

# ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍ PLÁN OSTROV



*Etapa:*

**ÚPRAVA PŘED VYDÁNÍM**

<i>Kraj:</i>	<i>ORP:</i>	<i>Revize:</i>	<i>Datum:</i>
Karlovarský	Ostrov	1.00	I / 2016

*Objednavatel:*

Město Ostrov, Klínovecká 1204, 363 20 Ostrov

*Pořizovatel:*

MěÚ Ostrov - Odbor rozvoje a územního plánování  
Klínovecká 1204, 363 20 Ostrov

*Zodpovědný projektant:*

Ing.arch. Jaroslav Aust  
autorizovaný architekt ČKA 04069  
T: 605 524 615 E: aust@stoeckl.cz

**Atelier STOECKL s.r.o.**  
Náměstí krále Jiřího 6, Cheb, 350 02  
T: 354 422 635 E: atelier@stoeckl.cz  
IČO: 02099624 DIČ: CZ02099624



www.stoeckl.cz

## Změna č. 1 Územního plánu Ostrov

Zastupitelstvo města Ostrov příslušné podle § 6 odst. 5. písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

vydává

## Změnu č. 1 Územního plánu Ostrov

vydaného jako opatření obecné povahy usnesením Zastupitelstva města Ostrov č. \_\_\_\_\_ ze dne \_\_\_\_ a s účinností ode dne \_\_\_\_\_

I.

Změna č. 1 Územního plánu Ostrov (dále jen změna č. 1) navrhuje tyto změny a úpravy v textové části Územního plánu Ostrov (dále jen „ÚP Ostrov“):

1. V kap. **1) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ** se první odstavec nahrazuje textem, který zní:  
  
„Vymezení hranice zastavěného území (dále jen ZÚ) je změnou č. 1 aktualizováno ke dni 1.5.2015.“
2. V kap. **4) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**, podkapitole **4.2. Koncepce vodního hospodářství** se do první věty posledního odstavce vkládá „...města, včetně zastavitelných ploch Z257 a Z258, s výjimkou...“  
„Dále v podkapitole **4.3. Koncepce zásobování elektrickou energií**, se na konec odstavce doplňuje věta „Navržen je koridor vedení KOR1(TI-E) z linky Sadov II pro zajištění dostatečné kapacity pro rozšíření průmyslové zóny.“
3. V kap. **6) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přístupné využití, nepřístupné využití, případně podmíněně přístupné využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách) - pro každý pozemek v lokalitě**, podkapitole **6.6 Seznam ploch s rozdílným způsobem využití, jejich regulačními prvky a limity zástavby a ochranné režimy**, část **A. MĚSTO OSTROV**, se v popisu plochy „Z88 Plocha změny č. XXX/Os\_VPs - VS2“, ve větě „Forma zastavění: V rámci závazných regulačních podmínek výstavby se stanovuje jako ochranný režim nutnost vysadit souvislý pás vysoké zeleně po západním jižním a východním obvodu řešeného území.“ vypouští slovo „jižní“.

4. V kap. **6) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přístupné využití, nepřístupné využití, případně podmíněně přístupné využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách) - pro každý pozemek v lokalitě**, podkapitole **6.6 Seznam ploch s rozdílným způsobem využití, jejich regulačními prvky a limity zástavby a ochranné režimy**, část **A. MĚSTO OSTROV**, se na konec doplňuje text, který zní:

**Z257 Plocha změny č.1 - VS2**

Katastrální území: Ostrov nad Ohří

Funkční využití území: výroba smíšená

Index zastavění pozemku: 60

Forma zastavění: V rámci závazných regulačních podmínek výstavby se stanovuje jako ochranný režim nutnost vysadit souvislý pás vysoké zeleně po západním, jižním a východním obvodu řešeného území.

Maximální počet podlaží: 3 N.P., výška římsy 16m od upraveného terénu, 25m bodová dominanta.

**Z258 Plocha změny č.1 - VS2**

Katastrální území: Ostrov nad Ohří

Funkční využití území: výroba smíšená

Index zastavění pozemku: 60

Forma zastavění: V rámci závazných regulačních podmínek výstavby se stanovuje jako ochranný režim nutnost vysadit souvislý pás vysoké zeleně po západním obvodu řešeného území.

Maximální počet podlaží: 1 N.P.

5. V kap. **6) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přístupné využití, nepřístupné využití, případně podmíněně přístupné využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách) - pro každý pozemek v lokalitě**, podkapitole **6.6 Seznam ploch s rozdílným způsobem využití, jejich regulačními prvky a limity zástavby a ochranné režimy**, část **B.2 HORNÍ ŽDÁR**, se popis plochy „Z135 Plocha změny č. HŽ - BV2 – BI“ mění na „**Z135 Plocha změny č. HŽ - BV2 - BV**“
6. V kap. **7.) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**, se na straně 64 doplňuje podkapitola **Vyvlastnění ve prospěch České republiky - silnice I. třídy**, a přesouvají se do ní věty „VD11 (C11 - pl.č.KV\_DO4) - přeložka silnice I./13 severním obchvatem osady včetně dvou napojení na místní komunikace osady Květnová - k.ú. Květnová“ a „VD32 (C32) - obchvat Ostrova silnicí I./13 včetně tří MUK a připojovacích komunikací“.

7. V kap. 7.) **Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**, se na stranách 58, 59 a 61 nahrazuje znění nadpisů obsahujících „Vyvlastnění a předkupní právo ve prospěch...“ novým zněním: „Vyvlastnění, nebo předkupní právo, nebo vyvlastnění a předkupní právo, ve prospěch...“

Textová část změny č. 1 je vypracována v rozsahu 4 stran textu včetně titulní strany.

Grafická část změny č. 1:

P1 ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	M 1 : 10.000
P2 HLAVNÍ VÝKRES	M 1 : 10.000
P3 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	M 1 : 5.000

Textová část odůvodnění změny č. 1 je vypracována v rozsahu 16 stran textu včetně vložených tabulek.

