

# ZMĚNA č.4 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 : srpen 2024



**Zpracovatel Z4 (2024):**

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

Ing. arch. Ivan Kaplan  
Ing. Kateřina Jelínková



## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	7
2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	7
3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....	7
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	7
5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY .....	16
6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČ. VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI .....	16
7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ .....	16
8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....	17
9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3.....	17
10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	20
11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	20
12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....	20
13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA .....	20
14. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ .....	20
15. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM .....	20
16. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN .....	20

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

**Použité zkratky a pojmy:**

č. j	-	číslo jednací
EVL	-	evropsky významná lokalita
CHKO	-	chráněná krajinná oblast
CHLÚ	-	chráněné ložiskové území
k. ú.	-	katastrální území
MPZ	-	městská památková zóna
MZCHÚ	-	maloplošně zvláště chráněná území
NP	-	národní park
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
ÚAP	-	územně analytické podklady
ÚK	-	Ústecký kraj
ÚP	-	územní plán
ÚPD	-	územně plánovací dokumentace
ÚSES	-	územní systém ekologické kvality
VKP	-	významný krajinný prvek
VPO	-	veřejně prospěšná opatření
VPS	-	veřejně prospěšné stavby
VTL	-	vysokotlaký plynovod
ZPF	-	zemědělský půdní fond
ZÚR	-	Zásady územního rozvoje

---

## 1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Bude doplněno po veřejném projednání.

## 2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Cíle a úkoly územního plánování jsou vymezeny v § 38 a 39 stavebního zákona. Změna č.4 ÚP Chomutova je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizováním změny je zajišťován požadavek soustavného a komplexního řešení území (jsou řešeny aktuální potřeby v území), vliv změny na udržitelný rozvoj území nebylo potřeba vyhodnocovat.

Změna respektuje všechny základní hodnoty v území dané v ÚP, nemění je, povaha a charakter dílčích změn regulativů řešených v Z4 je málo významný z pohledu změn v území, neovlivňuje zásadní urbanistické, architektonické ani přírodní hodnoty v řešeném území.

Zpracování změny č.4 ÚP Chomutova bylo provedeno v souladu s ustanoveními platného stavebního zákona 283/2021 Sb. – odůvodnění odpovídá požadavkům na obsah a strukturu podle Přílohy č.8 ke stavebnímu zákonu. V případě textové části územního plánu nedošlo podle stejné přílohy k přejmenování názvů kapitol textové části (viz poslední odstavec).

Změnou dochází k vymezení podmínek v podrobnosti regulačního plánu, a sice vymezením karty PRP pro areál teplárny Chomutov (území je označeno v souladu s jednotným standardem jako „U.teplárny“).

Změnou se nemění výčet staveb vyloučených územně plánovací dokumentací, které jinak lze umísťovat v nezastavěném území.

Změna č.4 se projednává ve zkráceném postupu pořizování, pouze v rozsahu měněných částí bez Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území. Změna č.4 je provedena nad aktuální platnou ÚPD (=úplné znění po vydání změny č.2). Vzhledem k souběhu se změnou č.3, která převádí územní plán do jednotného standardu, není v rámci změny č.4 územního plánu Chomutova převedení do standardu vybraných částí územního plánu (nad rámec prvků, které jsou obsahem Z4) podle vyhlášky č. 157/2024 Sb. provedeno. Taktéž není provedeno přejmenování kapitol textové části územního plánu z důvodu realizace úplného znění po Z3 a Z4 (Z3 bude pravděpodobně vydaná podle přechodných ustanovení, tedy sice v jednotném standardu (v grafice odpovídající znění k 1/2023), ale podle původních vyhlášek 500/2006 a 501/2006 Sb. a bez úprav názvů kapitol. Vzhledem k již schválenému obsahu změny bude tento soulad proveden v příští změně územního plánu.

## 3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Bude doplněno po veřejném projednání.

## 4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

### 4.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Politika územního rozvoje České republiky (dále též PÚR) je schválena usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009, dále byly vydány Aktualizace č.2 až 7, poslední Aktualizace č.7 je závazná od 1.3.2024.

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č.1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (dále též PÚR):

**Z hlediska republikových priorit** územního plánování (uvedené v PÚR ČR v bodě 2.2 „Návrh“ kapitoly 2 „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“) naplňuje změna č.4 ÚP Chomutova následující vybrané priority:

*(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.*

Podmínky pro ochranu hodnot v území, urbanistické struktury stanovuje koncepce územního plánu Chomutova – tyto nejsou měněny. Z4 zásadně neovlivňuje koncepci rozvoje území města, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny ani koordinaci rozvoje území z hlediska širších vztahů. 4.Změna nastavuje detailní podmínky pro a limity pro záměr rekonstrukce a dostavby teplárenského areálu, řeší výšky specifických komínů, zvýšení hmot hlavní haly i podmínky pro protihlukovou zeď.

