



# **ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA ŠTĚTÍ**

## **Změna č.5**

### **Záznam o účinnosti :**

a) označení orgánu, který Změnu č.5 ÚP Štětí vydal : Zastupitelstvo města Štětí

b) č.j. :

Datum vydání :

Nabytí účinnosti :

c) Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele :

Přemysl Pech

odbor výstavby, rozvoje a majetku města MěÚ Štětí

otisk úředního razítka :

## **Změna č.5 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ŠTĚTÍ**

### **I. Obsah územního plánu – Změny č.5**

#### **IA. Textová část :**

- a) vymezení zastavěného území.....str.3
- b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....str.3
- c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....str.3
- d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění.....str.3
- e) koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.....str.4
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....str.4
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....str.5
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....str.6
- i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené graf. části.....str.6

#### **IB. Grafická část :**

- 1. Hlavní výkres 1 : 10.000
- 2. Funkční využití území, etapizace 1 : 5.000

### **II. Obsah odůvodnění územního plánu – Změny č.5**

#### **IIA. Textová část**

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....str.13
- b) údaje o splnění zadání.....str.14
- c) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....str.14
- d) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.....str.18
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....str.18

#### **IIB. Grafická část :**

- 7. Vyhodnocení záborů ZPF 1 : 5.000
- 8. Širší vztahy řešeného území.....1 : 50.000

**Poznámka : číslování a názvy výkresů jsou převzaty z platného územního plánu**

## **I. Změna č.5 územního plánu města Štětí**

### **IA. Textová část**

#### **a) Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo vymezeno v platném územním plánu města (dále ÚP) Štětí schváleném 2.6.2005, kde je vyznačeno.

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

Koncepce rozvoje území platného ÚP Štětí není Změnou č.5 ÚP Štětí zásadněji dotčena a navazuje na zásady funkční a prostorové organizace území, stanovené v platné územně plánovací dokumentaci. Zastavitelné plochy jsou podle požadavků individuálních vlastníků pozemků změnou rozšířeny pro bydlení v Radouni u Štětí, Chcebuzi a Brocně (vždy plocha pro 1 RD), ve Štětí se jedná o konstatování užívání pozemku pro rekreaci ve formě navazující na okolní plochy – zahrádky. V dotčeném území se nenacházejí žádné nemovité kulturní památky, archeologické naleziště, žádné přírodní ani jiné hodnoty, které by bylo třeba chránit a rozvíjet a proto Změna č.5 ÚP Štětí neohroží základní předpoklady a podmínky vývoje území ani nemá výraznější negativní dopad na ochranu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

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

Požadavky na rozvoj území vycházejí z uplatněných zájmů individuálních žadatelů o provedení změny, ověřených v průběhu projednání Zadání. Urbanistická koncepce rozvoje území založená v platném územním plánu není Změnou č.5 ÚP Štětí v zásadě narušena, přestože dochází k vymezení nových zastavitelných ploch. Plochy pro bydlení (OB-V) jsou vymezeny kontaktně ke stávající zástavbě v Radouni u Štětí (lokalita 5/1), ve Chcebuzi (lokalita 5/3 a Brocně (lokalita 5/2). Ve Štětí nad tratí se jedná o vymezení plochy pro individuální rekreaci – zahrádky (lokalita 5/4) jako doplnění stávajícího rozsáhlého areálu zahrádek na úpatí bývalé skládky.

Z hlediska omezení vlivu na krajinný ráz jsou v lokalitách 5/2 a 5/3 navrženy prostorové regulativy – viz kapitola f). Systém sídelní zeleně není Změnou č.5 ÚP Štětí dotčen.

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

Ve Změně č.5 ÚP Štětí nejsou navrženy plochy pro zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, koncepce návrhu občanského vybavení ÚP Štětí tím není narušena, stejně tak nejsou navrhovány žádné plochy veřejného prostranství.

Změnou č.5 ÚP Štětí nejsou měněny ani dotčeny zásady dopravní obsluhy řešeného území podle platného územního plánu, změny se nedotýkají silniční sítě. Všechny lokality budou dopravně napojeny ze stávajících přilehlých místních komunikací – viz grafická část výkres č.2, kde jsou vyznačeny hranice řešeného území i ochranná pásma silnic a železnice, které v případě lokality 5/4 bude respektováno a nebudou do něj umísťována žádná zařízení ani stavby.

Změnou č.5 ÚP Štětí nedojde ke změně celkové koncepce technické vybavenosti řešeného území, změnám tras ani zdrojů – z tohoto hlediska se navrhuje zcela dílčí lokální změny. Napojení lokalit na inž. síť bude provedeno přípojkami ze stávajících, resp. navržených řadů, procházejících v přilehlých komunikacích jejich prodloužením.

**e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně**

Vzhledem k exponované poloze vůči volné krajině jsou pro obytné plochy v lokalitách 5/2 v Brocně a lokalitě 5/3 ve Chcebuži stanoveny prostorové regulativy s cílem eliminovat negativní dopady na krajinný ráz.

Prvky územního systému ekologické stability krajiny nadregionální, regionální i místní úrovně jsou vymezeny mimo řešené lokality (viz Hlavní výkres č.1) s výjimkou lokality 5/2 v Brocně. Zde je plocha bydlení (pro 1 RD) dotčena trasou lokálního biokoridoru LBK 4, který se na západním okraji lokality připojuje do LBC 4.2 – proto vlastní stavba bude umístěna v severozápadním cípu vymezeného pozemku s tím, že průběh LBK po jižní polovině lokality bude upřesněn, resp. umístěn se stanovením podmínek v rámci povolení stavby.

V souvislosti s návrhem Změny č.5 ÚP Štětí se nenavrhují žádné prvky územního systému ekologické stability, protierozní či protipovodňová opatření.

Vzhledem k umístění lokalit nedojde ani k omezení prostupnosti krajiny.

V území řešeném Změnou č.5 ÚP Štětí nejsou vymezeny žádné plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin ani plochy pro jeho technické zabezpečení.