Grafická část odůvodnění změny č. 1:

O1.1 KOORDINAČNÍ VÝKRES	M 1 : 10.000
O1.2 KOORDINAČNÍ VÝKRES	M 1 : 5.000
O1.3 KOORDINAČNÍ VÝKRES	M 1 : 5.000
O2 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	M 1 : 50.000
O3.1 ZÁBORY ZPF	M 1 : 5.000
O3.2 ZÁBORY ZPF	M 1 : 5.000
O3.3 ZÁBORY ZPF	M 1 : 5.000
O3.4 ZÁBORY ZPF	M 1 : 5.000
O4.1 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	M 1 : 10.000
O4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	M 1 : 5.000
O5 USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	M 1 : 5.000

**OBSAH - ODŮVODNĚNÍ:**

a)	Postup při pořízení změny č. 1 .....	7
b)	Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	8
b.1.	Politika územního rozvoje České republiky .....	8
b.1.1.	Rozvojové oblasti .....	8
b.1.2.	Rozvojové osy.....	8
b.1.3.	Koridory kapacitních silnic.....	9
b.2.	Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje .....	9
b.2.1.	Nadmístní rozvojová osa regionálního významu OS7 .....	9
b.2.2.	Oblast nadmístního významu OB12 .....	9
b.2.3.	Plocha nadmístního významu č. 6 .....	9
c)	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území .....	9
d)	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	10
e)	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	10
e.1.	Soulad návrhu územního plánu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů	10
e.2.	Soulad návrhu územního plánu s výsledkem řešení rozporů.....	12
f)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	12
g)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 .....	12
h)	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	12
i)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	12
i.1.	Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území .....	12
i.2.	Zdůvodnění ochrany a rozvoje hodnot území .....	12
i.2.1.	Kulturní a architektonické hodnoty .....	12
i.2.2.	Přírodní hodnoty .....	12
i.3.	Zdůvodnění urbanistické koncepce.....	12
i.4.	Přehled a zdůvodnění měněných ploch .....	13
i.4.1.	Horní Žďár u Ostrova .....	13
i.4.2.	Ostrov nad Ohří .....	13
i.5.	Vymezení systému sídelní zeleně.....	13
i.6.	Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury .....	13
i.7.	Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury .....	14
i.7.1.	Zásobování elektrickou energií .....	14
i.7.2.	Zásobování pitnou vodou.....	14
i.7.3.	Odkanalizování .....	14
i.7.4.	Zásobování teplem .....	14
i.7.5.	Zásobování plynem.....	15
i.8.	Zdůvodnění občanského vybavení .....	15
i.9.	Zdůvodnění veřejného prostranství.....	15
i.10.	Zdůvodnění koncepce ochrany životního prostředí, přírody a krajiny .....	15
i.10.1.	Koncepce uspořádání krajiny.....	15
i.10.2.	Koncepce návrhu ÚSES .....	15
i.10.3.	Ochrana přírodních hodnot a přehled lokalit vysoké přírodní nebo krajinné hodnoty .....	15
i.11.	Zdůvodnění koncepce řešení požadavků civilní ochrany.....	16

j)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	16
j.1.	Plochy bydlení.....	16
j.2.	Plochy výroby.....	16
k)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	16
l)	Vyhodnocení splnění požadavků pokynů pro zpracování návrhu změny č. 1 v rozsahu zadání změny.....	16
l.1.	požadavky na základní koncepci rozvoje území obce (vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury);.....	17
l.1.1.	Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky .....	17
l.1.2.	Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje .....	17
l.1.3.	Požadavky vyplývající z aktuálních územně analytických podkladů a z doplňujících průzkumů a rozborů 17	
l.1.4.	Požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností .....	17
l.2.	požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit změnou č. 1: .....	18
l.3.	požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, .....	18
l.4.	požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, ...	18
l.5.	případný požadavek na zpracování variant řešení,.....	18
l.6.	požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 1 a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,.....	18
l.7.	požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č. 1 na udržitelný rozvoj území. ....	18
m)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje ( § 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	19
n)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	19
n.1.	Důsledky navrhovaného řešení na zábor ZPF .....	19
n.1.1.	údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně.....	19
n.1.2.	údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení .....	19
n.1.3.	údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení .....	19
n.1.4.	údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení .....	19
n.1.5.	znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a hranic katastrálních území.....	20
n.1.6.	zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.....	20
n.1.7.	u sídelních útvarů a zón znázornění průběhu hranic současně zastavěného území obce ke dni zpracování konceptů řešení územně plánovací dokumentace, hranic pozemkové držby jednotlivých právnických a fyzických osob, tras základních zemědělských účelových komunikací a územních a ekologických záměrů vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav, popřípadě vyznačení jejich předpokládaného porušení .....	20
n.2.	Důsledky navrhovaného řešení na PUPFL .....	20
o)	Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	20

p) Vypořádání připomínek..... 20

## A) POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1

Platný Územní plán Ostrov byl vydán Zastupitelstvem města Ostrov usnesením č. ZMč. 199/13 ze dne 11.12.2013.

V současné době pořizovatel Územního plánu Ostrov (dále také ÚP Ostrov), MěÚ Ostrov – odbor rozvoje a územního plánování, přistoupil k pořízení Změny č.1 ÚP Ostrov. Důvodem pořízení ÚP Ostrov jsou požadavky vlastníků na rozšíření stávající průmyslové zóny Ostrov a změnu funkce části zastavitelné plochy v rámci zastavěného území z plochy veřejné zeleně na plochu BV.

Záměr pořídit Změnu č.1 ÚP Ostrov schválilo Zastupitelstvo města Ostrov dne 28.01.2015, usnesením Usn. ZM č. 16/15. Zastupitelstvo města dne 28.01.2015 usnesením Usn. ZM č. 17/15 pověřilo starostu města Bc. Pavla Čekana v souladu s § 47 odst.1 stavebního zákona funkcí určeného zastupitele ve věci pořízení Změny č. 1 Územního plánu Ostrov.

Návrh zadání změny ÚP Ostrov zpracoval Petr Gono – referent odboru rozvoje a územního plánování datum: březen 2015.

Návrh zadání Změny ÚP Ostrov byl v souladu s ustanovením § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také stavební zákon) odeslán dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Návrh zadání byl vystaven k nahlédnutí u pořizovatele a na úředních deskách. Na základě projednání Návrhu zadání Změny č.1 ÚP Ostrov byl text návrhu doplněn o požadavky dotčených orgánů a předložen zastupitelstvu ke schválení.

Zastupitelstvo města Ostrov schválilo zadání Změny č. 1 ÚP Ostrov dne 15.04.2015 usnesením Usn. ZM č. 95/15.

Na základě schváleného zadání Změny č. 1 ÚP Ostrov byl projektantem zpracován návrh Změny č.1 ÚP Ostrov, který byl dle § 50 stavebního zákona řádně rozeslán, zveřejněn a projednán. Dotčené orgány a krajský úřad obdržely návrh změny jednotlivě a byly vyzvány, aby uplatnily svá stanoviska nejpozději do 30 dnů ode dne společného jednání. Sousední obce byly písemně vyzvány k uplatnění připomínek ve stejné lhůtě. Pořizovatel doručil návrh změny, veřejnou vyhláškou. Do 30 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno. Společné jednání o návrhu Změny č. ÚP Ostrov se konalo dne 24.08.2015.

