní plán Blšany po změnách. Stávající podmínky pro využití území vyplývající ze zvláštních předpisů se nemění. Podkladem pro zpracování regulačního plánu bude m.j. pravidelně aktualizované Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Podbořany.

i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Není požadováno, aby regulační plán nahradil některá územní rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že se jedná o regulační plán z podnětu obce, není účelné stanovit nahrazení některých

územních rozhodnutí. V případě potřeby to bude podrobněji posouzeno v průběhu projednávání.

j) Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a regulačního plánu spojují

Nepředpokládá se, že by regulační plán vyvolal požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Řešené území není součástí ptačí oblasti ani evropsky významné lokality. Nepředpokládá se tedy, že dotčený orgán uplatní požadavek na posouzení vlivu záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí ani na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

V rámci projednání bude prověřen případný požadavek města na uzavření plánovací smlouvy s přesnou specifikací a bude případně navržen obsah dohody o parcelaci.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení. Obsah regulačního plánu a odůvodnění regulačního plánu bude zpracován v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění a dalšími právními předpisy.

Jedná se o regulační plán z podnětu.

Navrhuje se lhůta pro vydání regulačního plánu do 31. 12. 2029.

Změna č. 2 mění název kapitoly do souladu s platnou legislativou:

6. VYMEZENÍ URBANISTICKY NEBO ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Změna č.2 ruší v prvním souvětí spojení „projekt a“.

**TEXTOVÁ ČÁST
ODŮVODNĚNÍ
ZMĚNY č.2
ÚZEMNÍHO PLÁNU**

1. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

ZADÁNÍ:

Rozhodnutí zastupitelstva města Blšany o pořízení Změny č.2 územního plánu ze dne 25. 10. 2021. Schválení obsahu změny č.2 územního plánu Blšany - usnesení Zastupitelstva města Blšany ze dne 25. 2. 2022.

NÁVRH:

Byl zpracován návrh změny č.2 územního plánu a tento předán v dubnu 2022 k projednání.

1.2 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Z hlediska Politiky územního rozvoje, úplného znění schváleného 1.10.2025 není správní území města Blšany součástí rozvojové osy ani oblasti. Je však součástí specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Pro územní plánování jsou stanoveny tyto úkoly:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
 - *správní území města Blšany je jednou z oblastí, která vykazuje nízkou hodnotu ekologické stability a zároveň je místem s velmi nízkou hodnotou biologické diverzity. Územní plán navrhuje na základě schválených komplexních pozemkových úprav mnoho nových prvků zeleně, které zvýší krajinnou mozaiku, zlepší protierozní ochranu zemědělské půdy a zlepší retenční schopnosti území.*
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
 - *územní plán umožňuje revitalizaci vodních toků v rámci zakládání prvků ÚSES.*
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
 - *územní plán stanovuje požadavky pro hospodaření s dešťovými vodami v kap. 4.2.1 návrhové části textu.*
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
 - viz bod a)
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody
 - *územní plán rozvíjí vodohospodářskou infrastrukturu území a navrhuje*

obnovu vodních nádrží.

- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

- územní plán taková řešení nenavrhuje. ORP Podbořany nemají zpracovanou územní studii krajiny.

Město Blšany je součástí specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie nebyly dosud Ministerstvy vymezeny. Platný územní plán Blšany umožňuje využití fotovoltaik, na základě požadavku Ministerstva obrany ČR ale zároveň vylučuje umístění větrných elektráren mimo zastavěná území sídel. Zamezení či významné omezení využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky řeší zákon o ochraně ZPF. Požadavek přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách) pro větrné elektrárny a prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území není s ohledem na stanovisko dotčeného orgánu relevantní.

Pro změnu č.2 jsou dále závazné tyto republikové priority:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

- návrh změny ÚP nenavrhuje změny, které by byly v rozporu s ochranou veřejných zájmů popsanych v tomto bodě. Územní plán rozvíjí krajinnou zeleň, která v intenzivní zemědělské krajině posílí její ekologickou stabilitu i estetickou hodnotu.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

- územní plán navrhuje pouze takové změny, které neohrozí kvalitní zemědělskou půdu a ekologickou stabilitu krajiny, naopak zvýší její biologickou diverzitu, která je v území na velmi nízké úrovni.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

- návrh změny ÚP nenavrhuje rozvojové plochy, které by mohly způsobit sociální segregaci obyvatelstva a zhoršit jejich sociální soudržnost. Všechny rozvojové plochy bydlení jsou v přímé vazbě na zastavěné území.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve

svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

-návrh územního plánu vychází z požadavků vlastníků pozemků včetně města Blšany a z požadavků nadmístního významu, které zpracovatel ÚP reguluje v procesu územního plánování a navrhuje takový rozvoj, aby byl blízký principu trvale udržitelného rozvoje – tj. rovnováhy mezi hospodářským, sociálním pilířem a pilířem životního prostředí.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

- tento princip je uplatňován především při rozvoji nadmístních zájmů. V rámci územního plánu jsou navrženy koridory technické infrastruktury nadmístního významu, které jsou koordinovány na republikové úrovni (v rámci PÚR), na krajské úrovni (v rámci ZÚR) a na místní úrovni (v rámci ÚP), např. koridory pro VVN E17, E18a-c.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

- Změna č.2 nenavrhuje opatření k posílení hospodářské stability území, to je navrženo v platném územním plánu.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

- Územní plán navrhuje pro posílení vazeb městských a venkovských sídel využít koridory nových účelových komunikací a cyklistických tras, které posílí mobilitu v krajině a vytvoří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

- Změna č.2 dále rozvíjí jiné využití bývalých mlýnů při Blšance, které jsou ve velmi špatném stavu.

(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umístování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- *Změna č.2 nenavrhuje takové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny.*

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Územní plán rozvíjí prvky liniové a plošné zeleně, které zlepšují prostupnost krajiny. Zároveň posiluje propojení krajiny účelovými komunikacemi a cyklistickými koridory. (21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

- *Město Blšany je spíše venkovským sídlem malého rozsahu a problémy tohoto typu se ho netýkají.*

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

- *Územní plán navrhl řešení cestovního ruchu ve správním území v udržitelné formě.*

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

- *Změna č.2 navrhuje zkvalitnění technické infrastruktury umístěním vedení ZVN 400kV, které však nemá vliv na prostupnost krajiny. Plochy pro obytnou zástavbu jsou vymezeny v dostatečném odstupu od koridorů veřejné infrastruktury.*

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti

obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

- *Územní plán stanovuje potřebu vybudování veřejné infrastruktury před zástavbou rozvojových ploch.*

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.