*(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.*

Změna č.4 řeší regulativy pro obnovu plochy VP.2 (VT po převedení do jednotného standardu) s těžkou energetikou. Nejde o vymezení nové plochy, ale skutečně zajištění limitujících podmínek pro novou investici, včetně podmínek PRP.

*(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.*

Změna č.4 je územní přípravou pro velkou investici, která pozitivně ovlivní město i pracovní příležitosti.

*(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 omezují negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Změna č.4 právě připravuje podmínky pro obnovení staršího areálu pro moderní technologie, potřebnost realizace prioritní.

*(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, 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 kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Změna č.4 reguluje možnost umísťování nových staveb výroben el. energie ve starším areálu tepláren, který není umístěn v konfliktní pozici ve městě, nárůsty hmot se odehrají uvnitř areálu, jsou proto přijatelné i vizuálně.

*(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,*



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

Změna č.4 nevymezuje zastavitelné plochy, které by zasahovaly do vymezených ploch veřejně zeleně ani do lesních porostů.

*(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršení 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.*

Plocha VP.2 (VT), již se změny regulativů týkají, tedy výroby a skladování je umístěna v odstupu od obydlené části města, pozice je stabilizována v rámci ÚP. Připravená rekonstrukce areálu nebude mít negativní vliv na okolí.

*(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 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 přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

Změna svou problematikou energetické stavby v rámci vymezené plochy by mohla být hrozbou ve smyslu negativních dopadů na okolí, resp. obyvatelstvo v okolí teplárny. Velká investice potřebuje větší výšku staveb, komínů a hlavně protihlukové zdi. V tomto smyslu změna nastavuje regulativy pro výšky masivních komínů až do max. 50 m výšky, protihlukových stěn do max. 11 m (popř. 21 m v území vymezeném jako Reg9) a výšek staveb do max. 21 m (v Reg9). Navýšení prvků při ošetření regulativy neohrozí své okolí, investice bude bezpečnostně i vizuálně přijatelná.

*(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.*

4.Změna se záměrem na obnovu teplárenského areálu bude jistě přínosem pro energetiku města , z tohoto pohledu se jedná o příspěvek ke zkvalitnění veřejné infrastruktury města.

*(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší 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.*

Veřejná hromadná, cyklistická a pěší doprava není předmětem Z4, koncepce je stanovena platným územním plánem.

*(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.*

Obnovená plocha pro výrobu energie je předmětem 4.Změny, podmínky pro umístování ploch výroby energie v nezastavěném území (podle §18 odst. 5 stavebního zák. č. 183/2006, resp. §122 zákona č. 283/2021 Sb. – nového stavebního zákona) je obsaženo pořizované změně č.3 ÚP.

### **Vyhodnocení rozvojových os:**

Do rozvojové osy OS7 Ústí nad Labem – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (- Bayreuth) jsou zařazeny obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na dopravní cesty (D6 a I/13). Rozvojovým záměrem v OS7 je silnice I/13 (úkol je řešení přestavby vybraných úseků silnice I/13 mezi Ostrovem a Chomutovem). V rámci změny č.4 nedochází ke změně řešení této problematiky oproti platné dokumentaci ÚP Chomutova (viz též odůvodnění v kap. 4.2).

### Vyhodnocení specifických oblastí:

Dílicí změny (regulativy VT a PRP pro areál tepláren Chomutov) se nacházejí ve vzdálených pozicích od **SOB6**, vyhodnocení úkolů stanovených v PÚR pro územní plánování není proto provedeno.

