

ZMĚNA č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Chomutov

TEXTOVÁ ČÁST

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Objednatel : statutární město Chomutov
Pořizovatel : Magistrát města Chomutova, odb. rozvoje a investic, úsek úz. plánování
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum : duben 2024

Zpracovatel Z3 (2023):

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

Ing. arch. Ivan Kaplan
Ing. Kateřina Jelínková

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1.	ČÁST A – VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ ZPRACOVANÉ PODLE PŘÍLOHY STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	6
2.	ČÁST B – POSOUZENÍ VLIVU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA PŘEDMĚT OCHRANY NEBO CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI, POKUD ORGÁN OCHRANY PŘÍRODY VÝZNAMNÝ VLIV NA TATO ÚZEMÍ NEVYLOUČIL.....	6
3.	ČÁST C – VYHODNOCENÍ VLIVŮ POSUZOVANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ A SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL ÚZEMÍ	7
4.	ČÁST D – VYHODNOCENÍ VLIVŮ POSUZOVANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, KTERÉ SPOČÍVÁ V POSOUZENÍ VZTAHU A ZLEPŠOVÁNÍ ÚZEMÍCH PODMÍNEK PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ A SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL ÚZEMÍ	13
5.	ČÁST E – NÁVRH POŽADAVKŮ NA ROZHODOVÁNÍ VE VYMEZENÝCH PLOCHÁCH A KORIDORECH Z HLEDISKA ZAJIŠTĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ.....	16

Použité zkratky a pojmy:

č. j	-	číslo jednací
CHLÚ	-	chráněné ložiskové území
KÚ	-	krajský úřad
ORP	-	obec s rozšířenou působností
PÚR	-	politika územního rozvoje
RRT	-	radioreléová trasa
ÚAP	-	územně analytické podklady
ÚK	-	Ústecký kraj
ÚP	-	územní plán
ÚSES	-	územní systém ekologické kvality
v.n.	-	vodní nádrž
ZÚR	-	zásady územního rozvoje

1. ČÁST A – VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ ZPRACOVANÉ PODLE PŘÍLOHY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Na základě stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, IDDS: t9zbsva; sídlo: Velká Hradební č.p. 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1 č.j. KUUK/041991/2022 ze dne 14.3.2022 je požadováno zpracování Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.

Bude zpracováno vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území jehož součástí bude posouzení vlivu na životní prostředí. Posouzení vlivu změny na evropsky významnou lokalitu bylo dle stanoviska č.j KUUK/028477 ze dne 8.3.2022.vyloučeno.

Vyhodnocení vlivů změny č.3 ÚP Chomutov na životní prostředí zpracovala Mgr. Alena Smrčková,Ph.D, Závist 1159, 156 00 Praha 5- Zbraslav – dokumentace je přílohou č.1 (svázáno v tomto dokumentu, v elektronické verzi samostatný soubor).

Ve vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí: modře výrok SEA, černě vyhodnocení:

Projektová opatření – citace ze SESA:

Využití plochy **Z24-5** je podmíněno:

- **souhlasem orgánu ochrany lesa;** vyhodnocení dle stanoviska OŽP Chomutov ve veřejném projednání.
- **zajištěním zpracování dendrologického průzkumu v rozsahu pozemků navrhovaných k vyjmutí z PUPFL s cílem identifikace kvalitní vzrostlé zeleně, pro kterou bude zajištěna ochrana. Stávající vzrostlá zeleň bude využita pro veřejná prostranství, jako součást sídlení zeleně.** Zpracován požadavek do kapitoly 6.2./ karta BV Návrhu Z3 ÚP
- **zajištěním výsadby stromové liniové zeleně podél budoucí středové cesty.** Požadavek zpracován do kapitoly 6.2./ karta BV návrhu Z3 ÚP
- **zajištěním ochrany terénního předělu s liniovou krajinnou zelení tvořící východní hranici navrhované plochy a oddělující plochu Z24-5 od areálu Domova Klidného stáří.** Požadavek zpracován do kapitoly 6.2./ karta BV. Návrhu Z3 ÚP
- **důsledným respektováním navrhovanou výškovou regulaci zástavby 1 + P a navrhovaný minimální podíl zeleně 65 %.** Požadavek zpracován do kapitol 6.2/ karta BV Návrhu Z3 ÚP

Využití plochy **P16-1** je podmíněno:

- **souhlasem orgánu ochrany lesa;** vyhodnocení dle stanoviska OŽP Chomutov ve veřejném projednání.

Vyhodnocením ploch **P18-10, P18-2 a Z16-7** nebyly identifikovány vlivy, které by bylo nutné/možné minimalizovat stanovením opatření. Nebylo třeba reagovat ve výroku Z3 ÚP.