- *Ve správním území města nedochází k překračování imisního limitu pro žádnou z měřených znečišťujících látek, tj. SO₂, CO, PM₁₀, PM_{2,5}, NO₂, As, Cd, Ni, benzo(a)pyren, Pb, benzen vyjma ozonu O₃.*

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim

předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

- *Územní plán navrhl plochy poldrů, rybníků, mimolesní zeleně, plošné zatravnění a prvky ÚSES s cílem ochrany hodnotné zemědělské půdy v území a zvýšení ekologické stability území a retenční schopnosti území. Nakládání se srážkovými vodami je doplněno změnou č.2 územního plánu.*

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod

- *Změna č.2 navrhovala zastavitelnou plochu do záplavového území pouze v místě dnešního fotbalového hřiště jako přestavbu, v dalším projednání však byla upravena mimo záplavové území. Do záplavového území tak zasahují pouze současné stavby (včetně přestavby plochy P19, která je pouze změnou využití) nebo nové plochy veřejných parků.*

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastrukturu těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

- *Návrh změny č.2 vymezuje nové plochy občanské vybavenosti, které by mohly zlepšit dostupnost veřejné vybavenosti v celém území města.*

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady

hospodářského rozvoje ve všech regionech.

- *Změna č.2 nenavrhuje takovéto rozvojové plochy, jsou však součástí platného územního plánu.*

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

- *Změna č.2 vytváří předpoklady pro rozvoj veřejných prostranství a to v plochách dnešních místních komunikací a v plochách rozvojových ploch pro bydlení s vazbou na veřejná prostranství.*

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

- *Změna č.2 nenavrhuje záměry, které by přispěly k rozvoji integrovaných systémů dopravy. Územní plán navrhuje propojení cyklistických tras, které umožní lepší zpřístupnění krajiny.*

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

- *Změna č.2 navrhuje napojení nových rozvojových ploch na všechny inženýrské sítě a respektuje opatření pro zlepšení hospodaření s odpadními vodami.*

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

- *Změna č.2 nenavrhuje taková opatření.*

(31a) Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.

- *Změna č.2 nenavrhuje taková opatření.*

Změna č.2 vymezila koridory elektroenergetiky E17 pro dvojité vedení Hradec – Chrást a E18 pro dvojité vedení 400kV Hradec – Reporyje v souladu s aktualizací ZÚR Ústeckého kraje.

Správní území Blšan není součástí rozvojové osy, rozvojové oblasti republikového významu. Správní území se ale nalézá ve vymezené specifické oblasti SOB9 s úkoly pro územní

plánování vytvářet podmínky pro zadržování vody v krajině, snižování eroze a rozvoj vodohospodářské infrastruktury, které jsou řešeny již v platném územním plánu.

Z hlediska Územního rozvojového plánu závazného od 29.10.2024 je řešené území obce dotčeno záměry, které jsou zapracovány v této změně územního plánu pod označením:

TE17 je vedeno jako VPS VT E17

TE18 je vedeno jako VPS VT E18b a VT E18c

1.3 SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Územní plán Blšany je zpracován v souladu se schválenými Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění aktualizace č.1 až 5, 7 a 8 závazné od 31.12.2024.

Ve změně č.2 ÚP Blšany jsou řešeny priority ZÚR v územích dotčených dílčími změnami následovně:

Změna č.2 naplňuje tyto základní priority:

(1) Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.

- *Změna č.2 naplňuje svým obsahem pilíř sociální soudržnosti (rozvojové plochy bydlení, plochy rekreace a sportu). Hospodářský pilíř rozvoje a pilíř životního prostředí nebyly součástí rozvojových priorit v této změně. Je však dostatečně řešen v platném územním plánu.*

(2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

- *Limity rozvoje území souvisí především s využitím krajiny. Tento problém je dostatečně řešen v územním plánu tím, že jsou zapracovány výsledky komplexních pozemkových úprav s cílem zajistit udržitelné využívání krajiny.*

Změna č. 2 naplňuje tyto priority pro příznivé životní prostředí:

(7a) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy.

- *Změna č.2 navrhuje plošné i prostorové uspořádání odpovídající požadavkům.*

Body (3), (4), (5), (6), (7) a (7b) nejsou předmětem řešení změny 2 územního plánu a ani se takové úseky vodních toků ani oblasti s překročenými imisními limity v území nenacházejí

Pilíř hospodářského rozvoje není v rámci změny 2 řešen, je součástí platného územního plánu.

Požadavky pro specifické oblasti jsou v rámci změny 2 splněny a popsány v kap. 1.2 části Odůvodnění.

Z hlediska požadavků dopravní a technické infrastruktury se změny č.2 správného území města Blšany týkají body:

(19a) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezováním vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně

zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření. Obchvaty a přeložky budou zároveň řešeny takovým způsobem, aby byl účinným způsobem minimalizován vliv na přírodní prostředí a krajinu, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

-změna č.2 navrhuje nové plochy bydlení v dostatečném odstupu od dopravních koridorů.

(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.

- Změna č.2 vymezila koridory technické infrastruktury:

- *Koridor pro dvojitě vedení E17 400kV*
- *Koridor pro dvojitě vedení E18b 400kV*
- *Koridor pro dvojitě vedení E18c 400kV*

Z hlediska požadavků ZÚR na sídelní soustavy a rekreaci se změny č.2 správního území města Blšany týkají body:

- (38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s vhodným doplněním doprovodné zeleně na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.

- Územní plán navrhl napojení na stávající úseky cyklostezek

Z hlediska požadavků ZÚR na sociální soudržnost obyvatel se změny č.2 týkají stanovené priority pouze nepřímo, to znamená, že konkrétní rozvojové záměry je nutné implementovat do stanovených požadavků tak, aby bylo dosaženo jejich realizace. Samotný návrh změny č.2 brání stárnutí populace rozvojem nových ploch bydlení pro mladé, přitom nepoškozuje hodnoty území.

Z hlediska požadavků ZÚR na ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami se změny č.2 správního území města Blšany týkají body:

45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) v území a havarijních situacích vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.

- Změna č.2 nenavrhuje rozvojové plochy v územích potenciálně ohrožených přírodními kalamitami.

(45a) Vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní podmínky pro přírodně blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

- Změna č.2 stanovuje koncepci nakládání s dešťovými vodami.

(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístování protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.