**f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Změna č.5 ÚP Štětí závazně definuje zásady funkční a prostorové organizace území s cílem zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, urbanistických, kulturních a historických hodnot území. Podmínky využití funkčních ploch jsou dány regulací přípustnosti jednotlivých funkcí v těchto územích tak, aby nedocházelo k jejich vzájemnému negativnímu ovlivňování a tak snižování užitečných hodnot území. Pro umístění každé stavby či jiné aktivity do daného území je tedy rozhodující její funkce a z ní vyplývající nároky na území. Ve výkresech č.1,2 jsou vymezeny zastavitelné plochy s určením jejich hlavní funkce dle legendy a v textu podrobným taxativním vymezením přípustných funkcí, které lze v tomto území umisťovat včetně stanovení prostorových regulativů pro výstavbu :

**plochy obytné – nízkopodlažní zástavba venkovského typu (OB-V)  
– lokality 5/1, 5/2 a 5/3**

- slouží pro bydlení venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a možností chovu drobného hospodářského zvířectva

a) přípustné

- rodinné bydlení s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva

- obytné domy

- maloobchod, stravovací zařízení a služby, sloužící pro obsluhu tohoto území a nerušící bydlení
- správa a administrativa
- předškolní a základní školní zařízení
- zahradnictví

b) případně podmíněné

- ostatní obytné budovy a ubytovny
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- kulturní, sociální, zdravotnická a sportovní zařízení
- ubytovací zařízení s omezenou kapacitou
- individuální rekreace
- zařízení drobné výroby a služeb, nerušící bydlení
- odstavná a parkovací stání, čerpací stanice pohonných hmot
- zařízení technické infrastruktury

c) podmínky prostorového uspořádání

- v lokalitě 5/1 Radouň u Štětí a 5/3 Chcebuz budou dodrženy zásady hospodaření ve II. ochranném pásmu vodního zdroje
- v lokalitě 5/2 – výstavba pouze 1RD v severozápadní části pozemku p.č.1039/7 v k.ú. Brocno a to v návaznosti na zastavěné území sídla, výška zástavby max. 1,5NP, zastavitelnost pozemku max. 20%
- v lokalitě 5/3 – výstavba pouze 1RD v jihovýchodním cípu pozemku p.č.147/1 v k.ú. Chcebuz tak, aby jeho půdorysná stopa nezasahovala dále jak 20m od jihovýchodní a 15m od jihozápadní hranice pozemku, vlastní objekt bude podélného půdorysu o výšce max. 1,5 NP s hlavním hřebenem rovnoběžně s přilehlou komunikací

d) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**plochy individuální rekreace – zahrádky – lokalita 5/4**

- slouží pro individuální rekreaci formou zahrádek, zahrádkářských osad a kolonií

a) přípustné

- plochy zahrádek (ZPF) sloužící pro drobné pěstování zeleniny, ovoce, okrasných rostlin
- zahradní domky pro uschování nářadí a ukrytí před nepohodou

b) případně podmíněné

- přístřešky pro automobily, drobnou zahradní techniku

c) podmínky prostorového uspořádání

- v lokalitě 5/4 bude vymezená plocha využívána pro danou funkci jako celek bez další parcelace, případná výstavba objektu bude situována mimo ochranné pásmo dráhy

d) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Ve Změně č.5 ÚP Štětí nejsou s ohledem na její obsah a v souladu s výsledky projednání vymezeny žádné plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, nenavrhují se žádné plochy asanace ani asanační úpravy.

**h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Ve Změně č.5 ÚP Štětí nejsou v souladu s požadavky pořizovatele vymezeny žádné plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

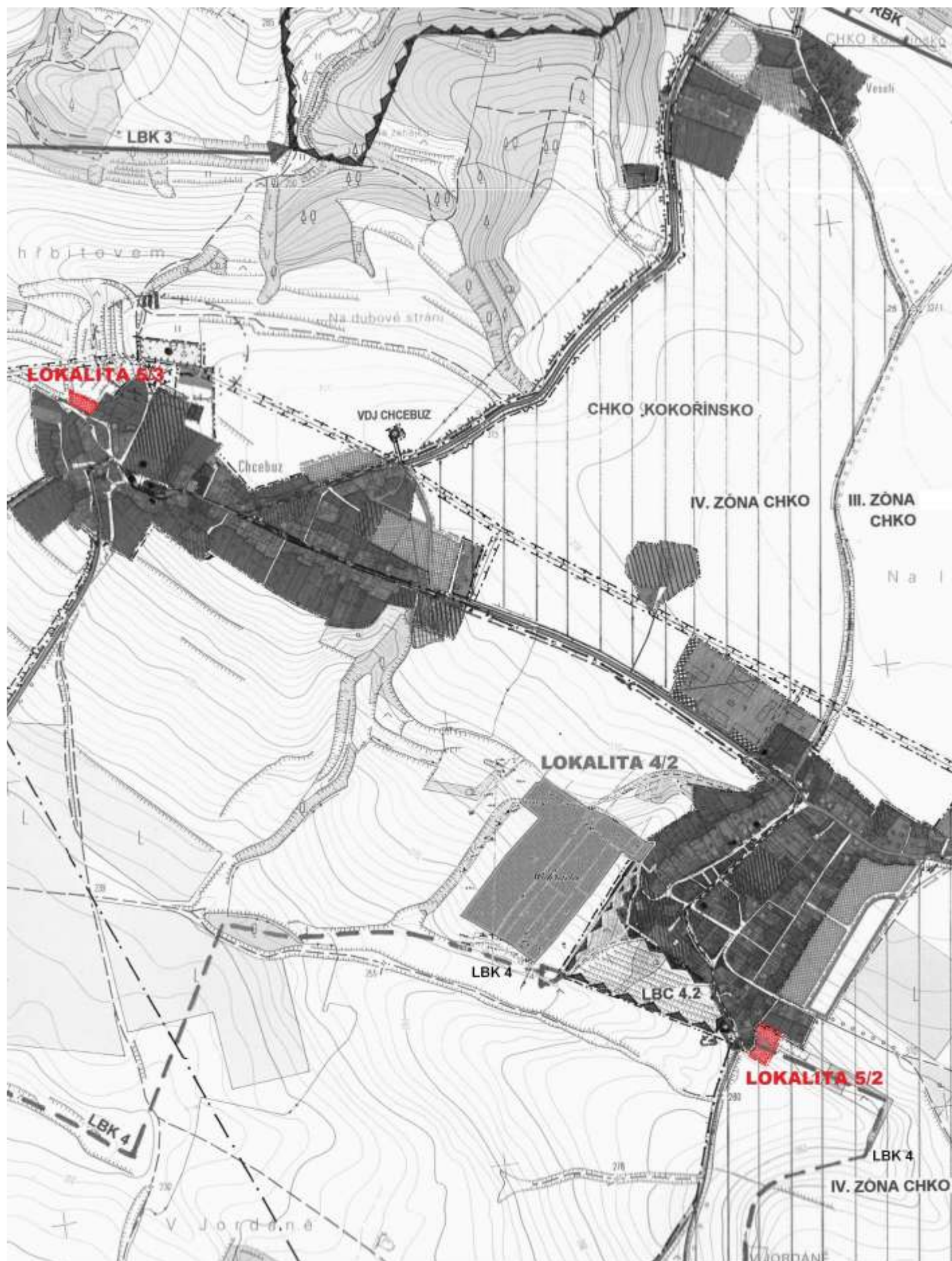
Změna č.5 ÚP Štětí obsahuje celkem 6 listů A4 textové části územního plánu a 6 listů A4 připojené grafické části :

