

MĚSTO CHOMUTOV



ZMĚNA č. 7 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOMUTOV

ODŮVODNĚNÍ

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

ZADAVATEL: Statutární město Chomutov
Nám. Dr. Beneše 1056,
430 01 Chomutov 1

POŘIZOVATEL: Magistrát města Chomutov
Oddělení územního plánování
Zborovská 4602,
430 01 Chomutov 1

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE:
Bc. Marcela Hergethová, referentka rozvoje města a úřadu
územního plánování, Magistrát města Chomutov

ZPRACOVATEL: VISIO spol. s r.o.
Šípkova 849
533 41 Lázně Bohdaneč

AUTORSKÝ KOLEKTIV: zodpovědný projektant:
Ing. arch. Marek Janatka, Ph.D.
autorizovaný architekt ČKA (A2) 03 432

Ing. Tereza Pavlíková
Ing. Ondřej Maroušek

číslo paré:

Duben 2025

OBSAH

A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	3
C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	4
D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	4
E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY	28
F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI	37
G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	37
H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10g ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	37
I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3	38
I.1.) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	38
I.2.) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	38
I.3.) URBANISTICKÁ KONCEPCE VČ. URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.	38
I.4.) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	42
I.5.) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚSES, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚNMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN APOD.	44
I.6.) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	46
I.7.) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	52
I.8.) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	52
I.9.) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	52

I.10.) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	52
I.11.) VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	53
I.12.) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	53
I.13.) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	53
I.14.) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)	53
I.15.) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	54
I.16.) ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ	54
J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ ..	54
K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	54
L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	55
M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	55
M.1) POUŽITÁ METODIKA	55
M.2) INVESTICE DO PŮDY	55
M.3) USPOŘÁDÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKOVÉ ÚPRAVY	55
M.4) OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY	55
M.5) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	56
M.6) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	56
N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	56
O. POSOUZENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM ..	56
P. TEXT ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN	56
Grafická část Změny č. 7 Územního plánu Chomutov	57

A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Usnesením Zastupitelstva Magistrátu města Chomutov ZaMěst č. 162/24 ze 16.9.2024 bylo schváleno pořízení Změny č.7 Územního plánu Chomutov, bylo schváleno zadání pořizované změny a rozhodnuto o sloučení společného jednání a veřejného projednání. Dále byl stanoven určeným zastupitelem pro pořízení Změny č.7 Územního plánu Chomutov MUDr. Marian Bystroň.

Zpracovatelem Změny č. 7 Územního plánu Chomutov je VISIO spol. s r.o.; Šípkova 849, 533 41 Lázně Bohdaneč; zodpovědný projektant Ing. arch. Marek Janatka, Ph.D.; autorizovaný architekt ČKA (A2) 03 432.

K návrhu změny č.7 se nezpracovává posouzení vlivu na udržitelný rozvoj území, neboť orgánem ochrany životního prostředí nebylo požadováno posouzení vlivu na životní prostředí (SEA a NATURA).

Ve spolupráci s určeným zastupitelem pořizovatel v průběhu zpracování návrhu změny konzultoval návrh Změny č.7 Územního plánu Chomutov se zpracovatelem a zkontroloval vše v souladu s § 93 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon v platném znění za součinnosti s určeným zastupitelem.

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

Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Udržitelný rozvoj území spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Platný územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Změna č. 7 územního plánu (dále jen „změna ÚP“) výše uvedené požadavky splňuje rovněž, obsahuje totiž pouze dílčí úpravy dokumentace bez vlivu na obecné principy koncepce, podstatně nemění podmínky využití území, ani jinak podstatně neovlivňuje jednotlivé koncepce ÚP. Konkrétně jsou úpravy obsažené ve změně ÚP popsány v kapitole I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3.

Změna ÚP byla zpracována v souladu s požadavky na zpracování územně plánovací dokumentace – územního plánu, resp. jeho změny, dle příslušných ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platném k 1. 7. 2024, vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platném k 1. 7. 2024.

Současně touto změnou ÚP je dokumentace územního plánu uváděna do souladu se zněním vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, které je účinné od 1. 7. 2024, a podle kterého jsou závazné požadavky na podobu dat územního plánu, grafickou úpravu, značení ploch a další náležitosti, tedy tzv. *jednotný standard územně plánovací dokumentace* (část čtvrtá vyhlášky).

Vysvětlující poznámka: Úplné znění ÚP Chomutov po změně č. 3, na kterém byla předmětná změna ÚP zpracována, je provedeno podle jednotného standardu ÚPD vydání č. 2. Předmětná změna ÚP tedy upravuje dokumentaci ÚP tak, aby byla v souladu s vyhláškou (viz text výše) a odpovídala aktuálně platné verzi jednotného standardu ÚPD, tj. vydání č. 3 – platnému od 1. 7. 2024.

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

Bude doplněno v dalších fázích projednání této dokumentace.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ **POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY (PÚR ČR)**

Politika územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 ve znění následujících aktualizací:

- Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015,
- Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019,
- Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019,
- Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020,
- Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. června 2021,
- Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023,
- Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024, je závazná od 1. března 2024.
- Aktualizace č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29. ledna 2025, je závazná od 1. března 2025.

Podle platného znění PÚR ČR pro řešené území (správní území města Chomutov) platí:

- Celostátní priority územního plánování (kap. 2 PÚR),
- OS7 Rozvojová osa Ústí nad Labem–Chomutov–Karlovy Vary–Cheb–hranice ČR/Německo (–Bayreuth) (kap. 3 PÚR)
- SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem (kap. 4 PÚR)
- SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření (kap. 4 PÚR)
- SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie (kap. 4 PÚR)
- SD18 - Vymezení: Silnice I. třídy I/13 úsek Ostrov–Chomutov.

Pro katastrální území Chomutov I a Chomutov II byl vydán Územní plán Chomutov, který nabyl účinnosti 29.6.2017. Jeho platné znění je dle Změny č. 1 Územního plánu Chomutov, která nabyla účinnosti 5.3.2021, dle Změny č. 2 Územního plánu Chomutov, která nabyla účinnosti 29.11.2022 a dle Změny č. 3 Územního plánu Chomutov, která nabyla účinnosti 15.11.2024.

Předmětná změna č. 7 ÚP je zpracována na podkladu ÚZ ÚP Chomutov po změně č. 3. Od nabytí účinnosti změny územního plánu č. 3, vešla v platnost aktualizace č. 9 PÚR ČR.

Schváleným zadáním změny č. 7 územního plánu jsou do dokumentace ÚP zapracovány dílčí úpravy, spočívající zejména v úpravě využití drobných ploch a v úpravě regulativů některých stávajících ploch. Touto změnou územního plánu nejsou vymezovány žádné nové rozsáhlé rozvojové plochy. Jedná se pouze o drobná doplnění rozvojových ploch v rámci zastavěného území.

Změnou ÚP je dále celková dokumentace uvedena do souladu s platnou legislativou, konkrétně s Jednotným standardem územně plánovací dokumentace (JS ÚPD), jehož náležitosti jsou stanoveny ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění platném k 1. 4. 2024 (vydání č. 3).