Na základě doručených stanovisek dotčených orgánů (veřejnost ani sousední obce žádné připomínky nedoručily), byla pořizovatelem v říjnu 2015 zpracována Zpráva o projednání Návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrov pro účely úpravy Návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrov. Na základě pokynů pro úpravu Návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrov byl projektantem návrh změny doplněn a upraven. Dne 09.11.2015 byl požádán nadřízený orgán územního plánování o posouzení návrhu změny dle § 50, odst. 7 stavebního zákona. Krajský úřad návrh změny posoudil s tím, že nebyly shledány žádné rozpory.

O upraveném a posouzeném Návrhu Změny č.1 ÚP Ostrov se v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona konalo dne 21.12.2015 veřejné projednání. Oznámení o konání veřejného projednání bylo pořizovatelem jednotlivě rozesláno dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování. Oznámení bylo také v řádných termínech vyvěšeno na příslušných úředních deskách. Upravený a posouzený Návrh Změny č.1 ÚP Ostrov byl v řádných termínech zveřejněn na internetových stránkách Města Ostrov a u pořizovatele. Veřejného projednání se nikdo nezúčastnil. V rámci veřejného projednání nebyla uplatněna žádná námitka ani připomínka. Na základě výsledků řízení o Návrhu Změny č. 1 Územního plánu Ostrov byl návrh změny upraven pouze formálně a doplněn o povinná ustanovení části odůvodnění. Pořizovatel nepožaduje přepracovat Návrhu ÚP Ostrov ve smyslu ustanovení § 53, odst. 3 stavebního zákona.

Vzhledem k tomu, že pořizovateli nebyly v průběhu pořizování doručeny žádné námítky ani připomínky, upouští pořizovatel od povinnosti zaslání návrhu změny (spolu s vyhodnocením připomínek a námítek) dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu dle § 53, odst.1 stavebního zákona a předkládá Změnu č. 1 Územního plánu Ostrov Zastupitelstvu města Ostrov s návrhem na její vydání.

## **B) SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

### **b.1. Politika územního rozvoje České republiky**

schválena vládou ČR 20. 7. 2008 usnesením č. 929 ze dne 20.7.2009 a aktualizace č.1 byla vládou projednána a schválena dne 15. dubna 2015.

Tato aktualizace pro řešenou změnu č.1 ÚP Ostrov nepřináší zásadní změny řešení oproti PÚR ČR v podobě z roku 2008.

Změna č. 1 zohledňuje republikové priority, v souladu se zadáním je důraz kladen zejména na následující priority:

- Při stanovování způsobu využití území změna č. 1 dává přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území jsou zohledněny požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.
- Změna č. 1 hospodárně využívá zastavěné území (návrh nových zastavitelných ploch buď v zastavěném území, nebo v návaznosti na vymezené zastavitelné plochy s využitím již realizované dopravní a technické infrastruktury) a zajišťuje ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy), včetně minimalizace její fragmentace. Změna č. 1 respektuje účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie.

#### **b.1.1. Rozvojové oblasti**

Z Politiky územního rozvoje (dále jen „PÚR“) vyplývá, že řešené území se nachází v rozvojové oblasti Karlovy Vary (OB12) nadregionálního významu – je vymezena v Politice územního rozvoje jako oblast silné koncentrace obyvatelstva a ekonomických aktivit celorepublikového, resp. mezinárodního významu (lázeňství) se zaměřením na ochranu lázeňské funkce. Podporujícím faktorem vymezení jsou územní souvislosti koridoru rychlostní komunikace R6. V nadregionální rozvojové oblasti OB12, která tvoří ve vazbě na koridory komunikací R6 a I/13 jádro územního rozvoje v sídelní aglomeraci Sokolov – Karlovy Vary – Ostrov budou vytvořeny podmínky pro lokalizaci strategických komerčních zón (Sokolov – Staré Sedlo, Sokolov – Vítkov, Ostrov, Olšová Vrata).

- Požadavek na vytvoření strategické komerční zóny je naplněn právě řešením této změny. Již naplněný stávající rozsah zastavitelných ploch „Průmyslové zóně Ostrov“ umístěné na periferii sídla je nedostačující. Společnost budující nový výrobní areál v další etapě výstavby počítá s jeho rozšířením včetně rozšíření výroby a vzniku nových pracovních míst.

#### **b.1.2. Rozvojové osy**

V rámci rozvojové osy OS7 - osa Ústí nad Labem– Chomutov–Karlovy Vary–Cheb–hranice ČR/Německo, která je vymezena v obcích mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. v západní části na rychlostní silnici R6 a ve východní části na silnici I/13, je PÚR ČR uplatňován požadavek na vytvoření územních podmínky pro řešení přestavby vybraných úseků silnice I/13 mezi Ústím nad Labem a Chomutovem.



- Tento požadavek je naplněn vymezením stávajícího koridoru pro VPS VD11 - přeložka silnice I/13 severním obchvatem sídla Květnová až po hranici správního území.

### **b.1.3. Koridory kapacitních silnic**

#### **S10 Ostrov – Chomutov**

Vymezeno pro převedení zvýšeného dopravního zatížení mezi Karlovarským a Ústeckým krajem, a to také ve vztahu k příčným spojením se Svobodným státem Sasko. Možnost využití případného kapacitního spojení do Saska a směrem do SRN a Polska. Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat zkvalitnění obsluhy území s městy Ostrov – Klášterec nad Ohří – Kadaň – Chomutov a propojení R6 a R7 při minimalizaci dopadu na životní prostředí.

- Tento požadavek je naplněn vymezením stávajícího koridoru pro VPS VD11 - přeložka silnice I/13 severním obchvatem sídla Květnová až po hranici správního území.

## **b.2. Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje**

vydány 16. 9. 2010 s nabytím účinnosti dne 16. 10. 2010

Dle Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen „ZÚR KK“) je území obce zahrnuto v těchto oblastech nadmístního významu:

### **b.2.1. Nadmístní rozvojová osa regionálního významu OS7**

ZÚR KK zpřesňují nadregionální rozvojovou osu OS7 Cheb – hranice ČR/Německo (Nürnberg) vymezenou v Politice územního rozvoje ČR jako území obcí mimo rozvojovou oblast OB12, s vysokou hustotou urbanizovaného osídlení a sousedním povrchové těžby hnědého uhlí s velkými dopady na změny v území, s výraznou vazbou na významné dopravní tahy (R6 a I/13).

- Tento požadavek je naplněn vymezením stávajícího koridoru pro VPS VD11 - přeložka silnice I/13 severním obchvatem sídla Květnová až po hranici správního území.

### **b.2.2. Oblast nadmístního významu OB12**

Viz kapitola b.1.2

### **b.2.3. Plocha nadmístního významu č. 6**

ZÚR KK vymezují jako významnou plochu nadmístního významu (funkčně homogenní) pro komerční, hospodářské a výrobní aktivity Průmyslovou zónu Ostrov - jih č.6 na jižním okraji města Ostrov, východně od silnice I/13], a to vzhledem k dobré dostupnosti z křižovatek se silnicí I/13. Zóna je připravena včetně základní technické infrastruktury (kapacitní příjezdové, komunikace a centrální obslužná komunikace; inženýrské sítě jsou přivedeny ke hraně všech využitelných ploch), za účelem vybudování středních a malých průmyslových podniků.