1. Hlavní výkres	1 : 10.000
2. Funkční využití území, etapizace	1 : 5.000



# **ZMĚNA č.5 ÚP ŠTĚTÍ - 1. HLAVNÍ VÝKRES 1:10.000**








**ZMĚNA č.5 ÚP ŠTĚTÍ - 1. HLAVNÍ VÝKRES 1:10.000**



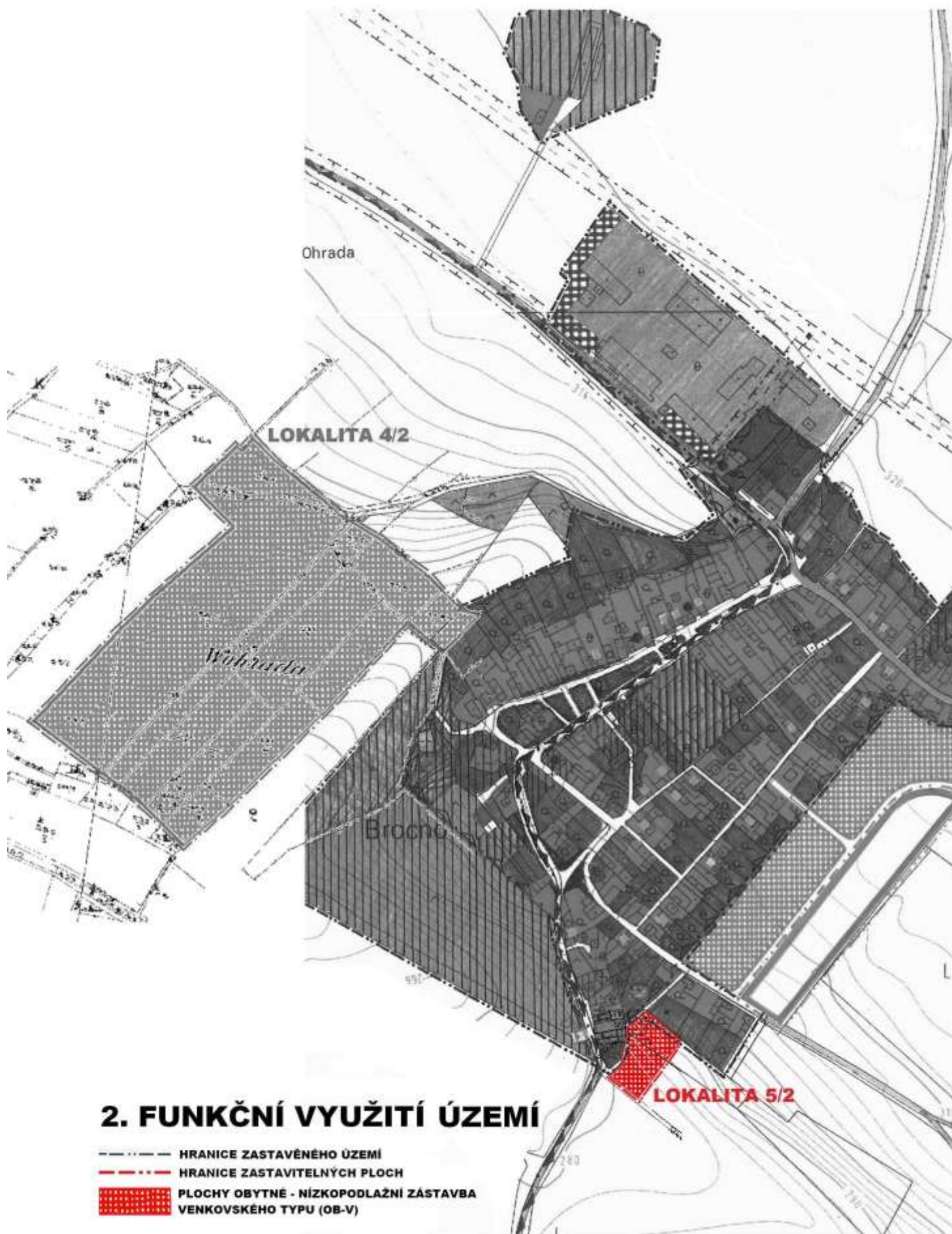


## 2. FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-  PLOCHY OBYTNÉ - NÍZKOPODLAŽNÍ ZÁSTAVBA VENKOVSKÉHO TYPU (OB-V)
-  HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
-  HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH

## ZMĚNA č.5 ÚP ŠTĚTÍ - LOKALITA 5/1 RADOUŇ





## ZMĚNA č.5 ÚP ŠTĚTÍ - LOKALITA 5/2 BROČNO





## ZMĚNA č.5 ÚP ŠTĚTÍ - LOKALITA 5/3 CHCEBUŽ





## ZMĚNA č.5 ÚP ŠTĚTÍ - LOKALITA 5/4 ŠTĚTÍ

## II. Odůvodnění Změny č.5 územního plánu města Štětí

### IIA. Textová část

#### a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území vč. souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Z hlediska širších vztahů navrhovaná změna nemá žádný dopad na sousední území ani nadřazené systémy. Minimální rozšíření ploch pro nízkopodlažní obytnou zástavbu venkovského typu (OB-V) na okrajích zastavěného území Radouně u Štětí (lokalita 5/1), Brocna (lokalita 5/2) a Chcebuzi (lokalita 5/3), resp. změna funkčního využití doprovodné zeleně na plochu rekreační – zahrádky ve Štětí (lokalita 5/4) z urbanistického hlediska neohrožuje záměry a cíle obsažené ve stávající platné územně plánovací dokumentaci města Štětí z roku 2005. Pro předmětné lokality jsou navrženy funkční a prostorové regulativy k eliminaci případného negativního vlivu na krajinný ráz

V současné době je územně plánovací dokumentace pořizovaná krajem, tzn. zásady územního rozvoje (ZÚR) Ústeckého kraje, ve fázi projednávání návrhu. Zadání ZÚR bylo schváleno Zastupitelstvem KÚ ÚK dne 7.11. 2007 a lze konstatovat, že Změna č.5 ÚP Štětí není v rozporu s tímto dokumentem. Do doby vydání ZÚR Ústeckého kraje platí Územní plán velkého územního celku okresu Litoměřice, schválený usnesením vlády ČR č. 110 ze dne 7. 2. 1996 a upravený podle ustanovení § 187 odst. 7 Stavebního zákona. Pro řešené území kromě zájmů ochrany přírody a vodních zdrojů a tras nadřazené technické infrastruktury nevyplývají z této ÚPD žádné návrhy či předpokládané investice a její zásady jsou ve Změně č.5 ÚP Štětí v plném rozsahu respektovány :

- CHOPAV Severočeská křída (celé řešené území)
- PHO vodních zdrojů II. stupně – *v lokalitě 5/1 Radouň u Štětí a 5/3 Chcebuz budou dodrženy zásady hospodaření v OPVZ, stanovené rozhodnutím Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství ONV Litoměřice ze dne 26.7.1985 č.j. Vod. 1057/84, Ev. č.: R-27*
- CHKO Kokořínsko – *v lokalitě 5/2 v Brocně, která se nachází ve IV. zóně CHKO, jsou stanoveny limity prostorového uspořádání v souladu s požadavky dotčeného orgánu s cílem respektovat podmínky ochrany*
- koridor dopravní infrastruktury nadmístního významu - *v lokalitě č. 5/4 v k.ú. Štětí II jsou stanoveny limity prostorového uspořádání v souladu s požadavky dotčeného orgánu s cílem respektovat podmínky ochranného pásma dráhy ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů v rámci železniční trati Lysá nad Labem – Všetaty – Ústí nad Labem.*
- záplavové území Q100 řeky Labe – *mimo řešené lokality*
- NRBK Labe – *mimo řešené lokality*

Z Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR 2008, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, nevyplývají pro řešené území žádné požadavky. V řešeném území se vyskytují koridor vodní dopravy VD1 a koridor železniční dopravy C-E 61 Děčín - Nymburk-Kolín, Kolín-Havlíčkův Brod – Brno, žádný z uvedených koridorů však není návrhem Změny č.5 ÚP Štětí jakkoli dotčen.



## **b) Údaje o splnění zadání**

Zastupitelstvo města Štětí na svém 13. zasedání dne 25.6.2009 usnesením č.26 a č.27 rozhodlo o pořízení Změny č.5 ÚP Štětí pro lokality 5/1 v k.ú. Radouň u Štětí a 5/2 v k.ú. Brocno. Následně pak na 14. zasedání Zastupitelstvo města Štětí dne 17.9.2009 rozhodlo usnesením č.6 a č.7 rozhodlo o rozšíření Změny č.5 ÚP Štětí o lokality 5/3 v k.ú. Chcebuz a 5/4 v k.ú. Štětí II.

Územní plán města Štětí (ing.arch. Petr Vávra – Studio KAPA, prosinec 2004), který byl schválen usnesením Zastupitelstva města Štětí dne 2.6.2005 a závazná část byla vydána Obecně závaznou vyhláškou Města Štětí č.5/2005, je v současnosti platný ve znění Změny č.1 (schválena usnesením Zastupitelstva města Štětí dne 15.6.2006, závazná část vydána obecně závaznou vyhláškou Města Štětí č.4/2006), Změny č.2 (opatření obecné povahy č.j.:2889/2007-9867/2008/VRMM/Pe, vydáno 18.12. 2008, nabytí účinnosti dne 5.1. 2009), Změny č.3 (opatření obecné povahy č.j.:2069/2008-11057/2009/VRMM/Pe, vydáno 10.12.2009, nabytí účinnosti dne 14.1.2010) a Změny č.4 ÚP Štětí (opatření obecné povahy č.j.955/2009-5827/2010/VRMM/Pe, vydáno 30.7.2010, nabytí účinnosti dne 19.8. 2010).

Na základě výše uvedených rozhodnutí byly zhotovitelem ÚP Štětí provedeny v souladu s platnými předpisy pro požadované lokality doplňující průzkumy v terénu a z dalších dostupných zdrojů (např. KN). Po prověření limit využití území a na základě shrnutí výsledků místního šetření byly zhotovitelem vyhodnoceny možnosti, resp. stanoveny podmínky z hlediska celkové urbanistické koncepce platné ÚP Štětí, za kterých je možné navrhované změny v platném ÚP Štětí akceptovat.

Požadavky pořizovatele na způsob a rozsah zpracování Změny č.5 ÚP Štětí, obsažené v jejím Zadání, schváleném Zastupitelstvem města Štětí dne 23.9.2010, jsou v návrhu v plném rozsahu splněny. Uplatněné připomínky z veřejnoprávního projednání jsou do dokumentace podle schváleného Zadání a „Zprávy o vyhodnocení připomínek požadavků a podnětů k návrhu zadání Změny č.5 Územního plánu města Štětí“ (Městský úřad Štětí – odbor výstavby, rozvoje a majetku města, červen 2010) zpracovány a při zpracování zohledněny.

