

# ZMĚNA č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

## Chomutov

TEXTOVÁ ČÁST

# ODŮVODNĚNÍ

Objednatel : statutární město Chomutov  
Pořizovatel : Magistrát města Chomutova, odb. rozvoje a investic, úsek úz. plánování  
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO  
Datum : březen 2023



**Zpracovatel Z3 (2023):**

Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO  
Vinohradská 156, Praha 3, 130 00

Ing. arch. Ivan Kaplan  
Ing. Kateřina Jelínková  
Ing. arch. Klára Váchalová



## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	7
2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚPD VYDANOU KRAJEM.....	7
3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	2928
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	2928
5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....	3029
6. VYHODNOCENÍ KOORDINACE Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....	3029
7. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1-5) UVEDENÝMI VE VYHLÁŠCE 500 V PŘÍLOZE 7, ČÁSTI II. BOD B .....	3129
8. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR (§43, ODST.1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	4542
9. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ .....	4542
10. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA .....	4642
11. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE §53, ODST.4 SZ.....	4743
12. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	4844
13. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50, ODST.5 SZ .....	4845
14. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE §50, ODST. 5 ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY .....	4845
15. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY .....	4845
16. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	5652
17. VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK.....	5753
18. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ .....	5854
19. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN .....	5854
20. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI...5854	

Příloha č. 1: Text s vyznačením změn

## OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

1. KOORDINAČNÍ VÝKRES .....	M 1 : 5 000
2. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ .....	M 1 : 25 000
3. VÝKRES PŘEDPOKLÁDÁNÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU.....	M 1 : 10 000

**Použité zkratky a pojmy:**

CO	-	civilní obrana
č. j	-	číslo jednací
DO	-	dotčené orgány
ČOV	-	čistírna odpadních vod
EVL	-	evropsky významná lokalita
CHLÚ	-	chráněné ložiskové území
k. ú.	-	katastrální území
MPZ	-	městská památková zóna
ORP	-	obec s rozšířenou působností
PO	-	ptačí oblast
PRP	-	prvky regulačního plánu
PRZV	-	plochy s rozdílným způsobem využití
PUPFL	-	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	-	Politika územního rozvoje
RD	-	rodinný dům
SOB	-	specifická oblast
SZ	-	stavební zákon
ÚAP	-	územně analytické podklady
ÚK	-	Ústecký kraj
UO	-	urbanistický obvod
ÚP	-	územní plán
ÚPD	-	územně plánovací dokumentace
ÚSES	-	územní systém ekologické kvality
VKP	-	významný krajinný prvek
VN	-	vysoké napětí
VPO	-	veřejně prospěšná opatření
VPS	-	veřejně prospěšné stavby
VTL	-	vysokotlaký plynovod
ZPF	-	zemědělský půdní fond
ZÚ	-	zastavěné území
ZÚR	-	Zásady územního rozvoje

---

## 1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

~~Na základě usnesení~~ Zastupitelstva Magistrátu města Chomutov ZaMěst č. 397/22 z 20.6.2022 byla schválena Zpráva o uplatňování Územního plánu Chomutov za uplynulé období (2017-2021) s pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, zastupitelstvo schválilo pořízení Změny č.3 územního plánu Chomutov s prvky regulačního plánu. ~~rozhodnuto o pořízení Změny č. 3 Územního plánu Chomutov zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona na základě potřebných náležitostí.~~ Zpracovatelem změny č.3 Územního plánu Chomutov ~~byl vybrán~~ Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO, Praha. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem je ~~Ing. Vladimír Koteš~~ MUDr. Marian Bystron.

~~Na základě rovněž schválené Zprávy o uplatňování Územního plánu Chomutova, které slouží jako zadání změny územního plánu, byl zpracován Návrh Z3 ÚP pro veřejné projednání.~~

Dále bude doplněno před vydáním.

## 2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚPD VYDANOU KRAJEM

### 2.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Politika územního rozvoje České republiky (dále též PÚR) je schválena usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009, Aktualizace č.1 PÚR byla schválena vládou v r. 2015, ode dne 1.10.2019 jsou závazné Aktualizace č.2 a č.3, Aktualizace č.5 je závazná od 11.9.2020, Aktualizace č.4 je závazná od 1.9.2021.

Vydaný územní plán Chomutova (nabytí účinnosti 6/2017) je řešen v souladu s (tehdy aktuální) Aktualizací č.1 PÚR. Aktualizace č.2 se týká dopravního koridoru S43 v oblasti Brno-Moravská Třebová a Aktualizace č.3 se týká vymezení plochy pro vodní dílo Vlachovice (Zlínský kraj), Aktualizace č.5 se týká vymezení plochy pro vodní díla Kryry, tyto aktualizace tedy nejsou pro území Chomutova relevantní. Dopady Aktualizace č.4 jsou zpracovány v textu níže.

Z3 řeší velkou sérii menších korekcí ve využití území bez zásadního dopadu do celkové urbanistické koncepce, dále velkou sérii korekcí v podmínkách využití území a podmínkách prostorového uspořádání, dále doplňuje plochy s prvky regulačního plánu a převádí ÚP dle Standard vybraných částí územního plánu (dále též metodika MMR).

**Z hlediska republikových priorit** naplňuje Z3 následující priority; ostatní priority nejsou vyhodnoceny (ani dále uváděny) – změna se jich nijak nedotýká, neřeší je:

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

Charakter dílčích změn ve Z3 neovlivňuje základní koncepci řešení města, tedy ani základní hodnoty sídla. Prakticky jediná nová zastavitelná plocha bydlení nad rámec zastavěného území a ještě převodem z územní rezervy koncepci netmění. Ve Z3 však výrazně hodnoty posilují dvě věci. Jednak nové členění zastavěných částí na lokality, které mají stanovenou charakteristiku a současně obecnější opatření k udržení hodnot lokality (kap. 3.1). Dále se hodnoty podporují nastavením ploch s prvky regulačního plánu.

Mezi ostatní lze zařadit řadu upřesnění v regulativech PRZV nebo strategii pro adaptaci zástavby a krajiny na klimatické změny.

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

V řešeném území Chomutova není příliš nezastavěného území, venkovská zástavba se v zásadě nevyskytuje nebo nevýrazně (Nové Spořice). Ve Z3 se přesto jediná rozvojová lokalita Z.24-5 navrhuje pro BV – bydlení venkovské – pro odlehlost a krajinnou situaci. Zábory kvalitních půd nejsou realizovány.

*(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*

Sociální segregace v území zjevně není čitelná a návrhem Z3 ÚP se neprohlubuje. Segregované lokality nevznikají ani nejsou podporovány.

*(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Ve Z3 určena řada úprav PRZV, resp. upřesnění řady pojmů a regulativů, které v praxi uplatňování činí obtíže či nedorozumění. Řada podnětů pro změny i od občanů, např. v problematice garážování, alternativních zdrojů, atd.

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

Z3 řeší především atomizované požadavky vlastníků, a dále koordinaci regulativů PRZV, ploch s prvky regulačního plánu, hodnoty lokalit a další.

*(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Z3 sice přímo neřeší tuto problematiku, ale nepřímo pracuje s regulativy ploch s výrobním využitím a využitím pro občanskou vybavenost. Dostatek výrobních a podnikatelských ploch dle ÚP.

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

V území nejsou izolované místní části, město je relativně kompaktní. Priorita se Chomutova příliš netýká, přesto je centrem s venkovským zázemím mimo vlastní hranice, se kterým spolupracuje.

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

~~Nezastavěné území je změnou Z3 dotčeno ojedinele, všechny ostatní změny se odehrávají v zastavěném území. P.18-2, P.16-1 jsou nově navržené přestavby původních jiných funkcí (např. TW). Priorita je naplňována upřesněním ploch s rozd. zp. využití v přestavbové ploše Válcoven (na základě zpracované a evidované územní studie, která toto území řešila podrobněji), dále je vymezena přestavbová a zastavitelná plocha (P.16-1, Z.16-7) na části nevyužívaného území vodárny (vodojemu). Do nezastavěného území je vymezena pouze plocha Z.24-5 – jedná se o územní rezervu pro bydlení z platného plánu a jsou pro ni nastaveny regulační podmínky.~~

*(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové*



*charakteristiky a typy kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Z3 ÚP důsledně chrání prvky přírody a krajiny, korekce ÚSES nebyla předmětem, budou nadále plně respektovány. Minimum zásahů do nezastavěného území. Lokalita Z.24-5 vstupuje do krajiny, jsou však nastaveny podmínky pro minimalizaci nepříznivých zásahů (odstup od lesa, nemožnost velkých terénních úprav, torza lesních ploch se stanou zároveň součástí veřejných prostranství). **Regulacemi je ostřeno nezastavěné území – jsou vyloučeny fotovoltaické elektrárny u ploch s rozd. zp. využití nezastavěného území.**

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

Nezastavěné území Z3 dotčeno minimálně, prostupnost krajiny zachována. Integrace environmentálních problémů součástí řešení Z.24-5, ~~ostatní Z3 neřeší~~. Kvůli vedení RBK 573 přes zahrádkovou osadu (vymezeno v platném územním plánu dle ZÚR, při zpřesňování se nebylo možno zahrádkám vyhnout) byly pro toto konkrétní místo "uvolněny" regulativy ÚSES (tak aby bylo možné zahrádkovou osadu využívat v intencích regulací RZ) – jedná se o historickou zahrádkovou osadu fungující před nabytím účinnosti ZÚR.

*(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Nezastavěné území atakováno Z3 minimálně a odůvodněně, zůstává jeho celistvost a stále malý podíl vůči částem zastavěným.

*(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy **udržitelného** cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Lze příliš mluvit o přitažlivosti města z pohledu cestovního ruchu v souvislosti se ZOO, Kamencovým jezerem a centrem města, tuto problematiku však Z3 neřeší.

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

Dopravní infrastruktura je předmětem řešení ve Z3 pouze doplňkově. Nové dopravní studie křižovatek na 1/13 a nové územní rezervy předjímají možný perspektivní vývoj dopravního skeletu, resp. korekci toho stávajícího ve vybraných úsecích. Zásadnější je regulace parametrů parkování a řešení místní dopravy v lokalitách zpracovaných územních studií, které jsou vetknuty do ÚP, tedy zvyšují propracovanost velkých rozvojových lokalit.

*(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Změna v dopravní infrastruktuře komentovány u bodu 23, Z3 neřeší zásadní zásahy do dopravní situace ve městě, bylo řešeno v územním plánu a změně č.2.

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

Dalšímu zhoršování stavu z pohledu limitů pro ochranu zdraví nedochází – naopak kvalita ovzduší výrazně posiluje. Nová výrobní či podnikatelská činnost nezavdává podněty ke zhoršování emisních hodnot, může přivodit spíše problémy v dopravě. Trvá podpora kapacitních výrob v určitém odstupu od vnitřního města a při dopravních tepnách stávajících i navržených (JV segment vnitřního distribučního okruhu-).

*(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat ~~rozsah~~ ~~případných škod~~ jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu ~~jako alternativy k umělé akumulaci vod~~ jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

*V zastavěných územích a zastavitelných plochách území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání ~~dešťových srážkových~~ vod jako zdroje vody s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.*

*Při vymezení zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.*

V území potenciální rizika v zásadě jen v oblasti Chomutovky střed a jih (záplavy), ve Z3 nedochází ke zvětšování rizik v tomto smyslu, ochrana byla formulována v ÚP. Riziko sucha je preventivně sledováno v kap.5.8 Strategie adaptace na klimatickou změnu a kap. 2.Odůvodnění PÚR - specifické oblasti SOB9.

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

Z3 ÚP nevymezuje nové zastavitelné plochy v záplavových územích.

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

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

Zpracované a evidované ÚS (Sady Březenecká a Válcovny) se ve Z3 zapracovaly do hlavního výkresu coby zpřesnění využití lokalit (zpřesnění ploch s rozd. zp. využití). To lze považovat za koordinovaný přístup k řešení problémů, včetně dopravní a technické infrastruktury.

*(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Zpracované ÚS, zapracované do Z3, zohledňují potřeby lokalit i města např. lokalizací občanské vybavenosti, veřejných prostranství, garáží, ploch pro podnikání, relax atd.

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

Návaznost druhů dopravy (železnice, bus) v Chomutově není prioritou, byla řešena ve Z2.

*(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Koncepce technické infrastruktury ve Z3 ÚP nastavena i na budoucí požadavky, zvláště v oblasti hospodaření s vodami.

*(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

Energie z obnovitelných zdrojů má obecnou podporu v ÚP, ve Z3 došlo k větší specifikaci použití jednotlivých segmentů alternativních zdrojů i z pohledu vyhodnocování maximálních výšek staveb. **Plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaika) jsou vymezeny v platném ÚP, změnou se nové plochy nevymezují; dochází k upřesnění regulací (z hlediska umístování panelů FVE) v jednotlivých plochách s rozd. zp. využití (v zastavěném území a zastavitelných plochách), v nezastavěném území byly z hlediska ochrany krajinného rázu a charakteru území vyloučeny stavby výroby el. energie (fotovoltaika).**

Chomutov je dále dle PÚR je součástí: (58) rozvojové osy **OS7 Ústí n.L. – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/ Německo (-Bayreuth)**, z níž vyplývá úkol řešení přestavby vybraných úseků silnice I/13 mezi Ostrovem a Chomutovem.

Tento úkol se ve Z3 přímo neřeší, nicméně se ve Z3 „testují“ vymezení územních rezerv pro náhradní/ variantní/ budoucí vedení I/13 v západní části města pro dopravní odlehčení Černovické ul. (průběh rezervy v těsném souběhu se železničním koridorem).

Chomutov je v rámci Aktualizace č.4 zařazen **do specifické oblasti SOB9**, ve které se projevuje problém ohrožení suchem.

**(75b) SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**

Úkol	Vyhodnocení
a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),	Nezastavěné ho území je v řešeném území Chomutova relativně málo, Z3 posiluje problematiku hospodaření s vodami s důrazem na retenci dešťových vod (-viz.kap.4).  Z3 dále nevstupuje do nezastavěného území vyjma lokality Strážišť východ – lokalitou BV. Jsou však ošetřeny podmínky odstupu od lesa a lesního ostrova uvnitř lokality.
b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,	Z3 přímo revitalizaci neřeší, v ÚP však podpora přirozenosti břehů Chomutovky existuje.
c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,	Řešeno v ÚP, zpřesněno ve Z3, podmínky min. podílu zeleně v zástavbě zachovány. Podmínky pro nové zelené střechy nad 300m <sup>2</sup> .
d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,	Z3 konkrétní změny v krajině neřeší, nebylo součástí zprávy o uplatňování.
e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k	Řeší krizové plány, nové zdroje nepožadovány.

zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,	
f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.	Z ÚSK ORP Chomutova konkrétní opatření pro území Chomutova nevyplývají.

Úkoly uvedené pro území plánování Z3 přímo řeší, resp. doplňuje v kapitole 5.8. (Strategie adaptace města a krajiny na klimatickou změnu) nad rámec řešení v ÚP nebo v předchozích změnách ÚP Chomutova, kde již byly částečně naplněny např. v rámci koncepce nakládání s dešťovými vodami, stanovením min. procenta zeleně pro jednotlivé plochy s rozdílným zp. využití apod.).

Z3 doplňuje opatření v oblasti technické infrastruktury (kap. 4.2-), uspořádání krajiny (kap. 5.8), v oblasti všech podmínek ploch PRZV (např. aktivní zeleň na střeších nad 300m<sup>2</sup> v požadovaném rozsahu, viz kap. 6) a průmět požadavků do nezpracovaných územních studií.

Dílí změny, které jsou součástí návrhu Z3-, tento problém sucha nezhoršují, ale opačně požadují zachovat i stupňovat všechny požadavky na podíly zelení v zástavbě a v území.

## 2.2 ÚPD VYDANÁ KRAJEM – ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (dále též ZÚR ÚK) byly vydány 5.10.2011 na základě usnesení ZUK č.23/25Z/2011, ze dne 7.9.2011, které nabylo účinnosti dne 20.10.2011; 20.5.2017 nabylo účinnosti 1. Aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Platný územní plán byl vydán v souladu s 1. Aktualizací ZÚR. 17.2.2019 nabylo účinnosti 3. Aktualizace Zásad územního rozvoje ÚK, 2. Aktualizace ZÚR ÚK nabylo účinnosti 6.8.2020. **Dne 4.2.2023 nebyla účinnosti 4. Aktualizace Zásad územního rozvoje ÚK, 4. aktualizace se netýká území Chomutova.**

### A.Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v Politice územního rozvoje

#### Vyhodnocení:

Pro zajištění udržitelného rozvoje území, dosažení cílů a úkolů územního plánování a zvýšení atraktivity kraje jsou stanoveny v ZÚR ÚK **priority územního plánování Ústeckého kraje:**

Priorita	Vyhodnocení
<b>Základní priority</b>	
(1) Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametru sociální soudržnosti obyvatel kraje.	3. Změna nenarušuje rovnováhu všech pilířů URÚ. Záměry se většinou týkají zastavěného území a zastavitelných ve smyslu jejich korekce, precizace, regulačních prvků, definic atd. pro environmentální pilíř je přínosem strategie adaptace na klimatickou změnu kap. 5.8.  Z3 jsou v souladu s touto prioritou.
(2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.	Z3 neřeší meze únosnosti ve smyslu rozvoje (jediný rozvoj bydlení je odůvodněn), ale spíše ve smyslu regulativů zeleně, max. výšek atd. Velká většina Z3 je tomu věnována, koncepční změny zatím nejsou na pořadu dne, jen územní rezervy v dopravě je předjímají.
<b>Životní prostředí</b>	
(3) Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně	Koncepce území s ohledem na zajištění udržitelného

viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).	rozvoje je řešena platným plánem, v rámci Z3 se řeší zejména změna regulativů, které však výrazně ovlivňují a podmiňují investiční činnost, v případě Z3 spíše menších subjektů a jednotlivých vlastníků či stavebníků (PRP).
(4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.	Z3 neřeší ekologické zátěže, bylo součástí ÚP.
(5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPk, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační dostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy	Prvky těchto přírodních hodnot jsou respektovány v platném plánu. Z3 nezasahuje do žádných zvláště chráněných území, území Natura 2000, obecně chráněných území ani do území významných z hlediska migrační dostupnosti krajiny.
(6) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné. Dosáhnout výrazného zlepšení kvality vody v tocích nepříznivě ovlivněných těžebními činnostmi a zejména chemickou a ostatní průmyslovou výrobou.	Není předmětem Z3, záplavové území není atakováno, na dolním úseku Chomutovky dále respektováno.
(7) Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů vyhlášených oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodů překračování limitů některých znečišťujících látek v oblastech s překročenými imisními limity znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).	Ve Z3 se otázka makropohledu na životní prostředí a jeho kvalitu přímo neřeší, bude dále posuzována, pokud bude potřeba, potřebnými vyhodnoceními EIA v rámci územních řízení.
(7a) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy.	Ve Z3 se neřeší tato problematiku, je úkolem ÚP. Z3 jsou v souladu s touto prioritou, obytné a rekreační území jsou nadále od výrobních ploch rušících a silně zatížených nákladovou dopravou.
(7b) V oblasti odpadového hospodářství upřednostňovat třídění a separaci odpadů před skládkováním, zároveň optimalizovat nakládání s biologicky rozložitelnými odpady s důrazem na kvalitu jejich odděleného sběru.	Není předmětem obsahu Z3.
<b>Hospodářský vývoj</b>	
(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, zejména v hospodářsky problémových regionech, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a	3. Změna koriguje pouze v detailu zastavěného území a zastavitelného území, v bezprostřední návaznosti na ně a v regulativech uspořádání PRP. Druhy či povaha výrob a k tomu potřebných objemů

