

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno tímto územním plánem. Hranice zastavěného území je vymezena v souladu s §58 zákona 183/2006 Sb. a zachycuje stav podle katastrální mapy k datu ~~1.12.2022~~1.7.2024.

## 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### 2.1 ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE MĚSTA

Územní plán nahrazuje doposud převážně kvantitativní plošný rozvoj města novým důrazem na kvalitu a vyváženost prostředí.

V rámci řešeného území města ÚP akcentuje hledání vnitřních rozvojových rezerv, dořešení hlavního skeletu nadřazených komunikací, větší využitelnost menšího počtu výrobních ploch a další posilování zelených parkových i rekreačních ploch.

ÚP dále akcentuje dostatek veřejných prostorů, obnovu a doplnění vybavenosti, prostupnost území a dopravní zklidnění vybraných lokalit. Ve městě i místních částech preferuje a vytváří skutečně využitelné zelené plochy s návazností na plochy sportovní.

Návrh ÚP sleduje, ve shodě se schváleným Zadáním územního plánu Chomutova ze dne 28.6.2010, především následující zásady:

#### CELKOVÁ URBANISTICKÁ KONCEPCE

(doplňkový komentář viz Odůvodnění kap.13.1.):

Hlavní zásady zvolené strategie na další rozvoj města:

- **Plošný extenzivní rozvoj města se blíží konci.** Nový ÚP respektuje rozvojové plochy z dosavadní koncepce, doplňuje poslední extenzivní plochy pro rozvoj: (viz podrobně kap. 13.1.2.) a navrhuje doplnění o plochy pro konverzi především ze zahrádek, dopravních a průmyslových ploch.
- **Návrh připravuje vstupní podmínky pro budoucí variantu „velkého JV“.** Právě v důsledku dočerpávání volných ploch se za nejvhodnější perspektivní prostor pro budoucí rozvoj bytových a smíšených využití bez výroby a skladování jeví prostor části průmyslových ploch stávajících válcoven a souvisejících ploch odkališť, fotovoltaiky atd. Spolu s rozvojem Zadních Vinohrad se jedná o největší územní potenciál pro budoucí rozvoj města.
- **Nový vjezd do města od Spořic a od dálnice II. třídy (nového obchvatu R7), vnitřní distribuční městský okruh, dopady na urbanistickou strukturu.** Nový příjezd do města od Spořic bude nejkratším a nejsnazším vstupem do města od jihu. Obavy z překrvení 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. Viz dopravní koncepce města.

Souvislost s dopravním nástupem do města má i reakce urbanistické struktury kolem Spořické a nádraží jih, které pravděpodobně získají obrovský potenciál.

Důležitou roli hraje i rezervní dopravní propojení na JV (rezerva koridoru JV propojení), které napomůže lepší distribuci dopravy ve městě.

- **Nový pohled na členění a lokalizaci výrobních ploch.** Velká výroba a velké skladování či logistika se musí postupně stabilizovat v zónách JZ a J, a Nové Spořice. Ostatní menší výrobní a skladovací objekty a funkce pak do pozice vně městského vnitřního distribučního polokruhu.
- **Zásadní stabilizace zelených ploch městských i příměstských, rozšíření rekreačních možností v krajinném prostředí, adaptace zástavby na změnu klimatu.** Neustálé ubírání ploch veřejné zeleně není opodstatněné v okolí vodotečí (zvláště Chomutovky), v jiných částech je možné, pokud neznámá zásah do lesních pozemků a nejkvalitnějších porostů. Zpřesnění parkových zelených ploch i menších (např. v sídlištích) by mělo vést k jejich nezastavitelnosti. Velký jižní přírodní prstenec složený z navazujících velkoprostorových krajinných přírodních prostorů může být fenoménem budoucího Chomutova (ZOO, safari, golf, koupání, Údlický lesík s rozhledem na město, vodní plochy). Budoucím ukončením těžby v dole Libouš se i tato plocha může připojit do zmíněného rekreačního prstence.

charakter komerčního chovu, 3. neovlivňující po stránce hygienické a bezpečnostní sousední nemovitosti, a 4. po stránce ekologické kvalitu životního prostředí.

Doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství jsou jednotlivě do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, z hlediska hmotového hlavní stavbu pouze doplňují, jedná se o: kurníky, králíkárnny, chlévy, stáje, kotce a voliery.

U venkovských usedlostí do doprovodných staveb patří též **stodoly**. Stodola je stávající nebo znovuobnověný velký skladovací prostor pro zemědělské produkty a povozy, z hlediska hmotového i z hlediska zemědělské činnosti jsou v usedlostech přípustné, nové stavby stodol, garáží pro zemědělskou techniku a dílen se za doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství nepovažují. Nová stodola je realizovatelná jen u souboru pozemků pro stavbu hlavní se stanovenou větší výměrou.

Doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství na pozemku bez stavby hlavní se nepřipouští

Doprovodné stavby jsou na pozemku přípustné do rozsahu, který v žádném případě neponíží stanovené min. % zeleně.

**Stávající stavba - resp. stávající stav:** stav ke dni vydání územního plánu.

**Maximální výška staveb:** nejvyšší povolená výška staveb nad terénem, stanovená v metrech

- U ploch pro bydlení, a vybraných dalších ploch je stanovená v podlažích, přičemž za běžnou výšku podlaží se počítá 3,0 – 3,6 metrů na podlaží  
U staveb umístěných ve svahu se maximální přípustná výška vyhodnocuje jak v nejvyšším, tak i v nejnižším bodě klesajícího terénu.
- U ploch ostatních je stanovená v absolutních metrech nad terénem:  
U staveb umístěných ve svahu se maximální přípustná výška vyhodnocuje jak v nejvyšším, tak i v nejnižším bodě klesajícího terénu.

Vyazuje-li návrh stavby viditelně účelové úpravy navazujícího terénu, je požadavek vykládán jako výšková hladina zástavby v daném území a vztahován k převládající úrovni okolního terénu ve vzdálenosti 5 m od hlavní stavby.

Do maximální výšky se započítávají objemné prvky (nádrže na vodu, skříňe klimatizací, výtahové šachty, technologické místnosti pro alternativní zdroje, vzduchotechniku, **objemné komíny a výdechy vzduchotechniky od průměru 1,5 m výše** atd.).

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

**Minimální procento zeleně:** nejnižší povolené procento zeleně v rámci pozemku stavby. Započítává se výhradně zezeň na rostlém terénu (pouze u ploch SC i za podmínek tolerancí dle 6.1.B) v plochách nad 1m<sup>2</sup>, zápočty jiných forem zeleně (např. zatravnovací dlaždice, popínavé fasády, zezeň na střechách a pergolách) se neberou v úvahu. U veřejné zeleně v nezastavitelných plochách se předpokládá zápočet včetně vodních ploch.

**Rodinný dům. Dodatek: Dvojdům** jsou sdružené 2 rodinné domy v horizontální návaznosti a s odděleným provozem, vstupy a pozemky. **Trojdomy** sdružené 3 rodinné domy v horizontální návaznosti a s odděleným provozem, vstupy a pozemky. **Řadový dům** je lineárně sdružených více rodinných domů v horizontální návaznosti s oddělenými provozem, vstupy a pozemky.

**Venkovské bydlení:** zahrnuje především rodinný dům dále **zemědělské usedlosti** (nejsou ovšem součástí terminologie využití dle katastru nemovitostí). Obě kategorie musí splňovat specifické podmínky prostorového uspořádání a stanovenou míru využití tak, aby vyhovovaly prostředí venkovských sídel.

**Venkovský charakter prostředí** – je typ prostředí preferující zástavbu převážně venkovského bydlení na spíše větších (od 900 m<sup>2</sup> výše) nepravidelných pozemcích a zástavbu nekонтastujícími s většinou objektů v navazujících částech dané obce,

**Nerušící služby:** služby, které svým provozováním nenarušují užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Za drobnou nerušící službu nelze považovat např. klempírny, lakovny, autoservisy a pneu-servisy, dále obecně provoz, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy nebo časté ostatní dopravy do území

- Při dopravních koridorech – jen v zastavěných částech podél silnic I. a II.třídy
- Plochy nad 8m<sup>2</sup> jsou považovány za stavby pro reklamu
- **Podmínky pro všechny nové objekty se zastavěnou plochou nad 300m<sup>2</sup> a sklonem do 15%:**
  - musí obsahovat alespoň 60% výměry aktivní střešní zeleně (bez úlev v požadavku na min. % zeleně pro PRZV-není-li stanoveno jinak). **Tato podmínka neplatí pro objekty energetické výstavby.**

## 6.2 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - přehled:

Plochy bydlení (§4) .....	BH, BI, BV
Plochy rekreace (§5) .....	RH, RZ
Plochy občanského vybavení (§6) .....	OH, OK.m, OK.v, OK.s, OS, OV, OX
Plochy veřejných prostranství (§7) .....	PU
Plochy zeleně (§7a) .....	ZP, ZX, ZO
Plochy smíšené obytné (§8).....	SC, SM
Plochy dopravní infrastruktury (§9).....	DS.a, DS.c, DS.k, DS.g, DS.p, DD
Plochy technické infrastruktury (§10) .....	TW, TE, TO
Plochy výroby a skladování (§11) .....	VE, VL, VT, VZ
Plochy vodní a vodohospodářské (§13).....	WT
Plochy zemědělské (§14) .....	AZ
Plochy lesní (§15).....	LU
Plochy smíšené nezastavěného území (§17).....	MN.p, MN.r

### PODMÍNKY PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Barevné lišty ploch jsou kompatibilní s barevností ve výkresu č.2.