- Změna č.2 navazuje na koncepci platného územního plánu, kde se protipovodňová

opatření na Blšance neplánují. Zastavitelné plochy Z2-01 a Z2-02 byly v dalším projednání upraveny mimo záplavové území, ale následně vypuštěny, a tak v něm je umístěna pouze plocha nového parku a stávající plocha se stavbami v zastavěném území P19, navržená pouze ke změně funkčního využití, které není v rozporu se záplavovým územím. Území s vysokou mírou vzniku povodňových škod se v Blšanech dle map povodňového nebezpečí a povodňového rizika nenacházejí.

Území města Blšany 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 Blšany určující tyto úkoly pro územní plánování:

- podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány,
 - podporovat přestavbu silnice I/27 tvořící základ rozvojové osy a řešit vyplývající územní souvislosti,
 - chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.
- *Tyto požadavky jsou řešeny již v platném územním plánu a nejsou změnou č.2 dotčeny.*

Dále je území města Blšany součástí specifické oblasti NSOB6 Podbořansko, kde jsou stanoveny a pro územní plán Blšany určující tyto úkoly pro územní plánování:

- zajistit pokrytí specifické oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány,
 - podporovat přestavbu silnice I/27 tvořící základ rozvojové osy a řešit vyplývající územní souvislosti,
 - podporovat rozvoj místních ekonomických aktivit
 - revitalizovat opuštěné nebo nedostatečně využitě plochy a areály
 - chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty na území specifické oblasti, které vytvářejí charakteristické znaky území,
 - využívat potenciálu specifické oblasti pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,
 - respektovat těžbu nerostných surovin bez otvírky těžebních lokalit nadmístního významu.
- *Tyto požadavky jsou řešeny již v platném územním plánu a nejsou změnou č.2 dotčeny.*

[174a] ZÚR ÚK vymezují koridor pro umístění VTL plynovodu DN 1 400 v úseku hranice ČR/SRN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (/Přimda). Jedná se o projekt „Capacity4Gas“. V ZÚR ÚK je koridor vymezen pro VPS P1. Šířka koridoru včetně ochranného a bezpečnostního pásma je stanovena 600 m.

[174b] Pro územní plánování a využívání území koridoru P1 stanovují ZÚR ÚK tyto úkoly:

(1) V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymezit v ÚPD dotčených obcí koridor P1.

(2) Při zpřesňování koridoru minimalizovat zásahy koridoru do lesních porostů, EVL, PO a ÚSES.

(3) Při zpřesňování koridoru minimalizovat zásahy koridoru do CHLÚ, výhradních bilancovaných ložisek, ostatních nebilancovaných ložisek a prognózních zdrojů nerostných surovin.

(4) Při zpřesňování koridoru minimalizovat zásahy koridoru do území s pozitivně zjištěným výskytem archeologických nálezů.

- *Územní plán vymezil koridor P1 ze ZÚR a nenavrhl další zpřesnění, které by mohlo minimalizovat zásahy do výše zmíněných prvků krajiny. Koridor zasahuje do prvků ÚSES i do ZPF. Vliv na ZPF i prvky ÚSES se předpokládá pouze krátkodobý a související pouze s fází výstavby. Dále je záměrem dotčen prognózní zdroj. Na základě zrealizování byl plynovod zanesen jako stav a limit v území.*

[159a] ZÚR ÚK zpřesňují E17 – Koridory pro dvojité vedení 400 kV Hradec–Chrást a Chrást–Přeštice včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Hradec, Chrást a Přeštice, které jsou podchyceny v PÚR. ZÚR ÚK zpřesňují dané koridory jako koridor E17 pro VPS.

[159b] Koridor E17 je určen pro dvojité vedení 400 kV, v úseku TR Hradec – TR Chrást. Tento koridor zahrnuje plochu E18d pro rozšíření TR Hradec včetně souvisejících přeložení stávajících vedení. Šířka koridoru E17 je 300 m.

[159g] Koridor E18b je určen pro dvojité vedení 400 kV, v úseku TR Hradec – TR Řeporyje. Tento koridor zahrnuje plochu E18d pro rozšíření TR Hradec včetně souvisejících přeložení stávajících vedení. Šířka koridoru E18b je 300 m.

[159i] Koridor E18c je určen pro dvojité vedení 400 kV, v úseku TR Hradec – TR Mírovka. Tento koridor zahrnuje plochu E18d pro rozšíření TR Hradec včetně souvisejících přeložení stávajících vedení. Šířka koridoru E18c je 300 m.

Pro územní plánování a využívání území koridoru se stanovují tyto úkoly:

⇒ (1) Respektovat vymezení koridoru E17 a plochy E18d v ÚPD dotčených obcí, a na základě podrobnějších podkladů, se souhlasem dotčených orgánů, zpřesnit a vymezit koridor a plochu pro VPS v ÚPD dotčených obcí a zajistit jejich územní koordinaci. Při zpřesnění vymezení koridoru v ÚPD dotčených obcí zohledňovat zájmy ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

⇒ (2) Minimalizovat zásah do skladebných částí ÚSES tak, aby byla co možná nejméně ovlivněna funkčnost ÚSES.

⇒ (3) Minimalizovat zábor ZPF, především zábor půdy v I. a II. třídě ochrany ZPF.

⇒ (4) Minimalizovat rozsah zásahů do lesní (PUPFL) a mimolesní zeleně.

⇒ (5) Minimalizovat rozsah zásahů do CHLÚ s předpokládanou těžbou nerostných surovin ve výhradních ložiscích a prognózních zdrojů nerostných surovin.

⇒ (6) Při zpřesňování koridoru minimalizovat zásahy koridoru do EVL a přírodního parku Džbán.

⇒ (7) Při zpřesňování koridoru minimalizovat zásahy do území archeologického zájmu, vhodným upřesněním trasy koridoru a vhodným technickým řešením stavby v koridoru minimalizovat vliv na krajinný ráz.

- *Změna č. 2 plně přebírá vymezení koridorů elektroenergetiky a konstatuje, že vymezení těchto koridorů přetíná prvky ÚSES i ZPF v I. a II. třídě ochrany. Identifikován je také zásah do lokalit archeologických nálezů a přírodního parku Džbán. Vedením koridoru je dotčen prognózní zdroj.*

[201] Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

⇒ (25) Zohledňovat navrhovaná chráněná území: např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové rezervace.

⇒ (26) Mezi památkové hodnoty zahrnovat též doklady industriálního vývoje kraje, vyhledávat a chránit vhodné objekty a areály tohoto typu hodnot, sledovat možnosti jejich

využití v nových podmínkách.