<p>zvýšeným podílem progresivních výrob a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.</p>	<p>a obsluhy jsou řešeny v ÚP.</p>
<p>(9) Nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády CR c.331/1991 a c.444/1991, včetně usnesení vlády CR c.827/2015.</p>	<p>3. Změna neřeší proměnu plochy palivoenergetického komplexu, úkoly jsou v doplnění a aktualizaci potřeb v územích stávajících i rozvojových.</p>
<p>(10) Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynu příslušného orgánu ochrany přírody.</p>	<p>Těžba se na území Chomutova nevyskytuje, netýká se řešeného území.</p>
<p>(11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu.</p>	<p>3. Změna revitalizaci území brownfieldů (nově) neřeší, změnou jsou pouze upřesněny plochy s rozdílným způsobem využití v areálu Válcoven (přestavbové plochy P.7-3, P.9-1) na základě schválené územní studie.</p>
<p>(12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavená území.</p>	<p>3. Změna využívá rezervy zastavěného území spíše ve smyslu souladu s očekávaným využitím, pouze převádí jednu rezervu do zastavitelné plochy pro BV a rezervy vymezuje pro možné budoucí korekce dopravního skeletu (části 1/13 a vnitřního okruhu západ výseč).</p>
<p>(13) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).</p>	<p>Netýká se území Chomutova, těžba zde neprobíhá.</p>
<p>(14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, vetru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.</p>	<p>Zábory půd mimo zastavěné území v 3. Změně jsou pouze v lokalitě Stražiště východ – viz kap. 8 Odůvodnění, většina uvnitř zastavěného území. Zemědělské území není fragmentováno. Území pro rychle rostoucí dřeviny nevymezeny, není předmětem změny, lze uskutečnit nad rámec ÚP.</p>

<b>Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti</b>	
(15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy a integrovaných systémů veřejné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázet s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.	ÚP počítá s vývojem území města jako součástí rozvojové osy OS7, všemi požadavky ze ZÚR. Z3 jsou v souladu s touto prioritou.
(16) Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladu pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavené území ve volné krajině.	Chomutov se nachází v rozvojové ose kraje, 3. Změna jen mírně doplňuje rozvojové možnosti výroby a podnikání, např. regulativy PRZV a v oblasti alternativních zdrojů. Z3 jsou v souladu s touto prioritou, jsou především v zastavěném území.
(17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociálního rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinářských a kulturních hodnot.	Chomutov se nachází ve specifické oblasti kraje SOB9, problémy sucha řešeny ve výrokové části kap. 5.8. Strategie adaptace zástavby a krajiny na klimatickou změnu. Z3 priority neneguje, ale vlastní revitalizace neřeší.
(18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuelnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorové sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.	3. Změna představuje jen menší korekce v území, jejich realizace má spíše střednědobý charakter. 3. Změna přispívá k budoucímu mírnému posílení environmentálního pilíře (kap. 5.8). Míra rovnováhy bude posuzována vždy při každé změně ÚP. Z3 svou povahou míru rovnovážnosti nezmění.
<b>Dopravní a technická infrastruktura</b>	
(19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnic D6 a D7, úseku silnice I/13, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).	Základní silniční dopravní soustava na území města potřebuje dobudovat dle koncepce ÚP, chybějící části ještě hledají svou trvalou podobu (viz územní rezervy R23 a R24). Případná korekce úseků 1/13 a vnitřního okruhu, pokud budou přijaty plně do Z3 jen, když nebudou zamítnuty ze strany DO.
19a) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezením vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření. Obchvaty a přeložky budou	Dopravní skelet silniční a železniční je dán v ZÚR, je respektován, silnice 1/13 má v rezervě R23 alternativu pro vybraný úsek. Dílčí změny v rámci Z3 nejsou v konfliktu s těmito záměry.

zároveň řešeny takovým způsobem, aby byl účinným způsobem minimalizován vliv na přírodní prostředí a krajinu, a to zejména ve zvláště chráněných územích.	
(20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy.	3. Změna neřeší přímo nadřazenou dopravní infrastrukturu (jen dopravní studie pro křižovatky na I/13), navrhuje ale územní rezervu R23 pro možnou budoucí korekci trasování vybraných úseků.
(21) Zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (zejména oblasti Krušných hor, Šluknovska a podhůří Doubovských hor).	3. Změny se priority netýkají, Z3 stále respektuje I/13 i se zkapacitněním železnice (řešeno v platném ÚP). Ostatní viz bod 20.
(22) Zkvalitnit vazby Ústeckého kraje k okolním krajům na úseku dopravy a technické infrastruktury (zejména ve vztazích oblastí Děčínsko - Liberecko, Šluknovsko - Liberecko, Chomutovsko - Karlovarsko, Podbořansko - severní Plzeňsko).	Na úseku technické infrastruktury ÚP respektuje stále klíčové-. <b>Z9 se priority netýkají.</b>
(23) Zlepšit přeshraniční vazby Ústeckého kraje se SRN na úseku dopravy, technické infrastruktury (v příhraničních oblastech Krušných hor, Labských pískovců, Šluknovského výběžku a v aglomeračních vztazích Teplice, Ústí nad Labem - Dresden a Chomutov, Most - Chemnitz, Zwickau).	Úkol se netýká území Chomutova, vazba I/7 na SRN na území města ukončena.
(24) Podporovat záměr na vybudování zařízení typu – Veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí, který zahrnuje rozvoj dopravního terminálu a veřejného přístavu s propojením dálniční, silniční, železniční a vodní dopravy. Vybudování veřejného terminálu a přístavu s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí je nezbytné podmínit minimalizováním vlivů na soustavu lokalit Natura 2000, přírodní složky prostředí vázané na tok a údolní nivu Labe a krajinný ráz údolí Labe.	Úkol se netýká území Chomutova.
(25) Respektovat rozvojové záměry na modernizaci a dostavbu tepelných elektráren na území kraje, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.	Priorita se netýká řešeného území.
(26) Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.	CZT v Chomutově je nadále funkční, 3. Změna nebrání rozvoji centrálního zásobování teplem, přímo však rozšíření nenavrhuje.
(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodu spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.	Z3 neřeší uvedenou problematiku.
(28) Vytvořit územně plánovací předpoklady pro zajištění bezpečné a dostatečné dodávky elektrického výkonu do prostoru Šluknovského výběžku.	Netýká se řešeného území.
(29) Podpořit racionální a udržitelný rozvoj	Z3 silně zpřesňuje podmínky pro užití alternativních

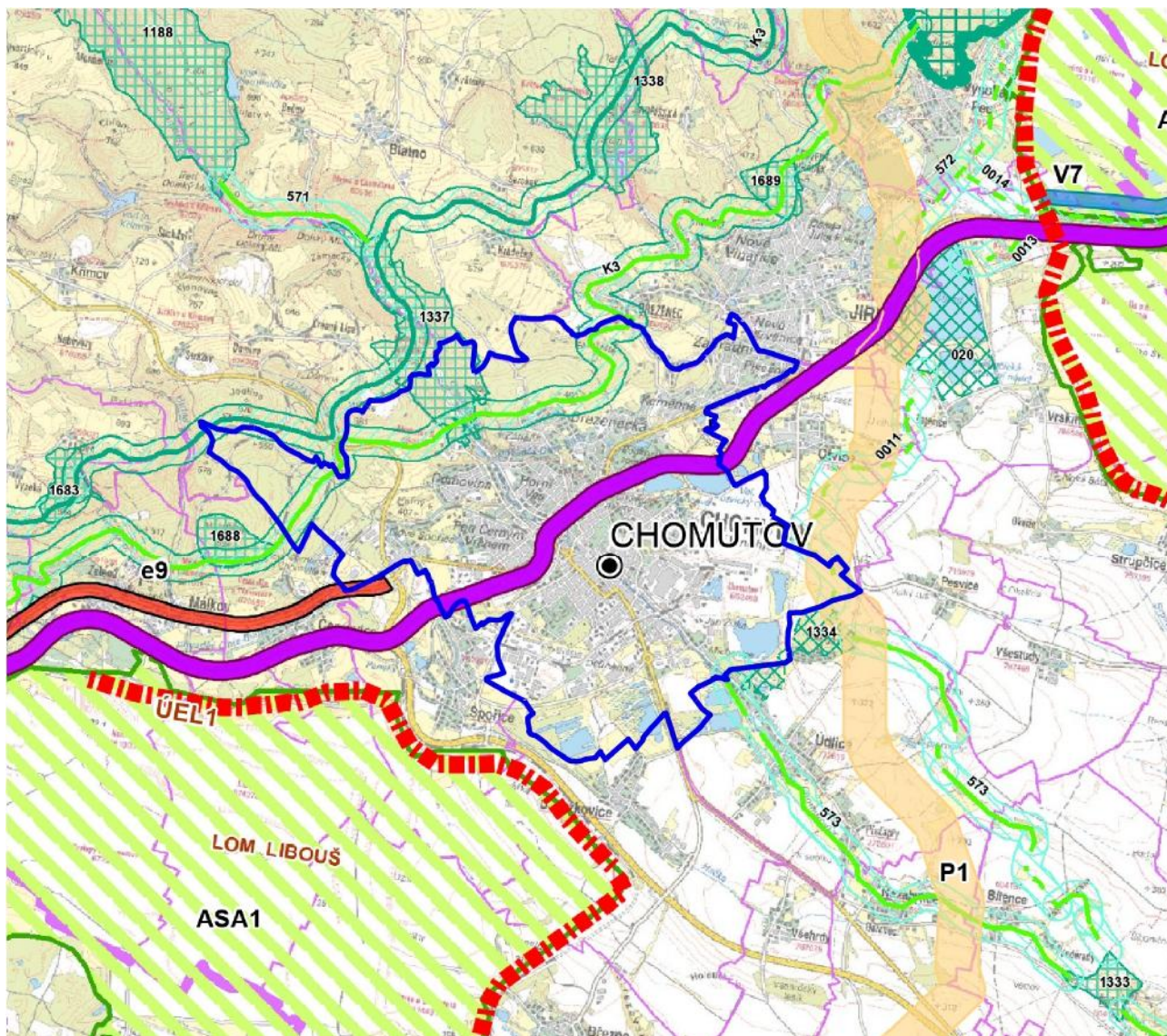


obnovitelných energetických zdrojů, územně regulovat záměry na výstavbu velkých větrných elektráren s ohledem na eliminaci rizik poškození krajinného rázu a ohrožení rozvoje jiných žádoucích forem využití území (zejména oblast Krušných hor).	zdrojů (viz kap. 4 návrhu), dále stanovuje podmínky pro užívání na střeších a podmínky zápočtu do max. výšky zástavby.
(30) V dílcích zejména některých venkovských částech kraje bez dostatečných místních zdrojů vody (Lounsko, Šluknovsko, horské části kraje), řešit problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu zásobování pitnou vodou.	Z3 neřeší problematiku zásobování vodou ani problémy Šluknovska.
(31) Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systému odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.	Z3 zpřesňuje pouze v souvislosti se Strategií adaptace na klimatickou změnu v kap. 5.8 územního plánu.
(32) Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje.	Z3 neřeší tuto problematiku.
(33) Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhu na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské pudy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměru, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.	Z3 řeší pouze jednu střední zastavitelnou plochu pro bydlení BV Strážišť východ. Nepředstavuje zásadní průlom do krajinných hodnot, je dále podrobena SEA.
<b>Sídelní soustava a rekreace</b>	
(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvárnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.	Z3 nikterak neovlivní sídelní strukturu, srůstání na Jirkov je realitou a výsledkem minulé etapy svázanosti měst.
(34a) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.	Koordinace řešena v rozvojových plochách a jejich územních studiích, 2 ukončené a zaevidované ÚS jsou ve Z3 překlápěny do podrobnějšího řešení v ÚP.
(35) V příhraničních prostorech CR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav a rekreačních areálů.	Netýká se Chomutova.
(36) Podporovat rychlý a efektivní postup rekultivace a revitalizace území s ukončenou těžbou hnědého uhlí, se zaměřením na vznik plnohodnotné	Rekultivace nejsou ve Z3 řešeny.

polyfunkční příměstské krajiny se zdůrazněním složky rekreace, odpovídající specifickým vlastnostem a předpokladům konkrétních území.	
(37) Podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace a lázeňství v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.	Ve Z3 podpora cestovního ruchu nemá další záměry.
(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s vhodným doplněním doprovodné zeleně na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.	Ve Z3 nebyly záměry tohoto typu.
(38a) Chránit území Krušných hor jako území s významným potenciálem pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu a minimalizovat rozsah činností, které by mohly jeho rekreační charakter narušit.	Atak do Krušných hor se ve Z3 nekoná.
<b>Sídelní soudržnost obyvatel</b>	
(39) Územně plánovacími nástroji podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů, rozvoj vzdělanosti obyvatel kraje, posilovat předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.	Z3 nemusela řešit.
(40) Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametru zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením.	Řeší ÚP, ve Z3 nejsou v tomto smyslu záměry.
(41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.	Řeší ÚP.
(42) Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítanou do měnících se nároku na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.	Nebyl ve Z3 požadavek na novou občanskou vybavenost.
(43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.	Z3 je většinou výsledkem spolupráce s občany, resp. řešení jejich potřeb či problémů. Konkrétní spolupráce na tvorbě podmínek nebyla realizována, jen prostřednictvím projednání.
<b>Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami</b>	
(44) Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.	Ve Z3 nebyly nové požadavky nad rámec ÚP.
(45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) v území a havarijních situacích vyplývajících z	Ve Z3 řešena problematika sucha - viz kap. 5.8- Návruhu.

<p>provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.</p>	
<p>(45a) Vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní podmínky pro přírodně blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích.</p>	<p>Z3 tuto problematiku nově neřeší, jen zpřesňuje. Nakládání s dešťovými vodami je řešeno v koncepci územního plánu.</p>
<p>(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístění protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.</p>	<p>Nová protipovodňová opatření nad rámec ÚP ve Z3 nestanovena.</p>
<p><b>Pokrytí území kraje územními plány</b></p>	
<p>(47) Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.</p>	<p>Z3 zkvalitňuje a aktualizuje ÚP a území, dále je územní plán změnou převeden do standardu vybraných částí územního plánu podle Vyhl. č. 500/2006 Sb.</p>

**Obr. 1** Výřez z výkresu ZÚR Výkres plocha koridorů, včetně ÚSES



**B. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)**

Chomutov je dále součástí rozvojové osy **OS7 Ústí nad Labem – Chomutov - Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (Nürnberg)**.

Úkol	Vyhodnocení
(1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problému a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.	Chomutov má zpracovaný územní plán (úplné znění po 2. Změně 2022).  Z3 nevymezuje nové regulační plány/územní studie ani nezasahuje do ploch s podmínkou územní studie či regulačního plánu. Pouze převádí výsledky zaevidovaných ÚS do ÚP.
(2) Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systémů	3. Změna neřeší nově zásahy do silniční či železniční sítě, záměry z nadřazených dokumentací nadále

(zejména přestavba a dostavba silnice I/13 v úsecích - obchvat Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří - Chomutov, Třebušice - Most, Bílina, Kladrubská spojka, modernizace a optimalizace železničních tratí č. 130 a č.131).	v platnosti a zpracované již dříve. Pouze zpracovává realizovanou východní přeložku na Otvice do stavu a ukládá dopravní studie na řešení křižovatek na I/13.
(3) Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu.	3. Změna neřeší brownfieldy.
(4) Řešit územní souvislosti těžby hnědého uhlí při respektování ÚEL stanovených usnesením vlády ČR č.331/1991 a č.444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015 (tj. asanace, rekultivace, revitalizace území, obnova historické dopravní sítě, lokálně i osídlení a pod).	Netýká se obsahu Z3.
(5) Zlepšovat územní podmínky pro příznivé životní prostředí zejména v úsecích v kontaktu s provozem těžby uhlí, energetiky a těžkého průmyslu, dosáhnout zřetelného zlepšení životního prostředí a krajiny (rekultivace krajiny postižené těžbou lomu Libouš, CSA, Vršany, Bílina, revitalizace toku Bíliny, revitalizace opuštěných areálů typu brownfield).	Revitalizační záměry nejsou předmětem Z3.
(6) Chránit a kultivovat typické či výjimečné přírodní a kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.	Žádná z přírodních ani kulturních hodnot není 3. Změnou dotčena, naopak jsou hodnoty lokalit posilovány stanovením opatření pro jejich další rozvoj.
(7) Vytvořit územní předpoklady pro obnovu lázeňských funkcí v Bílině.	Netýká se území Chomutova.
(8) Koordinovat územní rozvoj na území rozvojové osy s provozními nároky a územně plánovací dokumentací vojenského újezdu Hradiště.	Netýká se obsahu Z3.

Chomutov je dále součástí rozvojové oblasti nadmístního významu **NOB5 – Chomutovsko, Kadaňsko**

Úkol	Vyhodnocení
(1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problému a využití rozvojových příležitostí územními studiemi a regulačními plány.	Chomutov má zpracovaný územní plán. Schválené a evidované územní studie jsou ve Z3 "otisknuty" do územního plánu (vymezení veřejných prostranství v Sadech Březenecká a podrobnější využití ploch s rozdílným zp. využitím v areálu Válcoven).
(2) Podporovat zkvalitnění silničních vazeb rozvojové oblasti k sousedícím centrem osídlení v Ústeckém i Karlovarském kraji a k příhraničním oblastem SRN přestavbou silnice I/13.	Netýká se obsahu Z3.
(3) Využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu (zejména Verněřov a Královský vrch), podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield.	Netýká se obsahu Z93.
(4) Podpořit opatření na ochranu životního prostředí v obcích, které jsou nebo budou v kontaktu s lomem Libouš (Droužkovice, Březno u Chomutova, Spořice).	Netýká se území Chomutova.
(5) Chránit a kultivovat krajinářské, urbanistické a	3. Změna nově nastavuje podmínky pro ochranu a

architektonické hodnoty rozvojové oblasti, rozvíjet pozitivní znaky území.	rozvoj dílčích lokalit samostatnou tabulkou v kap. 3 a výkresem členění území na urbánní lokality.
(6) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukcí rozsáhlých omezení územního rozvoje oblasti, vyplývajících z vyhlášených dobývacích prostoru (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).	3. Změna nemění podmínky ve vztahu k CHLÚ, zároveň nevytváří zastavitelné plochy na CHLÚ a DP, současná těžební činnost je od města prostorově oddělena.
(7) Vytvářet územní předpoklady pro zlepšení dopravních vazeb mezi silnicemi II/251 a II/607 (resp. II/568), zejména na území obcí Droužkovice a Údlice.	Netýká se přímo území Chomutova.
(8) Koordinovat územní rozvoj rozvojové oblasti s provozními nároky a územně plánovací dokumentací vojenského újezdu Hradiště.	<del>3. Změna neřeší záměry, které vyžadují koordinaci ve vztahu k vojenskému újezdu Hradiště. Netýká se řešeného území.</del>

### C) Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení specifických oblastí nadmístního významu

Město Chomutov není součástí žádné ze zpřesněných oblastí nadmístního významu.

### D) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být provedeno

Území Chomutova se týkají následující:

ZÚR dále zpřesňují koridor kapacitní silnice **S10, Karlovy Vary – Ostrov – Chomutov**, podchycený v PÚR. ZÚR ÚK vymezují koridor silnice **I/13, úsek Chomutov průtah III. stavba – Klášterec nad Ohří, zkapacitnění**. Koridor je sledován jako **VPS – e9**.

Územní plán Chomutova tento koridor vymezuje jako VPS WD 31, změna Z3 se tohoto koridoru územně nijak nedotýká (~~leží mimo území řešená změnou Z3~~).

ZÚR ÚK vymezují koridor **železniční tratě č. 140 a č.130 Klášterec nad Ohří - Ústí nad Labem, optimalizace**. Koridor je sledován v ZÚR ÚK jako **VPS - i**. Šířka koridoru je stanovena 250 m.

Dopravní koridor je řešen v platném územním plánu, kde je vymezen jako koridor o šíři 50/80m a jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění WD30 (ve stejném rozsahu). Ve Z2 dochází k rozšíření tohoto vymezeného koridoru na rozsah odpovídající předpokládanému potřebnému rozsahu potřebného pro realizaci. Rozšíření se týkalo jak vymezení koridoru tak i rozšíření veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění WD30. Z3 již toto dále neřeší.

