

ZMĚNA č.2 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 : listopad 2021

Název dokumentace:	Změna č.2 Územního plánu Chomutov
Správní orgán, kt. změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo města Chomutova
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
Jméno a příjmení:	Ing. Lenka Petříková
Funkce:	Vedoucí Oddělení úřadu úz. plánování, Odbor rozvoje a investic, Magistrát města Chomutova
Podpis:	
Otisk úředního razítka	

Zpracovatel Z2 (2021):

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

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

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

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

Použité zkratky a pojmy:

ÚP	-	územní plán
č. j	-	číslo jednací
SOB	-	specifická oblast
VTL	-	vysokotlaký plynovod
VN	-	vysoké napětí
ÚPD	-	územně plánovací dokumentace
k. ú.	-	katastrální území
ÚSES	-	územní systém ekologické kvality
ZPF	-	zemědělský půdní fond
ZÚR	-	zásady územního rozvoje
PÚR	-	politika územního rozvoje
VPS	-	veřejně prospěšné stavby
ORP	-	obec s rozšířenou působností
OP	-	ochranné pásmo
PUPFL	-	pozemky určené k plnění funkce lesa
ÚK	-	Ústecký kraj
CHLÚ	-	chráněné ložiskové území
DO	-	dotčené orgány
SZ	-	stavební zákon

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Na základě usnesení Zastupitelstva města Chomutov ZaMěst č. 119/20 z 15.6.2020 bylo rozhodnuto o pořízení Změny č. 2 Územního plánu Chomutov (dále též Z2) zkráceným postupem dle § 55a, 55b, §55c stavebního zákona na základě žádosti navrhovatele a z podnětu města. Zpracovatelem změny č. 2 Územního plánu Chomutov byl vybrán Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO, Praha. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem je Ing. Vladimír Koten.

Na základě výše uvedeného usnesení zastupitelstva, které slouží jako zadání změny územního plánu byl zpracován Návrh ÚP pro veřejné projednání v souladu s §55b stavebního zákona a bylo zahájeno řízení o územním plánu.

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.

Z2 řeší přesun železničního nádraží (nová železniční stanice, dále v textu uváděno jako "nové nádraží") a úpravu trati a s tím související dopady na okolní pozemky a pozemky třetích stran.

Z hlediska republikových priorit naplňuje Z2 (byť i jen částečně) 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 užité hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Stavba nového nádraží (v pozici bližší centru a ve vazbě na autobusové nádraží) vč. nové trati rozvíjí civilizační hodnoty, aniž by zasahovala do kulturního, urbanistického či archeologického dědictví (viz též schéma v kap. 15). Nová trať vyvolává změny okolo nádraží (změnu funkčních ploch) a v důsledku potřeby přemístění stávajících uhlých skladů, které se nacházejí v oblasti dotčené železniční stavbou, je vymezena zastavitelná plocha pro výrobu a skladování (na již dříve vymezené zastavitelné plochě; nové zastavitelné plochy nejsou tedy navrhovány).

(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.

Optimalizace trati je vymezená v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje, stavba má mezikrajský význam a pozitivně ovlivní bezpečnost a rychlost dopravy. Územně dojde k optimalizaci ploch (nový most nahradí dva stávající, dojde ke zrušení částí trati a uvolnění prostoru v území a ke zrušení úrovnových křížení se silniční dopravou).

(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.

Z2 koordinuje záměr přesunu nádraží (podle prostorových požadavků Správy železnic) spolu s dopady na pozemky třetích stran – nutnost přemístění uhlerných skladů a změny v okolí uvolněných drážních ploch (dochází tedy ke koordinaci vymezení ploch s rozd. zp. využití, případně lokálních úprav regulativů).

(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.

Z2 sice přímo neřeší tuto problematiku, ale nepřímo vlivem zlepšení dopravních vazeb může mít přínos pro mobilitu obyvatel za pracovními příležitostmi. V ploše přestavby 13-P1 jsou vymezeny nové plochy pro komerční využití (a bydlení hromadné), ke změně funkčního využití dochází v ploše 13-P2 (na plochu OK.S – nevýrobní služby) a je vymezena plocha (pro výrobu a skladování) z důvodu nutného přesunu uhlerných skladů, které se nacházejí v plochách záměru optimalizace trati - všechny tyto plochy potenciálně umožňují vznik nových pracovních příležitostí.

(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 není změnou dotčenou (vyjma menšího rozšíření plochy 10-Z6), všechny ostatní změny se odehrávají v zastavěném 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 vymežování 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 není změnou řešeno, migrační propustnost krajiny zůstane zachována zrušením rezervy R01 (původně plánovaného vedení přeložky trati na Vejprty), všechny vymežované plochy jsou řešeny uvnitř zastavěného území nebo ve vymezených zastavitelných plochách, ke srůstání sídel návrhem nedochází.