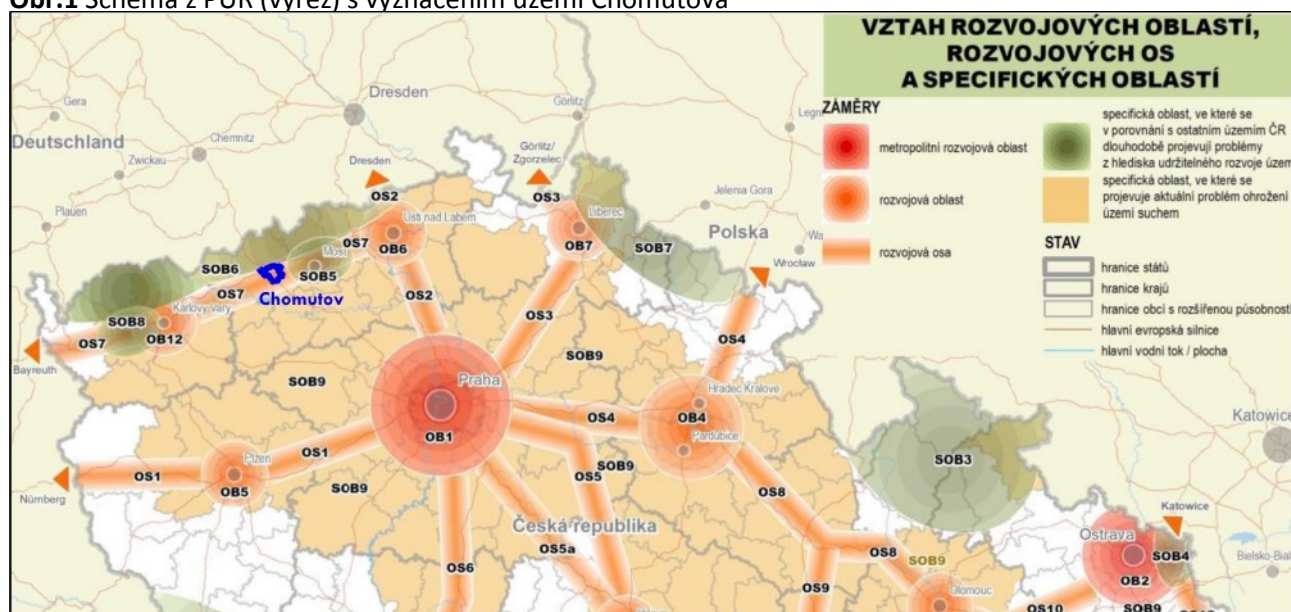
Chomutov je v rámci 4. Aktualizace zařazen do specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje problém ohrožení suchem. Úkoly uvedené pro územní plánování změna č.4 neřeší, opatření jsou součástí územního plánu (např. v rámci koncepce nakládání s dešťovými vodami, stanovením min. procenta zeleně pro jednotlivé plochy s rozdílným zp. využitím apod.) a zároveň jsou doplněna v rámci projednávané změny č.3 (doplnění strategie adaptace města a krajiny na klimatickou změnu, požadavky na zeleň na střechách u objektů nad 300 m<sup>2</sup> a další). Úprava regulativů (předmět změny) problém sucha nezhoršují, regulace se netýkají min. % zeleně.

### Vyhodnocení koridorů a ploch dopravní a technické infrastruktury:

Z koridorů a ploch dopravy republikového významu vymezených v PÚR ČR prochází řešeným územím tyto:

**(119) SD18 Silnice I. třídy I/13 Ostrov–Chomutov.** V rámci změny č.4 není řešen žádný úsek silnice I/13 (koridor vymezený v platném územním plánu zůstává beze změny). Z koridorů a ploch technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů neprochází žádný řešeným územím změny.

**Obr.1** Schéma z PÚR (výřez) s vyznačením území Chomutova



### **Závěr:**

Změna č.4 je v souladu s požadavky PÚR ČR. Všechny požadavky jsou ve změně dále respektovány.

## **4.2 NADŘÁZENÁ ÚPD – ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje byly vydány Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 5. 10. 2011 jako opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti 20.10.2011. Poslední schválená Aktualizace (č.5) nabylo účinnosti 19.7.2024, nyní je tedy v platnosti 1., 2., 3., 4., 5. a 7. Aktualizace ZÚR (dále též ZÚR ÚK).