ZÚR ÚK vymezují koridor pro umístění **VTL plynovodu DN 1 400 v úseku hranice ČR/SRN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (/Přimda)**. Jedná se o projekt „Capacity4Gas“. V ZÚR ÚK je koridor vymezen pro **VPS P1**.

Předmětný koridor byl vymezen v ÚP jako VPS - WT3 a dle vyjádření NET4GAS, s.r.o ze dne 23.2.2022 je „VTL plynovod DN 1400, RU Kateřinský potok - RU Přimda byl uveden do provozu. V územně plánovací dokumentaci obcí tak není potřeba dále držet návrhový koridor, který byl pro plynovod vymezen. Linii plynovodu DN 1400, případně jeho bezpečnostní pásmo, tak lze vymezovat v územních plánech do stavu provozu. Koridor záměru je však nadále vymezen v zásadách územního rozvoje Ústeckého a Plzeňského kraje, kde bude vypuštěn až v následujících aktualizacích.“ a v rámci zpracování návrhu změny č.2 územního plánu Chomutov bylo prověřeno vymezení bezpečnostních a ochranných pásem. Změna Z3 se tohoto koridoru územně nijak nedotýká (leží mimo území řešené změnou Z3), **do doby Aktualizace ZÚR bude nadále v územním plánu držen**.

ZÚR ÚK vymezují plochy (biocentra) a koridory (biokoridory) nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny: **RBC 1334 – Údlické Doubí, RBC 1337 – Bezručovo údolí, NRBK K3 – Studenec - Jezeří, RBK0011 – Nádrž Kyjice - Údlické Doubí a RBK 573 – Údlické Doubí - Stráně nad Chomutovko**

Platný ÚP předmětné vymezení prvků ÚSES a naplňování úkolů zohledňuje v max. míře. Po vydání aktuálního plánu ÚSES, který se v současné době zpracovává, bude tento plán zohledněn v ÚP. RBK573 vedený přes zahrádkářskou kolonii je nadále třeba v ZÚR upřesnit, neboť ÚP je v souladu se ZÚR ve vedení RBK a pomocí podmínek pro plochy ÚSES stanovuje regulace pro plochy ÚSES (na území překryvu se zahrádkářskou kolonií), vlastní vedení RBK není možné upřesnit v souladu se ZÚR a zároveň mimo zastavěné území. – Z3 v tomto smyslu nově neupravuje.

## E) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

### 5.1. Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

Úkol	Vyhodnocení
(1) Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území Ústeckého kraje považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin, energetiky - včetně obnovitelných zdrojů, dále těžké průmyslové výroby, technické a dopravní infrastruktury, ale i rekreace a cestovního ruchu).	<del>9.-Změna ochrany hodnot přírodního a krajinného prostředí respektuje, nezasahuje do cenných ploch.</del> <del>Velikost hmot budoucích je srovnatelná s původním stavem, bude však v průměru do větší výšky, na max. hranici 40 m výšky (ve vymezeném/omezeném území). Výška je dána technologickými výrobními požadavky. Z hlediska nejméně rušivého působení je tato plocha výrazně vhodnější než "na zelené louce", vzhledem k tomu, že v areálu již obdobné hmoty existují, nedojde tedy k významnému narušení krajinných hodnot.</del>
(2) Zohlednit značný vzrůst potenciálu přírodních hodnot Krušných hor, které se po přestálé ekologické krizi zotavují. Koordinovat opatření na ochranu Krušných hor s postupem orgánu územního plánování Saska. Zvažovat perspektivní možnost sjednocující velkoplošné formy ochrany Krušných hor. Ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou nehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.	<del>Krušné hory nejsou součástí řešeného území, velká hmota výroby v údolní poloze pánve. Větrné elektrárny nejsou v územním plánu přípustné, změna dále tuto problematiku neřeší.</del>
(3) Těžbu nerostných surovin podřizovat dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s koncentrovaným výskytem. Uvolnění nového ložiska pro těžbu nerostných surovin (výhradních a významných nevýhradních nerostu) je vždy podmíněno komplexním posouzením místní situace, vyřešením střetu zájmu, včetně stanovení takových podmínek rehabilitace a využití území po těžbě, které vyloučí devastáční důsledky pro území. V prostorech s koncentrovanou těžební aktivitou je významným podmiňujícím hlediskem ukončení a zahlazení důsledku těžby v jiné těžební lokalitě.	<del>Netýká se obsahu Z9Z3. Těžba postupuje směrem od města, rekultivace řeší platný územní plán, s novou těžbou se v území nepočítá.</del>
(4) Stávající využívaná výhradní a nevýhradní ložiska považovat za územně stabilizovaná. V souladu s platnými právními předpisy dodržovat zásady hospodárného využití zásob ve využívaných výhradních a nevýhradních ložiscích a vytvářet předpoklady pro ponechání dostatečné rezervní surovinové základny pro potřeby budoucího využití.	Stávající ložiska v území stabilizována, rezervy <del>9.-Změna neřeší.</del>
(5) Hospodárně využívat nerostné suroviny se zřetelem na reálně disponibilní zásoby, kvalitativní	O hospodárnosti využívání nerostných surovin <del>9.-Změna nerozhoduje.</del>

charakteristiky, životnosti zásob stávajících ložisek pro nezbytnou potřebu, v souladu s principy udržitelného rozvoje území kraje.	
(6) Zásoby hnědého uhlí v severočeské hnědouhelné pánvi považovat za jeden z významných surovinových zdrojů pro výrobu elektrické energie a pro další výrobní odvětví v CR.	Netýká se obsahu <del>Z9</del> změny.
(7) Vytvářet podmínky pro vznik nových přírodních hodnot formou rekultivace rozsáhlých prostor zasažených těžbou hnědého uhlí (a dalších surovin). Dokončovat rekultivace v bývalých lomech Most a Chabařovice a na vnějších výsypkách Radovesice a Pokrok. Pokračovat a dále připravovat rekultivace provozovaných lomů CSA, Bílina, Libouš a Vršany - zohledňovat specifické podmínky a předpoklady v jednotlivých lokalitách (urbanistická poloha, hodnoty území, na které lze navázat, územně technické možnosti).	<del>9-</del> Změna nové objektivizované přírodní hodnoty nevymezuje, je v souladu se ZÚR ÚK.
(8) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné (reka Bílina v Ervenickém koridoru). Dosáhnout zlepšení kvality vody v tocích dosud ovlivněných těžebními činnostmi a průmyslovou výrobou.	Revitalizace vodních toků není změnou řešena, vodní toky nejsou změnou <del>nijak</del> dotčeny, řešeny jsou podmínky využití pro některé plochy kolem přivaděče Ohře-Bílina s ohledem na zajištění jeho ochrany a údržby.
(9) Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v územích charakterizovaných jako dynamická a harmonická krajina, dále v exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách.	<del>Z9 neřeší. Velká průmyslová či výrobní plocha je v území tradičně, Z9 jen nachází novou náplň. Není řešeno změnou nebo je již řešeno v platném plánu.</del>
(10) Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektu ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.	<del>ÚSES není změnou nijak dotčen. Regulacemi je dotčen RBK 573 v konkrétním místě překryvu se zahrádkovou osadou. Vlastní vedení RBK není možné upřesnit v souladu se ZÚR a zároveň mimo zastavěné území. Regulacemi jsou umožněny v ÚSES (pouze v tomto konkrétním překryvu) stavby a činnosti v rozsahu regulací ploch rekreace (RZ).</del>
(11) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat zábory zejména nejvyšších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely - nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO).	Netýká se obsahu Z9. Změna nezasahuje zemědělský půdní fond (jedná se o úpravu podmínek využití zastavěného území). Vymezená zastavitelná plocha nezasahuje pozemky zem. půdního fondu. Jediná zastavitelná plocha vymezená v nezastavěném území (Z.24-5, vymezená namísto územní rezervy pro bydlení) je vymezena na zemědělských pozemcích, ale nezahrnuje cenné půdy I. a II. tř. ochrany. Je vymezena v odstupu od PUPFL a jsou pro ni stanoveny další podmínky. Prostupnost územím zůstane zachována, ÚSES ani prvky ochrany přírody a krajiny nejsou dotčeny.



## 5. 2. Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

Úkol	Vyhodnocení
(12) Respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje.	Rozsah rozvojové osy OS7 a rozvojové oblasti nadmístního významu NOB5 jsou respektovány – viz vyhodnocení oblastí a os.
(13) V rozhodování o využití území a lokalizaci zásadních investic vycházet z potřeby sladění administrativně správní role center a jejich skutečného významu jako pracovních a obslužných center.	V <del>9-Změně</del> Z3 se role center nemění, investice jsou sice zásadní, ale sladěny s ÚP (doprava, vybavenost, podnikání, odstupy od města a trvalého bydlení i rekreace).
(14) Posilovat význam nadregionálního centra Ústí nad Labem v kooperaci s rozvojem regionálního centra Teplice.	<del>Není předmětem 9.Změny.</del> Netýká se území Chomutova.
(15) Stabilizovat (přiměřeným způsobem i doplnit nebo obnovit) sídelní strukturu v pánevní oblasti, zamezit dalšímu zániku sídel nebo jejich částí v předpolí činných dolů.	Netýká se území Chomutova, území je stabilizováno. <del>Netýká se obsahu Z9.</del>
(16) Podporovat vzájemně výhodnou provázanost a kooperaci sídel v příhraničním prostoru CR a SRN.	Netýká se území Chomutova.
(17) Podporovat a upřednostňovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu typu brownfield, před zakládáním nových průmyslových ploch ve volné krajině.	<del>Netýká se obsahu Z3.</del> Řeší platný územní plán, v Z3 dochází (ve vztahu k uvedenému úkolu) k upřesnění ploch s rozd. zp. využití v přestavbové ploše ("brownfieldu") Válcoven podle podrobnější dokumentace (zpracovaná územní studie).
(18) Chránit před nevhodným využitím a v potřebném rozsahu rozvíjet území intenzivní příměstské rekreace a rekreace ve volné krajině.	<del>9.Změna nové lokality neotvírá, pouze přesněji vymezuje areál výroby a upravuje pro něj regulativy.</del> Toto řeší platný územní plán, nedochází ke změnám.
(19) Respektovat program modernizace a dostavby tepelných elektráren, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.	Netýká se <del>obsahu Z3</del> území Chomutova.
(20) Kriticky posuzovat a zohledňovat záměry na doplnění energetických přenosových vedení pro zajištění vyšší míry spolehlivosti a bezpečnosti dodávek na území kraje a zvýšení přenosové kapacity soustavy ve vztahu k CR i k sousedícím státům (VVN, VTL).	Netýká se obsahu Z9, <del>změna řeší výrobu energie, nikoli přenosovou soustavu.</del> změny.
(21) Podporovat realizaci ochranných opatření zvyšující míru zabezpečení civilizačních hodnot kraje proti záplavám a dalším hrozbám katastrofických situací.	Netýká se přímo obsahu Z9změny, změnou jsou však zakotvena v textové části koncepce zahrnující adaptaci na klimatickou změnu..
(22) Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systému (zejména dostavba silnice I/13, dostavba dálnic D6 a D7, modernizace železniční infrastruktury, záměr na výstavbu vysokorychlostní železniční tratě a jiné).	Soulad s uvedenými záměry je řešen v platném plánu Chomutova, v Z3 nedochází ke <del>Netýká se obsahu Z9:změně/korekci.</del>
(23) Zohlednit záměry na zlepšení plavebních podmínek na Labi v úseku Střekov – hranice okresu Ústí nad Labem / Děčín a respektovat koridor Labské vodní cesty mezinárodního významu v úseku hranice okresu Ústí nad Labem / Děčín - státní	Netýká se území <del>Kadaně</del> Chomutova.

hranice CR / SRN – při respektování podmínek ochrany přírody a krajiny.	
(24) Sledovat a respektovat dlouhodobý záměr na průtah vysokorychlostní trati VRT územím kraje.	Netýká se území <del>Kadaně</del> Chomutova.

### 5.3. Koncepce ochrany kulturních hodnot

Úkol	Vyhodnocení
(25) zohledňovat navrhovaná chráněná území: např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové rezervace.	V území se žádné nově navrhované chráněné území nevyskytuje (nebo to zpracovateli není známo). <del>Záměry řešené v Z9 nezasahují do žádných chráněných území.</del> Změny navrhované v Z3 jsou řešeny v souvislosti a s ohledem na vymezená chráněná území (např. vyloučení fotovoltaiky a tepelných čerpadel v MPZ) apod.
(26) Mezi památkové hodnoty zahrnovat též doklady industriálního vývoje kraje, vyhledávat a chránit vhodné objekty a areály tohoto typu hodnot, sledovat možnosti jejich využití v nových podmínkách.	Není předmětem <del>Z9</del> změny, industriální památky, které by bylo potřeba chránit, <del>nejsou v Kadaně identifikovány.</del> jsou uvedeny v seznamu arch. hodnot.
(27) Chránit a rozvíjet hodnoty jedinečné kulturní krajiny kraje, pozornost zaměřovat na ochranu obzorových linií horských masivu, krajinných dominant, význačných výhledových bodů a pohledových os, typických a známých vedut sídel apod. V této souvislosti ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.	Typické pohledové veduty ani krajinné dominanty, obzorové linie, apod. nejsou dílčími změnami dotčeny.:-
(28) Prioritně zajišťovat ochranu a kultivaci kulturních hodnot krajiny v oblastech významných pro rekreaci a cestovní ruch, v oblastech navázaných na velké koncentrace obyvatel - jádra městských zón a příměstské oblasti, v koridorech při významných dopravních tázích, v oblastech které jsou poznamenány vlivy těžby surovin a průmyslové výroby.	Kulturní hodnoty krajiny nejsou <del>9-</del> změnou nijak zhoršeny, jedná se o výměnu způsobu výroby na téže ploše výroby.
(29) Podpořit společenský zájem o průběh rozsáhlých rekultivačních záměrů na území s probíhající těžbou surovin – zejména hnědého uhlí, formou zajištění dopravní dostupnosti a úpravy panoramatických výhledových míst s informační základnou týkající se postupných kroků rekultivace a revitalizace poškozené krajiny.	<del>Rekultivace nejsou předmětem Z9. Rekultivace jsou řešeny platným územním plánem. Rekultivace po těžbě se netýká řešeného území.</del>
(30) Při navrhování a posuzování vhodnosti formy rozvojových záměrů nadmístního významu sledovat hledisko respektování krajinného rázu a krajinných hodnot, nepřipouštět zbytečné výrazové nebo funkčně konkurenční záměry.	<del>Z9 řeší úpravu výškové regulace staveb v areálu elektrárny Prunéřov pro možnost výstavby velkokapacitní výrobní haly (což lze považovat za záměr nadmístního významu) – tento však bude realizován v zastavěném území, ve stávajícím areálu, v souladu s hlavním využitím této plochy. Krajinný ráz nebude zásadně narušen, stávající chladicí věže, resp. výška kotelny stávající elektrárny nebude dosažena. Z3 žádné záležitosti nadmístního významu neřeší, jedná se o změny využití ploch a vymezení zastavitelné plochy pro bydlení.</del>

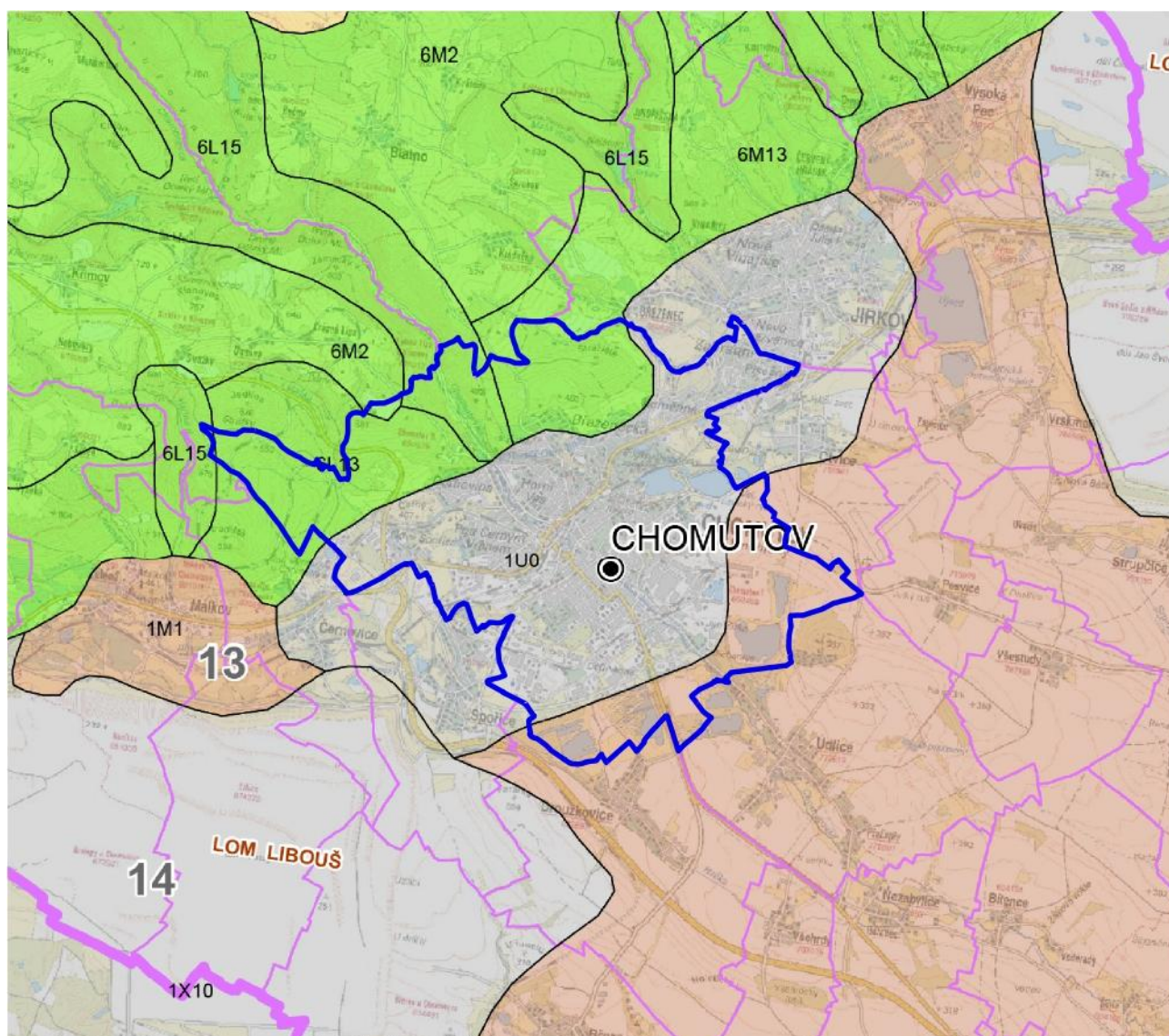
(31) Sledovat možnost obnovy historických fenoménů – obnovení průhledu, dominant, odstranění negativních civilizačních prvků poškozujících krajinný ráz, majících nevhodné vazby vůči krajinným nebo památkovým hodnotám.

Není předmětem Z3. Obnova historických fenoménů není předmětem Z9. Zvýšení regulace max. výšky v areálu – elektrárny – Pruněřov – neovlivňuje, resp. nezhoršuje podmínky v území, pouze plochu výroby intenzifikuje v tradičním místě.