2. ČÁST B – POSOUZENÍ VLIVU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA PŘEDMĚT OCHRANY NEBO CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI, POKUD ORGÁN OCHRANY PŘÍRODY VÝZNAMNÝ VLIV NA TATO ÚZEMÍ NEVYLOUČIL

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na NATURA 2000 není zpracováno.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, vyloučil významný negativní vliv návrhu změny územního plánu Chomutov na evropsky významné lokality či ptačí oblasti (stanovisko č.j KUUK/028477 ze dne 8.3.2022).

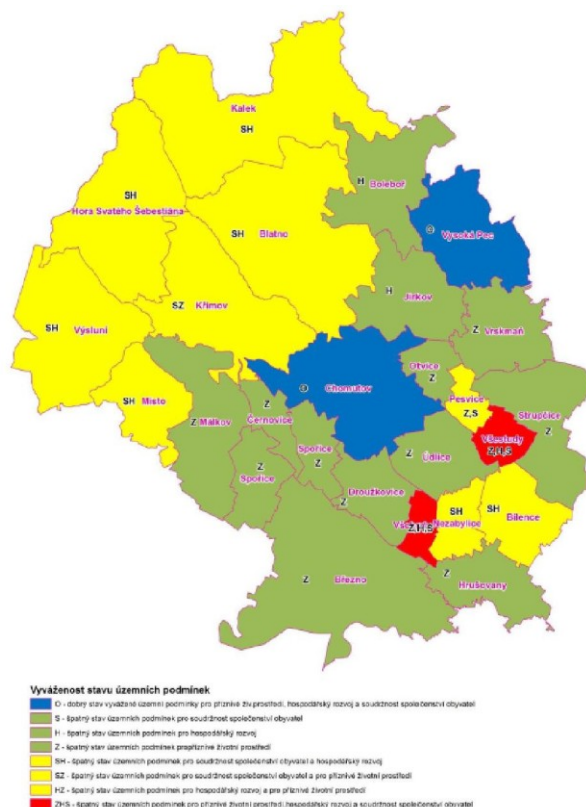
3. ČÁST C – VYHODNOCENÍ VLIVŮ POSUZOVANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ A SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL ÚZEMÍ

Ke dni veřejného projednání je platná **4. úplná aktualizace Územně analytických podkladů ORP Chomutov 2016** (dále též ÚAP ORP). V procesu projednání je **5. úplná aktualizace ÚAP ORP 2020**.

Z h20diska vyhodnocení územních podmínek je Chomutov (spolu s Vysokou Pecí) nejlépe ohodnocenou obcí v ORP s dobrým stavem všech tří územních podmínek (viz obr. 1).

Obr. 1 Tabulka vyhodnocení a grafické vyjádření územních podmínek pro udržitelný rozvoj území (ze 5. úplné aktualizace 2020 ÚAP ORP Chomutov)

Příznivé životní prostředí		
Hodnotící kritéria	Dílčí hodnocení	Celkové hodnocení
Horninové prostředí a geologie	+	+
Vodní režim	+	
Hygiena životního prostředí	-	
Ochrana přírody a krajiny	+	
Zemědělský půdní fond	-	
Pozemky určené k plnění funkce lesa	+	
Ekologické zátěže, černé skládky	-	
Soudržnost společenství		
Hodnotící kritéria	Dílčí hodnocení	Celkové hodnocení
Veřejná dopravní a technická infrastruktura	+	+
Socio-demografické podmínky	+	
Bydlení	+	
Rekreace	+	
Vybavení území školka, škola, Pension pro seniory	+	
Skladba obyvatelstva, vzdělání	+	
Vztah občanů k lokalitě, obci	-	
Hospodářský rozvoj území		
Hodnotící kritéria	Dílčí hodnocení	Celkové hodnocení
Hospodářské podmínky	+	+
Veřejná dopravní a technická infrastruktura	+	
Plochy pro bydlení	+	
Rekreační zařízení a plochy	+	
Možnosti rozvoje, volné plochy	-	
Možnosti rozvoje nových aktivit	+	
Dopravní dostupnost	+	



VYHODNOCENÍ VLIV Z3 ÚP NA JEDNOTLIVÉ PILÍŘE – viz kapitola 4. URÚ

VYHODNOCENÍ PROBLÉMŮ Z ÚAP:

A. Problémy k řešení v ÚP vyplývající z územněanalytických podkladů na základě schválené Zprávy o uplatňování Územního plánu Chomutova.