## **C) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 zák. č. 183/2006 Sb. lze stručně shrnout:

- Vyvážený vztah podmínek pro příznivé ŽP, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství; uspokojení potřeb současné generace aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích
- Soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území; sledování společenského a hospodářského potenciálu rozvoje

- Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; ochrana krajiny, hospodárné využívání zastavěného území, ochrana nezastavěného území
- Koncepce rozvoje území stanovená na základě posouzení zjištěného stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, na základě prověření potřeby změn a veřejného zájmu na jejich provedení, s ohledem na jejich přínosy, problémy, rizika
- Stanovení a vytváření podmínek v území pro provedení změn, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení, pro zajištění civilní ochrany, pro ochranu území před negativními vlivy záměrů včetně návrhu kompenzačních opatření k negativním vlivům, dále regulace rozsahu ploch pro využívání přírodních zdrojů, prověřování a vytváření podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území apod., to vše v souladu s charakterem a hodnotami území

Změna č. 1 zachovává koncepci rozvoje jednotlivých sídel stanovenou v ÚP Ostrov, obě měněné lokality v podstatě dořešuje na základě jejich současného využití (plocha Z135), případně využívá potenciál a zužitkovává již realizované investice (plochy Z257 a Z258).

Změna č. 1 je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, neboť vytváří předpoklady pro výstavbu a zároveň pro dlouhodobě udržitelný rozvoj. Dbá na rovnováhu mezi ochranou přírody a krajiny a možnostmi hospodářského rozvoje. Změnou č. 1 navržený rozvoj nemá negativní vliv na životní prostředí, na krajinné hodnoty ani na veřejné zdraví při respektování navržené koncepce, při dodržení stanovených podmínek pro využití ploch a pokynů pro rozhodování v území.

#### **D) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Změna č. 1 byla zpracována v souladu s pojetím územně plánovací dokumentace – změna územního plánu, dle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

#### **E) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ - SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

##### **e.1. Soulad návrhu územního plánu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů**

V rámci pořizování změny č. 1 Územního plánu Ostrov, bylo vyhověno všem požadavkům uplatněným dotčenými orgány vyjma požadavku Krajské úřadu Karlovarského kraje - odbor životního prostředí a zemědělství – dotčený orgán na úseku ochrany ovzduší.

##### **Dotčený orgán uplatnil následující požadavek:**

Vzhledem k tomu, že v průmyslové zóně Ostrov – jih jsou provedeny rozvody tepla ze soustavy centrálního zásobování tepelnou energií (CZT), požaduje krajský úřad stanovit pro plochy Z 257 a Z 258 (plochy smířené výrobní – VS 2) v závazné části územního plánu (kap. 6 - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití ...) následující závazné podmínky využití: „**Právnícké a fyzické osoby jsou povinny, je-li to pro ně technicky možné a ekonomicky přijatelné, u nových staveb nebo při změnách staveb využít pro vytápění teplo ze soustavy centrálního zásobování tepelnou energií (CZT) nebo zdroje, který není stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší.**

**Náhrada stávajícího centrálního vytápění objektů a areálů na vytápění médii, která jsou zdrojem emisí (odpojování od CZT), nebude v těchto lokalitách povolována, pokud nebude žadatelem prokázáno, že se pro něj stalo využití tepla ze soustavy CZT technicky nemožným nebo ekonomicky nepřijatelným.“**

Krajský úřad doporučuje tyto závazné podmínky využití stanovit i pro všechny ostatní výrobní plochy průmyslové zóny Ostrov – jih, včetně ploch využitých či částečně využitých, neboť podmínky se vztahují také k „odpojování“ stávajících objektů a areálů od CZT.

Zdůvodnění: Požadavek krajského úřadu vychází z ust. § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší, dle kterého jsou právnické a fyzické osoby povinny, je-li to pro ně technicky možné a ekonomicky přijatelné, u nových staveb nebo při změnách staveb využít pro vytápění teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo zdroje, který není stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší.

Výše uvedená formulace požadavku krajského úřadu je konkretizací již existujících povinností vyplývajících právnickým a fyzickým osobám přímo ze zákona o ochraně ovzduší a nad rámec zákona je nijak nezpřísňuje ani nestanovuje povinnosti nové.

Krajský úřad je toho názoru, že zejména pro vlastníky, nájemce či provozovatele budoucích provozoven a podniků umístěvaných v průmyslové zóně je důležité, aby již při plánování umístění staveb do této průmyslové zóny a při zpracování projektových dokumentací seznali z územního plánu (např. z územně plánovacích informací), že v předmětné průmyslové zóně jsou provedeny rozvody tepla z CZT, a že na ně tedy bude tato zákonná povinnost vztahovat, resp. že bude správními orgány vyžadována, a již s tímto vědomím do investic v průmyslové zóně vstupovali. Nedostatečná včasná informovanost o podmínkách, které v této průmyslové zóně platí, konkrétně o tom, že v této průmyslové zóně jsou provedeny rozvody tepla z CZT, a že se tedy na stavby v tomto území vztahuje povinnost toto teplo z CZT přednostně využít, je jedním z hlavních argumentů investorů, se kterým se krajský úřad v praxi při rozhodování v území a při vymáhání povinností vyplývajících z ust. 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší, setkává.

#### **Vyhodnocení požadavku dotčeného orgánu:**

Požadavek nebude respektován. Územním plánem nelze stanovit způsob vytápění jednotlivých objektů. Povinnost zabývat se touto problematikou je legislativou směřována do fáze územního řízení a stavebního povolení, kdy je potřeba zohlednit požadavky § 16 odst. (7) zákona 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší: „Právnická a fyzická osoba je povinna, je-li to pro ni technicky možné a ekonomicky přijatelné, u nových staveb nebo při změnách stávajících staveb využít pro vytápění teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo zdroje, který není stacionárním zdrojem.“

Územně plánovací informace je, v souladu s ustanovením §21, odst. 1, písm. a) stavebního zákona, vydávána „zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace“, tedy i na základě aktuálních územně analytických podkladů, kde je existence všech páteřních sítí technické infrastruktury zakotvena.

Územní plán ve své podrobnosti nemůže zohlednit všechny požadavky vyplývající z ostatních právních předpisů, které jsou obecně platné.

Prověření možnosti napojení na CZT bylo jedním z požadavků řešení Změny č.1 ÚP Ostrov. V části „odůvodnění“ změny č.1 ÚP Ostrov je zdůvodnění navrhované koncepce zásobování teplem řešeno v odstavci i.7.3. a popsáno v odstavci l.1.4.3.