⇒ (27) Chránit a rozvíjet hodnoty jedinečné kulturní krajiny kraje, pozornost zaměřovat na ochranu obzorových linií horských masivů, krajinných dominant, význačných výhledových bodů a pohledových os, typických a známých vedut sídel apod. V této souvislosti ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.

⇒ (28) Prioritně zajišťovat ochranu a kultivaci kulturních hodnot krajiny v oblastech významných pro rekreaci a cestovní ruch, v oblastech navázaných na velké koncentrace obyvatel – jádra městských zón a příměstské oblasti, v koridorech při významných dopravních tazích, v oblastech které jsou poznamenány vlivy těžby surovin a průmyslové výroby.

⇒ (29) Podpořit společenský zájem o průběh rozsáhlých rekultivačních záměrů na území s probíhající těžbou surovin – zejména hnědého uhlí, formou zajištění dopravní dostupnosti a úpravy panoramatických výhledových míst s informační základnou týkající se postupných kroků rekultivace a revitalizace poškozené krajiny.

⇒ (30) Při navrhování a posuzování vhodnosti formy rozvojových záměrů nadmístního významu sledovat hledisko respektování krajinného rázu a krajinných hodnot, nepřipouštět zbytečné výrazové nebo funkčně konkurenční záměry.

⇒ (31) Sledovat možnost obnovy historických fenoménů – obnovení průhledů, dominant, odstranění negativních civilizačních prvků poškozujících krajinný ráz, majících nevhodné vazby vůči krajinným nebo památkovým hodnotám.

- *V návrhu změny č.2 jsou chráněny a rozvíjeny hodnoty památkově chráněných území i jedinečné kulturní krajiny kraje, není zasahováno do obzorových linií, krajinných dominant, význačných pohledových bodů a pohledových os, v platném územním plánu je řešena obnova historických fenoménů a industriálního vývoje. Body 28 až 30 nejsou pro území města Blšany relevantní.*

Změna č. 2 nezasahuje negativně do vymezených krajinných celků a navrhuje opatření, která vedou k naplnění jejich cílových kvalit.

Krajinný celek Severočeské nížiny a pánve a jeho cílové kvality:

- a) respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství),
- b) napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES),
- c) 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,
- d) stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny,
- e) uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí,
- f) individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.

Krajinný celek Jesenická pahorkatina a jeho cílové kvality:

- a) stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech zejména podporou trvale udržitelných forem zemědělství, drobné výroby, cestovního ruchu, turistiky a rekreace,
- b) 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.

V návrhu změny č. 2 nedochází ke změnám v rámci prvků regionálního ÚSES.

Regionální biocentrum RBC 1503, které přesahuje do vedlejšího správního území města Podbořany, je v jeho územním plánu upřesněno včetně pokračování regionálního biokoridoru RBK 1082 bez návaznosti na správní území města Blšany. 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

Záměry týkající se změny č. 2 nepřesahují hranici správního území města, koridory ze ZÚR jsou navázány na územní plán Podbořany a Očihov.

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 Blšany 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. 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. 2 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. 2 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.

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.

PRODUKTOVOD ČEPRO

Řešeným územím ÚP Blšany v k.ú. Liběšovice a k.ú. Blšany prochází katodově chráněná trasa ve vlastnictví společnosti ČEPRO, a.s. s ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č.189/1999 Sb. v aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 65 0204). v území se zároveň nachází doprovodný kabel – DKMOS.

Všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy i ČSN 650204 (platí i pro veškerá křížení staveb s dálkovodem).“

Všechny případné rozvojové plochy umístěné v ochranném pásmu produktovodů jsou podmíněny projednáním a odsouhlasením vlastníkem a provozovatelem zařízení. Týká se zejména koridorů CT – P1, VT E17, VT E18c a VT 18b.

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

Požadavky dotčených orgánů k veřejnému projednání jsou zapracovány do upraveného návrhu změny č.2, níže jsou komentovány odchylky od požadavků:

Na základě stanovisek dotčených orgánů jsou plochy navržené v záplavovém území vyjmuty z návrhu změny č.2 po veřejném projednání pouze v částech záplavovým územím zasaženým a místo nich je navržena plocha veřejného parku. Plocha Z16 je nově zařazena do ploch pro zpracování regulačního plánu z podnětu obce.

Plochy „zasažené“ ÚSES dle ZÚR mají ve skutečnosti upravený průběh v platném územním plánu a proto do něj nezasahují.

Plocha Z2-07 je přeřena a spolu s plochami Z2-09, Z2-12, Z2-17 a Z2.18 na žádost obce předloženy k novému vyjádření v rámci opakovaného veřejného projednání.

Na základě podnětů vlastníků stávajících staveb byly upraveny druhy ploch k jejich nemovitostem přiřazené.

Na základě opakovaného veřejného projednání byla dokumentace změny č. 2 územního plánu upravena v souladu s pokyny pořizovatele.

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

Plochy řešené změnou č. 2 se nalézají v rámci správního obvodu města Blšany a nemají vyjma záměrů převzatých ze ZÚR přesahy do území okolních obcí.

3.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

3.1.1 POSTAVENÍ MĚSTA V RÁMCI KRAJE

Město Blšany 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 a specifické oblasti NSOB6, kde je požadována podpora místních ekonomických aktivit, rekreace a cestovního ruchu.

3.1.2 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- **RL POV – ve vymezeném zájmovém území radiolokačního zařízení Hrušovany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ust. § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a oprava dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektrických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrické) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

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 OBSAHU ZMĚNY

Změna č.2 územního plánu neměla odchylky oproti požadavkům obsahu změny, na základě stanovisek dotčených orgánů však muselo být přistoupeno k úpravě návrhu po veřejném projednání dle pokynů města:

- a) Změna využití plochy brownfieldu P19 – BI.2 v Blšanech je navržena na plochu rozdílného využití SP.
- b) Změna využití plochy zahrady ZX v Blšanech je navržena na plochu Z2-03 - BI.2 pouze na daném pozemku, ke kterému je možné řešit přístup skrze současný stavební pozemek v zastavěném území.
- c) Změna využití plochy ZP v Blšanech na plochu Z2-08 - SO.3 v zastavěném území.
- d) Změna využití plochy OS v Blšanech na plochu ZP a plochu OK v zastavěném území. Na základě rozhodnutí určeného zastupitele byl požadavek na vymezení návrhových ploch vypuštěn.
- e) Změna využití plochy Z v Liběšovicích na plochu Z2-14 - BI.2 v proluce zastavěného území.
- f) Změna využití plochy Z v Liběšovicích na plochu Z2-13 - BI.2 v proluce zastavěného území byla vypuštěna z návrhu z důvodu nadbytku ploch pro bydlení v sídle Liběšovice.
- g) Změna využití plochy Z v Liběšovicích na plochu Z2-09 - BI.2 v proluce zastavěného území pouze v přímé návaznosti. V souvislosti s vymezením této plochy bude z ÚP vypuštěna část stávající návrhové plochy BI.2 (Z9) a bude nahrazena plochou pro veřejné prostranství „ZP“. Plocha veřejného prostranství bude funkčně navazovat na navrhovanou plochu Z2-10 „OS“.
- h) Změna využití plochy zahrady ZX v Liběšovicích je navržena na plochu BI.2 v zastavěném území.
- i) Změna využití plochy přírodní K v Liběšovicích navržena na plochu Z2-12 - BI.2 v proluce zastavěného území. V souvislosti s vymezením této plochy bude z ÚP vypuštěna část stávající návrhové plochy BI.2 (Z7 – část parc.č. 717/1 v k.ú. Liběšovice). Tato část bude přiřazena k ploše Z7a „ZX“.
- j) Změna využití plochy Zp v Malé Černoci na plochu Z2-18 - BI.2 v proluce zastavěného území.
- k) Změna zastavitelnosti pozemku v Malé Černoci na 500m².
- l) Změna využití plochy zahrady ZX v Soběchlebech navržena na plochu Z2-16 - BI.2 v zastavěném území byla vypuštěna z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu.
- m) Změna využití plochy zahrady ZX ve Stachově je navržena na plochu Z2-06 – R v zastavěném území.
- n) Změna využití plochy přírodní a zemědělské bez návaznosti na zastavěné území Stachova není vhodná.
 - 1) Změna využití plochy Z v Blšanech na plochu Z2-05 - BI.1 byla provedena mimo návrhovou plochu výroby pro zjištění vhodnosti, pouze v případě akceptace by nahradila plochy VP.1 a K. Na základě rozhodnutí určeného zastupitele byl požadavek na vymezení plochy vypuštěn z návrhu.
 - 2) Změna využití plochy Z v Blšanech na plochu Z2-07 - OV v proluce mezi zastavěnými územími.
 - 3) Změna využití ploch v zastavěném území Blšan na park ZP.
 - 4) Změna využití plochy OK v zastavěném území Blšan na plochu SP.
 - 5) Změna využití plochy SP v zastavěném území Blšan na plochu OV.

- 6) Změna využití plochy SO.2 v zastavěném území Blšan na plochu ZP.
 - 7) Změna využití plochy OV v zastavěném území Liběšovic na plochu P2-11 - BH.
 - 8) Změna využití plochy BI.2 na plochu Z2-10 - OS, rozšíření do plochy K mimo zastavěné území Liběšovic je nevhodné.
 - 9) Změna využití plochy W v zastavěném území Soběchleb na plochu ZP.
 - 10) Změna využití plochy OS v Malé Černoci na plochu Z2-17 - BI.2 v návaznosti na zastavěné území.
 - 11) Změna využití plochy ZP v Malé Černoci v zastavěném území na plochu BI.2.
 - 12) a 13) Úprava rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků provedena u částečně využitých ploch a ploch se změnou funkce, dále také u ploch, kde nebyl stanoven číselný údaj. V k.ú. Malá Černoc je v ploše BI.2 (Z1) změněna minimální velikost stavebního pozemku na 1000 m².
 - 14) Změna využití plochy SO.3 v Liběšovicích v zastavěném území na OV.
 - 15) Změna využití plochy BH na P a ZX v Liběšovicích dle skutečnosti.
- VKP – Koniklec u Siřemí a VKP – Meandr Blšanky jsou evidovány a budou součástí úplného znění územního plánu Blšany po změně č.2 v koordináčním výkrese

Na základě požadavků města byly v rámci aktualizace zastavěného území upraveny využití některých stávajících ploch v rámci sídel a vypuštěny využití VPS v souladu s pokyny pořizovatele. Dále byla na zastavitelné plochy BI.1 Z16 a navazující plochy z platného ÚP stanovena podmínka regulačního plánu.

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

Změna č.2 územního plánu neřeší žádné nadmístní záměry, které by nebyly řešeny v ZÚR.

6. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY

Změna č.2 územního plánu řeší na základě požadavků města a občanů konkrétní změny na využití zastavěného území, území zastavitelných ploch i krajiny. V rámci některých stabilizovaných a přestavbových ploch je vyžadována změna využití (P19 - BI.2, P2-11 – BH na bydlení), dále jsou navrženy nové zastavitelné plochy v zastavěném území pro bydlení a rekreaci (Z2-03 – BI.2, Z2-08 – SO.3, Z2-06 – R), změny již vymezených zastavitelných ploch bydlení na sport (Z2-10 – OS) a jsou navrhovány také zcela nové zastavitelné plochy pro bydlení (, Z2-09 – BI.2, Z2-12 – BI.2, Z2-14 – BI.2, Z2-17 – BI.2, Z2-18 – BI.2) a občanské vybavení (Z2-07 – OV). V zastavěném území sídel je navržen rozvoj bydlení v rámci proluk, které vhodně doplní zástavbu do ucelených urbanistických celků. Obdobně mohou zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území pozitivně rozvíjet současná sídla.

Realizací změny č.2 územního plánu může dojít k posílení významnosti města v blízkosti významných dopravních tras Ústeckého kraje na strategickém místě mezi městy Podbořany a Rakovník. Trvale udržitelný rozvoj území však může být zajištěn pouze v případě, že dojde kromě rozvoje nových rozvojových ploch bydlení také k investicím do technické infrastruktury, veřejných prostranství a krajiny dle platného územního plánu.

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

Platný územní plán je zpracovaný pro celé správní území města Blšany, zastupitelstvo se rozhodlo aktualizovat stávající územní plán změnou č.2, která zapracuje požadavky města a občanů na změnu využití území. Tyto požadavky se týkají především dalšího rozvoje stavebních pozemků v zastavitelných plochách venkovské oblasti s dobrou dopravní dostupností do okolních měst.