## **c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

Navrhované řešení Změny č.5 ÚP Štětí vychází výhradně z požadavků vlastníků pozemků (žadatelů o změnu) na provedení změn u konkrétních pozemků a výsledků projednání Zadání, kde byly dotčenými orgány specifikovány podmínky pro provedení příslušných změn. Z hlediska zásahu do platného ÚP Štětí lze konstatovat, že urbanistická koncepce rozvoje území plánu není Změnou č.5 ÚP Štětí v zásadě narušena, přestože dochází k vymezení nových zastavitelných ploch. Jednotlivé plochy pro bydlení (OB-V) jsou vymezeny kontaktně ke stávající zástavbě v Radouni u Štětí (lokalita 5/1), ve Chcebuzi (lokalita 5/3 a Brocně (lokalita 5/2) a to vždy jen pro jeden RD. Ve Štětí nad tratí se jedná o vymezení plochy pro individuální rekreaci – zahrádky (lokalita 5/4) jako doplnění stávajícího rozsáhlého areálu zahrádek na úpatí bývalé skládky (v zásadě se jedná o konstatování stávajícího užívání pozemku pro rekreaci ve formě navazující na okolní plochy – zahrádky).

V dotčeném území se nenacházejí žádné nemovité kulturní památky, archeologické naleziště, žádné přírodní ani jiné hodnoty, které by bylo třeba chránit, z hlediska omezení vlivu na krajinný ráz jsou v lokalitách 5/2 a 5/3 navrženy prostorové regulativy – viz kapitola f). Systém sídelní zeleně není Změnou č.5 ÚP Štětí dotčen.

Jednotlivé lokality jsou označeny jednak číslem Změny ÚP Štětí, tj. 5 (číslice před lomítkem) a zároveň i pořadovým číslem lokality v rámci této změny (číslo za lomítkem) a takto jsou zakresleny s identifikačními kódy v grafické části :

#### **Lokalita 5/1**

- změna využití stávající zahrady v k.ú. Radouň u Štětí, pozemek parcelní číslo 557/5 ve vymezeném zastavěném území na jižním okraji sídla na plochu zastavitelnou pro nízko-podlažní zástavbu venkovského typu. Po schválení Změny č.2 zůstala předmětná zahrada obklopena rozvojovými plochami pro obytnou zástavbu venkovského charakteru a proto byla také doplněna do zastavitelných ploch OB-V.
- při vlastní výstavbě budou dodrženy zásady hospodaření v OPVZ, stanovené rozhodnutím Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství ONV Litoměřice ze dne 26.7.1985 č.j. Vod. 1057/84, Ev. č.: R-27



#### **Lokalita 5/2**

- změna využití pozemků parcelní číslo 1039/6 a 1039/7 (části dle grafické přílohy) v k.ú. Brocno, orná půda mimo vymezené zastavěné území na jihovýchodním okraji sídla na plochu zastavitelnou pro nízkopodlažní zástavbu venkovského typu (OB-V).
- s ohledem na lokalizaci mimo zastavěné území ve IV.zóně CHKO Kokořínsko v trase vymezeného lokálního biokoridoru (LBK4) v přímém kontaktu s vymezenou vesnickou památkovou zónou Brocno (viz Hlavní výkres) a dále z hlediska umístění na pohledově extrémně exponovaném okraji sídla mimo stávající zástavbu byly dotčeným orgánem stanoveny podmínky pro případnou výstavbu :
  - o výstavba pouze 1RD v severozápadní části pozemku p.č.1039/7 k.ú. Brocno a to v návaznosti na zastavěné území sídla,
  - o výška zástavby max. 1,5NP, zastavitelnost pozemku max. 20%,
  - o průběh LBK 4, který se na západním okraji lokality připojuje do LBC 4.2, po jižní polovině lokality bude upřesněn, resp. umístěn se stanovením podmínek v rámci povolení stavby



### Lokalita 5/3

- změna využití pozemku parcelní číslo 174/1 v k.ú. Chcebuz, trvalý travní porost mimo vymezené zastavěné území na severozápadním okraji sídla, na plochu zastavitelnou pro nízkopodlažní zástavbu venkovského typu (OB-V).
- z hlediska umístění na pohledově exponovaném okraji sídla na okraji stávající zástavby byly dotčeným orgánem stanoveny podmínky pro případnou výstavbu :
  - o výstavba pouze 1RD v jihovýchodním cípu pozemku p.č.147/1 tak, aby jeho půdorysná stopa nezasahovala dále jak 20m od jihovýchodní a 15m od jihozápadní hranice pozemku,
  - o vlastní objekt bude podélného půdorysu o výšce max. 1,5 NP s hlavním hřebem rovnoběžně s přilehlou komunikací
- při vlastní výstavbě budou dodrženy zásady hospodaření v OPVZ, stanovené rozhodnutím Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství ONV Litoměřice ze dne 26.7.1985 č.j. Vod. 1057/84, Ev. č.: R-27



### Lokalita 5/4

- změna využití pozemků parcelní číslo 1750 ostatní plocha a 1759/1 orná půda v k.ú. Štětí II., mimo vymezené zastavěné území na východní hranici města za železniční trať na plochy zastavitelné s funkčním využitím individuální rekreace – zahrádky.
- vzhledem k navazujícím plochám se shodným funkčním využitím lze podmíněně připustit požadovanou změnu s tím, že pozemek bude využíván pro danou funkci jako celek (bez další parcelace na menší zahrádky)
- s ohledem na limity využití území (viz Hlavní výkres) je využití plochy podmíněné :
  - o vymezená plocha bude využívána pro danou funkci jako celek bez další parcelace
  - o případná výstavba objektu bude situována mimo ochranné pásmo dráhy ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., pouze se souhlasem Drážního úřadu
  - o bude respektován pozemkem procházející sdělovací kabel a pravděpodobně i hlavní zásobovací vodovodní řady z VDJ Štětí 3





Ve Změně č.5 ÚP Štětí nejsou navrženy žádné monofunkční plochy pro zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, koncepce návrhu občanského vybavení a veřejného prostranství platného ÚP Štětí není narušena.