V souladu s legislativními požadavky byla rovněž provedena aktualizace vymezení zastavěného území ke stavu k datu 31. 12. 2024, a to na podkladu katastrální mapy. Podrobnější informace jsou uvedeny v příslušných kapitolách odůvodnění a ve výkresové části změny ÚP.

ÚZ Územního plánu Chomutov po změně č. 3 nabylo účinnosti 15. 11. 2024, dokumentace ÚP v tomto znění je proto v souladu se všemi aktualizacemi PÚR kromě aktualizace č. 9, které nabylo účinnosti po tomto datu. Změna č. 7 ÚP nemění základní principy a koncepce tohoto územního plánu. Soulad s aktualizací č. 9 PÚR je proveden v rozsahu změny č. 7 ÚP.

Vyhodnocení souladu změny č. 7 ÚP Chomutov s republikovými prioritami územního plánování:

Kap. 2.2 REPUBLIKOVÉ 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.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

(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 center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

(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.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(20) 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.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou

součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

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

(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 umísťování 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 přírodě 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. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

(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.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat záměry 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.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

(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.“

Vyhodnocení:

- Na základě zadání schváleného zastupitelstvem města je předmětná Změna č. 7 Územního plánu Chomutov pořizována z vlastního podnětu. Obsah zadání Změny č. 7 byl schválen Zastupitelstvem statutárního města Chomutov dne 16. 9. 2024, pod číslem usnesení 162/24. V rámci jejího zpracování byly prověřeny veškeré uplatněné požadavky a zkonzultovány se zástupci města a pořizovatelkou. Nebylo vyhověno pouze jednomu požadavku – podrobněji viz kapitola E dokumentace.
Změna ÚP obsahuje pouze dílčí úpravy, které se týkají drobného vymezení nových rozvojových ploch a úpravy podmínek regulace (více viz kap. I.). Současně jsou prostřednictvím této změny ÚP naplněny legislativní požadavky, zejména aktualizace zastavěného území a zajištění souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace (JS ÚPD) – viz výroková část a výkresová dokumentace.
- Předmětná změna ÚP nemůže ze své podstaty a zadání změny ÚP naplňovat a řešit veškeré priority stanovené v PÚR ČR. Úpravy dokumentace spojené s navrhovanými úpravami dle zadání změny ÚP jsou v souladu s výše uvedenými prioritami.

Především v případech, jako například:

Ad (14) Změna ÚP je pořizována ve veřejném zájmu na základě podnětů občanů. Navržené úpravy byly důkladně prověřeny s ohledem na přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Byla respektována zásada zachování rázu jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny jakožto výrazů identity území, jeho historie a tradice, a to v kontextu potřeb ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. Změna ÚP nezasahuje do volné krajiny a týká se výhradně urbanizovaného území. Nedochází k záborům zemědělského půdního fondu (ZPF) ani pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). Naopak, návrh vytváří podmínky pro rozvoj občanské vybavenosti, zejména v oblasti školství (rozvoj střední školy) a volnočasových aktivit (např. sportovní hřiště a kynologické areály), a dále podporuje sociální soudržnost obyvatel prostřednictvím zajištění podmínek pro komunitní zahrady.

Ad (14a) V rámci změny ÚP byla zohledněna ochrana lesních porostů. Ruší se zastavitelná plocha Z.16-5, na níž se nacházejí vzrostlé lesní porosty, a současně je zde nově vymezena plocha RZV (LU), která slouží k zajištění podmínek pro funkce lesa a jeho zachování. Zároveň je do podmínek využití plochy Z.25-5 doplněna regulační podmínka pro ochranu vzrostlých dřevin, čímž se posiluje péče o ekologické a krajinnotvorné hodnoty daného území.

Ad (15) Změna ÚP reflektuje požadavek na posilování sociální soudržnosti prostřednictvím vytváření podmínek pro komunitní život. Byly vytipovány konkrétní pozemky vhodné pro zřízení komunitních zahrad, které podporují místní vztahy a zapojení obyvatel do péče o veřejný prostor. Dále jsou vymezeny plochy a stanoveny podmínky pro umístění sportovních hřišť, psích hřišť a kynologických areálů, čímž se vytváří prostor pro volnočasové aktivity různých skupin obyvatelstva a přispívá k integraci komunit v území.

Ad (16) V rámci zpracování změny ÚP byly zohledněny požadavky dle zadání ÚP uplatněné ze strany občanů, které byly důkladně prověřeny s cílem předejít jednostranným řešením a zajistit vyvážený rozvoj území. Návrh změny ÚP bude dále veřejně projednán, přičemž v rámci tohoto projednání dojde ke konzultaci a případnému dopracování návrhu ve spolupráci s obyvateli, tak aby výsledný čístopis reflektoval jak odborná hlediska, tak legitimní zájmy veřejnosti.

Ad (17) V rámci změny ÚP jsou vymezeny nové záměry pro rozvoj občanské vybavenosti a služeb, které přispějí k rozšíření místních kapacit v oblasti zaměstnanosti. Tyto záměry vytvářejí předpoklady pro vznik nových pracovních míst a tím podporují hospodářský rozvoj města Chomutova v návaznosti na místní potřeby a potenciál území (detailní informace viz kap. I.).

Ad (19) Změna ÚP pracuje s transformačními plochami v rámci stávajícího zastavěného území, čímž naplňuje princip hospodárného využívání území bez potřeby jeho expanze do volné krajiny. Nedochozí k fragmentaci zeleně, nezpůsobuje se žádný zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) ani pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). Navrhované řešení zároveň efektivně využívá stávající dopravní a technické infrastruktury, čímž přispívá k udržitelnému a kompaktnímu rozvoji města.

Ad (20, 20a, 21) Změna ÚP respektuje územní systém ekologické stability (ÚSES) a zásadu zachování prostupnosti krajiny. Navržené úpravy nijak nezasahují do území s ochranou přírody a jsou v souladu s požadavky na zachování kvality životního prostředí, zejména prostřednictvím důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, a dále ochrany zemědělského a lesního půdního fondu (ZPF a PUPFL). Návrh rovněž podporuje zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí města, které jsou způsobilé pro nenáročné formy krátkodobé rekreace, případně pro rozvoj lesních porostů. Zachování prostupnosti krajiny bylo při návrhu změny ÚP respektováno jako klíčový princip (detailněji viz kap. I.).

Ad (24a) Navržené plochy byly v rámci změny ÚP vymezovány s ohledem na požadavek vhodného uspořádání funkcí v území, tak aby byly minimalizovány negativní vlivy koncentrované výrobní nebo zemědělské činnosti na obytné prostředí. Plochy nové obytné zástavby jsou situovány s dostatečným odstupem od průmyslových a zemědělských areálů, čímž je zajištěna ochrana kvality života obyvatel. Současně byly v rámci návrhu vytvářeny podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními přírodními riziky, jako jsou záplavy, sesuvy půdy, eroze či sucha. V reakci na místní podmínky byla v příslušné lokalitě, kde je to opodstatněné, doplněna nová regulační podmínka požadující geologické posouzení. Toto opatření přispívá k ochraně zdraví a bezpečnosti obyvatel (více viz kap. I.).

- Z výše uvedených priorit neplnou žádné konkrétní požadavky na úpravu dokumentace Územního plánu Chomutov.