(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 nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Nezastavěné území není změnou řešeno, zelené pásy veřejné zeleně jsou (již v koncepci platného plánu) dále podporovány podél ul. Nádražní (převedeny z rezervy do návrhu).

(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 odpočíváků, 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 vymežovat 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 v Z2 – přesun a stavba nového nádraží, stavba nové trati a zapuštění trati směr Vejprty povede ke zvýšení přepravní rychlosti a bezpečnosti (jak cestujících, tak dopravní bezpečnosti vzhledem ke zrušení úrovnových přejezdů). Zrušení rezervy R01 (původní plánované vedení přeložky trati na Vejprty) přispěje ke snížení fragmentace krajiny (ke které by došlo, pokud by se realizovala přeložka).

(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 řeší přesun nádraží blíže k městu, což zlepší dopravní vazby, lepší dostupnost a vazbu na autobusové nádraží. Zároveň bude modernizováno nástupiště a budova nového nádraží, čímž se zvýší bezpečnost a komfort cestujících. Předmětem přestavby je i kolejová trať – a to jak hlavní tratě, tak zahloubení tratě na Vejprty, čímž se zvýší rychlost vlaků, zkrátí se přestupní vazby a dojde k uvolnění prostoru v obvodu dráhy. Podrobněji viz kapitola 15.

(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.

Viz body výše, zlepšení dopravní vazby (nové nádraží blíže centru s návazností na autobusové nádraží), zvýšení bezpečnosti a traťové rychlosti bude mít pozitivní dopad na regionální centrum Chomutova a okolní obce.

(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.

Záměr Správy železnic je ve změně koordinován s dopadem řešení na třetí strany (nutnost přemístění uhelných skladů-vymezení nové plochy výroby a skladování, úprava ploch s rozdílným zp. využití v okolí nádraží a vymezení veřejně prospěšné stavby pro stavbu nového nádraží a optimalizaci trati).

Chomutov je dále dle PUR 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 – viz násl. odstavec, tento úkol se nedotýká Z2.

Dále je území města dotčeno vymezením koridorů silniční dopravy (108) **R7 Úsek Slaný – Louny – Chomutov** a (119) **S10 Ostrov-Chomutov**. Úsek R7 je v úseku Chomutova realizován (v ZÚR je R7 zpřesněno na úseky c3, c4 a c5 – mimo území Chomutova), koridor S10 je zpřesněn v Zásadách územního rozvoje jako c9 a řešen v platném plánu, jeho vymezení není změnou dotčeno.

Chomutov je v rámci Aktualizace č.4 zařazen do specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje problém ohrožení suchem. Úkoly uvedené pro území plánování Z2 přímo neřeší, resp. jsou již částečně naplněny v platném územním plánu (např. v rámci koncepce nakládání s dešťovými vodami – požadavkem na minimalizaci dešťové kanalizace a prodloužení doby ponechání vod v zájmovém území, stanovením min. procenta zeleně pro jednotlivé plochy s rozdílným zp. využití apod.). Dílčí změny, které jsou součástí návrhu, tento problém významně nezhoršují.

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.

Z hlediska zajištění priorit územního plánování stanovených v ZÚR pro zajištění udržitelného rozvoje území se změna týká základních priorit (činnost územního plánování jako nástroj pomocí kterého se vytváří vyvážený vztah mezi pilíři udržitelného rozvoje), z hlediska životního prostředí se změna příliš netýká stanovených bodů, nepřímo však rozvoj železniční infrastruktury (realizováno uvnitř zastavěného území,

- (1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studiemi a regulačními plány.
- (2) Podporovat zkvalitnění silničních vazeb rozvojové oblasti k sousedícím centrům osídlení v Ústeckém i Karlovarském kraji a k příhraničním oblastem SRN přestavbou silnice I/13 a zkapacitněním a dostavbou silnice I/7.
- (3) Využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu (zejména Vernéřov a Královský vrch), podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield.
- (4) Podpořit opatření na ochranu životního prostředí v obcích, které jsou nebo budou v kontaktu s lomem Libouš (Droužkovice, Březno u Chomutova, Spořice).
- (5) Chránit a kultivovat krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty rozvojové oblasti, rozvíjet pozitivní znaky území.
- (6) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje oblasti, vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).

a [26] Pro plánování a usměrňování územního rozvoje ZÚR ÚK zpřesňují úkoly pro územní plánování stanovené v PÚR 2008, takto:

- (1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studiemi a regulačními plány.
- (2) Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systémů (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).
- (3) Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu.
- (4) Řešit územní souvislosti těžby hnědého uhlí při respektování ÚEL stanovených usnesením vlády ČR č.331/1991 a č.444/1991 - převzatých bez věcné změny z 2. ZaD ÚP VÚC SHP, včetně usnesení vlády ČR č. 1176/2008 (tj. asanace, rekultivace, revitalizace území, obnova historické dopravní sítě, lokálně i osídlení a pod).
- (5) Zlepšovat územní podmínky pro příznivé životní prostředí zejména v úsecích v kontaktu s provozy těžby uhlí, energetiky a těžkého průmyslu, dosáhnout zřetelného zlepšení životního prostředí a krajiny (rekultivace krajiny postižené těžbou lomů Libouš, ČSA, Vršany, Bílina, revitalizace toku Bíliny, revitalizace opuštěných areálů typu brownfield).
- (6) Chránit a kultivovat typické či výjimečné přírodní a kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.
- (7) Vytvořit územní předpoklady pro obnovu lázeňských funkcí v Bílině.