PU problém (závada) urbanistické

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	řešení ÚPD, Vyhodnocení
PU1	Komíny a vodojem v areálu železáren	Komíny a vodojem Chomutov v průmyslovém areálu železáren Chomutov - již nefunkční objekty jsou postupně odstraňovány.	Chomutov	Demolice komínů možná i bez opatření v ÚP, přesto doporučeno v podmínkách u průmyslových lokalit

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

PK problém (závada) využití krajiny

Označení	Popis problému	Popis problému	Lokalizace	Řešení v ÚPD
PK3	K 3	Návrh vymezení osově části nadregionálního biokoridoru K 3 Studenec (69) – Jezeří (71) přes vymezené zastavěné území obce	Černovice, Chomutov, Jirkov, Křimov, Vysoká Pec	Řeší ZÚR
PK6	RBK 573 Chomutov	Návrh vymezení osově části regionálního biokoridoru RBK 573 Údlické Doubí – Stráně nad Chomutovkou (zdvojené vedení) přes vymezené zastavěné území obce	Chomutov	Zákres RBK v souladu se ZÚR UK, v ÚP v obecných regulacích pro plochy ÚSES ošetřen střet, ve Z3 nebylo třeba dále řešit
PK9	Protipovodňová ochrana	Rozliv Chomutovky - propadliny na Dukelské nutno řešit i s Údlicemi	Chomutov, Údlice	ÚP částečně řeší, Z3 dále preferuje technické řešení společně s Údlicemi, doposud nebyly připraveny podklady pro

				řešení, proto ve Z3 neřešeno.
PK10	Migrace živočichů	Umožnit migraci podél jižní hrany lesních porostů, dále neurbanizovat krušnohorskou část	Chomutov	Z3 obtížně prosadí migraci podél zastavěné jižní hranice lesa, v lokalitě nové Z24-5 požadován odstup od lesa

PD problém (závada) dopravní infrastruktury

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

PT problém (závada) technické infrastruktury

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

PH problém (závada) hygienický

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	Řešení v ÚPD ^K
PH1	Hluková zátěž I/13 - střed	Hluková zátěž ze silnice I/13 a souběžné železniční trati 130 procházející středem města Chomutova v těsné blízkosti zástavby.	Chomutov	ÚS 15 a ÚS16 ve svém zadání se mají problémem zabývat, po jejich ukončení lze uplatnit v ÚP
PH2	Hluková zátěž I/13 - sídliště	Hluková zátěž ze silnice I/13 a souběžné železniční trati 130 procházející	Chomutov	dtto

		Chomutovem v těsné blízkosti panelové zástavby.		
PH3	Znečištěné ovzduší	Celé území ORP Chomutov je vyhlášeno jako území s velmi silnou nebo silnou zátěží emisemi.	ORP	V současné době se připravuje optimalizace železniční trati, v ÚP je řešeno odlehčení centra města od automobilové dopravy, která má další naději v tomto smyslu v elektromobilitě

PO problém (závada) ostatní

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	řešení ÚPD
PO2	Chráněná ložisková území	Stanovená Chráněná ložisková území nejsou aktualizována a není prověřena další možnost využití. Tyto území jsou ve střetu s rozvojovými ambicemi obcí ležící přímo na ložisku nebo v těsném sousedství CHLÚ. V poslední době OBÚ striktně omezuje rozvojové možnosti obcí, v jejichž území je stanoveno.	Také Chomutov	Úkol pro PÚR, V ÚP obtížně cokoli prosadit na CHLÚ proti požadavkům Báňského úřadu nebo MPO
PO3	Ložiska nerostných surovin	Stanovená ložiska nerostných území nejsou aktualizována a není prověřena další možnost využití. Tyto území jsou ve střetu s rozvojovými ambicemi obcí ležící přímo na ložisku nebo v těsném sousedství. V poslední době Ministerstvo průmyslu a obchodu striktně omezuje rozvojové možnosti obcí, v jejichž území je stanoveno.	Také Chomutov	Změna 2'3 neřeší Úkol pro PÚR, a územní rozvojový plán a další strategické dokumenty České republiky. V ÚP obtížně cokoli prosadit na CHLÚ proti požadavkům Báňského úřadu nebo MPO
PO5	Záplavové území	vymezený rizikový úsek vodního toku Chomutovka v úseku dochází k rozlivu vod odprůtoku Q20 a k zaplavení objektů na obou březích toku	Chomutov, Bílence, Údlice, Nezabylice	Problém PO5, bude se jím zabývat návrh změny územního plánu Chomutov až po dodání podkladů od správce povodí.

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

I. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci

- urbanisticky hodnotná území – řešeno v kap. 3.1. návrhem lokalit a jejich opatření
- veřejná a ochranná zeleň – jsou v ÚP diferencovány jako ZO a PZ
- hodnotná území, prvky- silně posíleno návrhem lokalit a podrobným soupisem hodnotných

staveb

- nevyužívané a zanedbané památky – nevyužití a zanedbání není věcí ÚP
- územní systém ekologické stability – prověřen ve Z3 nebyl upraven.
- historické cesty, prostupnost územím – hl. obchodní stezka historická v ÚS 10 umožněna, severně centra v prověření studii ÚS15 a ÚS 16
- cyklotrasy, hipostezky a turistické trasy – ÚP neřeší místní cyklotrasy, jen nadmístní, ve Z3 neměněny,
- demografický vývoj – ÚP reaguje přiměřeností rozvoje, Z3 konkrétně neřeší
- obnova rybníků – ve Z3 neřešeno, nejsou podněty v Zadání Z3
 - prověřit hlukovou zátěž na silnici I/13 v obcích Chomutov a Otvice a navrhnout případná opatření – Prověřeno, opatření stavební ve střednědobém horizontu, vymezeny územní rezervy R23 pro případná návrhová opatření, snížení rychlosti okamžitým řešením
- plochy negativně ovlivňující krajinný ráz - negativní dominanty - straší komíny doporučeny pro likvidaci, viz kap. 6 PRZV tabulky využití ploch výroby

