

Návrh rozhodnutí o námitkách podaných ke 3. opakovanému veřejnému projednání návrhu Územního plánu Chomutov dle § 52 a§ 53 odst. 1 SZ, který se konal dne 29.3.2017

(Jednání proběhlo dne 29.3.2017 v zasedací místnosti č. 13 v budově historické radnice na Náměstí 1.máje, lhůta pro uplatnění do 5.4. 2017)

Na základě oznámení druhého opakovaného veřejného projednání Návrhu Územního plánu Chomutov obdržel pořizovatel tyto námitky a připomínky, které vyhodnotil takto:

1. L.H., Alešova , Chomutov, Doručeno: 21. 3. 2017

Námitka do veřejného projednání návrhu Územního plánu Chomutova

Na základě projednávaného návrhu Územního plánu Chomutova podávám v zákonné lhůtě námitku. Námitka nesprávně zakreslené veřejné cesty parc. č. 3160/177 a její pokračování přes parcelu 3160/132, která je v soukromém vlastnictví.

Zároveň se jedná o nesoulad mezi N2. Hlavní výkres a mezi N6. Koncepce dopravní infrastruktury.

Prosím o vymazání veřejné obslužné cesty z parcely č. 3160/132.

A současně o zakreslení veřejné obslužné cesty tak, jak je dnes ve skutečnosti

Vymezení území dotčeného námitkou:

Území I7 – Z4 Pod Černým vrchem

parcela č. 3160/132 Chomutov II Alešova ulice č.p. 5806, další dotčené parcely 3160/180 a 3160/29.

Všechny tři parcely jsou ve vlastnictví soukromých vlastníků.

Odůvodnění námitky: V Alešově ulici je vedena veřejná obslužná cesta – silnice s asfaltovým povrchem. V katastru nemovitostí vedena pod parc. č. 3160/177 Chomutov II (na obrázku modře)

V územním plánu je posunutá a vede přes parcely 3160/180, 3160/29 a je protažená až přes parcelu 3160/132 (na obrázku zeleně zakroužkováno) ve skutečnosti sousedí s parc. 3160/174, která je na opačné straně silnice. Posun oproti skutečnosti je více než 20 m.

Jsem vlastníkem parcely 3160/132. Parcela je využívána jako zahrada u rodinného domu č.p. 5806 v Alešově ulici. Veřejná cesta přes můj pozemek v územním plánu by znamenala významnou nejistotu pro výkon mých vlastnických práv.

Obslužná cesta není nutná ani pro případné opravy horkovodu, který vede přes můj pozemek 3160/132 neboť tato skutečnost je ošetřena jednak věcným břemenem a také smlouvou o užívání stavby zatížené věcným břemenem uzavřenou se společností ČEZ.

A skutečnost, že návrh veřejné obslužné cesty končí na hranici mého pozemku a nepokračuje přes parcelu 3160/204 kde pokračuje horkovod do Resslervy ulice tomu nasvědčuje.

Odůvodnění proč podávám až teď: Rodinný dům jsem koupila již hotový, zkolaudovaný. Součástí kolaudace bylo i oplocení celé parcely 3160/132. Navštívila jsem Katastr nemovitostí, kde jsem si ověřila, že věcné břemeno je pouze pro společnost Čez a nikoho jiného.

Dům stojí v oblasti s nově postavenými rodinnými domy, ze všech stran sousedící s pozemky v soukromém vlastnictví. Nenapadlo mě proto zkoumat zda v dokumentu N6 koncepce dopravní infrastruktury nevede přes můj pozemek cesta. Tuto skutečnost jsem zjistila až teď.

Vyhodnocení:

Jedná se o námitku. Námitce se vyhovuje. Ve výkrese koncepce dopravní infrastruktury av koordinačním výkrese bude komunikace vyznačena v souladu s hlavním výkresem.