Kap. 4. SPECIFICKÉ OBLASTI

SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření (kap. 4 PÚR)

„Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,*
- b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,*
- c) minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,*
- d) minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,*
- e) minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu,*
- f) minimalizování negativních vlivů na vodní poměry v území.*

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy

- a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),*
- e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,*
- f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky“*

Vyhodnocení:

- Nadřazená dokumentace kraje (ZÚR ÚK) nevymezuje v řešeném území ÚP Chomutov žádné konkrétní záměry pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (viz výkres širších vztahů), a to ani ve formě ploch pro fotovoltaiku. Předmětná změna ÚP tuto problematiku výslovně neřeší, avšak není s ní v rozporu, ani její realizaci nijak nebrání.

Naopak, platný územní plán města Chomutova již tuto problematiku reflektuje a zajišťuje územní podmínky pro umísťování zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů, konkrétně fotovoltaických elektráren. V souladu s výše uvedeným již územní plán vymezuje následující rozvojové plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů – fotovoltaiku: Z.9-5 VE – 0,75 ha, Z.9-6 VE – 0,62 ha, Z.9-8 VE – 0,41 ha, Z.9-9 VE – 4,95 ha.

Tyto plochy byly vybrány s ohledem na minimalizaci potenciálních územních konfliktů, a to v souladu s požadavky vyplývajícími z PÚR, zejména s důrazem na:

- a) vyloučení kolizí s územím soustavy Natura 2000 a zvláště chráněnými územími,
- b) respektování kulturních a civilizačních hodnot území, včetně ochrany památkově chráněných lokalit,
- c) ochranu pozemků určených k plnění funkcí lesa a kvalitní zemědělské půdy,
- d) zajištění kompatibility se záměry dopravní a technické infrastruktury vyššího významu,
- e) ochranu území určeného pro bezpečnost a obranu státu,
- f) ochranu vodních poměrů v území, včetně zamezení negativních dopadů na hydrologické procesy.

Územní plán tak přispívá k udržitelnému využívání technicky i environmentálně vhodných ploch, přičemž záměrně nezasahuje do přírodně a kulturně cenných lokalit. Fotovoltaické využití je umožněno zejména na plochách bývalého průmyslového využití a jiných transformovatelných územích, kde nezpůsobuje újmu hodnotám krajiny či sídelní struktury.

Současně územní plán nevyklučuje umísťování fotovoltaických zařízení na střechy staveb v zastavěném území, za předpokladu dodržení obecných i specifických regulačních podmínek. Výjimkou je lokalita „Historické jádro“, kde je vzhledem k památkové ochraně stanovena podmínka: „Bez odkudkoli viditelné fotovoltaiky na střechách a fasádách.“

Tím je zajištěna ochrana kulturních a architektonických hodnot území, bez úplného vyloučení OZE, avšak s důrazem na respekt k památkově chráněné struktuře města.

SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie (kap. 4 PÚR)

„Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) *minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,*
- b) *minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,*
- c) *minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,*
- d) *minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,*
- e) *minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu,*
- f) *minimalizování negativního vlivu na vodní poměry v území*

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy

- a) *Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- b) *kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*

c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),

e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.“

Vyhodnocení:

- Předmětná změna územního plánu Chomutova představuje dílčí aktualizaci územně plánovací dokumentace, která se soustředí na zpřesnění vybraných funkčních ploch, úpravu regulativů a uvedení vybraných částí řešeného území do souladu se skutečným stavem. Změna ÚP zároveň aktualizuje zastavěné území a zajišťuje soulad s jednotným standardem územně plánovací dokumentace (JS ÚPD) v intencích platné legislativy a metodických požadavků Ministerstva pro místní rozvoj.

Změna ÚP neřeší problematiku vymezování nových ploch pro rozvoj obnovitelných zdrojů energie, zejména z hlediska větrné energetiky, přičemž tento přístup je plně v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Aktualizace č. 8 Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) totiž v řešeném území města Chomutova nevymezuje žádné konkrétní plochy nebo koridory pro rozvoj větrné energetiky nebo jiných zařízení OZE s lokálním významem. Neexistuje tedy žádný nadřazený záměr, který by měl být touto změnou ÚP rozpracován nebo přejat.

Z urbanistického hlediska lze rovněž uvést, že řešené území města Chomutova je převážně urbanizované, funkčně stabilizované a rozsáhle zastavěné, s velmi omezenými volnými kapacitami mimo sídelní strukturu. V tomto kontextu není z hlediska obecných zásad územního plánování účelné ani reálně proveditelné vymezovat nové plochy pro větrnou energetiku, zejména s ohledem na požadavek stanovený v čl. 22 písm. e) PÚR ČR, který klade důraz na dostatečné odstupy těchto zařízení od sídel a mezi sebou, aby bylo zabráněno neúměrnému zatížení území.

S ohledem na výše uvedené je posouzeno, že Změna č. 7 Územního plánu Chomutov je v souladu s PÚR ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9.

NADŘAZENÁ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Územní rozvojový plán (ÚRP)

Územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády č. 581/2024 ze dne 28. srpna 2024. Pro první ÚRP se do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb.

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK)

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (dále jen „ZÚR ÚK“) byly vydány 5. 10. 2011 na základě usnesení ZUK č.23/25Z/2011, ze dne 7. 9. 2011, které nabylo účinnosti dne 20. 10. 2011; 1. Aktualizace ZÚR ÚK nabylo účinnosti dne 20. 5. 2017; 2. Aktualizace nabylo účinnosti dne 17. 2. 2019. 3. Aktualizace ZÚR ÚK nabylo účinnosti dne 6. 8. 2020. 4. Aktualizace ZÚR ÚK nabylo účinnosti dne 4. 2. 2023 (4. aktualizace se netýkala území Chomutova); 7. Aktualizace ZÚR ÚK nabylo účinnosti ke dni 29. 5. 2024 (7.

Aktualizace řešila koridor silnice I/14 vč. jeho přejmenování); 5. Aktualizace nabyla účinnosti 19. 7. 2024. (5. Aktualizace se netýkala řešeného území); 8. Aktualizace ZÚR ÚK nabyla účinnosti 31. 12. 2024.

Pro katastrální území Chomutov I a Chomutov II byl vydán Územní plán Chomutov, který nabyl účinnosti dne 29. 6. 2017. Jeho platné znění vychází ze Změny č. 1 Územního plánu Chomutov (účinnost od 5. 3. 2021), Změny č. 2 (účinnost od 29. 11. 2022) a Změny č. 3 (účinnost od 15. 11. 2024).

Předmětná Změna č. 7 územního plánu je zpracována na podkladě úplného znění Územního plánu Chomutov po Změně č. 3. Od doby nabytí účinnosti této změny ÚP vstoupila v platnost 8. aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, která nabyla účinnosti 31. 12. 2024.

Na základě schváleného zadání Změny č. 7 územního plánu byly do dokumentace ÚP zapracovány dílčí úpravy, spočívající zejména v úpravě využití drobných ploch a v úpravě regulativů některých stávajících funkčních ploch. Touto změnou ÚP nejsou vymezovány žádné nové rozsáhlé rozvojové plochy, jedná se výhradně o doplnění drobných rozvojových ploch v rámci zastavěného území.