#### F) Stanovení cílových kvalit krajin, vč. územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Na území města Chomutova v rámci **vymezených cílových kvalit krajiny** je území **KC7b** – Krušné hory-svahy, vrcholy a hluboká údolí, **KC13** – Severočeské nížiny a pánve a **KC14** – Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území:

**Obr. 2** Výřez v výkresu ZÚR Výkres krajin, pro které se stanovují cílové kvality



#### KC Krušné hory – svahy, vrcholy a hluboká údolí (7b)

Dílčí kroky	Vyhodnocení
a) ve vybraných částech krajinného celku preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro zachování krajinného rázu a posílení biologické diverzity krajinného celku,	Není předmětem řešení v územním plánu.
b) využít potenciálu území přiměřeným rozvojem	Není předmětem Z3 nebo je již řešeno v platném

cestovního ruchu, turistiky, rekreace i sídelních a vhodných výrobních funkcí,	územním plánu.
c) udržet a přiměřeně rozvíjet osídlení v horách, při respektování principů trvalé udržitelnosti a preference ochrany přírody a krajiny, diferencovaně dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku,	Netýká se řešeného území.
d) pokračovat v nápravě škod způsobených v minulosti ekologickou katastrofou lesních porostů, likvidací tradičních forem hospodaření (též v souvislosti s vysídlením původního obyvatelstva),	Netýká se řešeného území.
e) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování vysoké hodnoty krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních,	Z hlediska nově vymezovaných ploch v Z3 do tohoto celku zasahují přestavbové plochy P.16-1, P.18-2 vymezované na místě býv. technického zázemí vodojemu (jedná se o plochy bydlení BI, které svým charakterem nenaruší krajinný ráz (jde o okraj města, plochy jsou vymezovány mezi stávající zástavbou a probíhající výstavbou bydlení), jako celek pak budou propojeny. Dále se jedná o zastavitelnou plochu bydlení venkovského Z.24-5 na hranici s Jirkovem, pro plochu jsou stanoveny regulativy podmínky prostorové regulace.
f) zamezit ohrožení naplnění cílových charakteristik krajinného celku v důsledku masivního tlaku na umístování vertikálních staveb (velkých větrných elektráren), jejich komplexů a doprovodných staveb v nezastavěném území.	Netýká se záměrů v Z3, větrné elektrárny nejsou na území města umožněny.

#### KC Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území (14)

Dílčí kroky	Vyhodnocení
a) Prioritně respektovat veškeré dílčí přírodní, krajinné či estetické hodnoty - jednotlivé lokality vulkanických vrchu, lokality městských parku a zámeckých zahrad, rekultivované, revitalizované i spontánně se obnovující části krajiny,	Zásahy do hodnot přírodních či krajinných ve Z3 neuskutečněny.
b) respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí, stanovené v usneseních vlády ČR č. 331/1991, č. 444/1991 a č. 827/2015, jako nepřekročitelné hranice, za nimiž nesmí být území narušeno povrchovou těžbou ani výsypkovým hospodářstvím,	Netýká se území Chomutova.
c) postupně realizovat rekultivaci a revitalizační opatření v území s ukončenou těžbou hnědého uhlí v časově co možná nejkratším časovém horizontu, cílové znaky a cílovou strukturu krajinného celku odvozovat zejména od řešení rozsáhlých rekultivovaných a revitalizovaných ploch po těžbě hnědého uhlí s výrazným uplatněním vodních ploch,	Z3 se touto problematikou nijak nezabývá.
d) realizovat nápravná opatření směřující k celkové obnově ekologické rovnováhy (ÚSES) a vytvoření nové krajinné struktury, k obnově přirozeného vodního režimu provázet revitalizaci vodních toků dočasně přeložených nebo jinak upravených v	ÚSES je v platném plánu řešen komplexně a dle metodiky v ÚP. Změna Z3 tuto problematiku dále neřeší, ani to není jejím obsahem.

**G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Pro řešené území jsou ZÚR ÚK vymezeny tyto VPS:

- VPS pro technickou infrastrukturu: **E7, P1** (VT3)
- VPS pro silniční dopravu: **e9** (VD 31)
- VPS pro železniční dopravu: **i** (VD 30)
- VPO: **RBK 0011, RBC 1334** (VU 1, VU 2)

Všechny VPS zůstávají nadále součástí ÚP Chomutova i po Změně č.3. VPS byly přejmenovány podle aktuálně platné metodiky (standard vybraných částí územního plánu), výše v závorce jsou již uváděna nová označení.

**H) Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury**

Všechny požadavky na koordinaci (ÚSES, doprava, plynárenství a energetika) jsou nadále v ÚP zahrnuty, ve Z3 se nemění.

**Závěr:**

Územní plán Chomutova je v souladu s dokumentací vydanou krajem, všechny požadované prvky z platných nadřazených dokumentací jsou do územního plánu zapracovány a vyhodnoceny. Územní plán Chomutova a změny projednávané v rámci Z3 jsou v souladu se ZÚR ÚK ve znění 1., 2. a 3. Aktualizace.

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

Cíle a úkoly územního plánování jsou vymezeny v § 18 a 19 stavebního zákona. Z3 vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území – změna neřeší zásadní dopravní změny (bylo součástí Z2), ale jen menší korekce ve využití území, podmínkách ploch PRZV, a dále vymezení ploch s prvky regulačního plánu, a tím dále vytváří aktuální a zlepšené podmínky pro další využití a zkvalitnění výstavby dotčeného území.

Z3 naplňuje cíle a úkoly územního plánování vymezením územních rezerv koridorů dopravní infrastruktury, které zlepšují podmínky veřejné dopravy (cíl 1). Je součástí setrvalé územně plánovací činnosti zabývající se územím obce a koordinací záměrů v něm (cíle 2, 3), veřejné zájmy (stavba železniční infrastruktury) jsou chráněny vymezením veřejně prospěšné stavby (cíl 3) a chrání hodnoty území návrhem optimální trasy koridoru (cíl 4). Stanovuje podmínky pro provedení změn v území (úkol e). Součástí změny je i posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

### **4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Zpracování územního plánu Chomutova bylo provedeno v souladu s ustanoveními platného stavebního zákona a navazujících vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací

dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti v platném znění a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění. Změna č.3 se projednává ve zkráceném postupu pořizování, pouze v rozsahu měněných částí a je zpracováno Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území. Předmětem změny je převedení územního plánu Chomutova do standardu vybraných částí územního plánu podle novely vyhlášky 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. Změny se týkají grafického znázornění i faktického přejmenování prvků vymezených územním plánem. Provedené změny v textu jsou součástí revizí (resp. výrokové části), provedené změny, které se týkaly pouze grafického zobrazení a neměly vliv na vlastní vymezení ploch/prvků nejsou přímo ve výkrese (v řešeném území) zobrazeny, nicméně tyto změny jsou ve výrokových výkresech ukázány - "stanoveny". Ve výkresech jsou zobrazeny (již v nové grafice) prvky navrhované či měněné změnou (ať už z důvodu změny vyplývající ze zadání nebo z důvodu potřeby jejich vymezení na základě nové metodiky).

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

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání.

Území Chomutova je dotčeno zvláštními zájmy ministerstva obrany:

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

- ~~Vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení MO, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.~~

~~Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)~~

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

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

## 6. VYHODNOCENÍ KOORDINACE Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Ve Změně č.3 jednotlivé dílčí změny nevyžadují řešit koordinovaně vztah k sousední obci, pouze územní rezerva R.23 by měla přesah do území obce Černovice. Jde pouze o krátkou návaznost na dopravní skelet na území Černovic.

## 7. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1-5) UVEDENÝMI VE VYHLÁŠCE 500 V PŘÍLOZE 7, ČÁSTI II. BOD B

### 7.1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Změna č.3 se pořizuje na základě schválené Zprávy o uplatňování Územního plánu Chomutova.

#### A. Problémy k řešení v ÚP vyplývající z územněanalytických podkladů

##### PU problém (závada) urbanistické

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	řešení ÚPD, Vyhodnocení
PU1	Komíny a vodojem v areálu železáren	Komíny a vodojem Chomutov v průmyslovém areálu železáren Chomutov - již nefunkční objekty jsou postupně odstraňovány.	Chomutov	Demolice komínů i bez opatření v ÚP, přesto doporučeno v opatření u průmyslových lokalit
PU2	Komín v areálu teplárny Actherm	Komín v areálu teplárny společnosti Actherm – komín je zatím funkční.	Chomutov	
PU3	Komíny v areálu bývalých válcoven trub	Komíny v areálu bývalých válcoven trub – nefunkční objekty jsou postupně odstraňovány.	Chomutov	
PU19	Areál Válcoven trub	Nevyužité území bývalého areálu Válcoven trub včetně odkaliště a výsypek dolu Jan Žižka	Chomutov	Území řešené evidovanou ÚS 10, která je zapracována Z3 do ÚP.
PU20	Areál železáren	Bývalý areál železáren včetně odkališť a výsypek. Rekultivace výsypek probíhá	Chomutov, Spořice	V ÚP i po Z3 zůstává jako výrobní plocha, likvidace starých provozů není ÚP vynutitelná – čeká se na investora
PU21	Zemědělský areál bývalé cihelny	Nevyužité území bývalého zemědělského areálu a bývalé cihelny s hliništi. Probíhá demolice nefunkčních objektů	Chomutov	Postupně problém řešen demolicemi, nebylo v Zadání Z3.
PU22	Drážní pozemky	Nevyužité území drážních pozemků a bývalého zařízení staveniště pro tunel Březno	Chomutov	Řešila Z2
PU31	Rekultivace skládky	Rekultivace skládky na Pražské – více zapojit do krajiny Pražských polí	Chomutov	Změna využití skládky připravena do samostatné změny. Není předmětem Z3.
PU32	Urbanizace na patě Krušných hor	Revidovat pokusy o urbanizaci kontaktního prostoru lesa na patě Krušných hor – obytná zástavba (problematika ploch pod Strážišťsměrem k Jirkovu a nad Černým vrchem)	Chomutov	V lokalitě nad Černým vrchem 16a je ve Z3 transformace území technické infrastruktury na bydlení.

### PK problém (závada) využití krajiny

Označení	Popis problému	Popis problému	Lokalizace	Řešení v ÚPD
PK3	K 3	Návrh vymezení osově části nadregionálního biokoridoru K 3 Studenec (69) – Jezeří (71) přes vymezené zastavěné území obce	Černovice, Chomutov, Jirkov, Křimov, Vysoká Pec	Řeší ZÚR
PK6	RBK 573 Chomutov	Návrh vymezení osově části regionálního biokoridoru RBK 573 Údlické Doubí – Stráně nad Chomutovkou (zdvojené vedení) přes vymezené zastavěné území obce	Chomutov	Zákres RBK v souladu se ZÚR UK, v ÚP v obecných regulacích pro plochy ÚSES ošetřen střet, ve Z3 nebylo třeba dále řešit
PK9	Protipovodňová ochrana	Rozliv Chomutovky - propadliny na Dukelské nutno řešit i s Údlicemi	Chomutov, Údlice	ÚP částečně řeší, Z3 dále preferuje technické řešení společně s Údlicemi, doposud nebyly připraveny podklady pro řešení, proto ve Z3 neřešeno.
PK10	Migrace živočichů	Umožnit migraci podél jižní hrany lesních porostů, dále neurbanizovat krušnohorskou část	Chomutov	Z3 obtížně prosadí migraci podél zastavěné jižní hranice lesa, v lokalitě nové Z24-5 požadován odstup od lesa

### PD problém (závada) dopravní infrastruktury

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	Řešení v ÚPD
PD2	Průjezd městem	Vysoká dopravní zátěž i parametry ulice Mostecká v Chomutově směrem do Otvic, kde prochází středem obce Otvice a napojuje na silnici I/13. V Územním plánu navrhován obchvat obce ale dosud nezrealizován.	Chomutov, Otvice	Silniční vazba Chomutov – směr Otvice nově realizována, podobně v realizaci navazující vazba na I/13.západně Otvic (obchvat Otvic) Průjezdnost obcí Otvice neřeší ÚP Chomutova
PD10	Železniční přejezd přes I/13	Železniční přejezd přes páteřní silnici I/13. V Územním plánu je navrhovaná přeložka trati, která vede přes Chomutov a Spořice ale dosud nerealizováno.	Chomutov	Bylo řešeno Změnou 2 (podjezd trati pod I/13), problém vyřešen v ÚP, zatím nerealizován.



**PT problém (závada) technické infrastruktury**

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	Řešení v ÚPD
PT2	Rozvojová plocha Zadní Vinohrady	Budoucí problém při realizaci rozvojové plochy u lokality Zadních Vinohrad v Chomutově. Odvod dešťových vod z rozvojových ploch v lokalitě Zadní Vinohrady musí být řešen tak, aby bylo vyloučeno zhoršení průtokových poměrů Q100 na toku v Otvicích.	Chomutov	Řeší ÚP požadavkem na odvod dešťových vod do z lokality Michanického rybníka bude prověřeno v rámci zpracování ÚS 9 Zadní Vinohrady a také případně v rámci následující změny územního plánu Chomutov.

**PH problém (závada) hygienický**

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	Řešení ÚPD <sup>K</sup>
PH1	Hluková zátěž I/13 - střed	Hluková zátěž ze silnice I/13 a souběžné železniční trati 130 procházející středem města Chomutova v těsné blízkosti zástavby.	Chomutov	ÚS 15 a ÚS16 ve svém zadání se mají problémem zabývat, po jejich ukončení lze uplatnit v ÚP
PH2	Hluková zátěž I/13 - sídliště	Hluková zátěž ze silnice I/13 a souběžné železniční trati 130 procházející Chomutovem v těsné blízkosti panelové zástavby.	Chomutov	dtto
PH3	Znečištěné ovzduší	Celé území ORP Chomutov je vyhlášeno jako území s velmi silnou nebo silnou zátěží emisemi.	ORP	V současné době se připravuje optimalizace železniční trati, v ÚP je řešeno odlehčení centra města od automobilové dopravy, která má další naději v tomto smyslu v elektromobilitě

**PO problém (závada) ostatní**

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	řešení v ÚPD
PO2	Chráněná ložisková území	Stanovená Chráněná ložisková území nejsou aktualizována a není prověřena další možnost využití. Tyto území jsou ve střetu s rozvojovými ambicemi obcí ležící přímo na ložisku nebo v těsném sousedství CHLÚ. V poslední době OBÚ striktně omezuje rozvojové možnosti obcí, v jejichž území je stanoveno.	Také Chomutov	Úkol pro PÚR, V ÚP obtížně cokoli prosadit na CHLÚ proti požadavkům Báňského úřadu nebo MPO

PO3	Ložiska nerostných surovin	Stanovená ložiska nerostných území nejsou aktualizována a není prověřena další možnost využití. Tyto území jsou ve střetu s rozvojovými ambicemi obcí ležící přímo na ložisku nebo v těsném sousedství. V poslední době Ministerstvo průmyslu a obchodu striktně omezuje rozvojové možnosti obcí, v jejichž území je stanoveno.	Také Chomutov	Změna 2'3 neřeší  Úkol pro PÚR, a územní rozvojový plán a další strategické dokumenty České republiky.  V ÚP obtížně cokoli prosadit na CHLÚ proti požadavkům Báňského úřadu nebo MPO
PO5	Záplavové území	vymezený rizikový úsek vodního toku Chomutovka v úseku dochází k rozlivu vod od průtoku Q20 a k zaplavení objektů na obou březích toku	Chomutov, Bílence, Údlice, Nezabylice	Problém PO5, bude se jím zabývat návrh změny územního plánu Chomutov až po dodání podkladů od správce povodí.

## B. Kromě problémů uvedených ve výčtu je nutné dle 5. aktualizace ÚAP **nutno** řešit i problémy viz níže.

### I. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci

- urbanisticky hodnotná území – řešeno v kap. 3.1. návrhem lokalit a jejich opatření
- veřejná a ochranná zeleň – jsou v ÚP diferencovány jako PZ a ZO
- hodnotná území, prvky - silně posíleno návrhem lokalit a podrobným soupisem hodnotných staveb
- nevyužívané a zanedbané památky – nevyužití a zanedbání není věcí ÚP
- územní systém ekologické stability – ~~prověřen ve Z3 nebyl upraven z územního plánu~~ byly vypuštěny biocentra, která se nenachází na území města, dále byl vypuštěn biokoridor LBK 6 (bez návaznosti v připravovaném ÚP Jirkov a dále bez návaznosti v ÚP Blatno (úplné znění po vydání Z2, k 2022) a zrušeno LBC Městský park, vzhledem k tomu, že nebyl přímo napojen probíhající biokoridory a omezoval možnosti využití městského parku jako městského veřejného místa určeného k relaxaci obyvatel. Pro RBK 573 v překryvu se zahrádkovou osadou byly vytvořeny regulační podmínky pro ÚSES (ve prospěch zahrádkové osady).
- historické cesty, prostupnost územím – hl. obchodní stezka historická v ÚS 10 umožněna, severně od centra v prověření studiemi ÚS15 a ÚS 16
- cyklotrasy, hipostezky a turistické trasy – ÚP neřeší místní cyklotrasy, jen nadmístní, ve Z3 neměněny,
- demografický vývoj – ÚP reaguje přiměřeností rozvoje, Z3 konkrétně neřeší
- obnova rybníků – ve Z3 neřešeno, nejsou podněty v Zadání Z3
  - prověřit hlukovou zátěž na silnici I/13 v obcích Chomutov a Otvice a navrhnout případná opatření – Prověřeno, opatření stavební ve střednědobém horizontu, vymezeny územní rezervy R23 pro případná návrhová opatření, snížení rychlosti okamžitým řešením
- plochy negativně ovlivňující krajinný ráz - negativní dominanty - ~~straší~~ - ~~starší~~ komíny doporučeny pro likvidaci, viz kap. 6 PRZV tabulky využití ploch výroby

### II. Problémy k řešení v zásadách územního rozvoje

- prověření úpravy trasy komunikace I/13 v úseku Chomutov, Černovice, Málkov dle navrhované studie Ředitelství silnic a dálnic přeložky I/13 – mimo řešené území, možná návaznost na R23, vymezenou ve Z3
- propojovací komunikace z dálnice II. třídy D7 na I/13 Údlice – Otvice -Jirkov. Problematika řešena v ÚP, , úsek I/13 Otvice ~~před dokončením v provozu~~, dále Z3 nově neřeší, není součástí ZÚR ÚK
- obchvat Březno vzhledem k současné dopravní zátěži. Netýká se ÚP Chomutova
- komunikace křižovatka D7 u Droužkovic-Březno-Kadaň. Netýká se ÚP Chomutova
- ÚSES – regionální případně nadregionální vedená před vymezená zastavěná území. ~~Týká se L SES podél Chomutovky a v části U parku, tyto se však ve Z3 nemění~~ týká se střetu RBK 573 se zastavěným územím (zahrádková osada) – v Z3 zatím vyřešeno regulacemi ÚSES
- ochrana Krušných hor. Netýká se území ÚP Chomutova, jinak do lesů v podhoří nejsou ve Z3 žádné ataky
- zemědělská činnost horských obcí v specifické oblasti SOB 6 – Krušné hory. Netýká se ÚP Chomutova, i když na jeho území farmy stabilizovány.
- krajinný ráz – umístění fotovoltaických a větrných elektráren. Větrné eliminovány, fotovoltaické korigovány, ale jen v zastavěném území, mimo ZÚ jen změnou ÚP.
- Prověření stávající trasy vysokotlakého plynovodu a připravit území na další možné rozšíření. Není předmětem Z3.

### III. Problémy k řešení mimo oblast územního plánování

- staré ekologické zátěže – informovanost o problematice, úprava obecní vyhlášky o odpadech, zkvalitnění služeb v oblasti třídění a likvidace odpadu, kontrola a evidence. Nebylo předmětem Z3, platí opatření v ÚP.
- regulace parkování formou vyhlášek místních samospráv. Regulace ve Z3 provedena formou definic doprovodných staveb v kap. 6.1.A, a také v 6.1B.
- vymezení „brownfields“ – dotace na asanace a nové využití. Neřeší Z3 ÚP
- podpora cestovního ruchu Neřeší Z3 ÚP
- ČOV pro malá sídla Neřeší Z3 ÚP
- podpora místních samospráv v rozvojových programech Neřeší Z3 ÚP
- podpora místních podnikatelských aktivit. Řeší ÚP a integrace ÚS 10 do ÚP.
- zimní údržba silnic – koordinace prací mezi obcemi a soukromými subjekty Neřeší Z3 ÚP
- využití rekreačního potenciálu Krušných hor Neřeší Z3 ÚP
- vytváření služeb ze strany obce – obecní knihovny, kluby, nabídka obecních prostor a ploch Neřeší Z3 ÚP

#### Závěr:

Řešení výše uvedených problémů je v rámci vybraných/ uvedených úkolů ve Z3 řešeno, prověřeno a zohledněno.