Z hlediska výše citovaných úkolů naplňuje Z2 body 22-1 a 26-1 (tím, že se zpracovává), 22-3 a 26-3 (využitím ploch vzniklých odstraněním části dráhy v souvislosti s přesunem nádraží a optimalizace trati), 26-2 (změna přímo řeší modernizaci a optimalizaci trati) ostatní body se ve změně neuplatňují, změna je neřeší nebo se jich územně netýká.

ZÚR ÚK zpřesňují koridor konvenční železniční dopravy **Ostrov - Chomutov - Most - Ústí nad Labem, v souladu s článkem (178) PÚR**. 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 (na základě podkladů uvedených v žádosti o změnu územního plánu Správou železnic). Rozšíření se týká jak vymezení koridoru tak i rozšíření veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění WD30.

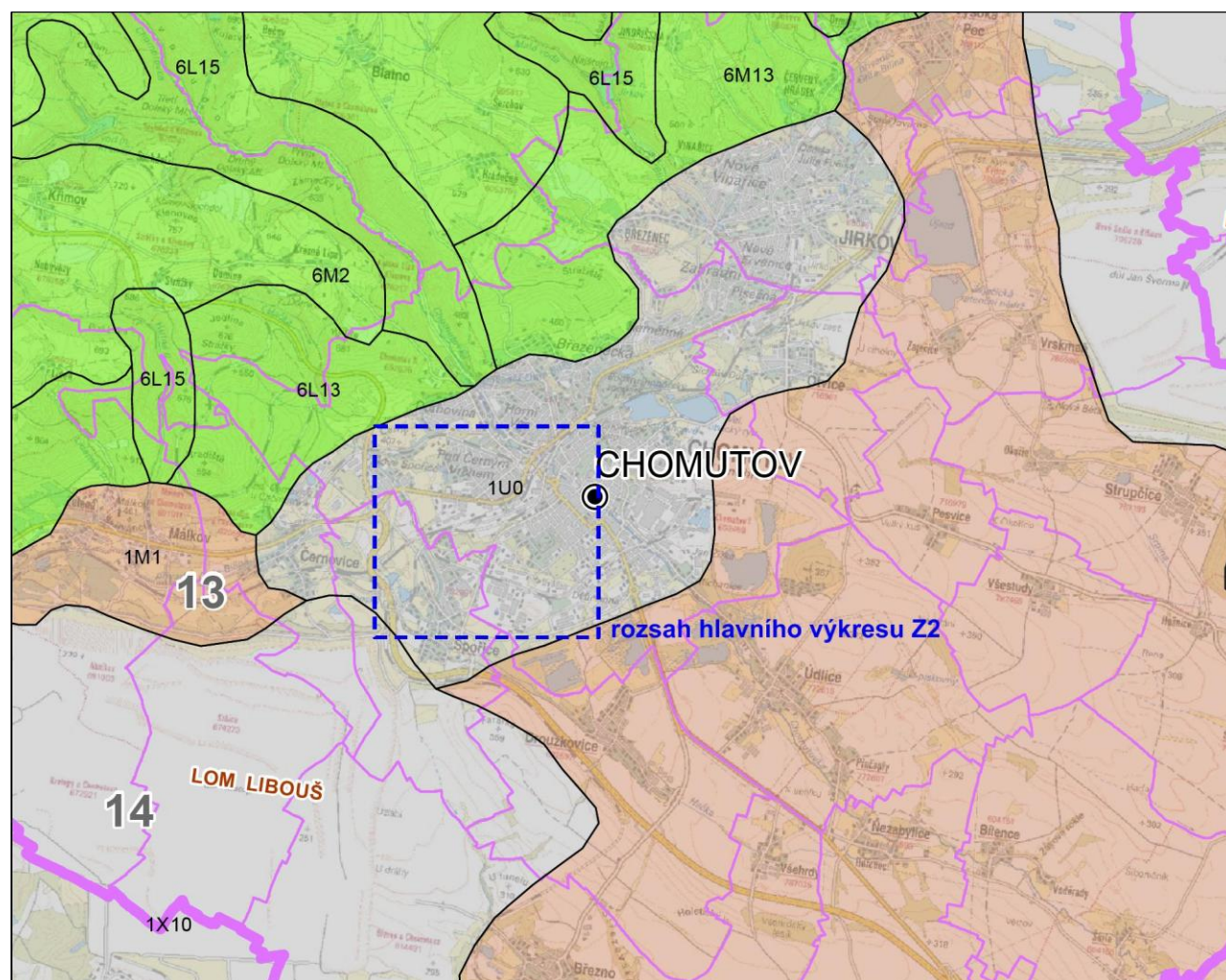
Na území Chomutova jsou územním plánem upřesněny následující **prvky nad/regionálního ÚSES** (NRBK 3, RBC 1334, RBC 1337, RBK 573, RBK 011), záměrem přesunu nádraží (a s tím souvisejících změn) nejsou tyto prvky nijak dotčeny.