Součástí změny ÚP je rovněž uvedení dokumentace do souladu s platnou legislativou, konkrétně s Jednotným standardem územně plánovací dokumentace (JS ÚPD). V souladu s legislativními požadavky byla dále provedena aktualizace vymezení zastavěného území ke stavu k datu 31. 12. 2024. Podrobné informace k tomu jsou uvedeny v příslušných kapitolách odůvodnění a ve výkresové části změny ÚP.

ÚZ Územního plánu Chomutov po změně č. 3 nabylo účinnosti 15. 11. 2024, dokumentace ÚP v tomto znění je proto v souladu se všemi aktualizacemi ZÚR ÚK kromě aktualizace č. 8, která nabyla účinnosti po tomto datu. Změna č. 7 ÚP nemění základní principy a koncepce tohoto územního plánu. Soulad s aktualizací č. 8 ZÚR ÚK je proto proveden v rozsahu změny č. 7 ÚP.

Soulad s požadavky ZÚR ÚK je vyhodnocen podle jednotlivých kapitol:

STANOVENÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ ÚSTECKÉHO KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ VČETNĚ ZOHLEDNĚNÍ PRIORIT STANOVENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE (kap. 1 textové části ZÚR)

Základní priority

(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 parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.

- Vyhodnocení: Změna ÚP nenarušuje rovnováhu mezi hospodářským, environmentálním a sociálním pilířem udržitelného rozvoje území. Jedná se o dílčí úpravy, které spočívají zejména ve vymezení drobných rozvojových ploch a v úpravách regulačních podmínek, čímž nedochází k disproporčnímu zatížení území ani ke střetu s hodnotami krajiny, životního prostředí nebo sociální stability.

Změna ÚP rovněž přispívá k naplňování sociálního pilíře prostřednictvím podpory komunitní infrastruktury (např. sportovní a volnočasové plochy, komunitní zahrady), environmentálního pilíře prostřednictvím úpravy podmínek pro podíl zeleně a zavádění adaptačních opatření (např. zelené střechy, zasakovací prvky), a nepřímo podporuje i pilíř hospodářský doplněním rozvojových ploch občanské vybavenosti a služeb.

Současné jsou touto změnou ÚP naplněny legislativní požadavky, zejména aktualizace vymezení zastavěného území a zajištění souladu s Jednotným standardem územně plánovací dokumentace (JS ÚPD), jak je uvedeno ve výrokové a výkresové části dokumentace. Podrobnosti viz kapitola I.

(2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození anebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

- Vyhodnocení: Změna ÚP respektuje stanovené limity rozvoje území v souladu se zásadami udržitelného rozvoje. Nenavrhuje rozsáhlé nové rozvojové plochy; dotčené úpravy se týkají pouze ploch malého rozsahu, přičemž nedochází k zásahům, které by významně narušovaly ZPF ani PUPFL. Změna ÚP dále podporuje sociální pilíř udržitelného rozvoje prostřednictvím stanovení podmínek pro rozvoj ploch určených pro sport, hřiště a komunitní zahrady, čímž přispívá k posilování sociální soudržnosti v území. Součástí změny ÚP je rovněž motivace k využívání „zelených“ opatření při zástavbě, a to prostřednictvím aktualizovaného způsobu výpočtu minimálního podílu zeleně. Podrobně viz kapitola I.

Životní prostředí

(3) Dosáhnout zásadního ozdravění 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).

- Vyhodnocení: Řešeno ve stávajícím ÚP. Změna je však v souladu s těmito principy. Změna ÚP provádí v dokumentaci pouze dílčí úpravy. Nevymezuje žádné rozvojové plochy mimo zastavěné území do volné krajiny, ruší zastavitelnou plochu Z.16-5 ve prospěch stávajícího lesního porostu, stanovuje ochranu vzrostlých stromů v rámci rozvojové plochy Z.25-5, a tím dílčím způsobem přispívá k ozdravění a zlepšení stavu životního prostředí – jak ve volné krajině, tak i v rámci sídelního prostředí.

(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.

- Vyhodnocení: Změna ÚP neřeší ekologické zátěže. Řešeno ve stávajícím ÚP.

(5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPK, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

- Vyhodnocení: Uvedené přírodní hodnoty již respektuje stávající ÚP, změna ÚP na to navazuje. Pouze formálně upravuje zobrazení prvků ÚSES na základě JS ÚPD.

(6) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné. Dosáhnout výrazného zlepšení kvality vody v tocích nepříznivě ovlivněných těžebními činnostmi a zejména chemickou a ostatní průmyslovou výrobou.

- Vyhodnocení: Změna ÚP uvedené neřeší. Řešeno ve stávajícím ÚP.

(7) Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů 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).

- Vyhodnocení: Změna ÚP uvedené neřeší.

(7a) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy.

- Vyhodnocení: Tato problematika je primárně řešena stávajícím územním plánem. Změna ÚP je s danou prioritou v souladu – nově navrhovaná obytná území jsou situována mimo dosah výrobních ploch s rušivými účinky a oblastí s výrazným zatížením nákladní dopravou, čímž se předchází možným negativním střetům funkcí v území.

(7b) V oblasti odpadového hospodářství upřednostňovat třídění a separaci odpadů před skládkováním, zároveň optimalizovat nakládání s biologicky rozložitelnými odpady s důrazem na kvalitu jejich odděleného sběru.

- Vyhodnocení: Není předmětem zadání změny ÚP.

Hospodářský rozvoj

(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, zejména v hospodářsky problémových regionech, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrobní a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.

- Vyhodnocení: Změna ÚP stanovuje podmínky pro rozvoj občanské vybavenosti a služeb, čímž přispívá k diverzifikaci ekonomické struktury území. Podrobnosti viz kapitola I.

(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 č.331/1991 a č.444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015.

- Vyhodnocení: Změna ÚP uvedené neřeší.

(10) Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podříditi dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.

- Vyhodnocení: Těžba se na území Chomutova nevyskytuje, netýká se řešeného území.

(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.

- Vyhodnocení: Tuto problematiku řeší již stávající územní plán. Změna územního plánu ji dále rozvíjí návrhem transformační plochy T.6-2, určené pro rozvoj smíšeného bydlení a občanské vybavenosti v rámci dosud nevyužívaného areálu. Tím přispívá k efektivnímu využívání zastavěného území a podporuje urbanistickou celistvost sídla.

(12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území.

- **Vyhodnocení:** Nemá být předmětem změny ÚP. Změna ÚP nenavrhuje nové rozvojové plochy mimo zastavěné území města do volné krajiny. Pouze drobně doplňuje stávající urbanistickou koncepci, prostřednictvím nových rozvojových ploch pro smíšené bydlení či občanskou vybavenost.

(13) *V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).*

- **Vyhodnocení:** Těžba se na území Chomutova nevyskytuje, netýká se řešeného území.

(14) *Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.*

- **Vyhodnocení:** Změna ÚP nevymezuje žádné rozvojové plochy na pozemcích ZPF ani PUPFL. Současně navrhuje rozvojové plochy v rámci urbanizovaného území a vhodně jej doplňuje. Nedochází tak k fragmentaci krajiny.