Odůvodnění :

Jedná se o návrh místní obslužné komunikace. Tento návrh komunikace byl již součástí návrhu územního plánu, který se projednával na veřejném projednání dne 21.5.2014 a žádná námitka ani

připomínka k tomuto řešení nebyla vznesena. Pozemek 3160/132 v k.ú. Chomutov II dříve nebyl tak velký, jako je nyní, a tento návrh vycházel z toho, že zde prochází topný kanál a jednalo se hlavně o přístup k němu. Pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem a určeným zastupitelem posoudil námitku a došel k závěru, že je možné námitce vyhovět. Vzhledem k tomu, že přístup k topnému kanálu je zajištěn věcným břemenem ve prospěch vlastníka horkovodu a v průběhu pořizování územního plánu se tato lokalita dokončila a komunikace byla v hlavním výkrese upřesněna, je možné návrh komunikace v této lokalitě ve výkresech koncepce dopravní infrastruktury a v koordinačním výkrese upravit bez využití pozemku p.č. 3160/132. Touto úpravou nebude zasahováno do práv jiného vlastníka, není nutné nové veřejné projednání návrhu územního plánu.

2. P. N., Černovická , Chomutov, Doručeno: 14. 3. 2017

Námitka do veřejného projednání návrhu Územního plánu Chomutova

Na základě projednávaného návrhu Územního plánu Chomutova podávám v zákonné lhůtě námitku.

Vymezení území dotčeného námitkou: pozemek parc. č. 4183 k.ú. Chomutov II.

Odůvodnění námitky:

Jsem majitelem výše uvedeného pozemku parc. č. 4183 k.ú. Chomutov II., kde ve stávajícím ÚPN-SÚ Chomutov – Jirkov po 11. Změně je funkční využití VZ – území zemědělské výroby. V současné době se na předmětném pozemku nachází hospodářská budova, kterou mám v úmyslu částečně přestavět na obytnou část. Ve stávajícím územním plánu není rozsah – velikost bytu majitele plošně omezen, ale v návrhu nového Územního plánu Chomutov je tento pozemek v plochách zemědělská a lesnická výroba, kde sice je byt majitele přípustný, avšak s podmínkou max. celkového rozsahu do 5% podlahových ploch hlavního využití (což v mém případě je tedy 5% pouhých 29 m² – tedy zcela neadekvátní jako byt). Proto žádám o úpravu regulativu v tom smyslu, aby mi byl umožněn záměr realizace vestavby bytu majitele ve stávajícím objektu – cca do 180 m².

Vyhodnocení:

Jedná se o námitku, ale námitka byla podána k částem řešení, které byly předloženy již na veřejném projednání dne 21.5.2014.

Námitce se vyhovuje. Regulativ pro maximální celkový rozsah přípustného využití Plochy VZ - zemědělská a lesnická výroba bude změněn na 25% podlahových ploch hlavního využití.

Odůvodnění:

Pořizovatel námitku projednal se zpracovatelem a ve spolupráci s určeným zastupitelem došel k závěr, že je možné námitce vyhovět. Regulativ pro maximální celkový rozsah přípustného využití Plochy VZ - zemědělská a lesnická výroba bude změněn na 25% podlahových ploch hlavního využití. Obdobný regulativ stejného rozsahu je použit i v regulativech jiných funkčních využití a nebyl zjištěn důvod, proč ve funkčním využití pro zemědělskou a lesnickou výrobu by mělo být použito menší procento přípustného využití. Jedná se zřejmě o chybně uvedené číslo a původně to mělo být také 25% . Vzhledem k tomu, že se tato úprava týká pouze jedné lokality v Chomutově, nezpůsobí újmu vlastníkům, kteří jsou sousedi navrhovatele, a nejedná se o území zemědělského půdního fondu je možné námitce vyhovět bez nového veřejného projednání návrhu územního plánu.

3. Detmers Objekt – Plan GmbH s.r.o., Blatenská, Chomutov; Doručeno: 5. 4. 2017, datovou zprávou

Námitka do veřejného projednání návrhu Územního plánu Chomutova

Na základě projednávaného návrhu Územního plánu Chomutova podávám v zákonné lhůtě námitku. Žádáme tímto o zrušení navrhované přeložky trati v celém znění na pozemcích dotčených vlastnictvím naší společnosti

Vymezení území dotčeného námitkou : 4119/3, 4119/5

Odůvodnění námitky

Brání nám jako vlastníkovu pozemku ve svobodném nakládání s vlastním majetkem. Omezuje dlouhodobě náš podnikatelský záměr. Vzhledem k dlouhodobé nečinnosti jakýchkoli orgánů dotčených touto rezervou pro přeložku trati.