VT	výroba těžká a energetika	
Plochy a stavby určené pro průmyslovou výrobu, energetiku a pro skladování bez omezení a s případným negativním vlivem nad přípustnou mez mimo areál a velkými dopravními nároky ( výroba rušící)		
<p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky pro velké areály průmyslu, energetiky, velkoplošné skladové areály, logistiku</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>další formy výroby a výrobních služeb</li> <li>nevýrobní služby, sběrný surovin bez omezení</li> <li>s hlavním využitím související dopravní a technická infrastruktura; čerpací stanice pohonných hmot včetně prodejního a skladového zázemí; stavby a zařízení pro údržbu a ochranu areálů</li> <li>stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s danou funkcí</li> <li>služební byty a doplňkové občanské vybavení pouze pro pracovníky vykonávající činnost související s využitím dané plochy, z toho služební byty a ubytovací zařízení I.typu do 5 % rozsahu hlavního využití</li> <li>firemní mateřské školy a dětské herny</li> <li>rozsah přípustných ploch se řídí dle 6.1.A</li> </ul> <p><b>PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>OZE: fotovoltaické systémy jen za podmínek dodržení min.%zeleně a podmínek pro max. výšku staveb a dalších dle kap. 4.2.9 a započítání výšek dle 6.1.A</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Veškeré stavby pro větrnou energetiku</li> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> <li>Ostatní ubytovací zařízení II. typu</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</b></p> <p>Doporučení likvidace starších komínů z důvodů krajinného rázu</p> <p>Řešení střech nad 300m2 u nových objektů se řídí podmínkami dle 6.1.C.</p> <p><u>Ve veřejném prostranství areálů:</u> stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra (kiosky) - vše do zastavěné plochy jednoho objektu max. 25m<sup>2</sup> a max. výšky 4m; nemožnost jejich násobného spojování, nesmí překážet provozu pěších a cyklistů</p> <p>veřejná hygienická zařízení do max. zastavěné plochy jednoho objektu 10m2</p>	
	<p><b>MAX. VÝŠKA (m)</b></p> <p><b>15</b></p> <p>Mimo technologie – viz 6.1.<b>BA</b></p>	<p><b>MIN. % ZELENĚ</b></p> <p><b>15</b></p>

Pozn.1.: na pozemcích p.p.č. 44235/4 a 4235/8 v k.ú.. Chomutov bude umožněno přípustné využití pro pozemky areálů administrativy, obchodu a služeb nespádajících pod veřejnou infrastrukturu, zvláště velkoobjemové obchodní a ubytovací zařízení nevhodné do kontaktu s bydlením

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).

## 6.3 PODMÍNKY PRO PLOCHY OSTATNÍ

### Funkční využití ploch pro ÚSES:

ÚSES	
Funkční využití ploch pro územní systém ekologické stability	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>skladebné prvky ÚSES</li></ul> <b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění)</li></ul> <b>PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES</li></ul> <b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>v biocentrech umístování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, neprůchodného oplocení či ohrazení, v biokoridorech umístování nových staveb dopravní a technické infrastruktury (vyjma staveb podzemních nebo krátkého příčného vedení liniových staveb, které neomezí funkčnost ÚSES), neprůchodného oplocení či ohrazení</li><li>Fotovoltaické elektrárny</li></ul>	<b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b> <p>oplocení se vylučuje, bradlování přípustné dle charakteru území</p>

Pozn. Ani přechodně nelze do nefunkčních či částečně funkčních skladebných částí ÚSES umísťovat funkce, které by znemožnily jejich pozdější realizaci či zabránily uvedení plochy do požadovaného cílového stavu.

V případě změny funkčního využití ploch apod. zahrnutých do ÚSES se vždy vyjadřuje kompetentní OOP. Jedná-li se např. o RBC vložené do NRBK, pak jsou kompetentní k vyjádření jak OOP KÚ, tak OOP MŽP.

## 6.4 PLOCHY S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Plochy s prvky regulačního plánu jsou zakresleny ve výkresu základního členění území.

Plochy s rozd. zp. využití s prvky regulačního plánu:

- BV..... všechny plochy BV na území města
- BI..... všechny plochy BI na území města
- RZ..... všechny plochy RZ na území města

Území s prvky regulačního plánu:

- MPZ
- Válcovny
- Teplárny

### 6.4.1 TERMINOLOGIE

Pro účely této podkapitoly jsou definovány doplňkové pojmy, tedy nad rámec kap. 6.1.A, užívané pro stanovení plošného a prostorového uspořádání v podrobnosti (prvcích) regulačního plánu takto:

**Uliční čára** – hranice mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím nebo jiným veřejným prostorem (park, krajina); uzavřená uliční čára vymezuje blok

U.Teplárny	Areál teplárny Chomutov
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b>  <b>Dle karet PRZV v daném území</b></p>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</b>  <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 městskými orgány</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>