II. Problémy k řešení v zásadách územního rozvoje

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

III. Problémy k řešení mimo oblast územního plánování

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

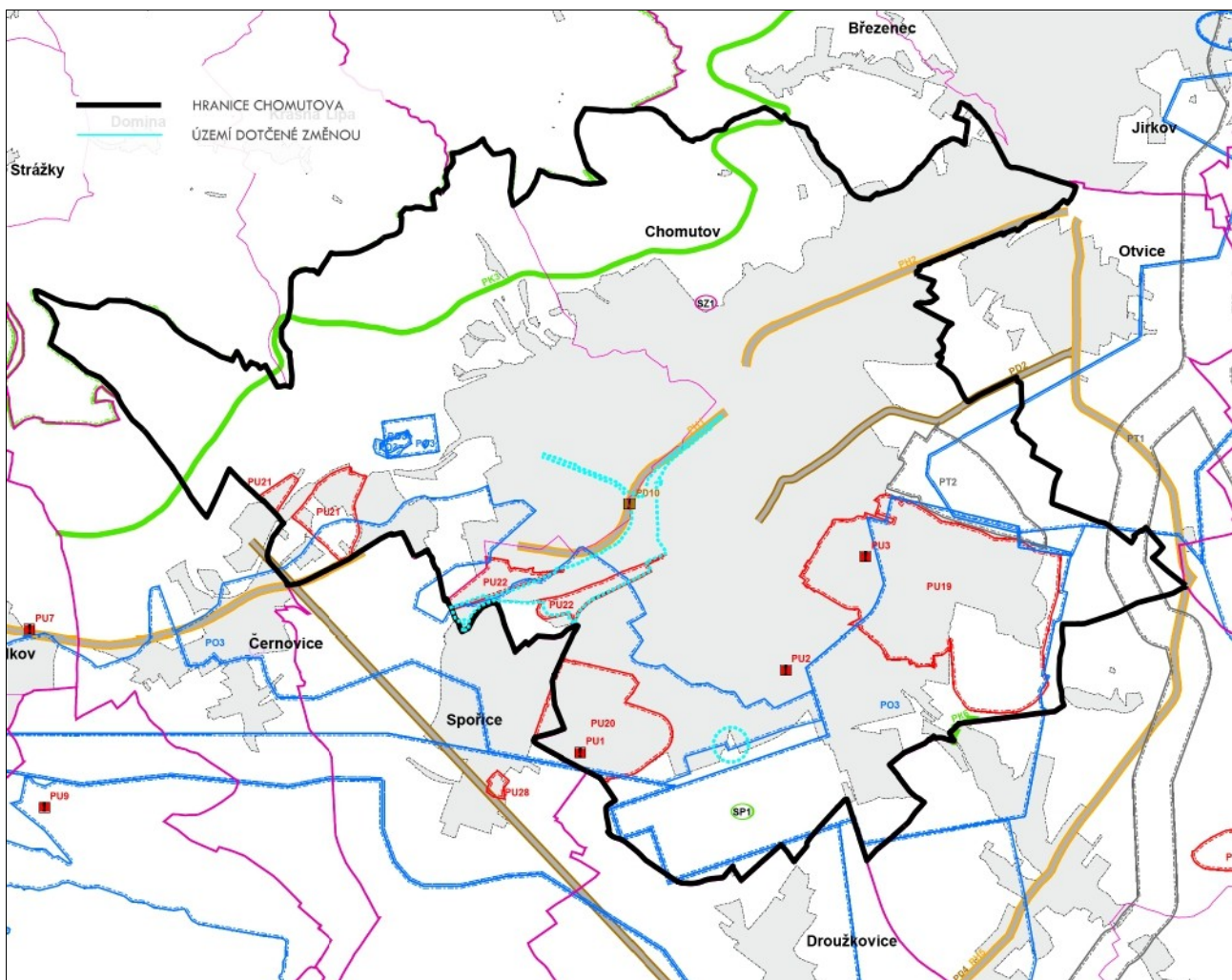
Závěr:

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

Z hlediska (v ÚAP ORP Chomutov) stanovených dalších problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci se změna zabývá pouze relevantními úkoly ve vztahu k Z3:

- chrání zeleň vymezením zeleného pásu (v platném plánu rezervy) podél ulice Nádražní a místo rezervy R05 - (bude možná upraveno po dokončení a zaevidování ÚS 15 a ÚS16, ale pouze změnou ÚP).
- prostupnost územím není narušena (požadavek na pěší prostupnost územím z platného plánu Spořická-Černovická zůstává zachován),