Architekt zmiňuje, že uvedenou přeložku trati přejímá ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, ale bohužel, nikde ve výkrese ploch a koridorů jsme tuto trasu nenašli. Z tohoto důvodu žádají majitelé společnosti o zrušení výše uvedené PD10 Železniční přejezd přes I/13 (Železniční přejezd přes páteřní silnici I/13. V ÚP je navrhovaná přeložka trati, která vede přes Chomutov a Spořice, ale dosud nerealizováno.)

Údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva

Pozemky vedené na LV 1914 vedeného u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov s čísly pozemků 4119/3, 4119/5

Vyhodnocení:

Jedná se o námitku.

Námitce se nevyhovuje. Rezerva R 01 pro přeložku železniční trati přes pozemky p.č. 4119/3, 4119/5 v k.ú. Chomutov II bude zachována.

Odůvodnění:

Přestože v podané námitce nebylo udáno dotčené katastrální území, dle údajů z katastru nemovitostí lze oprávnění podat námitku doložit. Námitka je zmatečná, ale lze dovodit hlavní požadavek – zrušit koridor pro přeložku železniční trati na Vejprty. Námitka je podána k návrhu řešení projednávaném již na veřejném projednání dne 21.5.2014. Tato námitka nebyla nikdy dříve podána.

Rezerva přeložky žel. trati směr Vejprty (označ.RO1, dána osou) má nadmístní význam, neboť má přesah do sousední obce Spořice a je to jedno z mála železničních propojení přes Krušné hory se SRN. Rozvoj této trati je potvrzen i v územně plánovacích dokumentech Saska.

Přeložka žel. trati má za úkol do budoucna odstranit velmi vážnou dopravní závalu v podobě úrovněvého křížení železnice směr Vejprty se silnicí I/13. Tato závala křížení čtyřpruhové silnice I. třídy se železnicí je při současné nízké frekvenci žel. dopravy na Vejprty snesitelná , i když je se závorami. Přeložka a její vymezení je převzata z původní koncepce Územního plánu sídelního Útvaru Chomutov Jirkov, který byl schválen v roce 1996 v této podobě, a je prověřeno a vyhodnoceno její opodstatnění. Hlavním důvodem jsou již provedené dílčí investice do tratě, její zprovoznění a očekávaná obnova pravidelného a intenzivnějšího železničního regionálního spojení na Vejprty a SRN. Druhým důvodem je skutečnost, že zároveň s realizací přeložky by bylo dosaženo odstranění tratě v úseku mezi I/13 a připojením přeložky na stávající trať, čím by byly eliminovány negativní dopady intenzivnějšího železničního provozu na trať lemující obytnou zástavbu v lokalitách Černý vrch a Domovina.

Přeložka vychází v západním směru z ploch nádraží Chomutov a přes území obce Spořice obloukem stoupá k SV, kde se opět vrací na územní řešení ÚP Chomutova, mimoúrovňově překračuje silnici I/13 a severněji se připojuje na stávající trasu žel. spojení na Vejprty. Je v návrhu vymezena osou.

Protože rezerva zasahuje do stávajících ploch RZ a zastavitelných Bl.1, OK.S a OK.V je výstavba omezena v ÚP regulativem v kap. .1.c. o přípustnosti pouze dočasných staveb v dotčení s touto územní rezervou.

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného

souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Navržená rezerva pro umístění přeložky železniční trati na Vejprty zajišťuje možné využití území v souladu s prioritou dopravní politiky České republiky ke zvyšování bezpečnostních parametrů na silničních přejezdech. Tato rezerva bude v územním plánu zajištěna do doby, než ministerstvo dopravy nerozhodne o tom, že přeložka nebude potřeba k zajištění bezpečnosti přejezdu přes silnici I/13. V případě přípravy realizace přeložky bude tato změna posuzována samostatnou změnou územního plánu, její zanesení do územního plánu nedává možnost její realizace. Její umístění sice omezuje využití stávajícího území, ale v tomto případě veřejný zájem převažuje nad zájmem soukromým. Přeložku je možné realizovat tak, aby území pod ní bylo využitelné, tak jak je tomu v případě křížení nedaleké silnice I/7 přes průmyslový areál v Nových Spořicích. Vlastník pozemků nepodal námitku vůči tomuto řešení v žádném předchozím veřejném projednání. Návrh přeložky byl do území zahrnut dříve, než pozemky vlastník získal. Na základě výše uvedeného nebude námitce vyhověno. Vlastník pozemků může požádat o změnu územního plánu, v rámci které může být znovu posouzena nutnost rezervy pro přeložku železniční trati, která je nadmístního významu.