Změnou č.5 ÚP Štětí nejsou měněny ani dotčeny zásady dopravní obsluhy řešeného území podle platného územního plánu, změny se nedotýkají silniční sítě. Všechny lokality budou dopravně napojeny ze stávajících přilehlých místních komunikací – viz grafická část výkres č.2, kde jsou vyznačeny hranice řešeného území i ochranná pásma silnic a železnice, které v případě lokality 5/4 bude respektováno a nebudou do něj umísťována žádná zařízení ani stavby. Změna č.5 ÚP Štětí nevyvolá žádné negativní dopady z dopravy na životní prostředí.

Změnou č.5 ÚP Štětí nedojde ke změně celkové koncepce technické vybavenosti řešeného území, změnám tras ani zdrojů – z tohoto hlediska se navrhuje zcela dílčí lokální změny. Napojení lokalit na inž. sítě bude provedeno přípojkami ze stávajících, resp. navržených řadů, procházejících v přilehlých komunikacích jejich prodloužením.

V lokalitách 5/1, 5/2 a 5/3 určených pro obytnou zástavbu budou realizována opatření ke snížení dešťového odtoku z území (využití přirozené nebo umělé retence) v souladu se zákonem č.154/2001 Sb. o vodách a souvisejícími předpisy. Vodovodní síť pak musí umožnit zajištění požární vody v souladu s ustanovením § 29 odst. 1, písm. k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a to v množství stanoveném ČSN 73 08 73 Požární bezpečnost staveb - zásobování požární vodou.

Řešené území se nachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) „Severočeská křída“, z čehož pro vlastní návrhy lokalit žádné další požadavky nevyplývají.

Záplavové území Labe bylo stanoveno Krajským úřadem Ústeckého kraje dne 18.3.2004 pod č.j. 3282/03/ZPZ/Ko. a obsahuje záplavové území vymezené záplavovou čarou  $Q_{100}$ ,  $Q_5$  a  $Q_{20}$  a aktivní zónu záplavového území. Uvedená záplavová území nezasahují do lokalit Změny č.5 ÚP Štětí.

Z hlediska ochrany ovzduší bude dodržena povinnost plnění imisních limitů pro ochranu zdraví lidí dle nařízení vlády č. 597/2006 Sb., o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší, ve znění pozdějších změn a dodatků.

S ohledem na rozsah, funkci i lokalizaci navrhovaných změn není návrh v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území ani nemá výrazně negativní dopad na životní prostředí a zajištění zdravých životních podmínek.

Z hlediska obrany státu, civilní a požární ochrany nevyvolá Změna č.5 ÚP Štětí žádné nové požadavky civilní ochrany ve smyslu ustanovení §20 vyhlášky č.380/2002 Sb. V oblasti vyrozumění a varování obyvatelstva je zabezpečena slyšitelnost obecního rozhlasu na celém řešeném území. Z hlediska ochrany a ukrytí obyvatelstva se nepředpokládá v lokalitách Změny č.5 ÚP Štětí vzhledem k obytné funkci návrhových ploch s budováním účelových zařízení, ukrytí obyvatelstva bude řešeno v rámci vlastních objektů (k tomu upravené sklepní prostory ap.). Pro město Štětí se neuvažuje s budováním náhradních zdrojů pitné vody, protože všechny stávající dostatečně kapacitní zdroje jsou lokalizovány mimo ohrožené území záplavami či jinými negativními vlivy.

Nebezpečné odpady jsou shromažďovány a likvidovány 2x ročně, v lokalitách Změny č.5 ÚP Štětí se nepředpokládá umístění zařízení pro dekontaminaci osob, zvířat ani techniky. Pro řešení pohřebních služeb má město Štětí vlastní hřbitov, další je v Chcebuži.

Způsob zneškodňování domovního a směsného odpadu a odpadu z veřejných prostranství v řešeném území je v souladu se zákonem č.185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a souvisejícími předpisy a není návrhem Změny č.5 ÚP Štětí dotčen, proto není nutné jej měnit ani doplňovat.

**d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno**

Z hlediska vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, bylo k návrhu zadání Změny č.5 ÚP Štětí vydáno Krajským úřadem Ústeckého kraje, odborem životního prostředí a zemědělství samostatné stanovisko dne 1.4.2010 č.j. 690/ZPZ/2010/SEA, podle kterého není nutno návrh posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Ze stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje, Odboru ŽP a zemědělství ze dne 1.4.2010 č.j. 690/ZPZ/2010/UP-430 vyplývá, že maloplošná zvláště chráněná území, evropsky významné lokality ani ptačí oblasti se v předmětných lokalitách nenachází a že návrh Změny č.5 ÚP Štětí nebude mít v souladu s § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, významný vliv na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí a že nehrozí ani nepřímé ovlivnění uvedených lokalit.

Priority územního plánování jsou definovány v §18 Stavebního zákona a lze je obecně definovat jako požadavek na zajištění udržitelného rozvoje území, tj. v územním plánu vytvoření předpokladů k zajištění vyváženého vztahu územních podmínek tří specifických oblastí – příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území. Z tohoto hlediska lze konstatovat, že Změna č.5 ÚP Štětí vzhledem k jejímu obsahu a hlavně rozsahu nemůže mít vliv na udržitelný rozvoj území a ani nemůže přispět k zajištění vyváženého vztahu územních podmínek. V lokalitách 5/2 a 5/3, kde by mohlo dojít k narušení příznivého přírodního prostředí, definovaného jako silná stránka řešeného území, jsou navrženy podle požadavků dotčených orgánů prostorové regulativy, které mají eliminovat případný negativní dopad na krajinný ráz.

**e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Návrh Změny č.5 ÚP Štětí je zpracován v souladu se zásadami ochrany ZPF podle ustanovení §§ 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Zemědělská příloha je zpracována v souladu s ustanovením §§ 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a přílohy č. 3 vyhlášky, která stanoví obsah vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF.

Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětímístným číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy.