Obr. 2 Výkres problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích (výřez se zobrazením území dotčeného změnou)



Z3 má vliv **na urbanisticky hodnotná území**, řeší vymezení lokalit podle urbanistických charakteristik a s vyjádřením opatření pro jejich udržení či rozvíjení. Jedná se vedle PRZV a PRP o další důležitá nástroj pro ochranu hodnot v území, resp, v zastavěném území. Podobně byly analyzovány výstupy ÚSK ORP Chomutov a bylo k nim ve Z3 přihlédnuto, i když jich nebylo mnoho – většina území je v zastavěném území.

Z hlediska **limitů a jevů** vyskytujících se v řešeném území se jedná o:

- trasy RRT
Trasy RRT nebudou dotčeny, výškové stavby se nepředpokládají.
- výhradní ložisko Droužkovice-východ (307930102, uhlí hnědé, dosud netěženo)

Všechny vymezené záměry (přesun nádraží, nové úseky žel. trati, zastavitelné plochy) se nacházejí v zastavěném území na plochách, kde i předtím byly vymezeny "stavební" plochy, nově tedy není ložisko dotčeno.

- ochranné pásmo železnice/vlečky
Modernizace se přímo týká železnice, nebudou tedy překážkou pro realizaci.
- záplavové území Q₁₀₀ vodního toku Chomutovka, území zvláštní povodně pod vodním dílem (v.n. Křimov, v.n. Kamenička)
Nebude pravděpodobně nijak dotčeno, v daném místě se jedná o nadzemní stavbu.
- ÚSES LBK Chomutovka
Nebude pravděpodobně nijak dotčen, v daném místě se jedná o nadzemní stavbu.

Návrh změny č.3 ÚP Chomutov vytváří předpoklady pro udržení stavu životního prostředí, vytváří podmínky pro zachování a zlepšení soudržnosti obyvatel města a rovněž mírně posiluje hospodářský rozvoj .

4. ČÁST D – VYHODNOCENÍ VLIVŮ POSUZOVANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, KTERÉ SPOČÍVÁ V POSOUZENÍ VZTAHU A ZLEPŠOVÁNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ A SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL ÚZEMÍ

Předmětem 3. Změny ÚP Chomutova byly:

- serie drobných změn ve využití, včetně transformací využití
- aktualizace zastavěnosti ploch, území, všech podmínek nadřazených dokumentací a ÚSK ORP
- posílení podmínek ochrany charakterů zástavby v lokalitách
- omezený rozvoj ploch pro bydlení
- nový koncept garážování ve stávajících lokalitách BH
- nový koncept pro povolování alternativních zdrojů
- serie korekcí terminologických a regulativních podmínek PRZV, které reflektují současnou situaci při užívání ÚP
- standardizaci ÚP do předepsaných podmínek

Všechny přímé požadavky byly, po posouzení zpracovatelem, vyhodnoceny a zapracovány do Z3 ÚP. Úpravy jsou řádně vyhodnoceny v Odůvodnění a vyhodnocení SEA.

Na koncepční skutečnosti celého pojetí ÚP Chomutova nemá většina dílčích změn Z3 dopad.

Výjimkou jsou pouze vymezení 2 územních rezerv R23 a R24, která souvisí s hledáním možných korekcí základního dopravního skeletu silniční dopravy města v jeho západní části. Pokud by byla umožněna propustnost těchto územních rezerv v rámci projednání Z3, mohly by potom následně v dalších změnách ÚP proběhnout průměty těchto rezerv na navazující zástavbu.

POSOUZENÍ VZTAHU A ZLEPŠOVÁNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK

VLIV Z3 ÚP NA JEDNOTLIVÉ PILÍŘE:

PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ je v řešeném území zásadní problém, který je přesunut do oblasti budoucích příležitostí. Cílem činnosti je i celková regenerace krajiny, která by měla být v tomto smyslu politicky i hospodářsky dotována. Omezením těžby je vhodné začít využívat přírodní potenciál, kulturní specifika i sportovně rekreační možnosti regionu.

Zásadní pozitivní příspěvky pro environmentální pilíř jsou stanoveny v koncepci ÚP Chomutova. Ve Z3 se upravují regulativy využití ploch, nikoli však pro újmu na podílu zeleně nebo veřejné zeleně. V převodech využití v lokalitách zpracovaných ÚS (2x sady Břerzenecká, 1x býv. Válcovny) je kladen důraz na vymezení ploch veřejné zeleně pro stabilizaci v budoucím rozvoji.

Některé korekce by mohly připomínat systematický přístup k likvidaci veřejné zeleně:

Situace, kde **veřejná zeleň** ve skutečnosti slouží jinému účelu, dochází k aktualizaci stavu nebo individuální lokální úpravě regulativů ZP tak, aby Z3 byla ve shodě s využitím území (ulice Na příkopech v rámci MPZ).