ZÚR ÚK stanovují úkoly pro upřesnění územních podmínek **ochrany a rozvoje přírodních kulturních a civilizačních hodnot** území kraje. Z hlediska ochrany přírodních hodnot jsou Zásadami sledované hodnoty ZCHÚ, lokality NATURA 2000, vodohospodářsky významné oblasti a ložiska nerostného bohatství a oblasti s kvalitní zemědělskou půdou. V Z2 je dotčeno pouze výhradní ložisko Droužkovice – východ (3079301, surovina hnědé uhlí, dosud netěženo) úpravou kolejiště v oblasti stávajícího nádraží, změna však nezasahuje mimo zastavěné území (ložisko bylo "dotčeno" již v platném plánu). Nové nádraží bude

realizováno mimo toto ložisko. Do ostatních jmenovaných hodnot Z2 nezasahuje. Z hlediska upřesnění podmínek ochrany a rozvoje civilizačních hodnot (vyjmenovaných v ZÚR) jsou považovány jako civilizační hodnoty sídelní soustavy - s Chomutovem jako regionálním centrem; z hlediska dotčení dalších jmenovaných civilizačních hodnot se Z2 týká "hustá a hierarchizovaná silniční a železniční síť, včetně dálnic D8, D7, D6 a sítě silnic I. třídy, modernizovaný I. tranzitní železniční koridor", ostatní civilizační body nejsou dotčeny nebo se netýkají území Chomutova. Z hlediska ochrany a rozvoje civilizačních hodnot změna vymezením ploch pro realizaci přesunu nádraží a stavbu nové trati naplňuje úkol [199] (22) *Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systémů (zejména dostavba silnice I/13, dostavba dálnic D6 a D7, modernizace železniční infrastruktury, záměr na výstavbu vysokorychlostní železniční tratě a jiné)*. Z hlediska upřesnění podmínek koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot, za které ZÚR ÚK považuje (z těch vyskytujících se na území Chomutova) městské památkové zóny, jednotlivě chráněné nemovitě kulturní památky, významné krajinné dominanty, výhledové body a typické obzorové linie horských masivů. Žádná ze sledovaných kulturních hodnot není dotčena, býv. (=stávající) nádraží není nemovitou kulturní památkou, nové nádraží svým umístěním (a velikostí) nebude narušovat žádný ze sledovaných/hodnotných pohledů.

Z hlediska umístění dotčené plochy v rámci **vymezených cílových kvalit krajiny** je území řešené změnou součástí krajinného celku **KC 14 Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území**. Dílčí kroky k naplňování cílových kvalit krajiny se týkají spíše nezastavěného území (respektování přírodních, krajinných hodnot, revitalizace krajiny, respektování územně ekologických limitů těžby, realizace opatření v souvislosti s těžbou, realizace nápravných opatření k obnově ekologické rovnováhy, revitalizaci vodních toků atp.). Změna řeší území v zastavěném území, výše uvedené kvality jsou tedy respektovány. Změna respektuje (nezasahuje do nich) lokality městských parků.

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



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. Z2 vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území – změna řeší zlepšení podmínek veřejné železniční dopravy (přesun nádraží, zlepšení bezpečnosti a vazeb, úprava kolejíšť) a tím dále vytváří podmínky pro další využití dotčeného území.

Z2 naplňuje cíle a úkoly územního plánování vymezením 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.2 se projednává ve zkráceném postupu pořizování, pouze v rozsahu měněných částí a je zpracováno Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

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

Bude doplněno v případě požadavků DO po veřejném projednání.

6. VYHODNOCENÍ KOORDINACE Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Posun nádraží bude mít lokální dopad na zlepšení dopravních vazeb, bezpečnosti a napojení na městskou infrastrukturu. Z dopravního hlediska dojde (realizací dopravního propojení Spořická-Nádražní) ke zklidnění v ul. Spořická, kde jsou v rámci přestavby navrhovány plochy pro bydlení hromadné (v části sousedící s ul. Spořická, v části sousedící s ul. Nádražní je navrhováno komerční využití; řešení přestavbové plochy je podmíněno zpracováním územní studie).