**Po jednání s dotčeným orgánem bylo pořizovateli zasláno stanovisko č.j. 3317/ZZ/15 ze dne 14.12.2015, kde orgán na úseku ochrany ovzduší nemá připomínky k navrhovanému řešení.**

**e.2. Soulad návrhu územního plánu s výsledkem řešení rozporů**

V průběhu pořizování změny č.1 Územního plánu Ostrov nebyly řešeny rozpory.

**F) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

**G) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

**H) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

**I) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

**i.1. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území**

Základní koncepce rozvoje území obce ani ochrana rozvoje jeho hodnot stanovená v ÚP se nemění. Navrhovaný charakter jednotlivých sídel bude i nadále zachován. Změna reaguje na aktuální požadavky rozvoje území.

**i.2. Zdůvodnění ochrany a rozvoje hodnot území**

**i.2.1. Kulturní a architektonické hodnoty**

Změna č. 1 respektuje kulturní a architektonické hodnoty - nemovité kulturní památky a archeologická naleziště v sídle. Změna č. 1 nenavrhuje změny v území s nemovitými kulturními památkami.

**i.2.2. Přírodní hodnoty**

Změna č. 1 doplňuje úměrný rozsah zastavitelných ploch pro výrobu, odpovídající skutečnému potenciálu rozvoje území, s respektováním bezprostředně sousedících přírodních hodnot (krajiny, biocenter atd.) a tím posiluje ochranu nezastavěného území a vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních hodnot. Negativní vlivy jsou návrhem eliminovány požadavky na výsadbu zeleně po hranicích zastavitelné plochy, zajišťující přirozenější a nenásilné začlenění nových staveb do krajiny.

**i.3. Zdůvodnění urbanistické koncepce**

Urbanistická koncepce rozvoje území obce ani návrh systému sídelní zeleně se v zásadě nemění. ÚP Ostrov vymezil plochy stabilizované a plochy změn - zastavitelné a přestavbové plochy a územní rezervy.

Nové zastavitelné plochy jsou navrhovány v návaznosti na již vymezené zastavitelné plochy nebo přímo v zastavěném území. Plochy jsou umísťovány tak, aby v co nejvyšší míře zhodnocovaly a využívaly

stávající infrastrukturu a nevytvářela tak nutnost podmiňovat rozvoj nákladnými infrastrukturními stavbami (nová dopravní napojení, neekonomická technická řešení apod.).

#### **i.4. Přehled a zdůvodnění měněných ploch**

##### **i.4.1. Horní Žďár u Ostrova**

###### Z135 Plocha změny č. HŽ - BV2 - BV

Návrh změny č. 1 v ploše Z135 mění zbytkovou plochu uvnitř zastavěného území dle jejího současného využití a dříve provedené parcelace území. Není tedy vymezována nová zastavitelná plocha, dochází pouze k dílčí úpravě uvnitř již vymezené plochy uvnitř zastavěného území.

Platný územní plán nemohl být z principu zpracován v podrobnosti projektu pro územní řízení a stavební povolení. V platném ÚP navržená plocha veřejného prostranství – zeleně v místně ohybu dopravní komunikace, se díky složité terénní konfiguraci a normovým požadavkům na dopravní komunikace v dalších fázích vývoje záměru stala prolukou mezi pozemky vhodnými pro výstavbu rodinných domů. Vzhledem k blízkosti nezastavěného území a dostatku okolní zeleně není nutné a účelné tuto plochu i nadále vymezovat jako plochu veřejné zeleně, proto je navrženo její začlenění, stejně jako všech ostatních pozemků v ploše Z135, do ploch BV – bydlení venkovského.

##### **i.4.2. Ostrov nad Ohří**

###### Z257 a Z258 - rozšíření území průmyslové výroby

Návrh změny č. 1 v ploše Z257 (a také Z258) navazuje na plochu průmyslové zóny „Z88 Plocha změny č. XXX/Os\_VPs - VS2“

Rozšíření průmyslové zóny jižním směrem je navrženo jako rozvojová plocha pro plánovanou II. etapu výstavby průmyslového areálu firmy WITTE Nejdek s.r.o., a to na jediné vhodné plochy splňující jak logistické požadavky pro vnitroareálový provoz, tak požadavky napojení na veřejnou dopravní síť. Protože se jedná o pokračující výstavbu plánovaného výrobního areálu, je její umístění v jiné lokalitě prakticky nerealizovatelné z důvodu následných nekonkurenceschopných nákladů na přepravu materiálu. Jiným řešením by dále došlo k dalšímu zatížení životního prostředí vyvolaného nákladní dopravou, nutnou pro zajištění technologických postupů výroby.

Plochy výroby v platném ÚP Ostrov jsou v podstatě zastavěny či smluvně/majetkově blokovány. I. etapa výstavby areálu WITTE se realizuje na ploše odprodané z vlastnictví hlavního investora v průmyslové zóně, který odložil výstavbu svého areálu. Tato odkoupená plocha ale bohužel nesplňuje celkové plošné nároky pro rozvoj v další etapě.

Navržené řešení je dále podepřeno zařazením plochy průmyslové zóny jako významné plochy nadmístního významu (funkčně homogenní) č. 6 pro komerční, hospodářské a výrobní aktivity „Průmyslová zóna Ostrov – jih“ v Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje. Její lokalizace vychází z dobré dostupnosti z křižovatek se silnicí I/13, připravenosti základní technické infrastruktury (kapacitní příjezdové komunikace a centrální obslužné komunikace, inženýrských sítí).

#### **i.5. Vymezení systému sídelní zeleně**

Systému sídelní zeleně se týká řešení plochy Z135. Tato plocha je vymezena jako plocha zastavitelná a určená pro bydlení s tím, že její část byla vymezena pro plochu veřejné zeleně. Protože se v jejím okolí jedná bez výjimky o solitérní zástavbu rodinnými domy a systém sídelní zeleně je tak dostatečně zastoupen zelení soukromých zahrad a zelení veřejných prostranstvích, není pro zachování celkové koncepce vymezení této plochy nadále nutné.

#### **i.6. Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury**

Řešení změny č. 1 se dopravních staveb týká pouze ve smyslu jejich vymezení jakožto veřejně prospěšných staveb, jejich koncepce se po stránce dopravního řešení nemění.

Pro napojení nově vymezených zastavitelných ploch je navrženo využití již realizovaných nebo dříve navržených dopravních komunikací (Z89 Plocha změny č. XXX/Os\_DO1 – DS).

### **i.7. Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury**

Koncepce technické infrastruktury se nemění. Zůstává zachován platný regulativ umožňující realizaci „nezbytných zařízení a liniových vedení technického vybavení“ ve všech plochách – zastavitelných i nezastavitelných.