Změnou č.5 ÚP Štětí se navrhuje rozvoj na pozemcích vedených jako zemědělská půda následujících charakteristik:

**Charakteristiky klimatických regionů**

- 1 – klimatický region T1 – teplý, suchý
- 2 – klimatický region T2 – teplý, mírně suchý



### **Charakteristiky hlavních půdních jednotek**

13 – Hnědozemě modální, hnědozemě luvické, luvizemě modální fluvizemě modální i stratifikované, na eolických substrátech, popřípadě i svahovinách (polygenetických hlínách) s mocností maximálně 50 cm uložených na velmi propustném substrátu, bezskeletovité až středně skeletovité, závislé na dešťových srážkách ve vegetačním období.

19 – Pararendziny modální, kambické i vyluhované na opukách a tvrdých slínovcích nebo vápnitých svahových hlínách, středně těžké až těžké, slabě až středně skeletovité, s dobrým vláhovým režimem až krátkodobě převlhčené.

25 – kambizemě modální eubazické a mezobazické na břidlicích, převážně středně těžké, až středně skeletovité, s příznivými vláhovými poměry

### **Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)**

1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí

4 – střední sklon (7-12°) s jižní expozicí (jihozápad až jihovýchod)

### **Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)**

1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká

4 – středně skeletovitá, hluboká, středně hluboká

Půdy jsou podle BPEJ rozděleny dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1. 10. 1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu do pěti tříd ochrany zemědělské půdy.

Návrh Změny č.5 ÚP Štětí předpokládá návrh nového funkčního využití vybraných lokalit určených podle požadavků na bydlení a rekreaci - zahrádky.

Pozemky uvažované návrhem Změny č.5 ÚP Štětí k rozvoji jsou ze značné části tvořeny půdou ve IV. a V. třídě ochrany.

V lokalitě 5/4 je návrhem dotčen ještě pozemek p.č.1750, výměra 67m<sup>2</sup>, ostatní plocha dle KN - proto není v následujícím tabulkovém přehledu uváděn :

Lokalita změny	zábor ZPF(ha)	kultura	pozemek parc.číslo	BPEJ	třída ochrany	katastrální území	zastav. území
5/1	0,2248	zahrada	557/5	1.13.11	V.	Radouň Štětí	ano
5/2	0,1470	orná	1039/6	2.25.41	IV.	Brocno	ne
	0,2130	orná	1039/7	2.25.41	IV.	Brocno	ne
5/3	0,2179	trvalý travní porost	174/1	2.19.44	IV.	Chcebuz	ne
5/4	0,6162	orná	1759/1	1.19.44	V.	Štětí II.	ne
celkem	1,4189						

Navrhované řešení je patrné na vyznačených lokalitách v grafické části, kde je zakreslena hranice zastavěného území a nově vymezených zastavitelných ploch. Všechny rozvojové plochy dle Změny č.5 ÚP Štětí navazují na zastavěná území v úrovni stávajícího terénu bez větších výkopů či násypů. Navrhovaná zástavba navazuje na stávající zástavbu a tudíž neohrožuje pozemkové úpravy, vymezené plochy nenaruší účelové zemědělské komunikace ani nezhorší přístup na pozemky.

Řešené území je součástí hlavního povodí Labe od Vltavy po Ohři, hydrologické pořadí 1-12-03. Při navrhovaném rozvoji řešených sídel zábor zemědělské půdy neovlivní významně hydrologické a odtokové poměry v území, vzhledem k poloze lokalit není třeba řešit problematiku nátok srážkových vod a zemních částic z extravilánových vod, případně si ji musí v rámci svých pozemků řešit jednotliví vlastníci – žadatelé. Kromě naprosto minimálních zpevněných ploch se předpokládá všude zasakování dešťových srážek v místě, navrhované funkční využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd.

### Výřez základní vodohospodářské mapy 0244 Štětí (mapa bez měřítka)



### Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Návrhem Změny č.5 ÚP Štětí nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.

# 7. VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF

1 : 5.000



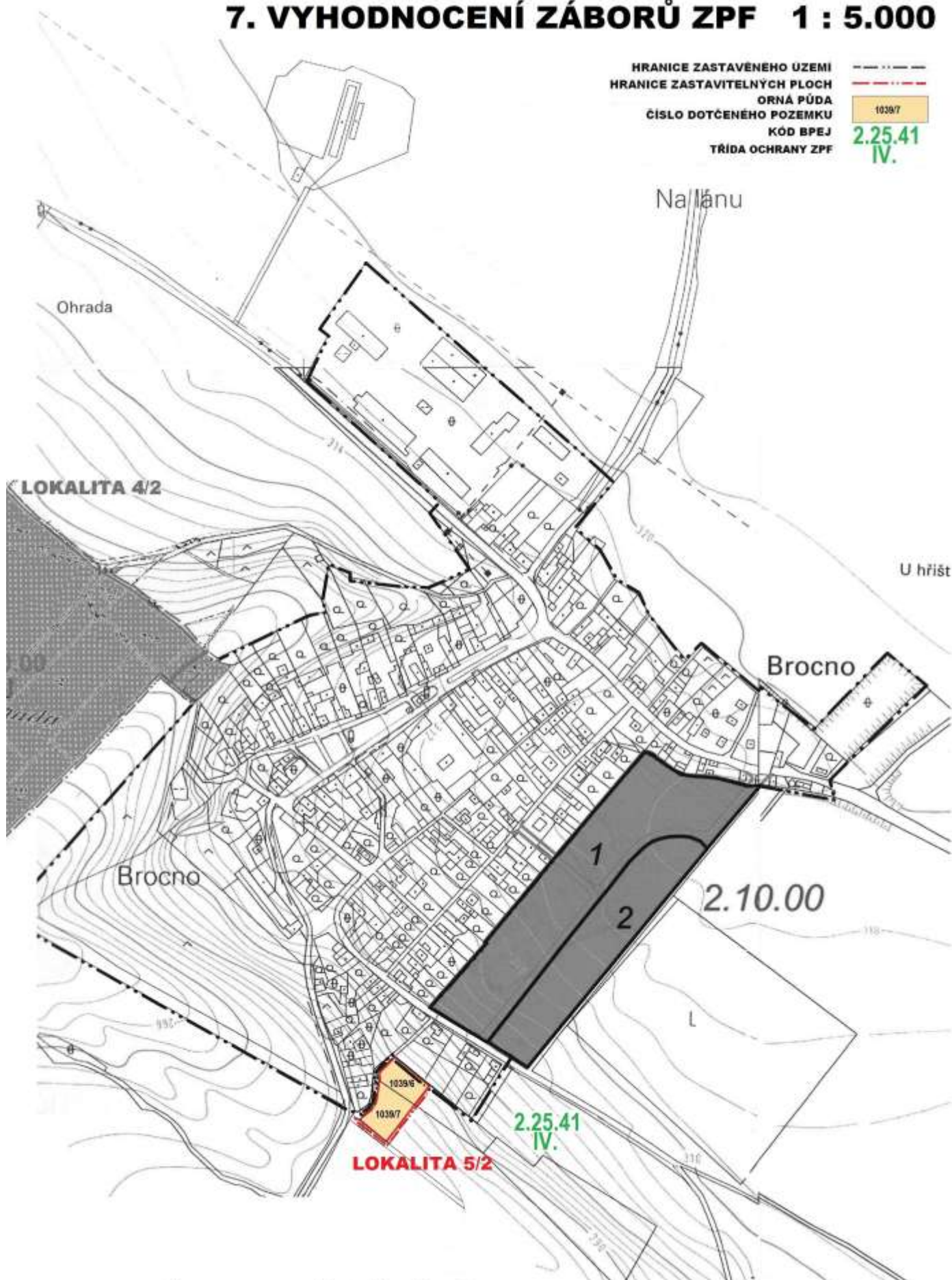
**ZMĚNA č.5 ÚP ŠTĚTÍ - LOKALITA 5/1 RADOUŇ**