Koordinace širších vztahů v území na okolní obce se týká zrušení rezervy R01 (zasahující na území Spořic). V platném územním plánu Spořic (nabytí účinnosti 5.10.2017) je vymezena rezerva R1, tuto bude možné v případné změně územního plánu Spořic zrušit.

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 se pořizuje na základě schválení obsahu změny zastupitelstvem – obsahem změny je prověření změny v souvislosti s úpravami železniční stanice Chomutov v plochách drážní dopravy, které mají vliv i na pozemky a objekty jiných vlastníků a vyhledání a posouzení ploch pro přemístění uhelných skladů. Součástí bude i prověření navržených rezerv R01, R07, R09 a R23 včetně prověření možné úpravy křižovatky ulic Lipská a Kadaňská. Obsahem změny dále bude aktualizace zastavěného území, aktualizace územního plánu dle schválených aktualizací Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje a Politiky územního rozvoje České republiky.

Všechny výše uvedené body jsou změnou zapracovány, odůvodnění řešení viz kap. 15.

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.2.

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

Změnou č.2 nejsou vymezovány žádné záležitosti, které by měly nadmístní význam (a nebyly by v ZÚR), ani nebyla shledána potřeba vymezení takových záležitostí.

9. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změnou č.2 nejsou vymezovány žádné prvky, které by měly podrobnost regulačního plánu.

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 dotčeny v souvislosti se záměrem drah a vymezení (resp. rozšíření) přestavbové plochy 13-P1. Jedná se o dotčení pozemků v celkovém rozsahu **1,22 ha** (k.ú. Chomutov I., k.ú. Chomutov II.), všechny se nacházejí v zastavěném území. Jedná se o pozemky druhu zahrada a trvalého travního porostu (tup bude dotčen jen zčásti, protože v tomto úseku se bude jednat o mostní konstrukci). Dotčeny jsou pozemky V. třídy, viz tabulka č.1. Jedná o stavbu veřejné dopravní infrastruktury, která je vymezena v ZÚR ÚK, jsou dotčeny pouze pozemky v zastavěném území a jedná se o pozemky V. tř. ochrany ZPF, lze tedy konstatovat, že tímto je plněn zájem ochrany zemědělského půdního fondu.

V grafické části jsou vybarveny všechny dotčené pozemky ZPF (podle druhu), které se nacházejí uvnitř záměrů/měněných ploch (nevybarvené pozemky nejsou pozemkem ZPF).

Ostatní záměry se nenacházejí na pozemcích ZPF nebo již byly předmětem vyhodnocení záborů v platném plánu. V případě rozšíření plochy 10-Z6 nedojde k novému záboru, protože původní rozsah 10-Z6 byl bilancován vč. izolační zeleně (tedy celý pozemek 4254/1 (k.ú. Chomutov I.). Ve výkrese je v tomto místě uvedena BPEJ 0 (aktuální data UAP), jedná se zřejmě o chybu, ve skutečnosti leží pozemek dle katastru nemovitostí (k lednu 2020) na půdě IV.tř. ochrany (1,6 ha), V.tř. ochrany (441 m²), I.tř. je zastoupena pouze 14m².

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.

2-Z1, 3-Z3	DZ		0,6037	0,1472	0,7509	1.22.13					0,7509
13-P1	BH			0,3115	0,3115	1.22.13					0,3115

k.ú. Chomutov II.

18-Z9	DZ			0,1615	0,1615	1.22.13					0,1615
-------	----	--	--	--------	---------------	---------	--	--	--	--	--------

celkem

			0,6037	0,6202	1,2239						1,2239
--	--	--	--------	--------	---------------	--	--	--	--	--	--------

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)
2-Z1, 3-Z3	plochy dopravní infrastruktury (dražní)	0,7509	0,00	NE	NE	NE	NE
13-P1	plochy bydlení (bydlení hromadné v bytových domech)	0,3115	0,00	NE	NE	NE	NE
18-Z9	plochy dopravní infrastruktury (dražní)	1,2239	0,00	NE	NE	NE	NE

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

Pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou změnou dotčeny, změny řešené v Z2 nezasahují do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

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 Z2 a konstatuje, že návrh Změny č.2 Územního plánu Chomutova je v souladu s PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5 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 Z2 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 Z2 a konstatuje, že návrh Změny č.2 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. 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

Výsledek přezkoumání bude doplněn po veřejném projednání.

12. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Dle stanoviska KÚ ÚK č.j. KUUK/006708/2020/N-3075 k obsahu změny (rekonstrukce ŽST Chomutov) nebude změna mít samostatně ani ve spojení s jinými záměry vliv na předmět ochrany nebo celistvost soustavy NATURA 2000. Dle stanovisek č.j. KUUK/015418/2020/ZPZ (rekonstrukce ŽST Chomutov; záměr podléhá zjišťovacímu řízení) a č.j. KUUK/051669/2020 (zbytek obsahu změny-prověření rezerv, přemístění uhelných skladů,...) je změnu nutno posoudit z hlediska vlivů 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. Kateřina Šulcová (autorizovaná osoba). Z výsledků vyhodnocení nevyplynuly žádné požadavky, které by měly být zapracovány přímo do návrhu změny územního plánu.