Rovněž drobné **rozšiřování ploch pro blokové garážování**, resp. využití pro DSg, které je komentováno v kap.15.4. Odůvodnění (veřejné infrastruktura), je částečně v malých plochách kráceno ZP nebo jiné využití ve prospěch právě blokového parkování. Zdánlivě nelogické je potřebné odůvodnit tak, že kompaktní bloky garáží a vyžadování garážování pouze v nich, je cestou k udržení větších souvislých celků veřejné parkové zeleně na místo zeleně nekoordinovaně roztržštěné nahodilými pozicemi nových individuálních garáží.

Celková regenerace krajiny je pro Z3 prezentována a Odůvodněna v kap. 15.5. Odůvodnění. Jedná se o zásadní vstup do podmínek zástavby a krajiny.

Strategie adaptace města a krajiny na klimatickou změnu

Z3 ÚP navrhuje řadu opatření pro zlepšení podmínek (modře návrh, černě odůvodnění):

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

- **Podmínky využití ploch PRZV (kap. 6): důraz na podmínky prostorového uspořádání staveb**
 - Dodržování min. % podílu zeleně stanovených pro plochy PRZV. Ve Z3 nedošlo ke snižování nároků na tento parametr
 - Dodržování odstupů jakýchkoli nových staveb od PUPFL z pohledu ohrožení pádem stromů. Prevence případných škod nepřímo i vlivem sucha
 - Všechny velké ploché střechy u nových staveb s výměrou nad 300m² u staveb všeho druhu musí obsahovat alespoň 60% výměry aktivní střešní zeleně - viz kap. 6.1.C. Konkrétní požadavek na investory s velkými zábory půd ve smyslu příspěvku k ochlazení klimatu.
- **Územní studie (kap. 12): průmět výše uvedených požadavků do obsahu územních studií**
Propřáno do požadavků na obsah územních studií

Stanovení podmínek ploch PRZV a PRP

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

Úprava definic pojmů: kap. 6.1.A

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

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

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

PRZV a jejich vztah k blokům pozemkům – uživatelské doporučení pro vztahování výpočtu podílu přípustných využití

Výklad min.% zeleně- rozšíření výkladu o podmínky v plochách SC

Parametry podmínek pro parkování- širší výklad podmínek a parametrů

Podmínky pro lokaci garáží - širší výklad podmínek a parametrů, zvláště s ohledem na řadové garáže a snahy fragmentovat stavby v BH

Podmínky pro využití krytů CO- podmínky pro mírový provoz s důrazem na kompaktnost prostoru

Stavby pro reklamu – umístění- podmínky pro reklamu potřebné a žádané v Zadání Z3

Podmínky pro nové velké střechy- nastavení v duchu adaptace na klimatickou změnu: nastavená regulace vhodná pro velké stavby

Plochy s rozdílným způsobem využití:- viz Odůvodnění kap. 15.6.

Plochy s prvky regulačního plánu : - viz Odůvodnění kap. 15.6.

PILÍŘ HOSPODÁŘSKÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Hospodářský pilíř je především řešen a posilován v ÚP Chomutova, ve Z3 posílen minimálně, spíše upřesňováním ploch SM, SC i dalších, kde lze vytvářet podmínky pro pracovní místa v tercierní sféře.

SOUHRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL - je nejslabším článkem vyváženosti vzájemných vztahů. Zásadním problémem je identifikace obyvatel s územím ORP. Až na výjimky došlo po II. světové válce a následném odsunu obyvatel německé národnosti k výměně obyvatel. První generace (i s ohledem na

hospodářské podmínky v poválečném pohraničí) hledala v daném prostoru obtížně svoji identitu a stimul spokojeného a smysluplného života. Tyto okolnosti vedly k postupné devastaci některých území. Životní podmínky sídel na ose silnice I/13 doznají základního zkvalitnění vlivem postupné realizace přeložek silnice mimo zastavěné území dotčených obcí.

Společenství pilíř je řešen a posilován především v ÚP Chomutova, ve Z3 je posilován novými příležitostmi pro bydlení s dobrou možností parkování a dalšího garážování, doplněním občanské vybavenosti, veřejné zeleně a obecně pracovních míst. Z3 zároveň vymezením územních rezerv sonduje podmínky pro zlepšení skeletu silniční dopravy ve městě.