#### **i.7.1. Zásobování elektrickou energií**

Koncepce zásobování řešeného území elektrickou energií se nemění.

Z důvodu zabránění nejasnosti výkladu pojmu „nezbytných“ ve výše uvedené definici změna nicméně navrhuje koridor technické infrastruktury KOR1(TI-E) navržený pro zajištění dostatečného příkonu pro plánované záměry v ploše průmyslové zóny. Tento navržený koridor nevylučuje případné další alternativní řešení, které budou v souladu s ÚP Ostrov a dalšími legislativními a technickými požadavky.

Předpokládaný požadovaný výkon 4,5MW pro rozšířenou část průmyslové zóny bude možné získat z linky "Sadov II", za předpokladu, že na této lince budou provedeny technologické úpravy a to včetně vývodu z rozvodny Kfely. Tyto úpravy jsou zapotřebí z důvodu dodržení kvality dodávky elektrické energie.

Napojením na linku "Sadov II" se nemění návrh původní změny č.XXX ÚP Ostrov: „Z hlediska zásobování el. energií bude deklarovaná potřeba 9MW zajištěna novou přípojkou z měničny Kfely vedenou v souběhu se stávajícím vzdušným vedením (z vedení 22 kV v severní části průmyslové zóny) a výstavbou nové trafostanice na hranici areálu.“

Optimálním řešením pro firmu Witte se jeví odkoupení rezervovaného výkonu od firmy MAHLE Behr Ostrov s.r.o., který v této oblasti firma Behr má.

#### **i.7.2. Zásobování pitnou vodou**

Zásobování řešeného území pitnou vodou se nemění.

Změnou č. 1 je vypuštěna přeložka hlavního přívodního vodovodního řadu pro Ostrov. Ta byla do územního plánu zahrnuta změnou č.XXX z důvodu střetu s rozvojovou plochou Z88.

V dalších projektových stupních byla ověřena proveditelnost této přeložky s tím, že z hlediska požadavků správce vodovodní sítě je technicky a ekonomicky nerealizovatelná. V případě realizace výrobních objektů se uvažuje se zachováním původní trasy a vestavěním řadu do podzemního kolektoru.

Změna č. 1 ÚP tedy původně navrhovanou přeložku vypouští a navrácí se k její stávající trase.

#### **i.7.3. Odkanalizování**

Změna č.1 ÚP nemění koncepci odkanalizování území navrženou platným územním plánem. Splaškové vody z ploch Z257 a Z258 tak budou odváděny na čistírnu odpadních vod v Ostrově. Konkrétní trasování tohoto napojení není účelné přesně vymezovat s ohledem na plánované využití těchto ploch pro další etapu rozvoje budovaného areálu a lze tedy předpokládat využití k tomuto záměru již dopředu připravované infrastruktury.

#### **i.7.4. Zásobování teplem**

Změna č.1 ÚP zachovává možnost zásobování řešených ploch z centrálního zdroje tepla CZT napojením ze stávající předávací stanice, přenos dostatečné kapacity bude zajištěn případným posílením stávajícího vedení případně posílením vybavení stanice.

#### **i.7.5. Zásobování plynem**

ZÚR KK předpokládají spotřebu plynu 250-300 m<sup>3</sup>/hod. Vzhledem k přítomnosti VTL plynovodu a včetně RS je případnou požadovanou kapacitu možno navýšit.

#### **i.8. Zdůvodnění občanského vybavení**

Koncepce občanské vybavenosti se nemění.

#### **i.9. Zdůvodnění veřejného prostranství**

Koncepce řešení veřejných prostranství se nemění.

#### **i.10. Zdůvodnění koncepce ochrany životního prostředí, přírody a krajiny**

Koncepce ochrany životního prostředí, přírody a krajiny se nemění. Změna č. 1 navrhuje novou zastavitelnou plochu navazující na plochu průmyslové zóny.

Jeho exponovaná poloha byla již ve změně č. XXX. původního územního plánu zohledněna požadavky na co nejpřirozenější začlenění nových průmyslových objektů do krajiny. Vzhledem k velikosti objektů, jejich výšce a objemu budou tyto tvořit dominantu jak při vjezdu od Karlových Varů tak v pohledech z Ostrova.

Pro změkčení návaznosti krajiny na plochy výroby byla převzata podmínka na vysazení aleje vysoké zeleně po všech pohledově exponovaných stranách lokality. Tato podmínka je v rámci změny č. 1 taktéž zakotvena v závazných regulačních podmínkách výstavby.

##### **i.10.1. Koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny se nemění. Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití a ochrany přírodních, krajinných, historických a kulturních hodnot.

- Změnou č. 1 je zachován vymezený ÚSES včetně regionálních a nadregionálních prvků
- Změnou č. 1 je respektovaná plocha Natura 2000 – Ptačí oblast Doupovské hory.
- Změnou č. 1 není narušen krajinný ráz území
- Změnou č. 1 není navýšena fragmentace krajiny

##### **i.10.2. Koncepce návrhu ÚSES**

Koncepce návrhu ÚSES se nemění. Změnou č. 1 ÚP, respektive vymezením plochy Z257 dojde k zásahu do lokálního biocentra LC 35 Růžek. Jedná se o funkční biocentrum rybníku Růžek s okolními rybníčky a zamokřenými plochami porostlými vrbami, olšemi a okolními mokřady s orobincem, rákosem a sítinou, stanovištěm vodních ptáků a obojživelníků. Dojde k mírné úpravě hranice biocentra a zmenšení o plochu cca 0,05ha v místě dnešní obdělávané zemědělské plochy, nedojde tak k narušení funkce biocentra, pouze k jeho zmenšení v akceptovatelném rozsahu.

Navrženým koridorem technické infrastruktury KOR1(TI-E) bude dotčeno funkční biocentrum LC33 „Nad Ostrovskými rybníky“ a případně navržený lokální biokoridor LK64. Koridor je vymezen tak, aby směřoval trasu venkovního vedení VN po hranici biocentra, mimo plochy vzrostlé zeleně.

##### **i.10.3. Ochrana přírodních hodnot a přehled lokalit vysoké přírodní nebo krajinné hodnoty**

Koncepce ochrany přírodních hodnot se nemění. Do pojmu „přírodní a krajinné hodnoty“ jsou zahrnuty složky životního prostředí dle zákona č. 114/1992 Sb., 334/1992 Sb., 289/1995 Sb., 254/2001 Sb., 44/1988 Sb. a souvisejících předpisů v aktuálním znění, tj. jsou zahrnuty také povrchová a podzemní voda, ovzduší, lesní porost, nerost vyhrazený a nevyhrazený.