Upozornění: Ve vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí je v ploše 12-Z1 uvažováno s plochou VP.1 (průmyslová výroba nerušící) s omezením velikosti staveb do 1000m². Výsledně (v návrhu pro veřejné projednání) nebyla plocha do změny zařazena (to je mj. v souladu s doporučením v SEA, kdy je jako preferovanější varianta pro umístění uhelných skladů označena plocha 10-Z6). Kapitola B (SEA) v rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území již není měněna – posouzení je tedy provedeno na "horší" variantu (na straně bezpečnosti).

13. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50, Odst.5 SZ

Bude doplněno po veřejném projednání.

14. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE §50, Odst. 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

Aktualizace zastavěného území:

Změnou bylo aktualizováno zastavěné území ke dni 1.1.2021, oproti poslední aktualizaci k 5/2020 (ve vydané Změně č.1) nedošlo k nové výstavbě (s vlivem na vymezení zastavěného území), změnou se pouze upravuje zastavěné území z metodického hlediska.

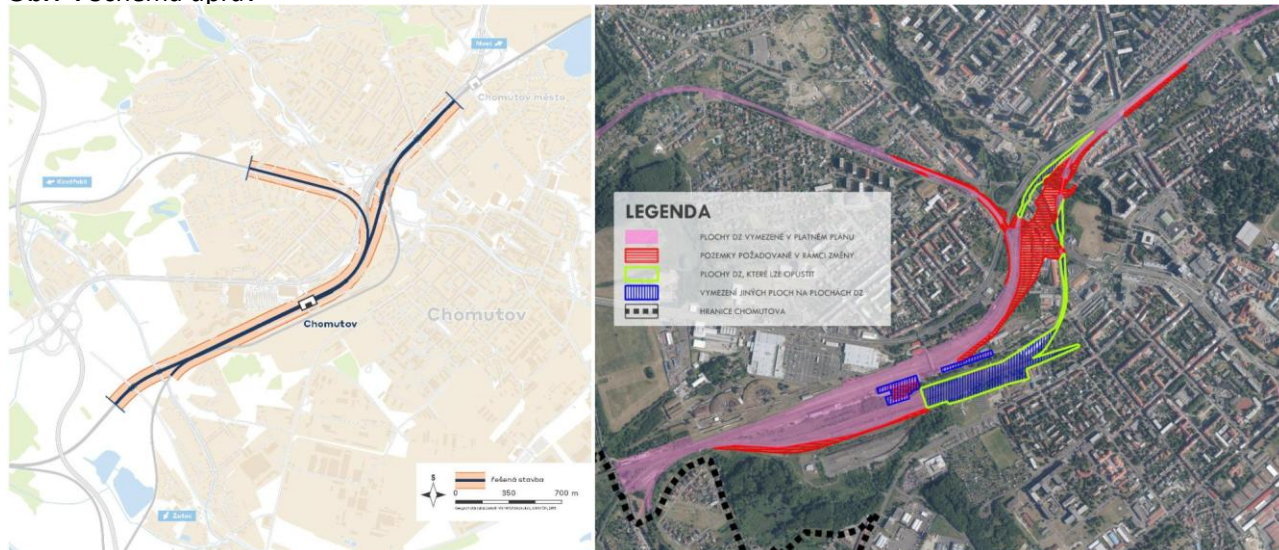
Posun nádraží a stavba nového kolejiště:

Hlavním předmětem Z2 je přesun nádraží do nové polohy východním směrem blíže k centru. Územní plán vymezuje zastavitelné plochy DZ tak, aby bylo možno realizovat plánovaný projekt (přesun nádraží a nové kolejiště). V rámci projektu dojde k technologickým a stavebním úpravám s cílem výrazně zvýšit bezpečnost cestujících při výstupu nebo nástupu do vlaku. Stavba nového nádraží zajistí lepší vazbu na stávající městskou infrastrukturu. Nové osobní nádraží bude umístěno v prostoru kolejového rozvětvení směrem k zastávce Chomutov město, která zůstane zachována. Současný rozsah kolejiště bude optimalizován ve vazbě na potřebný počet kolejí a jejich využití. Ve stanici se zvýší rychlost vlaků a zkrátí přestupní vazby. Zrušením propojovací koleje odbočky Chomutov město – seřaďovací nádraží (ve výkrese značeno jako vlečka), bude možné zrušit tři železniční přejezdy v Nádražní a Rokycanově ulici a za obchodním domem Lidl. Nová poloha nádraží umožní i využití volné plochy pro zřízení parkoviště P+R. Dále bude provedeno zahloubení vejprtské trati a (tedy i) zrušení dalších dvou železničních přejezdů a přechodu, které se nacházejí v Černovické a Kadaňské ulici. Z tohoto důvodu změna územního plán ruší rezervu R01 rezervovanou pro přeložku Vejprtské trati. Vzhledem k přesunu nádraží je v ploše rušeného nádraží vymezena plocha SO.2, čemuž bude odpovídat její využití (objekt bude pronajímán). V rozsahu požadovaných (potřebných) pozemků pro realizaci záměru je též rozšířen koridor pro optimalizaci železniční trati a veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění WD30, příjezd k nádraží je vymezen jako veřejně prospěšná stavba WD36.