Úpravy po společném jednání:

Na základě výsledků jednání, uplatněných stanovisek a dalších požadavků došlo k úpravě návrhu. Úpravy návrhu spočívají zejména v úpravách a ve zpřesnění regulačních podmínek (regulace oplocení do veřejného prostoru, způsoby započítávání technologických prvků do max. výšek pro jednotlivé plochy s rozd. zp. využití, úprava způsobu určování výšky pro nově vymezovanou plochu Z.24-5 - viz následující kapitola, upřesnění regulací pro umístování panelů FVE v jednotlivých plochách, podmínky pro umístování staveb v koridoru vnitřního městského okruhu, který je vymezen v platném ÚP...atp.), zpřesnění výčtu architektonicky cenných staveb, převedení některých vybraných bloků z ploch OK.m (plochy občanského vybavení komerčního - malého) do ploch SM (smíšené obytné městské) z důvodu, že obsahovaly stabilizované plochy bydlení, popřípadě z důvodů plánované výstavby). Dále byly z metodických důvodů upraveny územní rezervy koridorů (vyznačeny v šíři, nikoli linií) a vypuštěny některé veřejně prospěšné stavby (již byly realizovány). Z důvodů nedostatečné kapacity ČOV Údlice byly stanoveny přípustné podmínky pro realizaci zástavby a zároveň byly největší zastavitelné plochy vymezené v platném ÚP etapizovány. Z hlediska ÚSES byl upraven RBK.573 (aby nevedl přes zahradní kolonii, úprava je v souladu s vymezením v ZÚR) a dále bylo drobně kráceno LBC Kamenný vrch (z důvodu případného výjezdu z parkoviště). Byly vyloučeny plochy v nezastavěném území, ve kterých smí být realizovány FVE podle §18, odst.5. Byla vymezena území s prvky regulačního plánu (Válcovny, MPZ) a byly v nich stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Soupis všech provedených úprav vč. stručného vypořádání je uveden v kap. 7.3 odůvodnění.

Žádná z výše uvedených úprav nemá zásadnější vliv na jednotlivé pilíře udržitelného rozvoje. Zanedbatelně negativní by mohlo mít vliv krácení LBC Kamenný vrch (ale vzhledem k tomu, že se jedná o velmi okrajovou část v těsné návaznosti na zastavěné území a velikost LBC několikanásobně překračuje min. výměru, jedná se o zanedbatelný vliv). Vymezením etapizace je spíše posilován příznivé životního prostředí (výstavba bude probíhat po etapách, bude nutné zajistit dostatečnou kapacitu ČOV)

5. ČÁST E – NÁVRH POŽADAVKŮ NA ROZHODOVÁNÍ VE VYMEZENÝCH PLOCHÁCH A KORIDORECH Z HLEDISKA ZAJIŠTĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

5.1 NÁVR POŽADAVKŮ NA ROZHODOVÁNÍ VE VYMEZENÝCH PLOCHÁCH

Zde je uveden výčet a odůvodnění klíčových změn, které jsou součástí Z3. Další dílčí změny jsou skutečně velmi malými korekcemi uvnitř zastavěného území, uvedením do skutečného stavu, úpravami regulativů

Zásadně zpřesněný pohled na hodnoty:

- Z3 poměrně zásadně přispívá k posílení ochrany hodnot. Jednak formou nového vymezení urbánních lokalit, které mají tabulkově zaznamenány stávající hodnoty a charakteristiky, resp. svou identitu a zároveň stanoveny pro každou lokalitu opatření pro udržení či posílení stávajících hodnot (nad rámec podmínek PRZV). Desítky určených lokalit jsou vymezeny výkresově i tabulkově s uvedeným obsahem.

Jediná významná rozvojová plocha (bydlené BV), pro kterou byla též požadována SEA

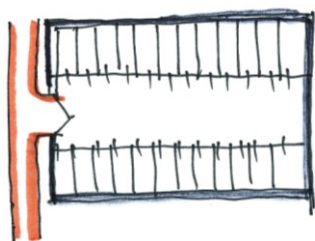
- **Z.24-5:** V lokalitě Strážišť východ 24b. největší plocha pro rozvoj, je určena pro BV o kapacitě do 32 RD. Opírá se o Zadání Z3 a SEA, navazuje na zastavěné území. Původní územní rezerva

pro bydlení je ve Z3 vymezena mírně odlišně, ale ve stejné výměře. Změna vymezení spočívá v vytvoření odstavu od lesa náhradou za protažení severním směrem. Jedná se o pozemek ve stejném vlastnictví. Z3 se opírá o stanovené podmínky jako: stejná výměra jako pův. rezerva, bydlení v kategorii BV s většími parcelami, o nutnost respektovat svažité tereny co nejvíce (tedy bez velkých terénních úprav), nutnosti umístit požadované veřejné prostranství na určené místo s fragmenty lesního porostu (který bude vyjmut z PUPFL) a plnění podmínek PRP. Rozvojová plocha a její kapacita je rovněž podpořena vyhodnocením v kap. 16. Odůvodnění. A zpracovanou SEA, která záměr připouští z pohledu životního prostředí. Pro tuto lokalitu byla určena max. výška 1+P, po společném jednání bylo toto upraveno, tak, aby se posouzení výšky 1+P uplatňovalo na "vyšší straně" objektu, aby v případě prudšího terénu nevznikaly objekty se střechou, končící v úrovni terénu (max. zde tedy mohou vzniknout objekty 2+P, a to pouze v případě vyššího sklonu terénu).