### C. vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Viz Odůvodnění kap. 2.1 a 2.2

### D. vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle §55 odst. 4 stavebního zákona,

#### Vyhodnocení podaných žádostí na změnu územního plánu

Všechny předložené podněty byly posouzeny Zastupitelstvem MMCH a diferencovaně posunuty do řešení Změnou č.3. Jedná se o:

**Všechny podněty schválené zastupitelstvem MMCH byly ve Z3 řešeny s tímto výsledkem:**

**Ad b)** regulativ pro plochu RZ upraven na max. zastavěnost 40m<sup>2</sup>

**Ad c)** Změna řešena mírně odlišně – do VL, ve kterém je DS přípustná

**Ad d)** ~~Změna dopravního řešení neakceptována, ale zařazeny R 23 a R 24 na prověření DO, dále dopravní studie ÚS 19 na řešení křižovatek~~—Změna dopravního řešení zatím neakceptována, dopravní řešení bude dále posuzováno v dopravních studiích (navrhované ÚS 18) a následně upraveno v další změně územního plánu ~~dohoda s pořizovatelem~~

**Ad e)** Změna z PZ na SM akceptována jako Z18-10

**Ad f)** Změna z SO.2 na DS.g ve Z3 akceptovány

**Ad h)** Změna SO.2 na DS.g akceptována, Řešení ve Z3 formou převodu SO.2 (SM) do DS.g, podobně jako na řeadě jiných ploch v BH a SO.2 – vše viz hlavní výkres

**Ad j)** Akceptováno z územní rezervy do BV-, jen ve stejně velkém, ale jiném vymezení – jako Z.24-5

**Ad k)** Akceptováno, ale stanoveny podmínky pro stavbu garáží (dočasnost, požadavek na zelenou střechu). ~~neakceptováno v souladu s doporučením pořizovatele. Důvodem je příliš cenná pozice ve vnitřním městě pro další fixaci garážování řadového. Území jsou určena pro přestavbu na využití SM, jakákoli dočasnost a majetková rozdrobenost by komplikovaly budoucí využití.~~

**Ad l)** Změna z TW na BI akceptována jako Z 16-7

**Ad n)** Změna akceptována ze PZ do BI (Z9-12) na úroveň prodloužení sousední zástavby

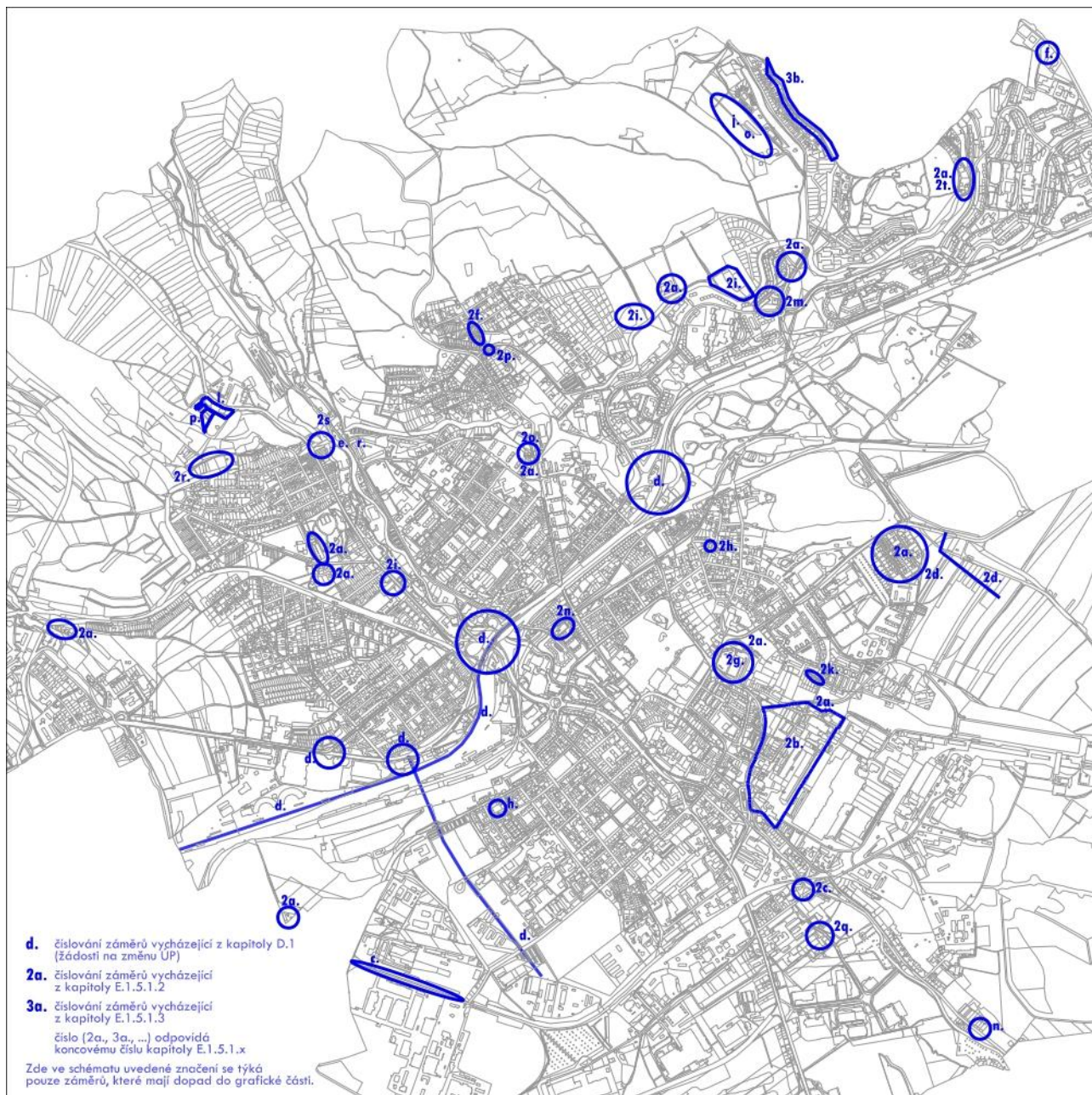
**Ad o)** Akceptováno z územní rezervy do BV-, jen ve stejně velkém, ale jiném vymezení – jako Z24-5. Podpora v bilanci potřeby nových ploch pro bydlení v RD.

**Ad p)** Změna z TW na BI akceptována jako P16-1

**Ad r)** Změna z PZ na SM akceptována jako Z18-10, část PZ na TW.

V grafické části jsou označovány záměry (dílčí změny) odpovídajícím písmenem (a,b,c,d,...viz dále), v případě kapitoly E.1.5.1.1 až E.1.5.1.5 je před písmeno předřazeno číslo odpovídající kapitole (např. 2e – požadavek na změnu bod e. z kapitoly E.1.5.1.2).

**Obr. 3** Umístění změn týkajících se grafické části v rámci řešeného území



## **E1. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny**

### **Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje:**

Vyhodnocení viz kap. 2.1. Odůvodnění

### **Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem:**

Vyhodnocení viz kap. 2.2. Odůvodnění

### **Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a případně doplňujících průzkumů a rozborů**

Vyhodnocení viz kap. 7.1.A. Odůvodnění

### **Na základě vyhodnocení jednotlivých žádostí o změnu ÚP (viz kapitola**

**A.6 a D. ve Zprávě o uplatňování ÚP Chomutov) vyplývají pro pořízení změny následující požadavky:**

- a.** prověření změny podmínky prostorového uspořádání pro ploch RZ - individuální rekreace – zahrádkářské osady, konkrétně zastavěnou plochu pozemku pro jednotlivou stavbu o

max. výměře 35 m<sup>2</sup> zvýšit na max. výměru 40 m<sup>2</sup> (viz žádost „b“) v kapitole D.1 Zprávy)), Akceptováno ve Z3.

- b. prověřit změnu funkčního využití pro silniční dopravu na pozemcích p.č. 4095/1, 4095/2, k.ú. Chomutov I z funkčního využití ZI - zeleň izolační (viz žádost „c“) v kapitole D.1 Zprávy)), Bylo Akceptováno a řešeno mírně odlišně – zařazeno do VL, ve kterém **je DS.ksou komunikace přípustné**
- c. prověření možnosti týkající se zrušení či změny trasy veřejně prospěšné stavby WD 7 v koordinaci s návrhem Změny územního plánu č. 2 Chomutov a zpracovávanou Územní studii č. 15 a 16 (viz žádost „c“) v kapitole D.1 Zprávy)), Tyto uvedené studie zatím **nejsou** zcela **neukončeny**, proto dohoda, že budou zpracovány do ÚP až následující změně. Vloženy ale nově ÚS **19-18** (prověření křižovatek na 1/13 a územní rezervy **R13-R23** a R24 pro prověření variantních tras korekcí dopravního skeletu.
- d. prověření možnosti týkající se zrušení či změny trasy veřejně prospěšné stavby WD 7 v koordinaci s návrhem Změny územního plánu č. 2 Chomutov a zpracovávanou Územní studii č. 15 a 16 (viz žádost „c“) v kapitole D.1 Zprávy)), Změny zatím neakceptovány – viz bod c. výše.
- e. prověření možnosti změny využití pro pozemky p.č. 6122/1 a 6125/340 v k.ú. Chomutov I, z ploch OK.M - plochy komerčních zařízení a administrativu – malá a střední na plochy DS.G – Dopravní infrastruktura - silniční – garáže a velká parkoviště (viz žádost „f“) v kapitole D.1 Zprávy)), plně akceptováno jako DS.g, **vymezeno jako návrh v zastavitelné ploše**
- f. prověření možnosti změny využití pro pozemek p.č. 3638 v k.ú. Chomutov I, z ploch funkčního využití z ploch SO.2 - plochy smíšené obytné – městské na plochy DS.G - Dopravní infrastruktura -silniční – garáže (viz žádost „h“) v kapitole D.1 Zprávy)), Změna SO.2 na DS.g akceptována.
- g. prověření možnosti změny využití pro pozemky p.č. 5907/10 a 5909/2 v k.ú. Chomutov I, týkající se uvolnění územní rezervy R 20 pro BI.2 bydlení individuální (viz žádost „j“ a „o“) v kapitole D.1 Zprávy)), jak z hlediska potřeby vymezení nových ploch pro bydlení tak z hlediska ochrany přírody. Akceptováno z územní rezervy do BV-, jen ve stejně velkém, ale jiném vymezení – jako Z24-5.
- h. prověření možnosti udělení specifického regulativu v plochách SO.2 – plochy smíšené obytné – městské pro stavby garáží jako staveb dočasných na období 15 let ale pouze v případě již stávajících areálů garáží a za předpokladu dodržení podmínek prostorového uspořádání v plochách SO.2 daných platným územním plánem týkající se především min. % zeleně. (viz žádost „k“) v kapitole D.1 Zprávy)), **obecně pro plochy SM neakceptováno (tam nadále zůstanou stavby nových garáží nepřipustné), v rámci změny byly identifikovány stávající garážové bloky a zařazeny do ploch DS.g (za současného zrušení požadavku min. % zeleně), dále byly stanoveny výjimky pro konkrétní případy, kde je možnost garáže případně stavět, ale které nebylo vhodné vymezovat samostatně jako plochu s rozd. zp. využití DS.g (nebo je dále "fixovat" v území), popř. byly pro ně stanoveny další podmínkami. v souladu s doporučením pořizovatele**
- i. prověření možnosti změny využití pro pozemky p.č. 3229/3, 3233/4, 3233/7, 3233/8, 3233/2, 3230/2, 3233/3, 3229/2, 3233/5 a 1456/2 v k.ú. Chomutov II, z ploch T – plochy technické infrastruktury na plochy BI.1 - bydlení individuální v rodinných domech – městské a příměstské (viz žádost „l“) v kapitole D.1 Zprávy)), Změna z TW na BI akceptována jako Z 16-7.
- j. prověření možnosti změny rozsahu využití pro pozemek p.č. 4601/23 v k.ú. Chomutov I, z ploch ZP – zeleň parková na veřejných prostranstvích na plochy ZP – zeleň parková na veřejných prostranstvích a BI.1 - bydlení individuální v rodinných domech – městské (viz žádost „n“) v kapitole D.1 Zprávy)), Změna akceptována ze PZ do BI (Z9-12) na úroveň prodloužení sousední zástavby.
- k. prověření možnosti změny rozsahu využití celé lokality „U Vodárny“ tak, aby případná

vhodná nová funkční využití zohledňovala jak požadavky sousedních vlastníků, tak již probíhající realizaci vedlejší zastavitelné plochy „Bl. 1 bydlení individuální v rodinných domech – městské a příměstské tzn. z ploch funkčního využití „T – plochy technické infrastruktury“ na plochy vhodnějšího funkčního využití (viz žádost „p“) v kapitole D.1 Zprávy)), Změna z TW na BI akceptována jako P16-1.

- I. prověření možnosti změny rozsahu využití pro pozemek p.č. 1444/4 v k.ú. Chomutov II z ploch funkčního využití „ZP - zeleň parková na veřejných prostranstvích“ na „SO.2 plochy smíšené obytné – městské“ (viz žádost „r“) v kapitole D.1 Zprávy)),

Změna z PZ na SM akceptována jako Z18-10, část PZ na TW.

### Požadavky vyplývající ze zjištěných nedostatků a nesrovnalostí zjištěných na základě průzkumů:

#### E.1.5.1.1 HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT:

- a. Válečné hroby v ul. Bezručova – opravit umístění ve výkresové části. Provedeno dle ÚAP.
- b. Provést revizi urbanistických a architektonických hodnot, doplnit další zjištěné hodnoty (např. zástavba v ul. Dukelská). Hodnoty zásadně doplněny o ostatní významné stavby na základě podkladů objednatele.
- c. Blíže specifikovat způsob ochrany zjištěných hodnot. Viz kap. 3.1 opatření pro jednotlivé lokality, které byly specifikovány tabulkou i výkresovou přílohou výroku.
- d. Využít pro ochranu zjištěných hodnot stanovení regulativů s prvky regulačního plánu. Plochy s PRP byly stanoveny – viz kap. |6 Návrhu Z3.

#### E.1.5.1.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE VČ. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

- a. Tabulka přehled ploch zastavitelných (Z) a přestavbových (P) – provést aktualizaci s ohledem na skutečný stav zastavění pro k.ú. Chomutov I i k.ú. Chomutov II .Aktualizace provedena – viz příloha Odůvodnění zápis změn
- b. Zpracovat zpracovanou Územní studie č. 10 Válcovny do návrhu změny a navrhnout regulativy s ohledem na možnou dlouhodobou realizaci navrženého řešení v území. ~~Celá ÚS 10 zpracována~~ Změnou byly vymezeny v hlavním výkrese plochy s rozd. zp. využití s ohledem na zpracovanou územní studii, pro plochy OK.m byly pro dosud nezastavěné plochy stanoveny regulace, které vylučují stavby typu skladovací hala (Reg3), území by mělo mít spíše administrativní charakter (kanceláře, zdravotnické služby, apod.). Reg3 nahrazuje požadavek vymezení "nového typu" plochy (OK.d – tak, jak navrhovala územní studie) s přihlédnutím k tomu, že většinová regulace ploch OK.m v podstatě odpovídá plánovanému využití.
- c. Ulice Ctiborova, p.p.č. 4418/1, 4426/2 k.ú. Chomutov I – prověřit možnou změnu z DS.k a DS.P na VP.1 i s úpravou regulativů ve prospěch výroby v navazujícím území. Dopravné využití do VL akceptováno ve Z3.
- d. V lokalitě Zadní Vinohrady je potřeba prověřit u pozemku p.č. 4693/1 k.ú. Chomutov I změnu funkčního využití z důvodu existujícího limitu využití území pro plynovod a komunikaci. Požadované změny na PZ, DS.k a BI akceptovány. Neschválená studie Zadní Vinohrady zatím nebyla zpracována do Z3.
- e. Provést revizi ploch pro umístění fotovoltaických elektráren v zastavěném území, v zastavitelných a přestavbových plochách města (např. lokalita u Sandviku, bývalá skládka v ulici Pražská). ~~Rozsah OK.v, DS.k a ZO uveden do stavu.~~ Pro výrobu elektrické energie pomocí FVE jsou již v platném plánu vymezeny plochy VE (jak plochy stabilizované, tak plochy zastavitelné) - změnou Z3 není měněn jejich rozsah, dále je fotovoltaika (ve smyslu výroby) v platném plánu umožněna v plochách VL. Změnou Z3 je regulována v jednotlivých kartách možnost nebo nemožnost umístění solárních panelů. V nezastavěném území je změnou fotovoltaika vyloučena (v nepřijatelném využití v kartách ploch s rozd. zp. využití nezastavěného území), pro ostatní plochy je v jednotlivých kartách fotovoltaika podmíněně připuštěna - nejedná se o "výrobu" (ve smyslu

- velkého pole FVE), ale možnost připuštění panelů na pozemcích nebo střeších nemovitostí. V městské památkové zóně, u objektů nemovitých kult. památek a vyjmenovaných arch. hodnotných staveb je fotovoltaika s ohledem na ochranu kult. a arch. dědictví vyloučena.
- f. U pozemků p.č. 5304/1 a 5304/11 k.ú. Chomutov I - je potřeba vymezit plochy DS.K a BI.1 dle skutečnosti. Ve Z3 upraveno na DSK dle stavu
  - g. U pozemku p.č. 872/1 k.ú. Chomutov I – je potřeba aktualizovat plochy funkčního využití OK.V dle skutečnosti. Provedeno.
  - h. U pozemků p.č. 1856/1, 1856/2 k.ú. Chomutov I je potřeba prověřit změnu funkčního využití z BH na BI.1 (jedná se o stávající rodinný dům). Změna akceptována z BH na BI
  - i. Prověřit změnu funkčního využití pozemků u bývalého kina Oko za účelem možnosti umístění občanské vybavenosti a zajištění parkování návštěvníků v území a z hlediska návaznosti na další využití bývalého kina Oko. ~~Zatím nejsou uzavřeny všechny podmínky při převodech vlastnictví a vyjasněno funkční využití~~ Plocha s rozd. zp. využití umožňuje provést sledovaný záměr na přebudování býv. kina), proto ve Z3 zatím nedošlo ke změně využití. Změna funkčního využití ploch navazujících na býv. kino také nebyla provedena, není znám přesný záměr, prozatím tedy nedochází ke změně ploch s rozd. zp. využití.
  - j. Sady Březenecká - zde je potřeba prověřit vymezení veřejných prostranství v lokalitě zastavitelné plochy 24-Z2 a 24-Z3. ~~Prověřeno a změna akceptována dle podkladů objednatel jako aktuální stav.~~ V platném územním plánu je v rozvojové lokalitě Sady Březenecká (Z.24-2 a Z.24-3) vymezeno jen jedno klíčové prostranství (ZP), jinak je celá plocha vymezena jako BI. V území je zpracována (a vedena v evidenci) územní studie s variantním řešením parcelace a umístění veř. prostranství. Na základě plánované směny pozemků je v územním plánu upraven rozsah plochy ZP a zároveň je vymezeno druhé veřejné prostranství (ZP), aby se územním plánem zafixovala jejich pozice.
  - k. Na pozemcích p.p.č. 1942/55, 1942/56, 1942/54, 1942/53, 1942/52, 1942/51, 1942/50 k.ú. Chomutov I nahradit plochu pro dopravu DS.K plochou pro bydlení individuální BI.1. Změna na ~~DS.k~~BI akceptována.
  - l. Prověřit rozsah vymezených zastavitelných ploch pro bydlení hromadné BH z důvodu vybudovaných nebo naplánovaných parkovišť. ~~Provedeno.~~ Byla identifikována zastavitelná plocha 25-Z3 (BH), kde mezitím došlo k vybudování parkoviště. Změnou je zastavitelná plocha vypouštěna a plochy jsou zkresleny podle stavu v území (izolační zeleň ZO, parkoviště DS.k a plocha BH na zbývajících částech).
  - m. Prověřit funkční využití a upřesnit regulativy pro plochy BH na pozemcích p.č. 5459/79, 4781/1, 4781/4, 4781/3, 4781/2, 5459/2, 4781/6, 4781/7, 4801/138 k.ú. Chomutov I. Prověřeno a plocha členěna ve využití podle stavu na BI, DS.p a ZO
  - n. Zastavitelnou plochu 3- Z2 prověřit z hlediska rozsahu a funkčního využití. ~~Prověřeno a ze ZP na BI změněna jen část srovnávací plotovou linií do roviny, tedy částečně akceptována.~~ V zastavitelné ploše 3-Z2 (k navrhovanému využití DS.g) se nachází funkční objekt technického vybavení, u kterého se nepředpokládá změna funkčního využití, dále objekt využívaný jako garáž/dílna a na zbytku plochy mezitím došlo k vybudování parkoviště. Změnou je proto zastavitelná plocha zrušena, objekt technické infrastruktury převeden do ploch TE a zbývajících část do DS.g. Pro objekt garáže/dílny, který je součástí plochy DS.g, je vytvořena výjimka s možností využití objektu jako plochy SM (viz pozn.2 pod tabulkou regulací DS.g).
  - o. U pozemků p.č. 1090 a 1091/2 k.ú. Chomutov II je potřeba prověřit možnost změny funkčního využití OV vzhledem k návaznosti pozemků na plochy funkčního využití BI.1. Prověřen stav a změna provedena z OV na BI
  - p. U pozemku p.č. 4927/12 v k.ú. Chomutov I, je nutno prověřit částečnou změnu plochy pro bydlení. Prověřen stav a změna na BI provedena.
  - q. V ul. Raisovy prověřit rozsah vymezení ploch funkčního využití ZI - zeleň izolační. ~~Prověřeno a DS.k zpracována ve vztahu k ZI.~~ Vzhledem k plánovanému umístění objektu náležícímu k ploše výroby byla část plochy ZO vymezena jako plocha s rozd. zp. využití VL (v rozsahu plánovaného záměru, dále v nejbližším okolí byl upraven rozsah ZO podle skutečnosti (plochy vybudovaného chodníku