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

(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.*

- **Vyhodnocení:** Stávající ÚP počítá s rozvojem území města jako součástí rozvojové osy OS7 v souladu s požadavky ZÚR. Změna ÚP je v souladu s touto prioritou.

(16) *Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.*

- **Vyhodnocení:** Změna ÚP respektuje stanovené koncepce ÚP, které podporují uvedenou prioritu. Změna ÚP nevymezuje žádné rozvojové plochy mimo zastavěné území.

(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.*

- **Vyhodnocení:** Chomutov se nachází ve specifické oblasti kraje SOB9, kde je problematika sucha již řešena ve stávajícím územním plánu. Změna územního plánu tuto koncepci rozvíjí a podporuje využívání alternativních opatření pro hospodaření s dešťovou vodou, jako jsou zasakovací systémy, zelené střechy a další adaptační prvky. Podrobnosti viz kapitola I.

(18) *Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuálnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.*

- **Vyhodnocení:** Stávající ÚP vytváří vhodné a adekvátní podmínky pro udržitelný rozvoj města. Změna ÚP tyto podmínky plně respektuje a dále doplňuje drobné rozvojové plochy určené pro občanskou vybavenost a bydlení. Současně stanovuje podmínky pro využití ploch určených pro

sport, pro různé typy hřišť a komunitní zahrady. Tím přispívá k prevenci prostorové a sociální segregace a podporuje sociální soudržnost v území.

Dopravní a technická infrastruktura

(19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnic D6 a D7, úseků silnice I/13, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).

- Vyhodnocení: Změna ÚP uvedené neřeší. Řešeno ve stávajícím ÚP.

(19a) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezením vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření. Obchvaty a přeložky budou zároveň řešeny takovým způsobem, aby byl účinným způsobem minimalizován vliv na přírodní prostředí a krajinu, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

- Vyhodnocení: Dopravní skelet silniční a železniční je dán v ZÚR, je respektován, silnice I/13 má v rezervě R23 alternativu pro vybraný úsek. Dílčí úpravy v rámci změny ÚP nejsou v konfliktu s těmito záměry a plně je respektují. Změna ÚP nenavrhuje rozvojové plochy, které by mohly být výrazně zatížené negativními účinky z tranzitní silniční a železniční dopravy.

(20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy.

- Vyhodnocení: Změna ÚP uvedené neřeší. Řešeno ve stávajícím ÚP.

(21) Zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (zejména oblasti Krušných hor, Šluknovska a podhůří Doupovských hor).

- Vyhodnocení: Změna ÚP uvedené neřeší. Řešeno ve stávajícím ÚP.

(22) Zkvalitnit vazby Ústeckého kraje k okolním krajům na úseku dopravy a technické infrastruktury (zejména ve vztazích oblastí Děčínsko – Liberecko, Šluknovsko – Liberecko, Chomutovsko – Karlovarsko, Podbořansko – severní Plzeňsko).

- Vyhodnocení: Změna ÚP uvedené neřeší, uvedené řeší a respektuje stávající ÚP.

(23) Zlepšit přeshraniční vazby Ústeckého kraje se SRN na úseku dopravy, technické infrastruktury (v příhraničních oblastech Krušných hor, Labských pískovců, Šluknovského výběžku a v aglomeračních vztazích Teplice, Ústí nad Labem – Dresden a Chomutov, Most – Chemnitz, Zwickau).

- Vyhodnocení: Úkol se netýká území Chomutova, vazba I/7 na SRN na území města ukončena.

(24) Podporovat záměr na vybudování zařízení typu – Veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí, který zahrnuje rozvoj dopravního terminálu a veřejného přístavu s propojením dálniční, silniční, železniční a vodní dopravy. Vybudování veřejného terminálu a přístavu s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí je nezbytné podmínit minimalizováním vlivů na soustavu lokalit Natura 2000, přírodní složky prostředí vázané na tok a údolní nivu Labe a krajinný ráz údolí Labe.

- Vyhodnocení: Priorita se netýká Chomutova.

(25) Respektovat rozvojové záměry na modernizaci a dostavbu tepelných elektráren na území kraje, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

- Vyhodnocení: Priorita se netýká řešeného území.

(26) Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.

- Vyhodnocení: CZT v Chomutově je nadále funkční, Změna ÚP nikterak nebrání rozvoji centrálního zásobování teplem, přímo však rozšíření nenavrhuje.

(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.

- Vyhodnocení: Změna ÚP tuto problematiku neřeší.

(28) Vytvořit územně plánovací předpoklady pro zajištění bezpečné a dostatečné dodávky elektrického výkonu do prostoru Šluknovského výběžku.

- Vyhodnocení: Netýká se řešeného území.

(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).

- Vyhodnocení: Řeší stávající ÚP, změna ÚP tuto koncepci plně respektuje.

(30) V dílčích zejména některých venkovských částech kraje bez dostatečných místních zdrojů vody (Lounsko, Šluknovsko, horské části kraje), řešit problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu zásobování pitnou vodou.

- Vyhodnocení: Změna ÚP tuto problematiku neřeší.

(31) Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.

- Vyhodnocení: Řeší stávající ÚP, Změna ÚP uvedené neřeší

(32) Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje.

- Vyhodnocení: Změna ÚP uvedené neřeší

(33) Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměrů, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.

- Vyhodnocení: Změna ÚP nevymezuje žádné nové rozvojové plochy na pozemcích ZPF ani PUPFL. Současně navrhuje rozvojové plochy v rámci urbanizovaného území a vhodně jej doplňuje. Nedochází tak k fragmentaci krajiny.

Sídelní soustava a rekreace

(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na

zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.

- Vyhodnocení: Předmětná změna ÚP ze svojí podstaty nemůže uvedené přímo ovlivnit, nové rozvojové plochy jsou navrhovány v rámci urbanizovaného území a nerozpínají se dále do volné krajiny.

(34a) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.

- Vyhodnocení: Řeší stávající ÚP, předmětná změna ÚP uvedené plně respektuje.

(35) V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav a rekreačních areálů.

- Vyhodnocení: Netýká se Chomutova.

(36) Podporovat rychlý a efektivní postup rekultivace a revitalizace území s ukončenou těžbou hnědého uhlí, se zaměřením na vznik plnohodnotné polyfunkční příměstské krajiny se zdůrazněním složky rekreace, odpovídající specifickým vlastnostem a předpokladům konkrétních území.

- Vyhodnocení: Rekultivace není předmětnou změnou ÚP řešena.

(37) Podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace a lázeňství v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.

- Vyhodnocení: Změna ÚP uvedené neřeší.

(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s vhodným doplněním doprovodné zeleně na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.

- Vyhodnocení: Změna ÚP uvedené neřeší.

(38a) Chránit území Krušných hor jako území s významným potenciálem pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu a minimalizovat rozsah činností, které by mohly jeho rekreační charakter narušit.

- Vyhodnocení: Změna ÚP uvedené území nenarušuje a je s jeho rekreačním charakterem v souladu. Navržené úpravy plně respektují hodnoty a potenciál území Krušných hor pro rekreaci a cestovní ruch.

Sociální soudržnost obyvatel

(39) Územně plánovacími nástroji podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů, rozvoj vzdělanosti obyvatel kraje, posilovat předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.