## 7. VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF 1 : 5.000

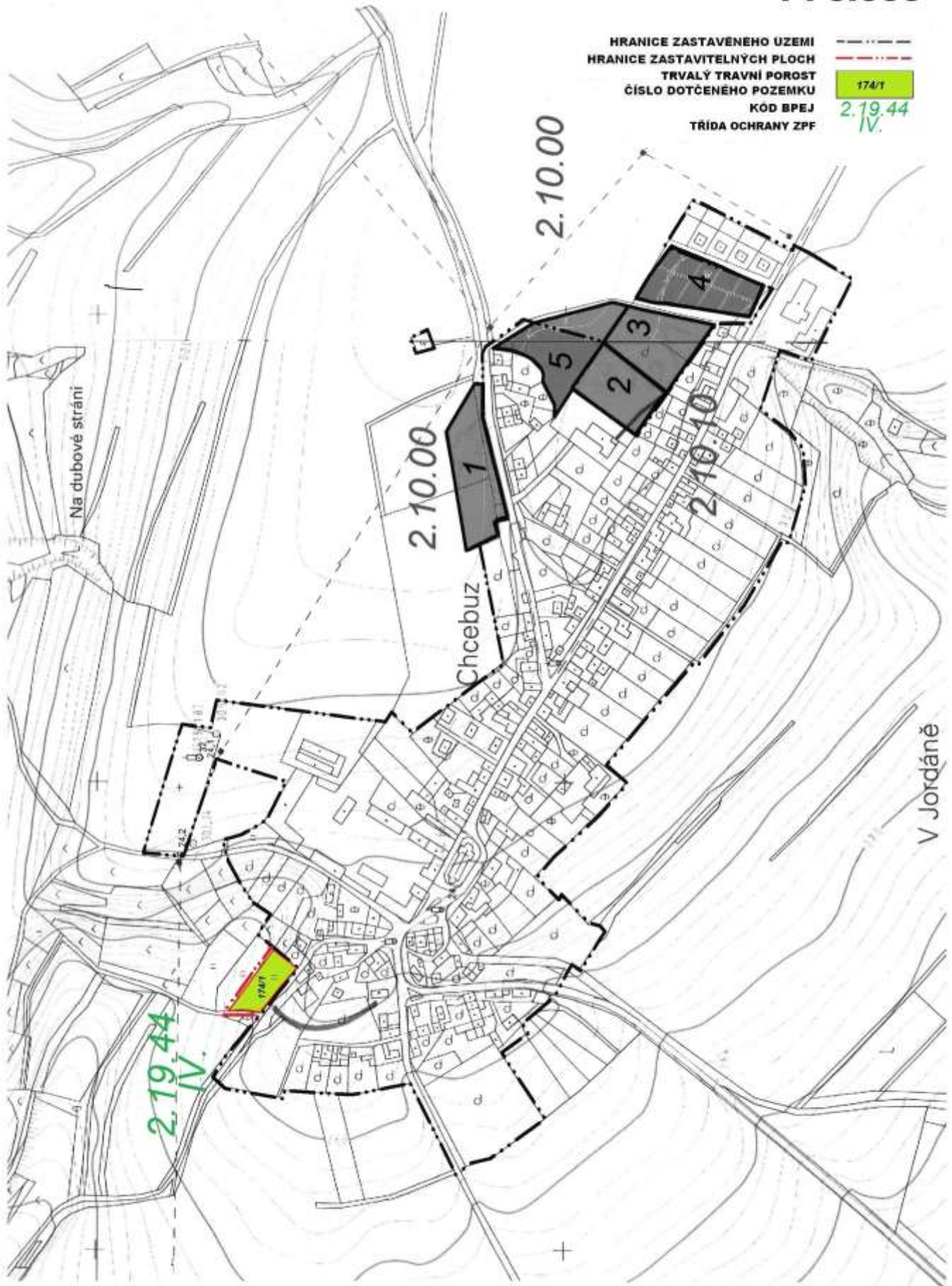
HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ  
 HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH  
 ORNÁ PŮDA  
 ČÍSLO DOTČENÉHO POZEMKU  
 KÓD BPEJ  
 TŘÍDA OCHRANY ZPF

1039/7  
 2.25.41  
 IV.



**ZMĚNA č.5 ÚP ŠTĚTÍ - LOKALITA 5/2 BROCCNO**

## 7. VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF 1 : 5.000



**ZMĚNA č.5 ÚP ŠTĚTÍ - LOKALITA 5/3 CHCEBUZ**





## ZMĚNA č.5 ÚP ŠTĚTÍ - LOKALITA 5/4 ŠTĚTÍ