- byly převedeny do ploch DS.k).
- r. Bude prověřeno vymezení stabilizovaných a zastavitelných ploch pro funkční využití BI.1 pro pozemky p.č. 3218/1, 3217, 3692/1, 3692/2 a dalších v k. ú. Chomutov II. ~~Prověřeno a akceptována změna na BI – přestavbou plocha.~~Jedná se o plochu vymezenou v platném plánu jako stabilizovaná plocha BI. Prověřením bylo zjištěno, že RD se nachází pouze na jednom pozemku, zbytek tvoří zahrádky (zahrádková osada) s objekty rekreace (některé objekty jsou zapsané v katastru nemovitostí). Pozemky se nachází v blízkosti povrchového přívaděče Ohře-Bílina. Z hlediska nápravy skutečnosti a důvodu ochrany koryta přívaděče je změnou vymezena přestavbová plocha P.18-2 (BI) a jsou pro ni stanoveny podmínky, které chrání těleso přívaděče a umožňují jeho údržbu. Požadavek na přístup k lokalitě (resp. jednotlivým pozemkům) ze severní části odpovídá platné koncepci (je zde vymezena plocha DS.k, ve které lze realizovat požadovaný uliční profil 8 m).
  - s. Bude prověřena změna funkčního využití na W plochy vodní a vodohospodářské pro pozemky p.č. 1446, 1444/1, 1444/3 a 1445 v k. ú. Chomutov II. Změna ze PZ na W byla akceptována.
  - t. Bude prověřen rozsah zastavitelného území pro bydlení BI.1 z důvodu odhalení koryta přívaděče pro pozemky p.č. 6078/7, 6078/10 a dalších v lokalitě podél Přívaděče Ohře - Bílina v k.ú. Chomutov I. Uvedeno do požadovaného souladu se stavem a korytem (PZ, ZX, BI jako Z 27-1)

#### E.1.5.1.3 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ.

- a. Provést revizi koncepce dopravy v textové a ve výkresové části (z hlediska silniční dopravy, upřesnit možnosti výstavby dalších řadových garáží na území města, možnost výstavby parkovacích ploch pouze za účelem vybudování chybějících parkovacích míst i mimo plochy výhradně určené pro parkovací plochy), prověřit možnosti výstavby řadových garáží jako staveb dočasných při nenaplnění potřebných kapacit stanovených územním plánem., stanovit min. požadovaný počet parkovacích míst u velkokapacitních parkovišť. Koncepce dopravy zatím neměněna jen vymezením ~~revizí-rezerv~~ R23 a R24 testována reakce na možné korekce, v oblasti dopravy v klidu je silně doplněna definičně a regulativy dle kap.6.
- b. Prověřit nutnost zachování cesty mezi zástavbou rodinnými domy v lokalitě ulice Šípková, která vede po hranici k.ú. Chomutov I a k.ú. Březeneč. Ve Z3 akceptováno ~~Cesta zachována mimo BI~~Bylo prověřeno – cesta je rozparcelována a tyto pozemky jsou většinou přičleněny k pozemkům bydlení (zahradám jednotlivých RD) buď ze strany Chomutova nebo Jirkova a průchodnost je znemožněna. Z toho důvodu byla cesta v téměř celém průběhu zařazena do plochy s rozd. zp. využití BI, vyjma jižní části, kde přiléhá k veřejnému prostranství.
- ~~e.~~ Stanovení regulativů pro možnost použití ČOV na území k.ú. Chomutov I, Chomutov II. Stanoveny podmínky pro povolení domácích ČOV pro lokace, kde není veřejná kanalizace.
- ~~f.~~d. Zpřesnit koncepci obnovitelných zdrojů energie, zabývat možnostmi s umístováním obnovitelných zdrojů energie i v plochách mimo funkční využití k tomu určených. Silně doplněno hlavně v oblasti fotovoltaiky.

#### E.1.5.1.4 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- a. Ul. Dukelská, zahrádkářská kolonie Olšiny – prověřit upřesnění regulativu pro plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady ve vztahu k procházejícímu Regionálnímu biokoridoru územního systému ekologické stability RBK 573 Údlické douby – Stráně nad Chomutovkou. Regulace RZ dána pro plochy ÚSES, není potřebné zvláště regulovat v RZ.
- b. Kamenný vrch – prověřit funkčnost a velikost prvků ÚSES. Prověřeno, ve Změně č.3 nedošlo ke změně, důvodem je existující lesní porost dle ortofoto a neznámý důvod pro případné krácení výměry LBC, které by v zásadě ještě možné bylo.
- c. Prověřit trasy ÚSES, zkoordinovat textovou část s výkresovou částí. ÚSES zkontrolován a vyhodnocen tak, že ~~ve výsledku došlo~~ byly vypuštěny 2-prvky lokálního ÚSES (LBC Hraničná, LBC, LBC Prostřední rybník a LBC Údolí Březenečského potoka), které nejsou ~~podle vyhodnocení~~, součástí řešeného území. Dále byl vypuštěn biokoridor LBK 6, vzhledem k tomu, že neměl návaznost v dalších územích (ÚP Blatno – úplné znění po Z2, 2023; ÚP Jirkov – projednávaný ÚP).

Dále bylo vypuštěno LBC Městský park, vzhledem k tomu, že není přímo provázáno s probíhajícím biokoridorem a zároveň omezuje možnosti využití městského parku jako městského veřejného místa určeného k relaxaci obyvatel. Dále byly sladěny názvy mezi textovou a grafickou částí (týkající se LBK "Do ZOO" a LBK "LBC Zoologická zahrada-LBC Kamenný vrch-NRBK K3 MH").

- d. ~~Prověřit aktuální rozsah VKP Filipovy rybníky. Ve Z3 došlo ke korekci VKP oproti ÚP na základě podkladů objednatel.~~ Aktuální rozsah VKP odpovídá rozsahu, který je zobrazován v platném ÚP. Rozsah byl prověřen na základě žádosti o rozšíření pozemků ploch bydlení. Z důvodů trvalé existence VKP nebyly pozemky vymezeny jako zastavitelné plochy bydlení, ale byl přidán specifický regulativ (Reg4) pro plochy NS.p umožňující dotčené pozemky (pouze) oplotit, jakékoli stavby jsou vyloučeny.

#### E.1.5.1.5 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- a. v plochách SO.2 doplnit vhodné regulativy včetně výškových omezení ve všech dotčených území, upřesnit regulativy pro hlavní a přípustné využití, jasně vymežit plochy smíšené, kde je přípustná drobná nerušící výroba a nerušící služby (např. vymezením nové plochy s funkčním využitím SO.3). Ve využití SO.2(SM) výšky upřesněny pro lokality zpracovaných ÚS 10), upravena přípustnost, nové využití SO.3 nestanoveno.
- b. Upřesnit výklad regulativu pro přípustné využití 25% podlahových ploch (např. z hlediska započítávání ploch pro parkování k přípustnému využití). Regulativ přípustnosti se již neopírá o %podlažních ploch pro obtížnost bilancování.
- c. Stanovení regulativů pro umístování staveb a zařízení pro reklamu. Provedeno viz 6.1.C
- d. Doplnit do kapitoly 6 textové části územního plánu výklad pojmu nekapacitní skladování. Ano, v kap. 6.1.A.
- e. ~~Prověřit možnosti využití krytů CO a stanovit regulativy pro jejich funkční využití. Z3 nově podmínky nenastavuje, velmi specifická problematika věcných břemen nebo objektů civilní obrany. Byly doplněny regulace do kapitoly 6.1.C stanovující podmínky pro využití krytů CO tak, aby nebyla funkce krytů znemožněna.~~
- f. ~~Prověřit upřesnění regulativů pro parkování v lokalitě SO.1. Řešeno v kartě SC.~~
- g. ~~Prověřit možnost individuálního překročení stanoveného výškového regulativu v plochách s rozdílným funkčním využitím z důvodu architektonického ztvárnění objektu, případně z důvodů umístění technologie na střeše (např. tepelné čerpadlo) nebo umístění reklamy. Zpřesněn výklad zápočtu do maximální výšky objektu, architektonický akcent nelze plošně umožňovat, věci případné změny ÚP.~~
- ~~h. Prověřit možnosti umístění stánků na území města a stanovit regulativy pro tyto možnosti.~~
- ~~i. Přílišná podrobnost pro ÚP, umožněno v plochách PV a PZ do 25m<sup>2</sup>, kvalitu a přesné pozice~~
- ~~j-h. řeší městský architekt.~~
- ~~k. Upřesnit požadavek pro požadovaný poměr bydlení v plochách s funkčním využitím~~
- ~~h-i. SO.2, v případech změny využití stávajících objektů bez požadovaného poměru ploch bydlení. Podmínky přípustnosti nově dle 6.1.A.~~
- ~~m-j. Prověřit regulativy pro území bývalé skládky v ulici Pražská ve vztahu ke stávajícímu využití a možnostem dalšího využití s ohledem na stávající omezení (těleso skládky, ochranné zelené pásy apod. Z3 řeší zajištění specifických podmínek pro tuto plochu v kartě TO.~~
- ~~n-k. Upřesnit regulativy pro hlavní využití v ploše s funkčním využitím OK.M a prověřit možnost umístování bydlení v těchto plochách. Bydlení tolerováno jen stávající, obecně jde o využití obtížně slučitelné s výrobami, plošné umožnění bydlení jako přípustného v plochách OK.m není vhodné. Výjimečně – pro konkrétní případy – je bydlení změnou umožněno pro stávající bydlení v konkrétních lokalitách a ve vyjmenovaných lokalitách je umožněno (stanoveno výjimkou pod tabulkou regulací – pod kartou ploch OK.m)-~~
- ~~e-l. Prověřit možnost umístění řadové zástavby rodinnými domy v přestavbové ploše 18 P1 případně možnost výstavby RD na menším pozemku než 700 m<sup>2</sup>. Menší pozemky jen individuální posouzení (nelze plošně), řadová zástavba podmínečně přípustná dle karty BI.~~
- ~~p-m. Prověřit další možnosti umístění nekomerční občanské vybavenosti v plochách výroby. Zařazeno do přípustnosti v kartách VL.~~

- g.n. Upřesnit regulativy v rámci započítávání podílu zeleně s ohledem tvorbu zelených střech a dalších možných opatření za účelem zachování dešťových vod na pozemku. Upřesněny podmínky zápočtu min. podílu zeleně
- h.o. Prověřit vymezení nových funkčních ploch s ohledem na regulativ reg1 a reg2 v plochách VP.1 jen na základě žádostí bude individuálně posuzováno.
- h.p. Definovat samostatná funkční využití pro garážové domy, pro velkokapacitní parkoviště a samostatné areály garáží. Řada ploch převedena do DS.g., stanoveny upřesnění pro DS.g
- h.q. Prověřit vymezení ploch OV – plochy veřejné vybavenosti i včetně jejich aktuálnosti vymezených způsobů využití. ~~Nebyly předmětem Z3 žádosti o změny.~~ Na základě informací byla identifikována plocha OV v blízkosti nádraží, která neslouží veřejné vybavenosti, byla proto převedena do ploch SM. Preferované využití by nemělo být trvalé bydlení (vzhledem k sevřené pozici mezi dráhou a silnicí I/13), ale změnou toto není stanoveno.

#### E.1.5.1.6 OSTATNÍ:

- a. Odůvodnění, Výkres č. 4 – Výkres širších vztahů-vazby na okolní obce – zrušit bývalé propojení silnice od Spořic na silnici I/13. Výkres č.4 není součástí Z3, jedná se o součást odůvodnění původního plánu, od změny č.1 se v územním plánu -( v úplných zněních po vydání změn č.1 a č.2) již nijak neuplatňuje. Propojení silnice zobrazovalo pouze souvislosti, nejedná se o výrok z územního plánu Chomutova (potřeba zrušení je vztahu k ÚP Chomutova – výrokové části - bezpředmětná).
- b. Opravit názvy základních sídelních jednotek v souladu s jejich změnou – ZSJ U rasovny – nově Pražské pole, ZSJ Pražské pole – nově U teplárny. Upraveno v textu a grafické části – viz schema lokalit a ZČÚ.
- c. Prověřit aktuální rozsah CHLÚ, výhradních ložisek nerostných surovin, sesuvů, poddolovaných území. Převzato z aktuálně-zích ÚAP.
- d. Doplnit vymezení záplavového území Chomutovky. Převzato z aktuálně-zích z-ÚAP.
- e. Zaktualizovat rozsah ochranných a bezpečnostních pásem vysokotlakých plynovodů. Převzato z aktuálně-zích z-ÚAP.
- f. Návrh změn bude zohledňovat požadavky strategických dokumentů - Národní plán povodí Labea Plán pro zvládnutí povodňových rizik. Jen obecně v kap. 5.5
- g. Bude aktualizováno vedení trasy koryta vodního toku Přivaděč Ohře Bílina (PPV) v krytém profilu na celém území Chomutova. ~~Převzato z ÚAP, jiné podklady nejsou k dispozici.~~ Zakresleno přibližně jako informace v koordinačním výkrese.

**V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona bude zaktualizována hranice zastavěného území.**

Zastavěné bylo aktualizováno.

#### **E2.Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit**

Požadavky na vymezení nových ploch a koridorů územních rezerv nebyly stanoveny. Z3 však zařazuje dvě územní rezervy R23 a R24 a 1 dopravní studii 4 křižovatek na I/13 – viz kap. 15.4. Odůvodnění

#### **E3.Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Požadavky na prověření vymezení nových veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo nebyly nad rámec již zapracovaných v platné územně plánovací dokumentaci stanoveny. Prověřeno, nové VPS nestanoveny, ale některé korigovány umístěním nebo zrušeny - viz kap. 7 a 8.

V rámci vymezení stávajících veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva bude revidován v souladu s § 101 odst. 1 stavebního zákona výčet těchto staveb, stejně tak bude revidován výčet dotčených pozemků. Revidován bude i výčet veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Bylo ve Z3 prověřeno ve smyslu příp. vyřazení pozemků ve vlastnictví města, jiné změny v pozemcích nebyly uskutečněny, jsou v souladu.

#### **E4.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.**

V rámci zpracování návrhu změny ÚP budou opětovně prověřeny nere realizované zastavitelné plochy u kterých nebyly doposud registrovány Územní studie a předmětná podmínka bude v těchto lokalitách opětovně prověřena. Ve Z3 nebyly určeny žádné plochy pro zpracování regulačního plánu, nebyly rozšířeny o žádné plochy s potřebou uzavření dohod o parcelaci. Důvodem je, že nová plocha bydlení je pouze jediná a ta má navržené veřejné prostranství.

Územní studie ÚS10, dále ÚS 6 a ÚS 7 byly zpracovány do Z3 v rozsahu ~~dohodnutém se zadavatelem~~ vymezení ploch s rozd. zp. využití, popřípadě regulací. U Sadů Břerzencecká se jedná spíše o upřesnění veřejných prostranství se zelení.

#### **E5.Požadavky na zpracování variant řešení**

Z výše uvedených skutečností nevyplývá potřeba zpracování variant řešení návrhu změny ÚP, proto není tato kapitola zpracována. Varianty řešení nebyly zpracovány, nebyl důvod, v případech dopravních linií jsou vymezeny pouze územní rezervy R23 a R24.

#### **E6.Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Obsah návrhu změny č. 3 územního plánu bude odpovídat požadavkům přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Z3 splňuje včetně převedení metodiky dle „Standardu vybraných ploch v ÚPD.“

#### **F. požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast**

Bude zpracováno vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území jehož součástí bude posouzení vlivu na životní prostředí. Posouzení vlivu změny na evropsky významnou lokalitu bylo dle stanoviska č.j KUUK/028477 ze dne 8.3.2022.vyloučeno. Na základě stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, IDDS: t9zbsva; sídlo: Velká Hradební č.p. 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1 čj. KUUK/041991/2022 ze dne 14.3.2022 je požadováno zpracování Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí:

Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí je zpracováno a je součástí ÚUR. Závěry a doporučení ze SEA byly zpracovány do Z3 ÚP.

#### **G. požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li**

### **zpracování variant vyžadováno**

Není požadováno zpracování variant řešení. Nebyly ve Z3 zpracovány.

#### **H. návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,**

U předložených požadavků na zpracování změny územního plánu ani skutečností uvedené v kapitole A. až D. není předpoklad vlivu na koncepci územního plánu a proto, není potřeba pořizovat nový územní plán. Koncepce ÚP zůstává zachována.

#### **I. požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Od doby vydání územního plánu do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Proto není tato kapitola zpracována. Nebyla zpracována

#### **J. návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.**

Pořizovatel na základě průzkumů a rozborů doporučuje aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje pro vymezení regionálního biokoridoru 573 Údlické dubí – stráně nad Chomutovkou, který je veden přes stávající zahrádkářskou kolonii a využití individuální rekreace je v rozporu s regulativy pro územní systém ekologické stability. Je řešeno formou regulace ploch pro ÚSES, nikoli přesunem RBK 573, který je v souladu se ZÚR ÚK.

## **7.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1-5) UVEDENÝMI VE VYHLÁŠCE Č. 500/2006 SB. V PŘÍLOZE 7, ČÁSTI II. BOD B**

Netýká se postupu zpracování Změny č.3.

## **8. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR (§43, ODS.1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Změnou č.3 nejsou vymezovány žádné záležitosti, které by měly nadmístní význam (a nebyly by v ZÚR), ani nebyla shledána potřeba vymezení takových záležitostí. Územní rezerva R.23 je spíše otázkou koordinace návazností ÚP Chomutova a Černovic, pokud by byla projednáním přijata, není proto ve výroku požadována.