Změna č. 1 vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území včetně územního systému ekologické stability (ÚSES), respektuje je a je s nimi koordinována. Kromě ÚSES jde o tyto hodnoty:

- Natura 2000 - Ptačí oblast Doupovské hory
- významné krajinné prvky zákonné a registrované dle zák. č. 114/1992 Sb. a krajinné prvky dle zákona č. 252/1997 Sb.
- PUPFL + ochranné pásmo lesa
- ZPF, zejména BPEJ I. a II. třídy ochrany půd

#### **i.11. Zdůvodnění koncepce řešení požadavků civilní ochrany**

Žádný z požadavků zadání není možné považovat za požadavky civilní ochrany, které by měla změna č. 1 řešit.

### **J) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

#### **j.1. Plochy bydlení**

Změna č. 1 přehodnocuje a dořešuje již vymezenou zastavitelnou plochu Z135 dle jejího současného stavu a provedené parcelace.

#### **j.2. Plochy výroby**

Plochy výroby jsou v platném ÚP z větší části zahrnuty jako plochy stabilizované a to jak u ploch výroby smíšené (VS), tak u plochy výroby drobné (VD). Plánovaný záměr je svým charakterem v souladu s regulativy ploch (VS) se specificky upravenými podmínkami.

ÚP Ostrov připouští tuto funkci pouze v průmyslové zóny (plochy Z56, Z88) a dále pouze v zastavitelné ploše Z55, která svou rozlohou (pouze 1,4ha) nedostačuje pro plánovaný záměr v rozsahu 10ha pro obě etapy.

Pro záměr nelze využít ani případnou změnu ploch výroby drobné (VD), která v jednotlivých plochách opět nevyhovuje, co se poskytované rozlohy týče.

Záměr je tedy plánováno realizovat z části v ploše průmyslové zóny (plocha Z88) v rozsahu, který se podařilo investorovi odkoupit od vlastníka pozemků, a v druhé etapě realizovat v nových plochách Z257 a Z258 řešených touto změnou č. 1 ÚP.

### **K) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

Změna č. 1 respektuje všechny nadmístní systémy technické a dopravní infrastruktury a přírodních hodnot - ty jsou zakresleny v koordinačním výkrese O1. Řešení změny č. 1 neovlivní širší vztahy.

### **L) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ POKYŇŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY**



**I.1. požadavky na základní koncepci rozvoje území obce (vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury);**

**I.1.1. Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky**

Hlavní požadavky vyplývající z PÚR ČR jsou splněny. Požadavek na vytvoření strategické komerční zóny je splněn právě řešením této změny. Již naplněný stávající rozsah zastavitelných ploch „Průmyslové zóně Ostrov“ umístěné na periferii sídla je nedostačující. Společnost budující nový výrobní areál v další etapě výstavby počítá s jeho rozšířením vč. rozšíření výroby a vzniku nových pracovních míst. Územně plánovací dokumentace řeší také prověření kapacit přívodu elektrické energie pro průmyslovou zónu vč. nových kapacitních trafostanic a možnost přeložení páteřního vodovodního přivaděče pro město Ostrov.

**I.1.2. Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje**

Kromě návrhu Průmyslové zóny Ostrov jih (viz kapitola I.1.1) k zajištění územních předpokladů a podmínek pro zvýšení nabídky pracovních příležitostí jakožto jednoho z prioritních cílů kraje, návrh i nadále zachovává zpřesněný koridor VPS D.04 trasa přeložky komunikace I/13. Tato trasa je územně plánovací dokumentací již řešena. Jedná se o výslednou variantu trasy přeložky silnice, která vzešla z doporučení a projednání EIA jako zpřesnění koridoru silniční dopravy republikového významu S10 dle PÚR 2008.

**I.1.3. Požadavky vyplývající z aktuálních územně analytických podkladů a z doplňujících průzkumů a rozborů**

Návrh změny č. 1 respektuje limity využití území - Území systému Natura 2000 - Ptačí oblast Doupovské hory.

**I.1.4. Požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností**

Návrh změny č. 1 prověřil plochy vymezené zadáním. V obou případech byla shledána možnost jejich vymezení s tím, že byly s ohledem na úkoly a cíle územního plánování případně doplněny zpřesňující regulativy snižující, nebo eliminující, jejich negativní vlivy.

**I.1.4.1. Veřejně prospěšné stavby a opatření**

Změna č. 1 naplňuje zadání upřesněním pojmosloví textové části návrhu s cílem na jasnější rozlišení veřejně prospěšných staveb a opatření s možností vyvlastnění, předkupního práva, případně kombinaci obojího.

**I.1.4.2. Ochrana ZPF**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na ZPF bylo zpracováno dle Přílohy 3 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

**I.1.4.3. Zásobování teplem**

Po prověření možnosti vymezit celé území Průmyslové zóny Ostrov jako území (zónu), ve které bude preferováno zásobování teplem ze soustavy centrálního zásobování teplem (CZT) lze konstatovat, že podle § 43 odst. 1 SZ územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného

území (dále jen "plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územním plánem však nelze stanovit způsob vytápění jednotlivých objektů.

Povinnost zabývat se touto problematikou je legislativou směřována do fáze územní řízení a stavebního povolení, kdy je potřeba zohlednit požadavky § 16 odst. (7) zákona 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší: „Právnická a fyzická osoba je povinna, je-li to pro ni technicky možné a ekonomicky přijatelné, u nových staveb nebo při změnách stávajících staveb využít pro vytápění teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo zdroje, který není stacionárním zdrojem.“

## **I.2. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit změnou č. 1:**

Pro Změnu č. 1 Územního plánu Ostrov nevyplývají žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

## **I.3. požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,**

Změnou č. 1 se vypouští veřejně prospěšná stavba VT20 (XXX-VT3) vodovod přeložka, která byla do původního územního plánu zahrnuta změnou číslo XXX.

Během projekční přípravy staveb v ploše změny č. 30 bylo ověřeno, že z ekonomického a technického hlediska je přeložení hlavního vodovodního řadu pro město Ostrov v místě kolize s rozvojovou plochou Z88 (VS2) nereálné a jako schůdnější varianta je uvažováno s respektováním stávající trasy vodovodního řadu a jeho vestavba do podzemního kolektoru umístěného pod plánovanou výrobní halu.

## **I.4. požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,**

Požadavky nebyly v zadání uplatněny, změna č. 1 tyto plochy a koridory nenavrhuje.

## **I.5. případný požadavek na zpracování variant řešení,**

Požadavek nebyl v zadání uplatněn, změna č. 1 není zpracována ve variantách.

## **I.6. požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 1 a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,**

Dokumentace návrhu změny č. 1 je zpracována v souladu s platnou legislativou, zejména stavebním zákonem, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Změna č. 1 je zpracována v rozsahu měněných částí ÚP a obsahuje textovou a grafickou část v rozsahu stanovenou zadáním a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

## **I.7. požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č. 1 na udržitelný rozvoj území.**

Změna č. 1 neobsahuje vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, neboť dotčený orgán (odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Karlovarského kraje) ve svém stanovisku k zadání změny neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí a vyloučil významný vliv na evropsky významné lokality či ptačí oblasti.