- Vyhodnocení: Tuto problematiku primárně řeší stávající územní plán. Změna územního plánu však nově stanovuje podmínky pro rozvoj střední odborné školy, čímž přispívá k podpoře vzdělanosti a rozvoji lidských zdrojů v území.

(40) Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením.

- Vyhodnocení: Řeší stávající ÚP.

(41) *Podporovat péči o typické či výjimečné 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.*

- Vyhodnocení: Řeší stávající ÚP.

(42) *Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítnou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.*

- Vyhodnocení: Předmětná změna ÚP danou problematiku zásadně nově neupravuje, doplňuje však podmínky pro rozvoj ploch občanské vybavenosti. Tyto úpravy mají převážně lokální, v některých případech i dílčí nadmístní význam. Podrobnosti viz kapitola I.

(43) *Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.*

- Vyhodnocení: V rámci zpracování změny ÚP byly zohledněny požadavky dle zadání ÚP uplatněné ze strany občanů, které byly důkladně prověřeny s cílem předejít jednostranným řešením a zajistit vyvážený rozvoj území. Návrh změny ÚP bude dále veřejně projednán, přičemž v rámci tohoto projednání dojde ke konzultaci a případnému dopracování návrhu ve spolupráci s obyvateli území, tak aby výsledný čístopis reflektoval jak odborná hlediska, tak legitimní zájmy veřejnosti.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

(44) *Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.*

- Vyhodnocení: Stanovuje ÚP, změna ÚP plně respektuje.

(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.*

- Vyhodnocení: Změna územního plánu stanovuje novou podmínku, jejímž cílem je zohlednění geologických poměrů v rámci problémové lokality určené k zástavbě. Konkrétně se jedná o požadavek na geologické posouzení z hlediska svažitosti terénu. Podrobnosti jsou uvedeny v kapitole I.

(45a) *Vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní podmínky pro přírodě blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích.*

- Vyhodnocení: Změna ÚP tuto problematiku nově nekoncepčuje, pouze ji zpřesňuje. Nakládání s dešťovými vodami je nadále řešeno v rámci stávající koncepce územního plánu. Změna ÚP zároveň upravuje metodiku výpočtu minimálního podílu zeleně, a to s ohledem na současné stavební technologie a trendy. Podrobnosti viz kapitola I.

(46) *Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístění protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.*

- Vyhodnocení: Nová protipovodňová opatření nad rámec ÚP v předmětné změně ÚP nejsou stanovena.

Pokrytí území kraje územními plány

(47) Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.

- Vyhodnocení: Předmětná změna ÚP zkvalitňuje a aktualizuje ÚP, dále je ÚP předmětnou změnou ÚP převeden do JS ÚPD (vydání č. 3 ze dne 1. 7. 2024).

ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ OBLASTÍ SE ZVÝŠENÝMI POŽADAVKY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ, KTERÉ SVÝM VÝZNAMEM PŘESAHOJÍ ÚZEMÍ VÍCE OBCÍ (NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI A NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OSY)

(kap. 2 textové části ZÚR)

Město Chomutov je součástí rozvojové osy **OS7 Ústí nad Labem – Chomutov - Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (Nürnberg)**.

Město Chomutov je dále součástí rozvojové oblasti nadmístního významu **NOB5 – Chomutovsko, Kadaňsko**

Vyhodnocení:

- Změna ÚP obsahuje pouze dílčí úpravy, které se týkají drobného vymezení nových rozvojových ploch a úpravy podmínek regulace (více viz kap. I). Současně jsou prostřednictvím této změny ÚP naplněny legislativní požadavky, zejména aktualizace zastavěného území a zajištění souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace (JS ÚPD) – viz výřezová část a výřezová dokumentace. Předmětná změna ÚP nemůže ze své podstaty a zadání naplňovat a řešit veškeré stanovené úkoly pro územní plánování v rámci výše uvedené osy či oblasti. Úpravy dokumentace provedené změnou ÚP jsou však v souladu s výše uvedenými úkoly.

ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ SPECIFICKÝCH OBLASTÍ VYMEZENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE A VYMEZENÍ DALŠÍCH SPECIFICKÝCH OBLASTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

(kap. 3 textové části ZÚR)

Město Chomutov není součástí žádné specifické oblasti.

ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚSES A ÚZEMNÍCH REZERV, U PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV STANOVENÍ VYUŽITÍ, KTERÉ MÁ BÝT PROVĚŘENO

(kap. 4 textové části ZÚR)

Území města Chomutov se týkají následující:

ZÚR zpřesňují koridor **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**.

ZÚR ÚK zpřesňují koridor konvenční železniční dopravy **Ostrov – Chomutov – Most – Ústí nad Labem**, v souladu s článkem (178) PÚR. ZÚR ÚK vymezují koridor **železniční tratě č. 140 a č.130 Klášterec nad Ohří – Ústí nad Labem, optimalizace**. Koridor je sledován v ZÚR ÚK jako **VPS – i**. Šířka koridoru je stanovena 250 m.

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**. Šířka koridoru včetně ochranného a bezpečnostního pásma je stanovena 600 m.

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 Chomutovko**

Vyhodnocení:

- ÚP Chomutov již tyto výše uvedené koridory vymezuje. Změna ÚP č. 7 tyto koridory plně respektuje a nedochází k úpravě jejich vymezení nebo podmínek využití území v něm. Změna ÚP upravuje pouze formální grafické vyjádření těchto koridorů na základě legislativního požadavku, konkrétně JS ÚPD (vydání č. 3).

UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE (kap. 5 textové části ZÚR)

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje

(1) Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území Ústeckého kraje považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin, energetiky – včetně obnovitelných zdrojů, dále těžké průmyslové výroby, technické a dopravní infrastruktury, ale i rekreace a cestovního ruchu).

- Vyhodnocení: Změna ÚP ochranu hodnot přírodního a krajinného prostředí respektuje, nezasahuje do cenných ploch. Současně změna ÚP nevymezuje plochy na pozemcích organizace ZPF ani PUPFL.

(2) Zohlednit značný vzrůst potenciálu přírodních hodnot Krušných hor, které se po přestálé ekologické krizi zotavují. Koordinovat opatření na ochranu Krušných hor s postupem orgánů územního plánování Saska. Zvažovat perspektivní možnost sjednocující velkoplošné formy ochrany Krušných hor. Ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.

- Vyhodnocení: Větrné elektrárny nejsou v územním plánu přípustné, změna ÚP dále tuto problematiku neřeší a respektuje nastavenou koncepci.

(3) Těžbu nerostných surovin podřizovat dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s koncentrovaným výskytem. Uvolnění nového ložiska pro těžbu nerostných surovin (výhradních a významných nevýhradních nerostů) je vždy podmíněno komplexním posouzením místní situace, vyřešením střetů zájmů, včetně stanovení takových podmínek rehabilitace a využití území po těžbě, které vyloučí devastáční důsledky pro území. V prostorech s koncentrovanou těžební aktivitou je významným podmiňujícím hlediskem ukončení a zahlazení důsledků těžby v jiné těžební lokalitě.

- Vyhodnocení: Netýká se obsahu předmětné změny ÚP.