Obecným problémem využití zastavěného území jsou i po velmi dávném schválení platného územního plánu Blšany vlastnické vztahy v území. Zastavěná území byla dlouhodobě uvažována k zastavění, ale majitelé pozemků tuto zástavbu chtěli a do budoucna chtějí realizovat sami a většinou pouze pro své rodinné příslušníky, neboť se jedná o rekreační plochy stávající zástavby. Proto dosud došlo k několika využitím v zastavěném území. U ostatních ploch dosud probíhají dohody a směny, aby byly v budoucnu pro rozvoj sídel také využitelné.

Proto nelze pouze se stabilizovanými plochami v sídlech s ohledem na nutný přírůstek obyvatel (nejen přirozenou cestou) pro udržitelný rozvoj uvažovat – dojde pouze k rozmělnění stávajícího obyvatelstva do více bytových jednotek. Poukazuje na to i dosavadní demografický vývoj obce v historicky zastavěném území, kde dochází pouze ke snižování počtu obyvatel, a naopak se zvyšuje přísun obyvatel nových do zastavitelných ploch (včetně jejich nových zastavěných území). Potřeba vymezení zastavitelných ploch pro zcela nové obyvatele je tedy zřejmá.

Počet obyvatel správního území se zvyšuje průměrně o cca 10 ročně. Rozvoj počtu obyvatel, který zajistí také další pozitivní rozvoj sídel, je možný pouze vymezením nových rozvojových ploch pro bydlení spolu s nabídkou kvalitní veřejné a technické infrastruktury.

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

V rámci zastavěného území došlo od doby schválení změny č.1 územního plánu k nové výstavbě pouze ve městě Blšany (2RD) a sídle Malá Černoc (1RD). Změna č.2 navrhuje nové rozvojové plochy v zastavěném území v Malé Černoci pro 1RD, v Soběchlebech pro 1RD a ve Stachově pro rekreaci. Obecně však dojde pouze k přesunu stávajících obyvatel do nových ploch bydlení – dojde k rozdělení rodin. Dohromady to tedy bez změny vlastnických vztahů v zastavitelných plochách v zastavěném území znamená přírůstek (pouze o potomky) $2 \text{ RD} \times 2 = 4$ obyvatel v horizontu dvaceti let. Tento počet lze tedy chápat pouze jako rezervu dalšího možného rozvoje města.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

V rámci zastavitelných ploch došlo za dobu platnosti změny č.1 územního plánu k nové výstavbě, v Blšanech 1RD a v Malé Černoci 4RD. Proto se změna č.2 zaměřuje na hledání dalších příležitostí, které pomohou nabídnout stavební pozemky zajišťující potřebný rozvoj města. Soukromé záměry většinou řeší pouze malé rozvojové plochy po celém obvodu sídel – v Liběšovicích pro 3RD, v Malé Černoci pro 3RD.

Záměry města Blšany jsou většího rozsahu a zahrnují plochu Z2-17 pro 4RD v Malé Černoci místo stávajícího hřiště. Tyto plochy mají vysokou prioritu, neboť jako jediné mohou přispět k udržitelnému rozvoji města.

Město se potýká s úbytkem obyvatel daným stárnutím populace (např. v letech 2016 a 2021), zároveň ale dosahuje pozvolného nárůstu až k nedávným 1023 obyvatelům. Potvrzuje se tak předpoklad územního plánu, kdy za minulých 5 let reálně přibylo 50 nových obyvatel. Tento počet proto bude změna č.2 kompenzovat svým návrhem nových ploch pro bydlení kvůli náhradě ploch již využitých. Navíc je navrhována pouze plocha pro občanské

vybavení Z2-07 v Blšanech.

Změna č.2 navrhuje dle požadavků v návaznosti na zastavěné území rozvoj stavebních pozemků určených pro bydlení o celkové výměře 2,3ha, kde by bylo možné umístit cca 16RD. To znamená přírůstek o 40 obyvatel. S ohledem na limity využití území došlo k redukci ploch v projednání - plochy na vysoce chráněných půdách ZPF byly shledány orgánem ZPF jako nevhodné, jedná se o Z2-13 – Bl.2 v Liběšovicích, další plocha Z2-16 – Bl.2 byla požadována k vypuštění s ohledem na nevyužití ploch současných, je proto vypuštěna. Takto minimální rozvoj je pouhou náhradou současně využívaných ploch pro bydlení v Blšanech, a to pro přímé vlastníky pozemků a zároveň budoucí stavebníky, kteří o změny požádali, proto je odůvodněnou potřebou ve veřejném zájmu města.

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

V rámci projednávání obsahu změny č.2 ÚP Blšany nebyl stanoven požadavek na 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.

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

S ohledem na 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 Blšany, Liběšovice a Malá Černoc. Vyhodnocení záborů je provedeno s ohledem na zjištění záborů nejhodnotnější zemědělské půdy. Proto se zábory dělí do jednotlivých tříd ochrany. Vyhodnocení obsahuje informace o záborech (rekultivací, závlah či odvodnění). Změna č.2 vymezila k trvalému záboru rozvojové plochy o celkové rozloze 3,2402 ha a zároveň navrátila půdu v I. třídě ochrany o rozloze 0,1064 ha zpět do ZPF (zmenšení zastavitelné plochy Z7-BI.2 v Liběšovicích). Zábor ZPF připadá především na rozvoj bydlení. Do nejhodnotnějších půd I. a II. třídy ochrany zasahují upravené zábory po projednávání o výměře 2,1823 ha, které se ale týkají pouze proluk v zástavbě - v Malé Černoci a v Liběšovicích pro bydlení a v Blšanech pro veřejné vybavení.

11.1.2 ODTOKOVÉ A HYDROLOGICKÉ POMĚRY

Odtokové a hydrologické poměry jsou jevy, ovlivněné řadou faktorů v čele s klimatickými a fyzicko-geografickými podmínkami.

Ve volné krajině je žádoucí, aby odtokové poměry zvyšovaly retenční, akumulační a retardační potenciál krajiny umožňující využití větší části srážek pro vegetaci.

V zastavěných plochách budou srážky zasakovány do retenčních průlehů, které budou součástí u všech zpevněných ploch.

Podél liniových staveb budou řešeny zasakovací pásy bránící svévolnému povrchovému odtoku.

11.1.3 ÚDAJE O AREÁLECH ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY, SÍTI HOSPODÁŘSKÝCH CEST A JEJICH NARUŠENÍ

Zemědělská výroba je zaměřena na rostlinnou a živočišnou výrobu. Prostupnost krajiny zajišťuje síť hospodářských cest, která je poměrně zachovalá a umožňuje dostupnost okolních sídel. Některé zaniklé cesty budou obnovovány na základě pozemkové úpravy nebo pasportu stezek a cest v krajině. Změna č.2 obnovu účelových komunikací v krajině neřeší.