4. České dráhy, Odbor správy a prodeje majetku, Doručeno: 3. 4. 2017

Řešené území je vymezeno v rozsahu správního území Chomutov – katastrální území Chomutov I a Chomutov II.

V obou katastrálních územích Chomutov I a Chomutov II se nacházejí nemovitosti a zařízení ve vlastnictví subjektu České dráhy, a.s., (IČ 70994226), uvedené dle listu vlastnictví č. 10125 (k. ú. Chomutov I) a č. 5719 (k. ú. Chomutov II), evidované v příslušném katastru nemovitostí. Majetek Českých drah, a.s. – zejména parcela p. č. 3775/1 v k. ú. Chomutov I je v rámci VPS dotčen návrhem ploch dopravní infrastruktury č. WD 30 (koridor žel. tratě č. 140 a č. 130 Klášterec nad Ohří – Ústí n/Labem – optimalizace dle ZUR ÚK – VPS – i – zpřesnění na šíři koridoru 50m/80m), č. WD 26 (pěší propojení ul. Nádražní – Spořická) a č. WD 7 (vnitřní městský okruh) a č. 13-P1 (smíšené území – městské). Parcela p. č. 3831/1 v k. ú. Chomutov I je dotčena návrhem zastavitelné plochy č. 30-Z2 (garáže a velká parkoviště).

Ochranu dráhy, včetně nemovitostí v ochranném pásmu dráhy (OPD) nebo v sousedství s dráhou upravuje zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách v platném znění a jeho prováděcí vyhlášky, zejména vyhláška č. 177/1995 Sb. „stavební a technický řád drah“ v platném znění. Připomínáme, že v OPD lze zřizovat a provozovat stavby a jiné činnosti jen se souhlasem Drážního úřadu, případně Ministerstva dopravy ČR a se souhlasem vlastníka pozemků dráhy a vlastníků sousedních pozemků.

Upozorňujeme, že v současné době probíhá mezi ČD, a.s. a SŽDC, státní organizací úprava majetkoprávních vztahů v železničních stanicích. Jejich případnou úpravu doporučujeme řešit jen v nezbytně nutném rozsahu navrhovaných opatření a nikoliv změnou vlastnictví celých pozemků.

Mimo uvedené není ze strany Českých drah, a.s. k návrhu územního plánu Chomutov námitek ani dalších připomínek.

Vyhodnocení:

Jedná se spíše o připomínku oprávněného investora, která se bere na vědomí.

Odůvodnění:

Územní plán se vlastnickými vztahy nezabývá. Upozornění na požadavek ke stavbám v ochranném pásmu dráhy je uveden v textové části návrhu územního plánu.

Další námitky nebo připomínky ke 3. Opakovanému veřejnému projednání do 5.4.2017 doručeny nebyly.

Po stanovené lhůtě byla e- mailem dne 4.5.2017 doručena tato námitka:

Praha West Investment k.s., Kostelecká 822/75, 196 00 Praha 9 – Čakovice

Věc: Sdělení

Na základě projednávaného návrhu Územního plánu Chomutova podávám po zákonné lhůtě sdělení **Vymezení dotčeného území – Chomutov I – Obchodní areál Globus**

Vážení,

Společnost Praha West Investment k.s., jako vlastník obchodního areálu Globus v roce 1999 tento vybudovala na zdevastovaném území po činnosti ČD v Chomutově. Realizovala mj. i kruhový objezd, pro který musela zpětně vykoupit pozemek s domem na nároží, který město Chomutov prodalo privátní společnosti. Zjistili jsme, že do nového návrhu ÚP města se dostala městská sběrná komunikace z kruhového objezdu, která rozděluje náš obchodní areál, který tvoří funkční celek a tato komunikace likviduje tolik potřebnou dopravu v klidu. Navíc v těchto místech je vedena areálová infrastruktura, která propojuje oba objekty. Námitku se nám nepodařilo podat v zákonné lhůtě, protože o tomto řešení jsme neměli povědomost, ani jsme netušili, že toto řešení přichází u někoho v úvahu. Zásadně nesouhlasíme s tímto řešením, i když jste tuto stavbu navrhli jako VPS, abyste si zajistili snadný vyvlastňovací proces, zásadně s tímto řešením nesouhlasíme a budeme se bránit všemi dostupnými prostředky, včetně mezinárodního soudu. Jsme prosperující německá společnost, která do tohoto kdysi degradovaného území včetně dopravy vložila téměř 1 mld. Kč. Jsme překvapeni, že pořizovateli v tak závažném koncepčním zásahu nestálo vůbec za to, nás, jako vlastníka areálu kontaktovat a věc konzultovat. V případě nedohody oslovíme Krajský úřad Ústeckého kraje a dále příslušný odbor MMR.