(4) Stávající využívaná výhradní a nevýhradní ložiska považovat za územně stabilizovaná. V souladu s platnými právními předpisy dodržovat zásady hospodárného využití zásob ve využívaných výhradních a nevýhradních ložiscích a vytvářet předpoklady pro ponechání dostatečné rezervní surovinové základny pro potřeby budoucího využití.

- Vyhodnocení: Stávající ložiska jsou v území stabilizována, rezervy změna ÚP neřeší.

(5) *Hospodárně využívat nerostné suroviny se zřetelem na reálně disponibilní zásoby, kvalitativní charakteristiky, životnosti zásob stávajících ložisek pro nezbytnou potřebu, v souladu s principy udržitelného rozvoje území kraje.*

- Vyhodnocení: O hospodárnosti využívání nerostných surovin změna ÚP nerozhoduje.

(6) *Zásoby hnědého uhlí v severočeské hnědouhelné pánvi považovat za jeden z významných surovinových zdrojů pro výrobu elektrické energie a pro další výrobní odvětví v ČR.*

- Vyhodnocení: Netýká se obsahu předmětné změny ÚP.

(7) *Vytvářet podmínky pro vznik nových přírodních hodnot formou rekultivace rozsáhlých prostor zasažených těžbou hnědého uhlí (a dalších surovin). Dokončovat rekultivace v bývalých lomech Most a Chabařovice a na vnějších výsypkách Radovesice a Pokrok. Pokračovat a dále připravovat rekultivace provozovaných lomů ČSA, Bílina, Libouš a Vršany – zohledňovat specifické podmínky a předpoklady v jednotlivých lokalitách (urbanistická poloha, hodnoty území, na které lze navázat, územně technické možnosti).*

- Vyhodnocení: Změna ÚP nové objektivizované přírodní hodnoty nevymezuje, je v souladu se ZÚR ÚK.

(8) *Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné (řeka Bílina v Ervěnickém koridoru). Dosáhnout zlepšení kvality vody v tocích dosud ovlivněných těžebními činnostmi a průmyslovou výrobou.*

- Vyhodnocení: Revitalizace vodních toků není změnou ÚP řešena, vodní toky nejsou změnou ÚP dotčeny.

(9) *Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v územích charakterizovaných jako dynamická a harmonická krajina, dále v exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách.*

- Vyhodnocení: Předmětnou změnou ÚP není řešeno, je již řešeno v platném ÚP.

(10) *Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektů ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.*

- Vyhodnocení: Předmětnou změnou ÚP není ÚSES věcně měněn. Pouze dochází k formální úpravě grafického zobrazení dle JS ÚPD.

(11) *Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely – nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO).*

- Vyhodnocení: Předmětná změna ÚP nenavrhuje žádné nové rozvojové plochy na pozemcích ZPF. Veškeré nově navržené plochy jsou vymezeny v rámci zastavěného území. Současně je stanovena podmínka pro geologické posouzení v rámci problémové lokality z hlediska svažitosti

terénu, která je navržena ke stavebnímu využití. Současně je kladen důraz na prostupnost území. Změnou ÚP je koncepce ÚSES plně respektována.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje

(12) Respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje.

- Vyhodnocení: 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.

- Vyhodnocení: Změna ÚP řeší pouze dílčí drobné úpravy v rámci vymezení rozvojových ploch malého rozsahu a úpravy některých regulativů. Změna ÚP upravuje některé podmínky a vymezuje několik ploch pro rozvoj občanské vybavenosti, které mohou zajistit rozvoj pracovních míst v sídle (viz kap. I). Změnou ÚP se zásadně nemění role center.

(14) Posilovat význam nadregionálního centra Ústí nad Labem v kooperaci s rozvojem regionálního centra Teplice.

- Vyhodnocení: Netýká se území Chomutova.

(15) Stabilizovat (přiměřeným způsobem i doplnit nebo obnovit) sídelní strukturu v pánevní oblasti, zamezit dalšímu zániku sídel nebo jejich částí v předpolí činných dolů.

- Vyhodnocení: Netýká se území Chomutova, území je stabilizováno.

(16) Podporovat vzájemně výhodnou provázanost a kooperaci sídel v příhraničním prostoru ČR a SRN.

- Vyhodnocení: Netýká se území Chomutova.

(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.

- Vyhodnocení: Řeší platný ÚP, změna ÚP uvedené neřeší.

(18) Chránit před nevhodným využitím a v potřebném rozsahu rozvíjet území intenzivní příměstské rekreace a rekreace ve volné krajině.

- Vyhodnocení: Toto řeší platný územní plán, nedochází k úpravám.

(19) Respektovat program modernizace a dostavby tepelných elektráren, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

- Vyhodnocení: Netýká se území Chomutova.

(20) Kriticky posuzovat a zohledňovat záměry na doplnění energetických přenosových vedení pro zajištění vyšší míry spolehlivosti a bezpečnosti dodávek na území kraje a zvýšení přenosové kapacity soustavy ve vztahu k ČR i k sousedícím státům (VVN, VTL).

- Vyhodnocení: Netýká se obsahu předmětné změny.

(21) *Podporovat realizaci ochranných opatření zvyšující míru zabezpečení civilizačních hodnot kraje proti záplavám a dalším hrozbám katastrofických situací.*

- Vyhodnocení: Změna ÚP se týká lokality, kde je pro povolení stavby nutné geologické posouzení z důvodu výrazné svažitosti terénu, čímž bude zajištěna ochrana bezpečnosti. Požadavky této priority jsou již zakotveny v textové části koncepce, která zahrnuje adaptaci na klimatickou změnu.

(22) *Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systémů (zejména dostavba silnice I/13, dostavba dálnic D6 a D7, modernizace železniční infrastruktury, záměr na výstavbu železniční dráhy v rámci systému rychlých spojení a jiné).*

- Vyhodnocení: Soulad s uvedenými záměry je řešen v platném ÚP Chomutov, předmětná změna ÚP uvedené plně respektuje.

(23) *Zohlednit záměry na zlepšení plavebních podmínek na Labi v úseku Střekov – hranice okresů Ústí nad Labem / Děčín a respektovat koridor Labské vodní cesty mezinárodního významu v úseku hranice okresů Ústí nad Labem / Děčín – státní hranice ČR / SRN – při respektování podmínek ochrany přírody a krajiny.*

- Vyhodnocení: Netýká se území Chomutova.

(24) *Sledovat a respektovat záměr na průtah železniční dráhy v rámci systému rychlých spojení územím kraje.*

- Vyhodnocení: Netýká se území Chomutova.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje

(25) *Zohledňovat navrhovaná chráněná území: např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové rezervace.*

- Vyhodnocení: Změna ÚP plně respektuje chráněná území.

(26) *Mezi památkové hodnoty zahrnovat též doklady industriálního vývoje kraje, vyhledávat a chránit vhodné objekty a areály tohoto typu hodnot, sledovat možnosti jejich využití v nových podmínkách.*

- Vyhodnocení: Není předmětem změny ÚP. Industriální památky, které by bylo potřeba chránit, jsou uvedeny v seznamu arch. hodnot.