Obr. 3 Rozsah řešené stavby

(obrázek z dokumentu Rekonstrukce ŽST Chomutov [online]. Dostupné na www.stavby.szdc.cz/letaky/S631700066.pdf)

Obr. 4 Schéma úprav



Prověření úpravy ulic Lipská-Kadaňská:

Jedná se o křižovatku u stávajícího úrovněového přejezdu žel. dráhy směrem na Vejprty. V souvislosti s možnými dopravními úpravami této křižovatky jsou změnou převedeny malé plochy ZP do ploch DS. Možnost výsadby zeleně v rámci DS tímto není nijak dotčena.

Prověření rezerv v okolí nádraží:

Z2 prověřila následující rezervy: R01 (rezerva pro trať na Vejprty) je zrušena, viz odstavec výše.

Část R04 (rezerva pro parkovou zeleň; stabilizovaná plocha DZ) je vzhledem k budoucímu zrušení trati převedena do návrhu ZP a to až k hranici územní studie ÚS 16 (zde zatím byla rezerva ponechána beze změny, budoucí řešení bude prověřováno v územní studii). Rozsah ÚS 16 byl zvětšen s ohledem na řešení prostorových souvislostí a návazností, které se nacházely vně řešeného území ÚS 16. Návrh parkové zeleně posiluje stávající stav o zachování (a zlepšení) zelené clony s ohledem na budoucí vyšší vytížení ulice Nádražní (vlivem převedení dopravního propojení z ul. Spořická).

Změna dále ruší území rezervu R05 (pro parkovou zeleň) a převádí ji – v rozsahu pro dráhy nepotřebných ploch - do návrhu (ZP). Zbytek rezervy (západní část) zůstává v ploše DZ. Přes plochu ZP je zčásti veden koridor přeložky Spořická-Nádražní, výsledný tvar parku bude upřesněn v rámci ÚS 15.

Dále Z2 prověřila a zrušila rezervu R06 (propojení Spořická-Nádražní), pro které je vymezen ("průhledný") dopravní koridor dostatečně široký, aby umožnil kruhové křižovatky. Dopravní řešení je součástí územní studie ÚS15 (jejíž rozsah byl krácen o plochy DZ v oblasti nádraží a rozšířen tak, aby pojmul celý vymezený koridor). Je stanoven požadavek na řešení dopravní komunikace včetně řešení pěšího a cyklistického provozu v odděleném prostoru od motorové dopravy. Koridor pro stavbu silnice je vymezen jako veřejně prospěšná stavba WD26 (tím se ruší z platného ÚP WD 26 určená pro pěší prostup tímto územím; požadavek na pěší a cyklodopravu zůstává zachován).

Rezerva pro veřejnou zeleň R07 západně od historického nádraží je zrušena (bez náhrady), aby nebránila realizaci záměru drah. Důvod vymezení této zeleně byl v souvislosti s podporou pěšího (a cyklo) provozu směrem na Spořice – z toho důvodu byla v územním plánu též vymezena rezerva pro cyklostezku R09 – územní rezerva je v rámci změny Z2 zrušena, ale je nahrazena návrhem cyklostezky (cyklotrasy) v pozici na pomezí ploch dráhy a přestavbové plochy 13-P2. Vedení cyklostezky je jedním z úkolů územní studie ÚS 15. V územní studii ÚS 17 je stanoven úkol prověření vedení cyklostezky skrz území přestavbové plochy 13-P1, tato by pak nahradila úsek cyklostezky H v ulici Nádražní (toto není zatím vyjádřeno v koncepci dopravy, přesné vedení je zatím neupřesněno).

Rezerva R23 (pro DZ) je změnou rušena a místo ní jsou v rozsahu ploch potřebných pro realizaci záměru Správy železnic (přemístění zastávky, nové kolejiště) vymezeny plochy DZ.