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

#### **Vyhodnocení:**

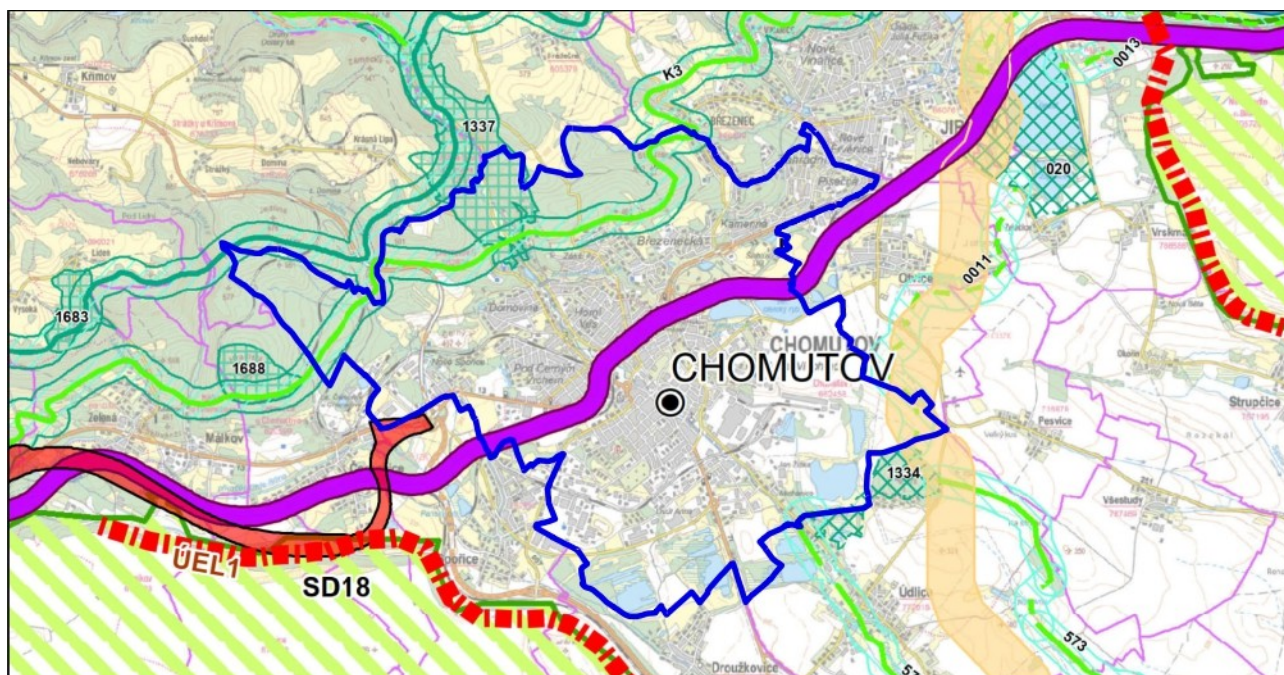
Pro zajištění udržitelného rozvoje území, dosažení cílů a úkolů územního plánování a zvýšení atraktivity kraje jsou stanoveny v ZÚR ÚK **priority územního plánování Ústeckého kraje** – uvedeno vyhodnocení vybraných priorit:

<b>Priorita</b>	<b>Vyhodnocení</b>
<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.	Pomocí úprav a doplnění regulativů PRZV a včetně PRP jeve Z4 udržen vyvážený vztah pilířů URÚ.
(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.	Z4 nastavuje upravené limity výšky zástavby, komínů a protihlukových zdí, vše tak, aby nepřesahovaly meze únosnosti.
<b>Životní prostředí</b>	
(3) Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně 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).	Nová investice v ploše VT uvnitř sídla pomáhá ke zlepšení stavu technologií a tedy i zlepšení stavu ŽP.
(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.	Z4 je právě příkladem nápravy starších využití a technologií, pozitivní ve vztahu k ŽP.
(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).	Nový záměr na rekonstrukci a dostavbu teplárenského areálu je příspěvkem k řešení oblastí se zhoršenou kvalitou znečišťujících látek.
<b>Hospodářský vývoj</b>	
(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, zejména v hospodářsky problémových regionech, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrobních a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.	Z4 právě vytváří podmínky pro úspěšnou realizaci významné investice v oblasti energetiky na plochách se stejným dřívějším využitím.
(9) Nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR c.331/1991 a	Z4 podpoří moderní rozvoj energetického komplexu.

c.444/1991, včetně usnesení vlády CR c.827/2015.	
(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.	Z4 je příkladem revitalizace a obnovy starého areálu teplárny.
<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 provázat s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.	Z4 připravuje území teplárenského areálu na progresivní změnu, tedy moderní technickou infrastrukturu.
(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.	Z4 je výrazem pozornosti k potřebám nové významné investice, nedochází tak k ohrožení hodnot.
<b>Dopravní a technická infrastruktura</b>	
(29) Podpořit racionální a udržitelný rozvoj 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).	Podpora OZE je součástí projednávané Z3, v rámci Z4 jsou nastaveny podmínky pro umožnění realizace paroplynového zdroje pro výrobu elektřiny a zároveň záložního zdroje tepla pro město Chomutov s kapacitou cca 50 % jeho špičkové spotřeby. Nový zdroj fungovat i jako bezpečnostně-stabilizační prvek energetické sítě České republiky. Nový zdroj bude navržen tak, aby byl od počátku provozu připraven i na spalování vodíku.
<b>Sídelní soustava a rekreace: 0</b>	
<b>Sídelní soudržnost obyvatel</b>	
(41) Podporovat péči o typické či výjimečně 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.	Z4 koriguje podmínky stávajícího průmyslového území, které je i nadále určeno v ÚP pro těžkou energetiku.
<b>Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami</b>	
(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 provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.	Z4 minimalizuje dopady na své okolí, trvalé bydlení vzdálené.
<b>Pokrytí území kraje územními plány: 0</b>	