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

Změnou č.3 jsou vymezeny nové prvky regulačního plánu – viz kap. 6.4 Návrhu a kap. 15.6 Odůvodnění. Jedná se o následující výčet PRP:

**Plochy stávající i rozvojové pro využití: BI, BV, RZ.** Plochy s prvky regulačního plánu byly stanoveny pouze pro tyto plochy, neboť jsou nejčastější příčinou velmi diskutabilních řešení (ploty, střechy). Platí však pro celé město (všechny plochy BI, BV, RZ) jako doplňkový nástroj k podmínkám PRZV.

## 10. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

### 10.1 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Pozemky ZPF jsou změnou č.3 dotčeny ve dvou případech. V prvním případě v souvislosti se záměrem výstavby venkovského bydlení BV s veřejnou zelení ZP v zastavitelné ploše **Z.24-5**. Jedná se o dotčení pozemků v celkovém rozsahu **3,99 ha** (k.ú. Chomutov I.), nacházející se v nezastavěném území.

Jedná se o pozemky druhu orná půda a trvalý travnatý porost. Dotčeny jsou pozemky III. a V. třídy, viz tabulka č.1. ~~Jedná rovněž~~ Změnou dochází k převedení plochy bydlení v územní rezervě R20 dle platné dokumentace do zastavitelných ploch. Nová zastavitelná plocha navazující na zastavěné území stávající lokality bydlení **SBV**, má odstup od PUPFL a je dopravně napojená nebo napojitelná. Dále se jedná se o pozemky III. a V. tř. ochrany ZPF, lze tedy konstatovat, že tímto je plněn zájem ochrany zemědělského půdního fondu.

V druhém případě jsou dotčeny pozemky zahrad a to v přestavbové ploše **P.18-2**. Zábor o rozsahu 1,17 ha se týká pouze V. třídy ochrany se nachází v katastrálním území Chomutov II. –Jedná se o metodickou nápravu stávajícího plánu, kde stavové plochy bydlení (BI dle ÚP) neodpovídají realitě, ve skutečnosti je zde zahrádková kolonie. Proto je zvolena na stejných pozemcích plocha návrhová BI pro novou zástavbu se stejnou funkcí. Celá plocha přestavby je v zastavěném území.

Ostatní záměry se nenacházejí na pozemcích ZPF nebo již byly předmětem vyhodnocení záborů v platném plánu. V případě zastavitelných ploch Z.16-7, Z.18-10, Z.11-3, Z.9-12, P.16-1, nedojde k novému záboru, plocha je v zastavěném území a nejedná se o pozemky ZPF.

V grafické části jsou vybarveny všechny dotčené pozemky ZPF (podle druhu), které se nacházejí uvnitř záměrů/měněných ploch. Zastavitelné plochy a plochy přestavby, které nejsou na pozemcích ZPF nebo byly již vyhodnoceny v platném plánu, nejsou zobrazeny.

**Tab.1:** Tabulka předpokládaných záborů ZPF (vyznačeny pouze prvky mající vliv na ZPF)

ozn. záboru	navrhované využití	zábor ZPF [ha]				BPEJ	třída ochrany ZPF [ha]				
		orná	ttp	zahrada	celkem		I.	II.	III.	IV.	V.
k.ú. Chomutov I.											
Z.24-5	BV	3,6906	0,0584		<b>3,7490</b>	7.29.14 7.37.56			1,7542		1,9948
	ZP	0,1427	0,1012		<b>0,2439</b>				0,0064		0,2375
k.ú. Chomutov II.											
P.18-2	BI			1,1687	<b>1,1687</b>	2.29.44					1,1687
<b>celkem</b>											
		3,8333	0,1596	1,1687	<b>5,1616</b>				1,7606		3,401

**Tab.1** (pokračování)

Ozn. plochy	Funkční využití	Souhrn výměry záboru [ha]	Odhad výměry, na které bude provedena rekultivace na zem. půdu [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před větrnou činností	Informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)
Z.24-5	bydlení venkovské	3,7490	0,00	NE	NE	NE	NE
	zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,2439	0,00	NE	NE	NE	NE
P.18-2	bydlení individuální	1,1687	0,00	NE	NE	NE	ANO

## 10.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Pozemky určené k plnění funkce lesa jsou ve Z3 dotčeny v případě nové lokality bydlení **Z.24-5** Partyzan, kde je navežena rozvojová plocha (případná budoucí parcelace) nejbližší 15 m od PUPFL, tedy je respektován odstup od PUPFL. Zároveň stávající malá lesní enkláva je navržena do využití ZP s tím, že dojde k vyjmutí z PUPFL, ale zároveň bude zachována jako součást zeleně veřejného prostranství.

Výměra záboru PUPFL pro využití veřejného prostranství je 0,1 ha. Podmínkou pro tuto plochu (stanoveno v podmínkách využití plochy) je minimalizace kácení stromů vyjmutých z PUPFL pro veřejné prostranství, zdůvodněná jejich zdravotním stavem – viz kap. 6 karta PU.

## 11. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE §53, Odst.4 SZ

### 11.1 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Pořizovatel přezkoumal Z3 a konstatuje, že návrh Změny č.3 Územního plánu Chomutova je v souladu s PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5 a 4 i se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění 1.,2. a 3. Aktualizace.

Vlastní odůvodnění je provedeno v kapitole 2.

### 11.2 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Pořizovatel přezkoumal Z3 a konstatuje, že návrh je v souladu s cíli a úkoly územního plánování v plném rozsahu. Vlastní odůvodnění je provedeno v kapitole 3.

### 11.3 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Pořizovatel přezkoumal Z3 a konstatuje, že návrh Změny č.3 Územního plánu Chomutov je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů jak v textové, tak grafické části; dokumentace se projednává pouze v rozsahu změn a odpovídá požadavkům na obsahové náležitosti a strukturu. **Územním plán je změnou převáděn podle novely vyhlášky 500/2006 Sb. do standardu vybraných částí územního plánu.** Vlastní odůvodnění je provedeno v kapitole 4.

#### 11.4 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Bude doplněno po projednání.

### 12. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Posouzení vlivu změny na evropsky významnou lokalitu bylo dle stanoviska č.j KUUK/028477 ze dne 8.3.2022 vyloučeno. Není proto součástí vyhodnocení URÚ.

Na základě stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, sídlo: Velká Hradební č.p. 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1 č.j. KUUK/041991/2022 ze dne 14.3.2022 bylo požadováno zpracování Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.

**Vyhodnocení vlivů na URÚ** bylo zpracováno v samostatném dokumentu. Kap. A (posouzení NATURA 2000) není zpracována - nebylo požadováno, kap. B – Posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) zpracovala Mgr. Alena Smrčková (autorizovaná osoba).

Z výsledků vyhodnocení ~~ne~~vyplynuly ~~žádné~~ požadavky na zastavitelnou plochu Z.24-5, které ~~by měly být~~byly být zapracovány přímo do návrhu změny územního plánu, požadavky se týkají zejm. podmínek prostorového uspořádání a požadavků na dopravní a technickou infrastrukturu, ~~resp. vyhodnocení obsahovalo požadavky, které buď již byly součástí územního plánu, nebo požadavky, které svou podrobností nenáleží do územního plánu a měly by být součástí řešení návazných řízení.~~

### 13. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50, ODS.5 SZ

Bude doplněno po veřejném projednání.

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

Bude doplněno po veřejném projednání.

### 15. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Změna č.3 kompletně upravuje značení a barevnost celého ÚP a PRZV dle požadovaných požadavků „Standardu vybraných částí územního plánu“.

#### 15.1 VYHODNOCENÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změnou Z3 bylo aktualizováno zastavěné území ke dni 1.12.2022.



## 15.2 VYHODNOCENÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### ÚP přijímá strategii adaptace klimatickou změnu.

Jedná se o soubor opatření v tématice modrozelené infrastruktury – viz kap. 4.2 a 5.8.

### ÚP stanovuje opatření pro ochranu a rozvoj hodnot jednotlivých lokalit.

Jejich vymezení vychází z platného členění na urbanistické městské obvody – viz kap. 2.1. a je podpůrným nástrojem na udržení identity vymezených lokalit.

### ÚP navrhuje:

- **členění zastavěných příp. zastavitelných území města na lokality s vyjádřením charakteru zástavby**

Členění vychází z platného a v ÚP Chomutova využitého dělení území města na základní sídelní jednotky. Toto je pak použito na podrobnější členění (indexace doplněnými malými písmeny, např. 8a) na lokality, které se vyznačují společnou charakteristikou struktury zástavby, tedy lokality urbánní. Tyto jsou vymezeny pouze v zastavěném a zastavitelném území, nezahrnují krajinná nezastavěná území. Toto členění zůstává proto přehledné, přestože charakter zástavby se samozřejmě neřídí administrativními hranicemi. Každá z lokalit má vyjádřen typ struktury zástavby (viz kap. 3.1) a zpracovanou krátkou charakteristiku typických znaků struktury. Členění na urbánní lokality je základem tabulky v kap. 2.1. a je vyjádřeno též ve Schematu urbánních lokalit – výkres č.8.

### - **přehled opatření a důrazů pro činnosti v těchto lokalitách:**

Tabulka v kap. 2.1 vyjadřuje zároveň verbální souhrn opatření či doporučení pro další činnosti v lokalitě, které by měly doplňovat podmínky PRZV o opatření z pohledu udržení identity celé lokality. Jsou součástí výroku, tedy jsou nadřazeně platné současně s podmínkami ploch PRZV, případně plochami PRP.

### ÚP vymezuje podrobně ostatní architektonicky významné stavby a území:

Jedná se o podrobný rozklad staveb, které nad rámec památek, zapsaných na seznamu nemovitých kulturních památek, vyjadřuje kvalitu dalších objektů ve městě. Tyto jsou podrobně uvedeny a patří též do výběru arch. a urb. významných staveb. Podklad připravilo město Chomutov.

## 15.3 VYHODNOCENÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE VČ. URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

**Skutečnosti rozhodné pro převod ploch/ lokalit zastavitelných do zastavěných:** jedná se důležitou informaci pro vnímání zastavitelných ploch, neboť není možné fragmentovat lokality podle právě dokončených domů.

Zpracovatel, po dohodě s objednatelem ve Z3 ÚP při analýze zastavitelnosti lokalit, uplatňuje následující pravidlo:

- Zastavitelná plocha je převedena celá do stavu, pokud 90% ploch s objekty je již vymezeno v katastrální mapě
- Zastavitelná plocha se může zmenšit pouze o ucelenou, realizovanou a katastrálně vymezenou plochu s objekty.

### Vymezení ploch PRZV z pohledu nových skutečností ve Z3:

V tabulce ploch PRZV dochází (mimo jednotlivé podmínky ploch PRZV – viz kap. 15.6 Odůvodnění) k vymezení nových, rušení zastavěných i úpravě některých parametrů ploch (výměra, kapacita):

### **Výčet změn s odůvodněním:**

**Zrušeny byly plochy:** 3-Z2(DS.g), 7-P4 (OK.m), 7-P5 (OK.v), 13-Z2(BV), 20- Z4 (BI), 28-Z3(DS.g), 28-Z4(DS.g), 28-Z5 (DS.g), 17-Z2 (BI), 25-Z3, 24-P1, 17-Z2, 18-Z2, 18-Z4

Tyto plochy byly přeřazeny do stavu, jedná se o již zrealizované záměry (plochy jsou již naplněny). Plochy byly upřesněny podle provedené parcelace a skutečného stavu (např. navrhovaná plocha BI je změnou převedena do ploch BI a DS.k), popřípadě byla vymezena zeleň.

#### Nově vymezené plochy:

- **Z.16-7** jako BI o kapacitě 6 RD, P16 -1 jako BI o kapacitě 3 RD, P18-2 jako BI o kapacitě 10RD, Z18-10 jako SM TW o kapacitě 0, **dále** Z24-5 jako BV a PU o kapacitě 32 RD  
Všechny změny mají oporu a vychází ze zadání Z3, Odůvodnění/ zápis změn, též kap. 16. Odůvodnění:
- **Z.16-7:** Lokalita Černý vrch 16a. Jedná se o změnu využití ze stávajícího využití TW na BI na základě Zadání Z3, transformace na BI v rozsahu 6 RD je uvnitř zastavěného území a odpovídá podmínkám v území
- **P.16-1:** stejné odůvodnění jako Z16-7, jsou v návaznosti, malá plocha s kapacitou 3 RD
- **P.18-2:** jedná se o plochu v lokalitě Domovina, na jejím severu část plochy zastavěna, jedná se o stabilizaci plochy do BI o max. kapacitě 10RD. Tato plocha je zčásti již jako BI využita (zde se jedná o aktualizaci a doplnění dnešních - z ploch zahrádek), druhou část lze doplnit na malou ucelenou lokalitu BI v návrhu. Podmínky okolní zástavby i pozice pod lesem nebrání tomuto využití a je vhodné uvnitř zastavěného území. Zároveň je ale potřebné zajistit řádný přístup k lokalitě o min. šíři 8m uličního profilu a sice tak, aby se tak nečinilo z prostoru přivaděče pod správou Povodí Ohře sp.( vhodný přístup od komunikace u lesa). Rovněž řešení odkanalizování musí být citlivé ve vztahu k blízkosti přivaděče.
- **Z.18-10:** V lokalitě Domovina na severu, změna plochy ZP na SM je velmi malou korekcí v území pro vyjádření reálného využití ve vztahu ke kanálu TW. Opírá se o Zadání Z3, je uvnitř zastavěného území a nemá žádnou kapacitu, jde o rozšíření ploch SM o výměře 730m<sup>2</sup>
- **Z.24-5:** V lokalitě Strážišť východ 24b. největší plocha pro rozvoj, je určena pro BV o kapacitě do 32 RD. Opírá se o Zadání Z3 a SEA, navazuje na zastavěné území. Původní územní rezerva pro bydlení je ve Z3 vymezena mírně odlišně, ale ve stejné výměře. Změna vymezení spočívá v vytvoření odstupu od lesa náhradou za protažení severním směrem. Jedná se o pozemky ve stejném vlastnictví. Z3 se opírá o stanovené podmínky jako: stejná výměra jako pův. rezerva, bydlení v kategorii BV s většími parcelami, o nutnost respektovat svažité tereny co nejvíce (tedy bez velkých terénních úprav), nutnosti umístit požadované veřejné prostranství na určené místo s fragmenty lesního porostu (který bude vyjmut z PUPFL) a plnění podmínek PRP. Rozvojová plocha a její kapacita je rovněž podpořena vyhodnocením v kap. 16. Odůvodnění. A zpracovanou SEA, která záměr připouští z pohledu životního prostředí.

#### Upravené plochy:

- **Z.9-12** jako BI se zvětšenou výměrou z důvodů dorovnání okrajů BI,
- **Z.27-1** jako BI se ~~zásadně~~ zmenšenou výměrou z důvodů ~~vymezení~~ **plánované úpravy** koryta vodoteče a ~~stabilizace-realizace~~ **BIRD**

**Ostatní podmínky PRZV** – viz kap. 6 a kap.15.6.Odůvodnění

## 15.4 VYHODNOCENÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

### Doprava v klidu

Garáže jsou umožněny v režimu ploch PRZV s bydlením jen za podmínek pro doprovodné stavby dle kap. 6.1.A. Reaguje na zadání Z3 s důrazem na rozšířené garážování v plochách DS.g nebo pod domy či pod zemí, nikoli formou jednotlivých či skupinových garáží v plochách kdekoli v BH. Sleduje se tím opatrnost před zahlcením prostředí a vnitrobloků víceméně osamocenými garážemi na jakémkoli místě. Plošný parametr

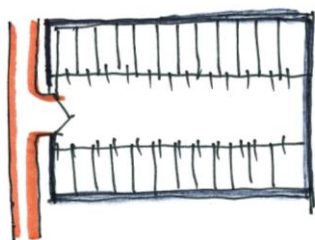
by zahájil postupnou prostorovou destrukci vnitrobloků. Plochy převedené z BH a SM do DS.g jsou vyjádřeny v hlavním výkresu. Předcházela důkladná analýza detailů prostředí a rozhodujícími faktory pro převedení byla existence nebo potenciál ucelených garážových dvorů s řadovými garážemi, nejlépe s vjezdy zevnitř areálu a potenciálem pro doplnění dostavbami řadových garáží. Tato skutečnost umožní realizace nových řadových garáží v místech již existujících předpokladů.

Zároveň došlo k výběru ploch s ozn. Reg5, které v rámci ploch DS.g, kde není možné povolovat areály řadových garáží z důvodů prostorové nevhodnosti a naopak vhodnosti a potenciálu pro garážové domy.

Systémově se v tomto smyslu řeší podmínky tak, aby zmizel tlak na jednotlivé garáže v BH a SM, ale zároveň se umožnila částečně výstavba dalších řadových garáží.

Zpracovatelé navrhli též neposuzování min.% zeleně v areálech DS.g. Důvodem je skutečnost, že většina stávajících již nemůže podmínky min. 10% zeleně splnit.

**Prototyp ideálního garážového dvora z řadových garáží (při jiném tvaru zachovat principy):**



#### **Zásady:**

- 1) dvůr/ areál pod uzavřením (bezpečnost)
- 2) všechny vrata zevnitř dvora
- 3) neruší čímkoli okolí
- 4) vnější zdi lze doprovázet zelení
- 5) krajně dobrý monitoring

Jsou stanoveny přísnější parametry pro potřeby residenčních a návštěvnických stání v lokalitách umožňujících bydlení (kap. 6.1.B a karty PRZV pro BI, BV, BH, SC a SM). Tyto parametry sledují potřebu přitvrdit požadavky na novou výstavbu bytů i na parkování residentů od RD v ulicích. Parametry mají oporu v Zadání Z3.

Jsou upřesněny podmínky ploch DS.g. Do ploch DS.g patří nyní i řadové garáže pouze však nad 10 míst proto, aby jejich pozice nezabrali stavebníci jednotlivých garáží. Garážový dvůr tedy může být i z řadových garáží, ale jen na místech DS.g, tedy místech, kde kumulace garážování bude efektivní a neobtěžující bydlení.

#### **Zásobování vodou**

Souhrn opatření pro adaptaci města na klimatickou změnu – viz též kap. 5.8. V kap. 5.8 jsou rozšířeny požadavky na hospodaření s vodami, v oblasti pitné vody bez nových požadavků.

#### **Splašková kanalizace**

Ve Z3 vložena nově výjimka pro neodkanalizované pozice staveb:

V případech prokazatelné velké vzdálenosti pro připojení staveb na existující veřejnou kanalizaci je možné připustit dočasné využití domácích čistíren s podmínkou jejich možného napojení na budoucí veřejnou kanalizaci. Tato výjimka vychází z potřeby zajistit odkanalizování i u staveb, které jsou velmi vzdálené od městské kanalizační sítě a ekonomické vklady jsou v tomto smyslu velmi neefektivní. Nesmí to však znamenat nerealizaci veřejné kanalizace v budoucnosti, podmínka stále aktuální.

#### **Odvod dešťových vod**

Dešťové vody by měly být v co největší a nejdelší možné míře ponechány na zájmovém území, aby nedošlo k významné změně přirozeného odtoku, s využitím zasakování (např. vhodným návrhem uličních profilů s povinným podílem ploch pro vsakování, návrhem zpevněných ploch v kombinaci se zasakováním, retenčních vodních ploch, vsakováním do přilehlých zelených pásů apod.). Rozšířený požadavek na podobu nových uličních profilů, které výrazně mohou přispět k problematice.