Prověření pozemků pro přemístění uhelných skladů:

Je vymezena plocha pro potenciální přemístění uhelných skladů při vnějším okruhu Chomutova (silnice III/00733) mezi stávajícími stabilizovanými výrobními/prodejními plochami – zde je využito vymezené zastavitelné plochy 10-Z6 (pův. určené pro parkoviště), která je pro účely vymezení plochy VP.2 (funkční využití je voleno s ohledem na okolní plochy s rozd. zp. využití) rozšířena o cca 6500 m². Také dojde k posunu navrhované cyklostezky (konceptně zůstává zachována). Příjezd by byl zajištěn z komunikace III. tř. Pokud by nebyl příjezd realizován z této silnice, z tohoto důvodu i do budoucna pro jiné případy, bylo upraveno podmíněně přípustné využití ploch ZI o možnost realizace dopravní infrastruktury (obecně však nesmí dojít k popření funkce plochy jako izolační zeleně, jedná se tedy (např.) o krátké příčné propojení přes plochu ZI). Další původně uvažovaná plocha pro umístění uhelných skladů (v místě zastavitelné plochy 12-Z1) za nemocnicí není ve výsledném návrhu zapracována – umístění za nemocnicí není vhodné, s ohledem na možnou zvýšenou prašnost a potenciální hluk z dopravy. Z hlediska potřeby zajištění klidu a zdravějšího prostředí pro hospitalizované pacienty i nemocniční personál není plocha považována za vhodnou, což je mj. v souladu s doporučením SEA (kdy je za vhodnější umístění pro uhelné sklady označena plocha 10-Z6). Podmíněně přípustně je umožněno umístění uhelných skladů v přestavbové ploše OK.S 13-P2, která se nachází ve vzdálenější pozici vůči nemocnici, a bude oddělena plochou širokého pásu veřejné zeleně.

Další dopady změny:

Vzhledem k podrobnějším podkladům k přemístění nádraží/úpravy kolejiště byla krácena ÚS 15 (a rozšířena o navrhovaný koridor komunikace Spořická-Nádražní), dále byla rozšířena územní studie ÚS 16 s ohledem na potřeby řešení návazností vně pův. ÚS 16. Dále byla vymezena nová územní studie ÚS 17 zahrnující transformované území mezi rušenou tratí a ul. Spořickou – zde byla vymezena (resp. rozšířena) přestavbová plocha 13-P1. V ní je vymezena plocha pro bydlení hromadné (blíže k ul. Spořická) a ploch komerčního vybavení OK.M v části přiléhající k ul. Nádražní. Tím dojde k zónování ploch tak, aby komerční vybavenost byla blíže k do budoucna rušnější ul. Nádražní (a blíže dráze) a bude tvořit mj. hlukovou clonu bydlení. Charakterem komerčního využití jde o nerušící vybavení vhodné do kontaktu s bydlením; uspořádání území, dopravní obsluhu a vymezení veřejných prostranství bude řešit území studie.

Dále byla mírně (v severní části) krácena plocha 13-P2 o pozemky, které jsou potřebné pro realizaci drážního záměru, v ploše 13-P2 je změnou navrženo funkční využití OK.S (nevýrobní služby; z pův. OK.M), mj. vzhledem k tomu, že plochy OK.M jsou nyní navrženy v ploše 13-P1, jedná se tedy o diverzifikaci využití. Krácena byla zastavitelná plocha 18-Z7 a plocha přestavby 18-P1 z důvodu kolize s úpravou úseku Vejpřtské trati (vymezení plochy 18-Z9).

V souvislosti s rozšířením plochy 10-Z6 je posunut návrh cyklotrasy/stezky západním směrem.

Úprava regulace ploch ZI (viz odstavec Přemístění uhelných skladů).

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

(Zcela) nové zastavitelné plochy nejsou navrhovány. Je navrženo rozšíření 10-Z6 (nově jako plocha pro výrobu a skladování z pův. plánovaného parkoviště) a se navrhuje z důvodu potřeby přemístění uhelných skladů (které se nacházejí v oblasti dotčené přesunem nádraží).

Dále se v souvislosti s úpravou v okolí posunutého nádraží – mezi ulicemi Nádražní a Spořická vymezuje významné rozšíření plochy přestavby 13-P1, s částí ploch pro bydlení hromadné (4,38 ha) – výšková regulace je dle platného plánu je na 4+(P nebo U), plocha umožňuje výstavbu (odhadem) cca 250 bytových jednotek (a méně, podle hustoty zástavby a případného využití přízemních ploch objektů pro komerční využití). Plocha je podmíněna zpracováním územní studie. Chomutov disponuje velkými plochami pro bydlení v rodinných domech, plochy pro bydlení hromadné jsou (i vzhledem k existenci ploch sídlišť) územním plánem navrženy jen ve velmi malém rozsahu. Přestavbové území vzhledem ke zrušení části drážního tělesa představuje možnost výstavby bydlení v dostupné vzdálenosti k centru a přímou vazbou na veřejnou dopravní infrastrukturu (vlak, autobusové nádraží), což může podporovat neautomobilovou mobilitu obyvatel.

17. VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘÍPOMÍNEK

Bude doplněno po veřejném projednání.

18. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po veřejném projednání.

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 19 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)