**Obr. 2** 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)**, pro kterou ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly pro územní plánování - vyhodnocení vybraných úkolů:

Úkol	Vyhodnocení
(1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problému a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.	Z4 zpřesňuje podmínky pro rozvoj území, opírá se o studie investora a zároveň nastavuje podmínky uspořádání tak, aby byly pro prostředí únosné.
(3) Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu.	Z4 je přípravou pro přestavbu areálu teplárny.
(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 lomu Libouš,CSA, Vršany, Bílina, revitalizace toku Bíliny, revitalizace opuštěných areálů typu brownfield).	Úkol se přímo řešené změny netýká, ale Z4 řeší přestavbu areálu tepláren pro nový paroplynový zdroj (v současnosti využívající spalování uhlí). Přechodem na jinou technologii a odklonem od uhlí může v konečném důsledku dojít ke zlepšení životního prostředí.

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 studii a regulačními plány.	Chomutov má zpracovaný územní plán. Aktuálně se pořizuje změna č.3, Z4
(2) Podporovat zkvalitnění silničních vazeb	Koridor pro silnici I/13 vymezený v platném územním

rozvojové oblasti k sousedícím centrem osídlení v Ústeckém i Karlovarském kraji a k příhraničním oblastem SRN přestavbou silnice I/13.	plánu není změnou dotčen – viz odůvodnění dále v textu.
(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.	Netýká se území Chomutova.
(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 architektonické hodnoty rozvojové oblasti, rozvíjet pozitivní znaky území.	Z4 nastavuje regulativy výšek i další právě s ohledem na neohrožení hodnot této části města. Je zajištěn odstup od hodnotných zástaveb a veřejných prostranství včetně ulic.
(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).	Netýká se území řešeného v Z4.
(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.	Netýká se území Chomutova.

### 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 zpřesňují koridor kapacitní silnice **SD18, silnice I. třídy I/13 úsek Ostrov-Chomutov**, podchycený v PÚR. ZÚR ÚK vymezují **koridor silnice I/13, úsek Chomutov průtah III. stavba – Klášterec nad Ohří**. Koridor je vymezen pro **VPS – SD18**.

V rámci Aktualizace ZÚR došlo k úpravám vedení koridoru a přejmenování (z pův. e9) na SD18, úpravy se však týkaly území mimo hranice Chomutova. Platný územní plán Chomutova tento koridor vymezuje jako VPS WD 31, aktuálně projednávaná změna Z3 upravuje označení v souladu s jednotným standardem, vlastního územního vymezení se nedotýká. Z4 se tohoto koridoru územně nijak nedotýká, pouze v souvislosti s přejmenováním v ZÚR se upravuje odkaz na e9 v textové části územního plánu.

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 a jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění WD30 (ve stejném rozsahu). V rámci požizované Z3 došlo k úpravě označení VPS v souladu s jednotným standardem. Z4 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 je v platném ÚP vymezen v ÚP jako VPS - WT3 a dle vyjádření NET4GAS, s.r.o byl uveden do provozu. Koridor záměru je však nadále vymezen v zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje. Změna Z4 se tohoto koridoru územně nijak nedotýká (leží mimo území řešené změnou Z4), do doby Aktualizace ZÚR bude nadále v územním plánu dále 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 Chomutovkou.**

Platný ÚP předmětné vymezení prvků ÚSES a naplňování úkolů zohledňuje. RBK 573 vedený přes zahrádkářskou kolonii je v aktuálně pořizované změně č.3 upraven tak, aby nedocházelo ke střetu. Zároveň je u prvků ÚSES v rámci pořizované Z3 upraveno označení v souladu s jednotným standardem. Z4 ÚSES nijak dále neřeší.

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

### 5.1. Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

Úkoly nejsou vyhodnoceny - netýkaly se řešeného území nebo se netýkaly obsahu změny č.4.

### 5. 2. Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot – vyhodnocení vybraných priorit

<b>Úkol</b>	<b>Vyhodnocení</b>
(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.	Zásadní investice do energetiky je obsahem Z4, ale nejedná se o novou lokalizaci, ale úpravu regulačních podmínek pro umožnění realizace záměru v rámci stejného využití území.
(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.	Z4 je výrazem podpory pro revitalizaci stávajícího území areálu teplárny Chomutov.

### 5.3. Koncepce ochrany kulturních hodnot

Z4 řeší úpravu regulativů ve stávajícím areálu tepláren, za účelem umožnění realizace záměru výstavby paroplynového zdroje. Regulace jsou nastaveny tak, aby při zachování technologických požadavků na výstavbu snižovaly případné negativní působení hmot.