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

Žádné záležitosti nadmístního významu nejsou změnou č. 1 navrhovány.

**N) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

**n.1. Důsledky navrhovaného řešení na zábor ZPF**

Plocha změny č.1 se týká pozemku ppč 52/5 k .ú. Horní Žďár u Ostrova, který je součástí zastavitelné plochy Z135 a který bude změněn ze stávající funkční plochy zeleně na plochu bydlení venkovského (BV).

Protože se jedná o druh pozemku "ostatní plocha" bez ochrany ZPF, zůstává celková bilance záboru ZPF plochou Z135 zachována a nedochází k jejímu navýšení.

V místě rozšíření průmyslového parku jsou zabírány plochy orné půdy a trvalého travního porostu. Navrhované rozšíření vymezených ploch o plochy Z257 a Z258 zasahuje do ploch IV. a V. třídy ochrany ZPF. Jedná se o plochy v návaznosti na vymezené zastavitelné plochy, u plochy Z258 o zbytkovou plochu obklopenou komunikacemi a plochami navržené zástavby bez možnosti jejího dalšího zemědělského využití.

**n.1.1. údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně**

viz tabulková a grafická příloha

**n.1.2. údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení**

Vymezením zastavitelných ploch Z257 a Z258 dojde k zasažení do meliorovaných ploch v rozsahu uvedeném v tabulkové příloze. Jedná se o ucelenou rozvojovou plochu navazující na již vymezené zastavitelné plochy, taktéž zasahující do dotčeného meliorovaného území. Zajištění funkčnosti systému a jeho případné úpravy budou zohledněny v dalších projektových stupních případného záměru.

**n.1.3. údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení**

Změnou č.1 ÚP nedojde k porušení areálů a objektů staveb zemědělské prvovýroby.

**n.1.4. údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení**

Změnou č. 1 ÚP, respektive vymezením plochy Z257 dojde k zásahu do lokálního biocentra LC 35 Růžek. Jedná se o funkční biocentrum rybníku Růžek s okolními rybníčky a zamokřenými plochami porostlými vrbami, olšemi a okolními mokřady s orobincem, rákosem a sítinou, stanovištěm vodních ptáků a obojživelníků. Dojde k mírné úpravě hranice biocentra a zmenšení o plochu cca 0,05ha v místě dnešní obdělávané zemědělské plochy, nedojde tak k narušení funkce biocentra, pouze k jeho zmenšení v akceptovatelném rozsahu.

Navrženým koridorem technické infrastruktury KOR1(TI-E) bude dotčeno funkční biocentrum LC33 „Nad Ostrovskými rybníky“ a případně navržený lokální biokoridor LK64. Koridor je vymezen tak, aby směřoval trasu venkovního vedení VN po hranici biocentra, mimo plochy vzrostlé zeleně.

**n.1.5. znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a hranic katastrálních území**

viz tabulková a grafická příloha

**n.1.6. zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů**

V obou řešených lokalitách se jedná o specifická zadání v podstatě vylučující alternativní řešení.

Rozšíření průmyslové zóny jižním směrem je navrženo jako rozvojová plocha pro plánovanou II. etapu výstavby průmyslového areálu firmy WITTE Nejde s.r.o., a to na jediné vhodné plochy splňující jak logistické požadavky pro vnitroareálový provoz, tak požadavky napojení na veřejnou dopravní síť. Protože se jedná o pokračující výstavbu plánovaného výrobního areálu, je její umístění v jiné lokalitě prakticky nerealizovatelné z důvodu následných nekonkurenceschopných nákladů na přepravu materiálu. Jiným řešením by dále došlo k dalšímu zatížení životního prostředí vyvolaného nákladní dopravou, nutnou pro zajištění technologických postupů výroby.

Plochy výroby v platném ÚP Ostrov jsou v podstatě zastavěny či smluvně/majetkově blokovány. I. etapa výstavby areálu WITTE se realizuje na ploše odprodané z vlastnictví hlavního investora v průmyslové zóne, který odložil výstavbu svého areálu. Tato odkoupená plocha ale bohužel nespňuje celkové plošné nároky pro rozvoj v další etapě.

Navržené řešení je dále podepřeno zařazením plochy průmyslové zóny jako významné plochy nadmístního významu (funkčně homogenní) č. 6 pro komerční, hospodářské a výrobní aktivity „Průmyslová zóna Ostrov – jih“ v Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje. Její lokalizace vychází z dobré dostupnosti z křižovatek se silnicí I/13, připravenosti základní technické infrastruktury (kapacitní příjezdové komunikace a centrální obslužné komunikace, inženýrských sítí).

**n.1.7. u sídelních útvarů a zón znázornění průběhu hranic současně zastavěného území obce ke dni zpracování konceptů řešení územně plánovací dokumentace, hranic pozemkové držby jednotlivých právnických a fyzických osob, tras základních zemědělských účelových komunikací a územních a ekologických záměrů vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav, popřípadě vyznačení jejich předpokládaného porušení**

viz tabulková a grafická příloha

**n.2. Důsledky navrhovaného řešení na PUPFL**

Zábor PUPFL není změnou č. 1 navrhován.

**O) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ**

V průběhu pořizování změny č.1 Územního plánu Ostrov nebyly uplatněny žádné námítky.

**P) VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK**

V průběhu pořizování změny č.1 Územního plánu Ostrov nebyly uplatněny žádné připomínky.

## 715824 Horní Žďár u Ostrova

Číslo lokality	Způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)			
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	sady	ttp	I.	II.	III.	IV.	V.				
Z135	BV	0.5509															0.5509
Plochy bydlení celkem		0.5509															0.5509
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>0.5509</b>															<b>0.5509</b>

## 715883 Ostrov nad Ohří

Číslo lokality	Způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)			
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	sady	ttp	I.	II.	III.	IV.	V.				
Z257	VS2	3.5597	2.5893														1.8310
Z258	VS2	0.0473															0.3178
Plochy výroby celkem		3.6070	2.5893														2.2875
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>3.6070</b>	<b>2.5893</b>														<b>2.2875</b>

## město Ostrov - změna č.1 ÚP celkem

Číslo lokality	Způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)			
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	sady	ttp	I.	II.	III.	IV.	V.				
Plochy bydlení		0.5509															0.5509
Plochy bydlení celkem		0.5509															0.5509
Plochy výroby a skladování		3.6070	2.5893														0.0901
Plochy výroby a skladování celkem		3.6070	2.5893														0.0702
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>4.1579</b>	<b>2.5893</b>														<b>0.7112</b>

**Poučení:**

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

.....  
starosta města

.....  
místostarosta města