Vyhodnocení:

Pokud by toto sdělení bylo doručeno v řádné lhůtě, jednalo by se o námitku.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitce se nevyhovuje. Město potřebuje funkční vnitřní distribuční polokruh. Nový příjezd do města od Spořic bude nejkratším a nejsnazším vstupem do města od jihu. Obavy ze zahlcení ulice Spořické a velkého kruhového objezdu v centru města, jsou do budoucna eliminovány důrazem na dobudování a doplnění vnitřního distribučního polokruhu, který rozvede dopravu do jednotlivých částí města, tedy na východ profilem za nemocnicí dle dosavadní koncepce, a také na sever nově navrženým tunelem pod kolejištěm ČD s návazností na stávající kruhový objezd u Globusu a s odbočkou na prodloužení ulice Nádražní (možnost převedení zátěží ze Spořické sever do Nádražní, tedy příznivěji z pohledu doteku se zástavbou).

Půjde tedy o doplnění a dokončení návrhu polokruhu. Propojení distribučního polokruhu ze Spořic pod tratí ČD a přes areál dnešního parkoviště u Globusu k rotační křižovatce u Globusu je velmi důležité provázání polokruhu převádějící dopravu z jihu, tedy i od silnice R7 na I/13, tedy v jiném pohledu odlehčující průjezdu centrem města, a také frekvenci na rotaci u autobusového nádraží. Průjezd parkovištěm by tvořila rampa do podjezdu, parkoviště by tak nebylo zcela rozděleno touto komunikací, mělo by mít přejezd mezi částmi nad zhlavím tunelu pod tratí ČD. Přesnější dopravní řešení bude předmětem územní studie US15, která je návrhem územního plánu požadována, a dalšího dopravního posouzení v rámci aktualizace Dopravního modelu automobilové dopravy města Chomutova. V rámci pořizované studie oslovíme vlastníky dotčených nemovitostí. Pokud se prokáže nerealizovatelnost tohoto záměru, je možné tento záměr přehodnotit.

Územní plán Chomutov se pořizuje od roku 2011 a již na prvním veřejném projednání v květnu 2014 bylo toto dopravní řešení součástí návrhu, nikdo proti tomuto řešení nevznnesl žádné námitky ani připomínky. Pořizovatel nemá za povinnost oslovovat jednotlivě dotčené vlastníky. O projednávání územního plánu je veřejnost informována prostřednictvím úřední desky, dále informacemi v tisku a o územním plánu se hovořilo i v televizi. Pořizovatel ani město se nebrání jednání s jednotlivými vlastníky či širší veřejností, pokud projeví zájem se o záměrech územního plánu dozvědět více. Pořizovatel se domnívá, že navržená komunikace přes stávající parkoviště v současné době provoz obchodního centra nenarušuje a její konkrétní dopravní řešení může být provedeno tak, aby

zásadním způsobem neomezovalo obchodní centrum a naopak mu může přinést větší návštěvnost. Vzhledem k tomu, že z pohledu dopravního řešení a uvolnění centra města je toto komunikační propojení velice důležité, je vedeno jako veřejně prospěšná stavba už od samého počátku projednávání územního plánu. Konkrétní podoba předmětných dopravních staveb bude předmětem dalších studií a projektů. Termín realizace takového záměru v současné době není stanoven, takže se nejedná o stavbu, která by zásadně omezila provoz obchodního centra v nejbližších 15 letech. Z výše uvedených důvodů se námitce nevyhovuje.

Požizovatel ani město nezpochybňuje přínos vlastníka areálu při revitalizaci tohoto území, ale město se vyvíjí, dopravní zátěže rostou a je nutné hledat nová řešení pro zkvalitnění dopravy ve městě. Pořizovatel postupoval v souladu s cíli a úkoly územního plánování a postupem podle stavebního zákona.