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

Na území města Chomutova v rámci **vymezených cílových kvalit krajiny** je území řešené v Z4 zařazeno do oblasti **KC14 – Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území**. Z4 nemění využití ani hranici vymezení PRZV, pouze podmínky prostorového uspořádání ploch VT a také doplňuje podmínky pro plochy PRZV. Úkoly se netýkají Chomutova, nebo se týkají krajinných hodnot a ÚSES, nejsou proto dále vyhodnoceny.

### **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 (v závorce uvedeno označení v platném územním plánu):

- VPS pro technickou infrastrukturu: **P1** (WT3)
- VPS pro silniční dopravu: **SD18** (WD 31)
- VPS pro železniční dopravu: **i** (WD 30)
- VPO: **RBK 0011, RBC 1334** (WU 1, WU 2)

Všechny uvedené VPS jsou řešeny v platném plánu. Aktuálně pořizovaná změna č.3 upravuje označení podle jednotného standardu (na VT.3, VD.31 atp.) – toto nebude změnou č.4 řešeno. V rámci Aktualizace ZÚR výše uvedená VPS SD.18 nahradila původní e9 – úpravy se však odehrály mimo území Chomutova. Vzhledem k tomu, že v platném územním plánu je VPS označena vlastním číslem, nemá toto na Z4 vliv (opraven byl pouze popis odkazující na e9 v dotčeném řádku).

### **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 požadované koordinace řeší ÚP a jeho změny, ve Z4 se řeší úzká problematika jednoho areálu.

#### **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. Změna č.4 ÚP je v souladu se ZÚR ÚK ve znění 1., 2., 3., 4., 5. a 7. Aktualizace.

## **5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY**

Zadání nebylo zpracováno, změna je pořizována ve zkráceném postupu pořizování na základě schváleného obsahu změny (viz kap. 1). Předmětem změny jsou dílčí změny v oblasti regulativů, prvků regulačního plánu i doplnění definic pojmů, vše v souvislosti se záměrem pro rozvoj areálu tepláren Chomutov.

## **6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČ. VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍCH OBLASTÍ**

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno – KÚ ve svém stanovisku č.j. KUUK/066648/2023/ZPZ/Sik k obsahu změny vyloučil významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost jednotlivých evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí a dále ve stejném stanovisku nepožadoval zpracování posouzení vlivů na životní prostředí.

## **7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno (viz výše).



## 8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Stanovisko se nevydává, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

## 9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3

Změna č.4 územního plánu Chomutova řešila především následující dílčí změnu:

Dílčí změna se týká úpravy regulativů ploch VP.2 (VT), úprav podmínek prostorového uspořádání, a vymezení plochy s prvky regulačního plánu.

### Pod tabulkou regulací (kartou) ploch VT:

*Pozn.2: na pozemcích areálu teplárny Chomutov je povolena max. výšková hladina staveb a protihlukových stěn na úrovni 21 m (ve vymezeném území Reg9), protihlukové stěny mimo Reg9 max. 11 m. Řešení specifických komínů a protihlukových stěn dle podmínek terminologie 6.1.A a karty U.teplárny (viz kap. 6.4.2)*

Nastavené regulativy vycházejí ze série koordinačních jednání mezi městem, zpracovatelem a žadatelem během roku 2023 i v průběhu zpracování změny č.4.

Protihlukové stěny dle studie investora/žadatele mají být lokalizovány uvnitř areálu, tedy nikoli na jeho okrajích, jak se původně zvažovalo. Jejich výška 9-11 m (popřípadě max. 21 m, budou-li realizovány v části označené Reg9, viz níže) vychází z hlukových posouzení investora. Zpracovatel zvolil proto parametr pro výšku protihlukové zdi na max. 11m; v případě, že by se protihlukové stěny realizovaly blíže než 10 m od veřejného prostranství ulice Na Moráni jsou připojeny další podmínky v kartě PRP (viz níže) pro případ, že by protihluková stěna se navrátila na okraj areálu teplárny (ve směru k veřejné ulici) – viz odůvodnění vymezení území s prvky regulačního plánu v textu dále.

Výšková hladina staveb v ploše VT se dle požadavku navyšuje pouze u této konkrétní plochy VT na 21m (a pouze ve vymezeném území Reg9). Důvodem jsou technologické požadavky na realizaci, velká hmota vzhledem k odstupům a velkým hmotám nedalekých železáren není problematická, žádná vizuální poškození se nenabízejí. Navíc se jedná jen o pozici vysoké haly uvnitř areálu a chladicích věží na hranici s areálem Teplárny ACTHERM (ve vymezeném rozsahu Reg9), velká hmota haly bude tedy obklopena hmotami menším v areálu a ve stejném využití VT.