11.1.4 ÚDAJE O USKUTEČNĚNÝCH INVESTICÍCH DO PŮDY

Odvodňovací stavby jsou v území přítomny. Jejich stav ani funkčnost nejsou známy, doporučuje se však přizpůsobit vodní režim přirozenému proudění vody a obnovit přirozené mokřadní plochy pro retenci a případně akumulaci.

11.1.5 ÚDAJE O USPOŘÁDÁNÍ ZPF, ÚSES A POZEMKOVÝCH ÚPRAVÁCH

Zemědělský půdní fond představuje většinu rozlohy území. V území se hospodáří především na orné půdě.

Pozemkové úpravy byly v území zpracovány pouze v některých katastrech. Územní plán doporučuje řešit krajinu na základě krajinného plánu, který se stane podkladem pro další změnu územního plánu.

ÚSES je podrobně řešen v platném územním plánu.

11.1.6 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Zábory ZPF navržené změnou č.2 se týkají i zastavěného území v celkovém rozsahu 1,2637 ha, přičemž z toho jsou vyhodnocovány zábory ZPF o výměře 0,9248 ha. Mimo zastavěné území zasahují tedy zábory ZPF o celkové výměře 2,3154 ha. V zastavěném území jsou navrženy plochy, které se do záborů nezapočítávají, o velikosti do 0,2 ha, jedná se o plochy Z2-03, pro bydlení a Z2-06 pro rekreaci. Všechny součty záborů spolu s vyhodnocením a porovnáním jsou uvedeny v tabulce záborů ZPF.

11.1.7 NAVRHOVANÉ VYUŽITÍ ZPF

Uspořádání ZPF budou řešit komplexní pozemkové úpravy postupně v jednotlivých katastrech. Při využití krajiny musí být respektovány přirozené stanovištní poměry pozemků.

11.1.8 VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF

ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ

Navržené zábory ZPF vycházejí z dlouhodobé potřeby města nabídnout dostatek pozemků vhodných pro rozvoj bydlení ve strategické vesnické oblasti v blízkosti velkých měst a silnic I. třídy. Územní plán proto vymezuje nové zastavitelné plochy, které rozšiřují sídla v jeho prolukách a v návaznosti na stávající zastavěné území. Požadovaný zábor je tvořen plochami, jejichž zdůvodnění je uvedeno v předchozí kapitole 7. odůvodnění a níže:

Plocha Z2-13 v Liběšovicích byla vypuštěna z návrhu změny č.2 z důvodu zásahu do nejvhodnějších půd 1. a 2. třídy ochrany ZPF z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu v celém rozsahu. Ze zprávy o uplatňování ÚP Blšany nevyplývá potřeba vymezit novou plochu pro bydlení v Liběšovicích takového rozsahu, která navíc nemá přístup z veřejné komunikace. Dále byla v Liběšovicích navracena zpět do ZPF část plochy Z7 - Bl.2 o rozloze 0,1 ha nejvhodnějších půd.

Plocha Z2-14 v Liběšovicích je druhou stranou jednostranně obestavěné silnice, kde je na jejím konci půda v 5.třídě ochrany a v proluce zastavěného území část 1. a 2. třídy ochrany. Vzhledem k této konfiguraci je proluka zemědělsky huře využitelná a proto vhodná pro jiné než zemědělské využití.

Plocha Z2-04 v Blšanech je určena pro obnovu městského parku v místech bývalých mlýnů na Blšance, a přestože se jedná o půdu v 1.třídě ochrany, tato nebude zastavěna, zůstane součástí zastavěného území jako plocha zeleně ve veřejném zájmu.

Plocha Z2-05 v Blšanech byla navržena na základě požadavku města jako propojení navrhovaných ploch na jihovýchodě města u zastavěného území sídla Blšany s odloučenou lokalitou u lesa, kde však využití v ochranném pásmu lesa není možné. Plocha se zemědělskou půdou horší kvality vyplňovala proluku mezi zastavěnými územími, kde je vhodnější jiné než zemědělské využití s ohledem na již vybudovanou přístupovou komunikaci. Na základě rozhodnutí určeného zastupitele byl však požadavek na vymezení plochy vypuštěn z návrhu.

Plocha Z2-07 v Blšanech je plochou v zájmu města, které zde plánuje propojit stávající zástavbu Blšan s odloučenou lokalitou, jedná se o proluku mezi zastavěnými územími, která je určena pro veřejné vybavení ve veřejném zájmu v návaznosti na již vybudovanou přístupovou komunikaci. Město v současné době nedisponuje pozemky pro nové občanské vybavení, které by umožňovaly např. výstavbu bytových domů pro sociální bydlení (startovací byty pro mladé, služební byty pro pracovníky ve školství, zdravotnictví,...), které jsou pro budoucnost města zásadní. V současném územním plánu města není navržena žádná zastavitelná plocha pro občanské vybavení, jiné umístění není tak vhodné a využití jiných ploch není možné s ohledem na umístění obecních pozemků mimo dosah zastavěného území anebo v rámci vylučujících limitů využití území. Přestože se jedná o

zábor ZPF na vysoce bonitní půdě, veřejný zájem na zastavení odlivu obyvatel z důvodu nedostatku pracovníků v základním veřejném vybavení města výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Plocha Z2-09 v Liběšovicích je druhou stranou jednostranně obestavěné silnice na zemědělské půdě s nejhorší kvalitou a v proluce zastavěného území. Vzhledem k této konfiguraci je zemědělsky hůře využitelná a proto vhodná pro jiné než zemědělské využití. Ze Zprávy o uplatňování ÚP Blšany za období 10/2014-3/2024, která byla projednána dle stavebního zákona a schválena Zastupitelstvem města dne 26.6.2024, vyplynula možnost kompenzace nově vymezované plochy vypuštěním části stávající návrhové plochy Bl.2 (Z9), která by byla nahrazena plochou pro veřejné prostranství „ZP“.

Plocha Z2-10 v Liběšovicích je určena pro sport na místě zastavitelné plochy původně určené pro bydlení, nejedná se tedy o nový zábor.