Souhrn opatření pro adaptaci města na klimatickou změnu – viz též kap. 5.8:

- strategie práce s dešťovými vodami musí preferovat jejich retenci, vsakování, zpomalování odtoku a násobné využití na místo co nejrychlejšího odvedení vod dešťovou kanalizací do vodotečí- viz konkrétní opatření v kap. 4.2. Změna strategie práce s vodami.
- krizové plány musí reflektovat kritická sucha jako hrozbu a stanovovat podmínky při vyhlášení hrozby z pohledu spotřeby a využití pitné vody nebo z pohledu volby snížených průtoků vod. toků. Věc spíše krizových plánů než ÚP
- podpora polopropustných povrchů na parkovištích a parkovacích místech. Další srozumitelná opatření pro podporu tématu

### Vodní toky a nádrže

- Souhrn opatření pro adaptaci města na klimatickou změnu – viz též kap. 5.8 – viz výše

### obecně v oblasti vytápění:

Přednostní využití alternativních zdrojů energie vyjma větrné, přípustnost využití CZT , vytápění plynem a elektrickou energií, a také lze využívat i dalších otopných zdrojů za těchto podmínek: Požadavek nepřímo ze Zadání Z3 potvrzuje nové strategie pro alternativní zdroje.

### Alternativní zdroje:

- V řešeném území ÚP Chomutova nelze využít s plochy pro lokalizaci větrné energetiky a to ani na střechách či pozemcích domů. ~~Odůvodnění z původní koncepce rozšířené~~ Změnou se doplňuje text "a to ani střechách ani pozemcích všech objektů" z důvodů jednoznačnosti.
  - Umožnit fotovoltaické systémy na střechách objektů u všech druhů staveb (vyjma pohledově exponovaných fasád a střech v klíčových veřejných prostorech PZ). Viz též kap. 6 – podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití.
  - Umožnit fotovoltaické systémy na pozemcích nemovitostí (B1,BV,BH všech využití vyjma veřejných prostranství, nezastavitelných ploch a ploch v ZP nebo ostatních architektonicky významných objektů), jen pokud nebude překročeno min. % zeleně dané plochy PRZV a v souladu s charakterem území. ~~Obtížná slučitelnost využití.~~ Změnou se umožňují fotovoltaické systémy na pozemcích, avšak reguluje se možnost jejich umístění tak, aby nemohly být realizovány na úkor zeleně, aby respektovaly charakter území a nemohly být např. umístěny na plochách pozemků architektonicky významných staveb.
  - Umožnit tepelná čerpadla u všech druhů staveb, vyjma fasád a střech do veřejných prostranství ~~v rámci PZP~~ a dalších významných veřejných prostranství, dále vyjma kulturních památek a významných staveb. ~~(Obecně se zavěšené agregáty se nezapočítávají do zastavěné plochy, pozemní ano, což odpovídá definici zastavěné plochy pozemku).~~ Změnou se stanovují podmínky a možnosti umístění tepelných čerpadel, avšak s ohledem na ochranu kulturních a architektonických hodnot města, přesto umožňující relativně širokou použitelnost mimo frekventovanou viditelnost.
  - Technologická zateplená zařízení či místnosti pro fotovoltaiku či tepelná čerpadla na střechách objektů se započítávají do max. výšky objektů, ~~naopak,~~ naopak otevřené technologie (vyjma velkých nádrží) na střechách se do max. výšky nezapočítávají. Na plochých střechách mohou místnosti plnit funkci nebo doplňovat ustupující podlaží. Změnou se upřesňují ~~Potřebné~~ podmínky pro zápočet do max. výšek objektů z důvodu jednoznačnosti budoucího rozhodování. Na plochých střechách mohou plnit funkci ustupujícího podlaží.
  - Nové rozvojové plochy VE (jako součást nezastavěného území, tedy v krajinně) zatím jsou realizovatelné pouze po změně ÚP, tedy po individuálním posouzení. Obrana proti překotnému rozvoji na malých krajinných územích ÚP Chomutova.

## 15.5 VYHODNOCENÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY,.....

Z3 nemění většinu ustanovení platného ÚP Chomutova, přesto však přidává úpravy a důležitou kapitolu.

**Vyhodnocení ÚSES** – Po aktualizaci a kontrole ÚSES zpracovatelé Z3 vypustili LBC 2 a LBC 138 z výroku ÚP. Důvodem bylo zjištění, nejsou součástí řešeného území. Z územního plánu (textové i grafické části) byly vypuštěny prvky lokálního ÚSES (LBC Hraničná, LBC, LBC Prostřední rybník a LBC Údolí Březeneckého

potoka), které nejsou součástí řešeného území. Dále byl vypuštěn biokoridor LBK 6, vzhledem k tomu, že neměl návaznost v dalších územích (ÚP Blatno – úplné znění po Z2, 2023; ÚP Jirkov – projednávaný ÚP). Dále bylo vypuštěno LBC Městský park, vzhledem k tomu, že není přímo provázáno s probíhajícím biokoridorem a zároveň omezuje možnosti využití městského parku jako městského veřejného místa určeného k relaxaci obyvatel. Dále byly sladěny názvy mezi textovou a grafickou částí (týkající se LBK "Do ZOO" a LBK "LBC Zoologická zahrada-LBC Kamenný vrch-NRBK K3 MH").

## Strategie adaptace města a krajiny na klimatickou změnu

### ÚP navrhuje:

- **Koncepce (viz kap. 2):** vložení adaptace na klimatickou změnu **do priorit celkové koncepce** města, další rozpracování konkrétních opatření v kapitolách 3, 4, 5, 6, 12 a 13. Přehled o dotčených kapitolách
- **Sídelní zeleň: důraz na podporu zeleně v zastavěném území (viz kap.3)** Přidané doporučení pro posílení argumentace při možné likvidaci krajinné zeleně.
- **Technická infrastruktura (kap. 4): důraz na hospodaření s vodou a zpoždování odtoků**
  - strategie práce s dešťovými vodami musí preferovat jejich retenci, vsakování, zpomalování odtoku a násobné využití na místo co nejrychlejšího odvedení vod dešťovou kanalizací do vodotečí- viz konkrétní opatření v kap. 4.2. **Potřebný důraz na retenování vod**
  - krizové plány musí reflektovat kritická sucha jako hrozbu a stanovovat podmínky při vyhlášení hrozby z pohledu spotřeby a využití pitné vody nebo z pohledu volby snížených průtoků vod. toků. **Potřeba zahrnout problematiku do krizových plánů**
  - **podpora polopropustných povrchů na parkovištích a parkovacích místech.** Jedno z možných konkrétních doporučení pro to, aby větší parkoviště plnila i tyto priority
- **Uspořádání krajiny (kap. 5): důraz na snížení vodní a větrné eroze**
  - revitalizace vod. toků musí preferovat zpomalení celkových odtoků a přirozenost břehů pro příznivé vsakování a ozelenění. Zatím v Chomutově se jedná o Chomutovku a její průtok městem
  - **důsledná ochrana zavlažovacích a odvodňovacích systémů. Potřeba do nich nezasahovat.**
  - **stabilizace, obnova a doplňování mezí, remízků, mokřadů, větrolamů a dalších ekostabilizačních prvků v krajině.** Obecná podpora nárůstu krajinné zeleně, nebylo třeba ji územně konkretizovat, patří specialistům
  - **podpora vybraných ploch dolesnění v polích, konverze jehličnatých porostů na smíšené nebo listnaté.** O dolesnění v Chomutově se přímo nejedná, ale o konverze porostů ano.
  - **podpora dělení velkých půdních bloků jako součást zvyšování ekostability krajiny.** Další dělení na menší bloky doporučeno.
  - **podpora doprovodné zeleně komunikací všeho druhu a také vodotečí**
  - **podpora větrolamů pro snížení větrné eroze.** Standardní požadavek při rekonstrukcích silnic v krajině.
  - **podpora pro agrotechnické postupy na zemědělských plochách, které snižují půdní a vodní erozi a šetří vodou na zálivku (kapénkové závlahy např. sadů).** Obecná podpora vhodných způsobů orby a způsobů šetrné zálivky.
- **Podmínky využití ploch PRZV (kap. 6): důraz na podmínky prostorového uspořádání staveb**

- Dodržování min. % podílu zeleně stanovených pro plochy PRZV. Ve Z3 nedošlo ke snižování nároků na tento parametr
  - Dodržování odstupů jakýchkoli nových staveb od PUPFL z pohledu ohrožení pádem stromů. Prevence případných škod nepřímo i vlivem sucha
  - Všechny velké ploché střechy u nových staveb s výměrou nad 300m<sup>2</sup> u staveb všeho druhu musí obsahovat alespoň 60% výměry aktivní střešní zeleně - viz kap. 6.1.C. Konkrétní požadavek na investory s velkými zábory půd ve smyslu příspěvku k ochlazení klimatu.
- **Územní studie (kap. 12): průmět výše uvedených požadavků do obsahu územních studií**  
 Propsáno do požadavků na obsah územních studií

## 15.6 VYHODNOCENÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PLOCH PRZV A PRP

Velmi silně korigovaná kapitola v souladu se Zadáním Z3 a Standardizací ÚPD. Přehled Změn a jejich odůvodnění.

### Úprava definic pojmů: kap. 6.1.A

Hlavní, přípustné a podm. přípustné využití  
 Doprovodné stavby BI, BH, RZ  
 Carport  
 Max. výška staveb – upřesnění:  
 Nekapacitní skladování, komerční a nekomerční občanská vybavenost  
 Plochy Reg1 atd.

Uvedené pojmy jsou uvedeny nově nebo upřesněné, často výrazně doplněné (doprovodné stavby), řada pojmů je vyžadována k doplnění již v Zadání Z3, některé vyplynuly z průběhu konzultací.

### Úprava Zásad používání podmínek- kap. 6.1.B a 6.1.C

PRZV a jejich vztah k blokům pozemkům – uživatelské doporučení pro vztahování výpočtu podílu přípustných využití  
 Výklad min.% zeleně- rozšíření výkladu o podmínky v plochách SC  
 Parametry podmínek pro parkování- širší výklad podmínek a parametrů  
 Podmínky pro lokaci garáží - širší výklad podmínek a parametrů, zvláště s ohledem na řadové garáže a snahy fragmentovat stavby v BH  
 Podmínky pro využití krytů CO- podmínky pro mírový provoz s důrazem na kompaktnost prostoru  
 Stavby pro reklamu – umístění- podmínky pro reklamu potřebné a žádané v Zadání Z3  
 Podmínky pro nové velké střechy- nastavení v duchu adaptace na klimatickou změnu: nastavená regulace vhodná pro velké stavby

### Plochy s rozdílným způsobem využití:

V celém systému textového označení a grafického vyjádření PRZV se ve Z3 provedla úprava dokumentace tak, aby splňovala zákonné podmínky „Standardu vybraných částí ÚPD“.

#### Odůvodnění změn v PRZV:

- BH, BI, BV - korekce možností parkování, doprovodných staveb a podmínek pro přípustnost, zelené Střechy, u BH specifikace výšek pro území ÚS10 Válcovny, absolutní údaj výšky staveb u BI a BV– vše odkazy na Zadání Z3,
- RH, RZ- korekce možností parkování a doprovodných staveb, RZ max.40m<sup>2</sup> zastavěné plochy – vše na Zadání Z3,
- SC, SM – korekce přípustností a jejich posuzování, podmínky garážování a parkování, zelené střechy, min.% zeleně u SC s výjimkou v PZ, výjimky– vše odkazy na Zadání Z3,

OH, OK.m, OK.v, OK.s, OS, OV, OX- korekce možností parkování, doprovodných staveb a podmínek pro přípustnost, zelené střechy, výjimky – vše odkazy na Zadání Z3,  
PU- změna v přípustnosti, kiosky  
ZP,ZX, ZO – řešení zatravnovacích dlaždic bez zápočtu do min.% zeleně - vše odkazy na Zadání Z3,  
DS.a, DS.c, DS.k, DS.g, DS.p, DD – řadové garáže užití, zelené střechy, vršky DS.g, dočasnost skladování, Výjimky- vše odkazy na Zadání Z3,  
VE,VL, VT, VZ – řešení přípustnosti, likvidace komínů, zelené střechy, specifikace posuzování výšek - vše odkazy na Zadání Z3,  
TW, TE,TO – Nové karty dle Standardizace, podmínky TW řada změn v přípustnosti - vše odkazy na Zadání Z3,  
WT, AZ, LU, MU.p, MU.r – vyloučení FVE na základě podmínek pro §18 dle novely SZ leden 2023

### **Plochy s prvky regulačního plánu**

**Volba typů regulovaných ploch** a typů území, jichž se regulace týká (stávající i rozvojové) – viz též kap.9 Odůvodnění (přístup k regulaci)

**Terminologie** – nutná součást kapitoly, vysvětlení specifických pojmů

**Karty PRP: BI, BV, RZ** – zcela nové karty, které vyjadřují regulované prvky jako sklon střech, výšky a charakter oplocení, odstupy staveb od uličních čar, regulace barevnosti, šíře profilu ulic a zeleň v uličním prostranství a podmínky pro jejich povinné uplatnění podle předem nastavených podmínek.

Zpracovatelé vychází ze zkušeností z podobných řešení v jiných městech.

## **15.7 VYHODNOCENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ OBRANY STÁTU A PLOCH PRO ASANACI - VYVLASTNĚNÍ**

Změnou nedodochází k žádným změnám.

## **15.8 VYHODNOCENÍ VPS A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Změnou dochází k vypuštění veřejně prospěšné stavby pro občanské vybavení (PO 2) a veřejného prostranství (PP5) z důvodu, že jsou všechny pozemky určené k předkupnímu právu jsou již ve vlastnictví města, vymezení VPS je dále bezpředmětné. **Dále bylo upraveno umístění veřejného prostranství PP4 s ohledem na upřesnění ploch v rámci přestavbové plochy s rozd. zp. využití podle zpracované a evidované územní studie ÚS Vácovny.**

## **15.9 VYHODNOCENÍ ÚZEMNÍCH REZERV**

**Ve Z3 dochází k následujícím korekcím v této oblasti:**

**Vyškrtnuté územní rezervy: R20** z důvodů převodu do ploch zastavitelných jako Z.24-5

**Nové územní rezervy: R23- Rezerva pro vedení silnice I/13-** Důvodem dohoda s objednatelem o přednostním řešení variant přeložek úseků I/13 z důvodů, které by odrážely ještě neschválené výsledky zpracovávaných územních studií ÚS15 a ÚS16

**R24 - Rezerva pro vedení západní větve vnitřního distribučního okruhu.** Důvodem dohoda s objednatelem o přednostním řešení a posouzení variantní trasy západního úseky vnitřního silničního distribučního okruhu, kterážto varianta souvisí s neschválenými územními studii ÚS 15 a ÚS16

## **15.10 VYHODNOCENÍ DOHOD O PARCELACI**

Výčet dohod o parcelaci se ve Z3 nemění.

## 15.11 VYHODNOCENÍ ÚZEMNÍCH STUDIÍ

Výčet požadovaných územních studií se rozšiřuje o:

**ÚS18 Dopravní studie křižovatek na 1/13** - Důvodem dohoda s objednatelem o přednostním řešení a posouzení vybraných křižovatek na 1/13 z důvodů, které by odrážely ještě neschválené výsledky zpracovávaných územních studií ÚS15 a ÚS16.

**Vyznačení již zpracovaných územních studií** – v grafické části není rozlišeno, v textové části přidána poznámka o pořízení (zanesení do evidence územně plánovací činnosti) u ÚS8. U ostatních zpracovaných (ÚS 6, ÚS 7 a ÚS 10 tato informace je v ÚP zapsána (provedeno v minulé změně). ~~tyká se ÚS10, ÚS6 a ÚS7~~

**Korekce Zadání ÚS** – doplnění podmínek pro adaptaci na klimatické změny, pro Z18 speciální požadavky dopravní a způsob projednání.

**Změna účinnosti pro zpracování územních studií:** **prodloužena do 4 let od nabytí účinnosti Z3, resp. (z důvodu nové metodiky) stanoveno přesné datum (odpovídající 4 letům od očekávaného nabytí účinnosti Z3).** -

## 15.12 VYHODNOCENÍ A + U VÝZNAMNÝCH STAVEB

Ve Z3 byla výrazným způsobem doplněna kapitola o **architektonicky významné stavby ostatní**. Podkladem byly materiály objednatele v podrobném členění. **Jedná se o objekty, které nejsou nemovitými kulturními památkami, ale jsou významné svou architekturou a dokladují historii architektonického a urbanistického vývoje města nebo utvářejí ráz jednotlivých částí města. Tyto stavby jsou jednotlivě zakresleny podle seznamu a zobrazeny v koordinačním výkrese.**

## 16. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č.3 bilancuje změny ve využití ploch pro bydlení následující, způsobem:

**Zcela nové zastavitelné plochy** jsou ve Z3 navrhovány, většinou však uvnitř zastavěného území.

Jedná se o plochy:

- Z.16-7 jako BI o kapacitě 6 RD,
- P.16 -1 jako BI o kapacitě 3 RD,
- P.18-2 jako BI o kapacitě 10RD,
- Z.18-10 jako SM TW o kapacitě 0 RD
- Z.24-5 jako BV a PU o kapacitě 32 RD

Celkový orientační předpoklad nárůstů kapacit bydlení.....51 RD

**Změna v úpravě ploch** (nové značení):

- Z.9-12 (BI) úprava výměry bez změny kapacity
- Z.27-1(BI), úprava výměry se snížením kapacity na 3RD

**Rušené (naplněné) zastavitelné plochy** (uváděno původní označení **vč. předpokládaného počtu bytů/RD**):

- 3–Z2 (DS.G), bez kapacit bydlení
- 6–Z1 (BI.1), kapacita 40 RD
- 7–P4 (OK.M) a 7-P5 (OK.V), bez kapacit bydlení-
- 13–Z2 (BI.2), kapacita 1 RD
- 17–Z2 (BI.2), kapacita 3 RD
- 18–Z2 (OS), bez kapacit bydlení
- 18–Z4 (OK.M), bez kapacit bydlení
- 20–Z4 (BI), kapacita 1 RD
- 24–P1 (OK.M), bez kapacit bydlení
- 25–Z3 (BH), kapacita 24 BJ



**Aktualizace bilance rozvojových ploch z platné verze ÚP:** Zastavitelné plochy byly analyzovány z pohledu **skutečné** zaplněnosti dle konkrétních podmínek v území i katastrálních vymezeních a vyhodnocení je v následujícím schématu:

**Obr. 4 Schéma realizovaných RD**



Pozn.: Z hlediska aktualizace zastavitelných ploch byly plochy ~~byly~~ bilancovány tak, že při téměř plné zastavěnosti byly přeřazeny do stavu, při částečné zastavěnosti zůstávají v zastavitelných beze změn jejich původního vymezení. Je to z důvodů potřeb na veřejná prostranství a zamezení častě přílišné fragmentaci zastavitelných ploch a čitelnosti výkresů.

Shrnutí aktualizované bilance:

celkový nárůst nové výstavby RD od doby platnosti ÚP (nová výstavba dle katastrálního vymezení + další : 85 +18.....	103 RD
celkové snížení nových kapacit v ÚP za dobu od schválení ÚP.....	103 RD
Návrh RD ve Z3.....	51 RD
Další možné rezervy v území z pohledu výstavby RD.....	52 RD

**Celkové vyhodnocení:**

Z3 , na základě důkladného vyhodnocení zastavitelných ploch dle platné koncepce ÚP Chomutova, stanovila nárůst ploch pro bydlení v RD na celkových 51 RD, což lze interpretovat jako cca 50% kompenzací za již realizované rozvoje. Z tohoto pohledu je navržený rozvoj přiměřený a kapacitně zdůvodněný.

**17. VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK**

Bude doplněno před vydáním.

## 18. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno před vydáním.

## 19. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Viz příloha č. 1, která je svázána v tomto dokumentu (v digitální verzi je uložena v samostatném souboru), změny jsou vyznačeny červeně formou revizí. Číslování stran v příloze odpovídá budoucímu úplnému znění po vydání (titulní strana má číslo 1), proto je první stranou přílohy str. 7.

## 20. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI

**Textová část** odůvodnění změny územního plánu obsahuje 54-56 číslovaných stran a přílohu č. 1, **grafická část** odůvodnění územního plánu obsahuje 3 výkresy:

- O1 Koordinační výkres (M 1 : 5 000)
- O2 Výkres širších vztahů (M 1 : 50 000)
- O3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (M 1 : 5 000)