Terminologická upřesnění dle kap. 6.1.A:

*Do maximální výšky se započítávají objemné prvky (nádrže na vodu, skříňné klimatizací, výtahové šachty, technologické místnosti pro OZE i jiné účely, objemné komíny a výdechy vzduchotechniky od průměru 1,5m výše atd.).*

Prvky nespádající do subtilních (viz níže) svou povahou hmotné či robustní je potřebné započítat do max. výškové hladiny. U žadatele jde především o robustní komíny, které budou nad průměr 1,5m, musel proto vzniknout speciální regulativ pro komíny, a sice do max. výše 50m, dle propozic žadatele- vyhodnocení výšek viz výše.

*Do maximální výšky se nezapočítávají otevřené technologické prvky na střeších (antény, satelity, komíny a vzduchotechnické výdechy do průměru 1,5m, hromosvody, fotovoltaické panely, solární kolektory, zařízení plnicí funkce protihlukového opatření, apod.) a stožáry na pozemcích.*

Subtilní prvky nespádající do zápočtu jsou určeny pro komíny do průměru 1,5m, pro ostatní např. faktorem otevřené technologie na dešti, rozhodně nezateplené do střešních bloků či technologických místností. Odkryté konstrukce nejsou hmotné a mohou navyšovat objekty bez narušení její rozhodující výšky hmoty.

Výše uvedené regulace (nad rámec řešených komínů) jsou totožné se zněním v projednávané změně č.3.

**Nová karta pro území s prvky regulačního plánu pro Areál teplárny Chomutov:**

U.teplárny	Areál teplárny Chomutov
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>Dle karet PRZV v daném území</b></p>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</b></p> <p><b>Dle karet PRZV v daném území s tímto zpřesněním:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Stávající i nová zástavba budou podporovat charakter prostředí na hraně vnitřního města</b> a řídit se těmito nastavenými prvky regulačního plánu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Střechy staveb hlavních ploché, ustupující podlaží i sedlové, vždy však v jednotě jednotlivých částí</li> </ul> </li> <li>• <b>Požadavky ve vztahu k veřejnému prostranství ulice Na Moráni:</b> Pokud protihlukové stěny budou blíže než 10 m od veřejného prostranství ulice je nutné splnit následující požadavky: <ul style="list-style-type: none"> <li>- konstrukce stěn ze strany veřejného prostoru nebudou podporovat vertikality plochy a nepřesáhnou výšku 11 m. Zároveň bude na pozemcích areálu doplněna nová kompaktní stromová alejová zeleň, zmírňující výškové působení směrem do veřejného prostranství.</li> <li>- bude zachována doprovodná stávající uliční zeleň</li> <li>- investor nových staveb předloží architektonické řešení ke schválení městským orgánům</li> </ul> </li> <li>• Charakter ostatních plotových výplní nebo protihlukových stěn do veřejných prostranství (severní a západní hrana areálu) nejsou podmiňovány.</li> <li>• Fotovoltaika a satelitní technika na střeších a podmínky pro komíny do průměru 1,5 m a jiné technologie dle podmínek kap. 4.2.9 a zápočet výšek objektů dle 6.1.A, komíny nad průměr 1,5 m mohou dosáhnout max. výšky až 50 m.</li> <li>• <b>Pro doprovodné stavby</b> se prostorové podmínky neurčují, z hlediska hmotového mohou být ale pouze doplňkem stavby hlavní (z výškového i půdorysného hlediska),</li> <li>• <b>Odstupy staveb od uličních čar směrem do pozemku:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stavby pouze uvnitř areálu</li> </ul> </li> </ul>

**Karta PRP pro areál teplárny Chomutov ve využití VT** je doplňkovým nástrojem regulace specifických podmínek. Jedná se především o:

- Podmínky protihlukových stěn v případě jejich posunu na okraj areálu na hranice veřejných prostranství jmenované ulice Na Moráni (vzhledem k tomu, že rozsah území s prvky regulačního plánu je v dostatečném odstupu od ulice Pražská, není pro tuto stěnu vzhledem k této ulici podmínka stanovena – případné protihlukové stěny se budou realizovat pouze v ploše VT)
- Podmínky pro OZE
- Podmínky pro doprovodné stavby
- Stavební čára pro nové stavby pouze uvnitř areálu, nikoli těsně na hranách pozemků do veřejných prostranství.