Plocha Z2-12 v Liběšovicích je zbytkovou plochou v proluce mezi zastavěným územím a ostatními plochami, nevhodná k obhospodařování a použitelná k jiným účelům, jak již bylo navrženo v platném územním plánu. Vymezením plochy by bylo uceleno zastavěné/zastavitelné území obce. Ze Zprávy o uplatňování ÚP Blšany za období 10/2014-3/2024, která byla projednána dle stavebního zákona a schválena Zastupitelstvem města dne 26.6.2024, vyplynula možnost kompenzace vypuštěním části stávající návrhové plochy Bl.2 (Z7 – část parc.č. 717/1 v k.ú. Liběšovice). Tato část by byla přiřazena k ploše Z7a „ZX“.

Plocha Z2-17 v Malé Černoci je navržena na základě požadavku města jako zajištění potřebného rozvoje sídla na městských pozemcích. Ve stávající zastavitelné ploše Z1 (Bl.2 – parc.č. 2205/1 a 2205/3 v k.ú. Malá Černoc) jsou povoleny 2 RD. Na pozemku 2205/2 je 1RD zkolaudovaný. Plocha Z1 má rozlohu 7431 m², zastavěno je 4273 m², což je cca 57% plochy. Navržená zastavitelná plocha Z2-17 je na zemědělské půdě nejhorší kvality, je nevhodná k obhospodařování a použitelná k jiným účelům – již v současnosti je zde travnaté hřiště. Proto je v platném územním plánu plocha vedena jako stávající s využitím OS – občanské vybavení – tělovýchova a sport.

Plocha Z2-18 v Malé Černoci je zbytkovou plochou v proluce mezi zastavěným územím a ostatními plochami, nevhodná k obhospodařování a použitelná k jiným účelům. Okolo plochy je ostatní komunikace, plocha by byla obsloužena z této komunikace. Ve stávajících zastavitelných plochách Z15 a Z4 (Bl.2 – parc.č. 2014 a 845/2 v k.ú. Malá Černoc) jsou povoleny 2 RD. Plochy měly rozlohu 3552 m², zastavěno je 100%, navržená plocha je přibližně stejné výměry. Ze Zprávy o uplatňování ÚP Blšany za období 10/2014-3/2024, která byla projednána dle stavebního zákona a schválena Zastupitelstvem města dne 26.6.2024, vyplynula možnost kompenzace vypuštěním stávající návrhové plochy Bl.2-Z16 v k.ú. Malá Černoc, nejedná se ale o stejnou třídu ochrany ZPF.

Ostatní navržené plochy využívají proluky v zastavěném území sídel pro rozvoj zástavby potřebné pro udržitelný rozvoj města Blšany a jeho místních částí.

Navržené zábery ZPF se zohledněním navržené redukce představují plochy vhodné pro požadovaný rozvoj sídel a z hlediska záborů ZPF jsou odůvodnitelné veřejným zájmem města. Nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěných územích sídel se město pokusilo touto změnou řešit, v projednání však narazilo na odpor vlastníků a předpokládané změny bylo nuceno vypustit. Zastavitelné plochy navržené změnou kompenzuje vypuštěním zastavitelných ploch z platného územního plánu. Nezemědělská půda se v historicky velmi úrodném údolí Blšanky v návaznosti na sídla nenachází a naopak převažuje vysoce bonitní ZPF. Většina méně úrodné půdy se nachází ve větší vzdálenosti od sídel poblíž lesních porostů, které však spolu s dalšími limity v území znemožňují její využití

(záplavové území, sesuvy, poddolovaná území, ložiska nerostných surovin, ochranná pásma veřejné infrastruktury,...). Navržené zábory co nejméně narušují mimoprodukční funkce půdy v území a při jejich využití budou provedena vhodná opatření pro zadržení vody v krajině.

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

1) Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zeměd. půdu.

2) Stavby k ochraně pozemku před erozí činností vody.

- Údaj uvedený v závorce u označní plochy udává lokalitu dle územního plánu pro zlepšení orientace čtenáře.

Označ. plochy / koridoru	Navržené využití plochy	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle třídy ochrany [ha]					Výměra rekultivace [ha] ¹⁾	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb ²⁾	Inf. podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z2-03	individuální v rodinných domech - vesnické	0,0000	-	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	NE
Z2-09	individuální v rodinných domech - vesnické	0,0905	-	-	-	0,0905	-	-	NE	NE	NE	NE
P2-11	hromadné v bytových domech	0,0456	-	-	-	0,0456	-	-	NE	NE	NE	NE
Z2-12	individuální v rodinných domech - vesnické	0,1063	0,1063	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	NE
Z2-14	individuální v rodinných domech - vesnické	0,1393	0,0225	0,0885	-	-	0,0283	-	NE	NE	NE	NE
Z2-17	individuální v rodinných domech - vesnické	0,6459	-	-	-	-	0,6459	-	NE	NE	NE	NE
Z2-18	individuální v rodinných domech - vesnické	0,3575	0,3575	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	NE
Z2-20	Individuální v rodinných domech – vesnické	0,0000	-	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	NE
P2-19	individuální v rodinných domech - vesnické	0,0000	-	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	NE
PLOCHY BYDLENÍ		1,3851	0,4863	0,0885	0,0000	0,1361	0,6742	0,0000				
Z2-10	tělovýchova a sport	0,0684	-	-	-	0,0684	-	-	NE	NE	NE	NE
Z2-07	veřejná infrastruktura	0,7712	0,7702	0,0010	-	-	-	-	NE	NE	NE	NE
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		0,8396	0,7702	0,0010	0,0000	0,0684	0,0000	0,0000				
Z2-06	rodinná rekreace	0,0000	-	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	NE
PLOCHY REKREACE		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000				
Z2-04	park, historická zahrada (na veřejných prostranství)	0,9248	0,9248	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	NE

Z2-15	park	0,0000	-	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	NE
Z2-21	park	0,0907	-	-	-	0,0907	-	-	NE	NE	NE	NE
PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ		1,0155	0,9248	0,0000	0,0000	0,0907	0,0000	0,0000				
Z2-08	vesnické	0,0000	-	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	NE
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000				
P19	řemeslné výroby a služeb	0,0000	-	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	NE
PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000				
CELKOVÁ SUMACE		3,2402	2,1813	0,0895	0,0000	0,2952	0,6742	0,0000				
		Souhrn výměry záboru	I.	II.	III.	IV.	V.	Výměra rekultivace [ha]¹⁾				
			Výměra záboru podle třídy ochrany [ha]									

11.2 POZEMKY URČENÉ PRO PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)

DŮSLEDKY ŘEŠENÍ NAVRHOVANÉHO ZMĚNOU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Odlesnění

Návrh změny č.2 územního plánu nenavrhuje zábor PUPFL.

12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Na řešení této změny územního plánu se nevztahuje.