Koncepce blokového parkování:

- Z3 navrhuje zcela novou, i svým způsobem originální, koncepci blokového parkování. Ta má zajistit předvídat reálný rozvoj individuálních garáží pro sídliště, kde jsou největší deficity opravy v klidu. Původní převaha řešení deficitu parkování residentů formou podzemního parkování není v podmínkách ústeckého kraje a Chomutova reálná. Z3 přichází s blokovým parkováním „na zemi“, které je ekonomicky, ale i urbanisticky přijatelné a perspektivní.
- V přesně určených (a terénní průzkumem potvrzených pozicích) jsou navrženy stávající či rozšířené plochy DSg, které toto parkování residentů umožňují výměnou za to, že nové garáže individuální nebudou v území sídliště umístovány či umožňovány nahodile, což by znamenalo postupnou degradaci celistvosti a kvality veřejných prostranství.
- Tyto garážovací bloky přinesou další garážovací možnosti pro cca 100 nových garáží, pokud nepočítáme možnost budoucího násobení podlažnosti garáží, ale pouze a striktně za daných podmínek.
- **Garáže jsou umožněny v režimu ploch PRZV s bydlením jen za podmínek pro doprovodné stavby dle kap. 6.1.A.** Reaguje na zadání Z3 s důrazem na rozšířené garážování v plochách DS.g nebo pod domy či pod zemí, nikoli formou jednotlivých či skupinových garáží v plochách kdekoli v BH. Sleduje se tím opatrnost před zahlcením prostředí a vnitrobloků víceméně osamocenými garážemi na jakémkoli místě. Plošný parametr by zahájil postupnou prostorovou destrukci vnitrobloků. Plochy převedené z BH a SM do DS.g jsou vyjádřeny v hlavním výkresu. Předcházela důkladná analýza detailů prostředí a rozhodujícími faktory pro převedení byla existence nebo potenciál ucelených garážových dvorů s řadovými garážemi, nejlépe s vjezdy zevnitř areálu a potenciálem pro doplnění dostavbami řadových garáží. Tato skutečnost umožní realizace nových řadových garáží v místech již existujících předpokladů.
- Zároveň došlo k výběru ploch s ozn. Reg5, které v rámci ploch DS.g, kde není možné povolit areály řadových garáží z důvodů prostorové nevhodnosti a naopak vhodnosti a potenciálu pro garážové domy.
- Systémově se v tomto smyslu řeší podmínky tak, aby zmizel tlak na jednotlivé garáže v BH a SM, ale zároveň se umožnila částečně výstavba dalších řadových garáží.
- Zpracovatelé navrhli též neposuzování min.% zeleně v areálech DS.g. Důvodem je skutečnost, že většina stávajících již nemůže podmínky min. 10% zeleně splnit.

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



Zásady:

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

- **Jsou stanoveny přísnější parametry pro potřeby residenčních a návštěvnických stání v lokalitách umožňujících bydlení** (kap. 6.1.B a karty PRZV pro BI, BV, BH, SC a SM). Tyto parametry sledují potřebu přitvrdit požadavky na novou výstavbu bytů i na parkování residentů od RD v ulicích. Parametry mají oporu v Zadání Z3.
- **Jsou upřesněny podmínky ploch DS.g.** Do ploch DS.g patří nyní i řadové garáže pouze však nad 10 míst proto, aby jejich pozice nezabrali stavebníci jednotlivých garáží. Garážový dvůr tedy

může být i z řadových garáží, ale jen na místech DS.g, tedy místech, kde kumulace garážování bude efektivní a neobtěžující bydlení.

V plochách (i koridorech) ÚSES:

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

5.2 NÁVR POŽADAVKŮ NA ROZHODOVÁNÍ VE VYMEZENÝCH KORIDORECH

V koridorech ÚSES (a v plochách) – komentováno viz 5.1 výše

V ostatních koridorech- stávající koridory nejsou ve Z3 atakovány. Určitým nepřímým atakem jsou navrženy územní rezervy pro dopravní linie velkého městského silničního skeletu.

Ve Z3 dochází k následujícím korekcím v této oblasti:

- **Vyškrtnuté územní rezervy: R20** z důvodů převodu do ploch zastavitelných jako Z.24-5
Nové územní rezervy: R23 – Rezerva pro vedení silnice I/13 Důvodem dohoda s objednatelem o přednostním řešení variant přeložek úseků I/13 z důvodů, které by odrážely ještě neschválené výsledky zpracovávaných územních studií ÚS15 a ÚS16
R24 - Rezerva pro vedení západní větve vnitřního distribučního okruhu. Důvodem dohoda s objednatelem o přednostním řešení a posouzení variantní trasy západního úseky vnitřního silničního distribučního okruhu, kterážto varianta souvisí s neschválenými územními studii ÚS 15 a ÚS16.

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