Nastavené údaje vyplývají z původních požadavků žadatele, podrobných analýzách vizuálního působení dostaveb na okolí z frekventovaných ulic a současně zachování požadavků na technologické potřeby nové investice.

Předjednání záměru bylo velmi potřebné k formulaci a naplnění požadavků investora, lze jej považovat procesně za velmi potřebné a ve vhodném časovém předstihu.

V následujících kapitolách jsou provedené změny v rámci Z4 komentovány ve vztahu k jednotlivým kapitolám **textové části územního plánu** (popřípadě jak se provedené změny promítly do jednotlivých kapitol; kapitoly níže jsou v pořadí kapitol textové části územního plánu).

## **9.1 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území bylo aktualizováno dle stavebního zákona k červenci 2024 (tomuto datu odpovídá i použitá katastrální mapa). Aktualizace zahrnuje převážně nově zkolaudované stavby RD a pozemky vedené v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří.

## **9.2 ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

Základní koncepce rozvoje území obce není měněna.

Základní urbanistická koncepce zůstává nezměněna. Z4 nevymezuje zastavitelné plochy, jen doplňuje vhodně regulativy ploch VP.2 (VT) pro velké průmyslové objekty a technologie, které nemění základní koncepci stanovenou platným plánem.

## **9.3 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ**

Technická infrastruktura:

Ve Z4 jsou nastaveny regulativní podmínky pro plochy VP.2 (VT), která přeci jen ovlivní významně městskou infrastrukturu.

## **9.4 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, JEJÍ OCHRANY A NÁVRHU MÍSTNÍHO ÚSES**

Koncepce uspořádání krajiny, tak jak je vymezena v platném plánu není 4. změnou měněna.

## **9.5 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Z4 stanovuje pouze doplňkové regulativy PRZV a plochy s PRP, nevymezuje nové zastavitelné plochy ani nová využití.

Vyhodnocení a odůvodnění je na začátku kap.15, kde jsou souhrnně odůvodněny všechny změny.

## **9.6 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VPS, VPO A PLOCH PRO ASANACI**

Z4 nemění podmínky pro VPS nastavené v platném ÚP, pouze v souvislosti s aktualizací ZÚR upravuje odkaz na býv. e9 (nyní SD18).

## **9.7 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

Ve Z4 nedochází ke změnám.

## **9.8 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

Ve Z4 nedochází ke změnám.

## **9.9 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

Ve Z4 nedochází ke změnám.

## **9.10 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

Ve Z4 nedochází ke změnám.

## 10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č.4 nenavrhuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by měly být řešeny v koordinaci se sousedními obcemi, případně by měly být vymezeny v ZÚR.

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

Změna č.4 nevymezuje zastavitelné plochy.

## 12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna č.4 vymezuje regulace s prvky územního plánu v území vyznačeném jako **U.teplárny** (značení odpovídá požadavkům jednotného standardu podle aktuální vyhlášky č. 157/2024 Sb.). Jedná se o část areálu teplárny Chomutov.

V textové části je zařazena karta daného území „U. teplárny“ v kap. 6.3 (v souběžně projednávané změně č.3 ÚP Chomutova se jedná o nově zařazenou kapitolu s dalšími kartami pro vybraná území s prvky regulačního plánu). Odůvodnění vymezení viz kap. 9.

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

Změna č.4 nemá vliv na zemědělský půdní fond ani na pozemky určené k plnění funkce lesa – změna řeší pouze podmínky prostorového uspořádání uvnitř zastavěného území mimo pozemky ZPF či PUPFL.

## 14. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno před vydáním.

## 15. POSOUZENÍ SOULADU UZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Navrhované či stanovované prvky v rámci Změny č.4 jsou zobrazeny dle požadavků na grafické vyjádření standardizovaných jevů podle vyhlášky č. 157/2024 Sb. (resp. jejích příloh). Vzhledem k souběhu se změnou č.3, která převádí územní plán do jednotného standardu, není v rámci změny č.4 územního plánu Chomutova převedení do standardu vybraných částí územního plánu (nad rámec prvků, které jsou obsahem Z4) podle vyhlášky č. 157/2024 Sb. provedeno.

Protokol z kontrolního programu bude doplněn před vydáním.

## 16. 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 (vkládaný text) /modře (zrušený text) formou revizí. Číslování stran v příloze odpovídá budoucímu úplnému znění po vydání (titulní strana má číslo 1), proto je první stranou přílohy

str. 7. Vzhledem k rozsahu změny jsou zobrazeny pouze stránky, u nichž došlo ke změnám (popřípadě s okolními stránkami kvůli kontextu změny).

Textová část odůvodnění obsahuje 21 číslovaných stran a 2 výkresy.