(27) *Chránit a rozvíjet hodnoty jedinečné kulturní krajiny kraje, pozornost zaměřovat na ochranu obzorových linií horských masivů, krajinných dominant, význačných výhledových bodů a pohledových os, typických a známých vedut sídel apod. V této souvislosti ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.*

- Vyhodnocení: Výše uvedené prvky, jako jsou typické pohledové veduty, krajinné dominanty, obzorové linie apod., nejsou dílčími úpravami změny ÚP dotčeny. U některých ploch dochází k úpravě maximální výškové hladiny, která vychází ze stávající výškové hladiny zástavby. Jedná se pouze o mírné navýšení, které nebude mít významný vliv na siluetu sídla ani na krajinný ráz.

(28) *Prioritně zajišťovat ochranu a kultivaci kulturních hodnot krajiny v oblastech významných pro rekreaci a cestovní ruch, v oblastech navázaných na velké koncentrace obyvatel – jádra městských zón a příměstské oblasti, v koridorech při významných dopravních tazích, v oblastech které jsou poznamenány vlivy těžby surovin a průmyslové výroby.*

- Vyhodnocení: Předmětná změna ÚP uvedené respektuje, avšak vzhledem k jejímu rozsahu a charakteru se touto problematikou blíže nezabývá. Kulturní hodnoty krajiny, zejména v oblastech významných pro rekreaci, v příměstských zónách či v územích ovlivněných těžbou

a průmyslovou činností, jsou řešeny a chráněny již v rámci platného ÚP. Změna ÚP se týká pouze dílčích úprav, které na uvedené oblasti nemají přímý dopad.

(29) Podpořit společenský zájem o průběh rozsáhlých rekultivačních záměrů na území s probíhající těžbou surovin – zejména hnědého uhlí, formou zajištění dopravní dostupnosti a úpravy panoramatických výhledových míst s informační základnou týkající se postupných kroků rekultivace a revitalizace poškozené krajiny.

- Vyhodnocení: Rekultivace po těžbě se netýká řešeného území.

(30) Při navrhování a posuzování vhodnosti formy rozvojových záměrů nadmístního významu sledovat hledisko respektování krajinného rázu a krajinných hodnot, nepřipouštět zbytečné výrazové nebo funkčně konkurenční záměry.

- Vyhodnocení: Předmětná změna ÚP neřeší rozvojové záměry nadmístního významu.

(31) Sledovat možnost obnovy historických fenoménů – obnovení průhledů, dominant, odstranění negativních civilizačních prvků poškozujících krajinný ráz, majících nevhodné vazby vůči krajinným nebo památkovým hodnotám.

- Vyhodnocení: Není předmětem změny ÚP.

STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ

(kap. 6 textové části ZÚR)

Na území města Chomutova v rámci vymezených cílových kvalit krajiny je území **KC7b** – Krušné hory-svahy, vrcholy a hluboká údolí, **KC13** – Severočeské nížiny a pánve a **KC14** – Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území.

„KC7b – Krušné hory- svahy, vrcholy a hluboká údolí

Dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

- a) ve vybraných částech krajinného celku preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro zachování krajinného rázu a posílení biologické diversity krajinného celku,*
- b) využít potenciálu území přiměřeným rozvojem cestovního ruchu, turistiky, rekreace i sídelních a vhodných výrobních funkcí,*
- c) udržet a přiměřeně rozvíjet osídlení v horách, při respektování principů trvalé udržitelnosti a preference ochrany přírody a krajiny, diferencovaně dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku,*
- d) pokračovat v nápravě škod způsobených v minulosti ekologickou katastrofou lesních porostů, likvidací tradičních forem hospodaření (též v souvislosti s vysídlením původního obyvatelstva),*
- e) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování vysoké hodnoty krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních,*
- f) zamezit ohrožení naplnění cílových charakteristik krajinného celku v důsledku masivního tlaku na umísťování vertikálních staveb (velkých větrných elektráren), jejich komplexů a doprovodných staveb v nezastavěném území.“*

Vyhodnocení:

- Požadavek b) je již řešen v platném ÚP. Předmětná změna ÚP ze své podstaty a zadání nemůže řešit veškeré stanovené úkoly. Předmětné záměry vymezované touto změnou ÚP a úprava podmínek u některých ploch, zejména s ohledem na výškovou hladinu zástavby, byly navrženy a posouzeny tak, aby nedošlo k výraznému narušení stávající výškové hladiny ani krajinného rázu.

„KC13 – Severočeské nížiny a pánve

Dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

- a) respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství),*
- b) napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES),*
- c) napravovat či zmírňovat narušení krajiny lokálně postižené zejména velkoplošnou těžbou štěrkopísků, vápenců či umístěním rozsáhlých rozvojových zón ve volné krajině, těžbu nerostných surovin koordinovat s rekultivacemi, tak aby se postupně snižovalo zatížení území těžebními aktivitami,*
- d) stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny,*
- e) uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí,*
- f) individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškodit.*

Vyhodnocení:

- Záměry nejsou vymezovány v rámci ZPF, ale již v rámci urbanizovaného území. Změnou ÚP je ÚSES plně respektován, dochází pouze k formální úpravě grafického zobrazení dle JS ÚPD a uvedení textové a grafické části do souladu. Změna ÚP nenavrhuje žádné nové výrobní plochy, které by negativně narušovaly přírodní a krajinné prostředí. Předmětné záměry vymezované touto změnou ÚP a úprava podmínek u některých ploch, zejména s ohledem na výškovou hladinu zástavby, byly navrženy a posouzeny tak, aby nedošlo k výraznému narušení stávající výškové hladiny ani krajinného rázu, zejména s ohledem na úpravu podmínek v plochách OS a areálu Zadních Vinohrad.

KC14 – Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území

Dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

- a) prioritně respektovat veškeré dílčí přírodní, krajinné či estetické hodnoty – jednotlivé lokality vulkanických vrchů, lokality městských parků a zámeckých zahrad, rekultivované, revitalizované i spontánně se obnovující části krajiny,*
- b) respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí, stanovené v usneseních vlády ČR č. 331/1991, č. 444/1991 a č. 827/2015, jako nepřekročitelné hranice, za nimiž nesmí být území narušeno povrchovou těžbou ani výsypkovým hospodářstvím,*
- c) postupně realizovat rekultivační a revitalizační opatření v území s ukončenou těžbou hnědého uhlí v časově co možná nejkratším časovém horizontu, cílové znaky a cílovou strukturu krajinného celku odvozovat zejména od řešení rozsáhlých rekultivovaných a revitalizovaných ploch po těžbě hnědého uhlí s výrazným uplatněním vodních ploch,*
- d) realizovat nápravná opatření směřující k celkové obnově ekologické rovnováhy (ÚSES) a vytvoření nové krajinné struktury, k obnově přirozeného vodního režimu provádět revitalizaci vodních toků dočasně přeložených nebo jinak upravených v důsledku těžby surovin a energetické a průmyslové výroby.*

Vyhodnocení:

- K bodu a): Změna ÚP ruší část zastavitelné plochy Z.16-5 určené pro rekreaci a nově zde vymezuje plochu LU za účelem zajištění podmínek pro stávající lesní porost. Současně zajišťuje ochranu vzrostlých stromů ve stávajícím parku v rámci zastavitelné plochy Z.25-5. Předmětná změna ÚP ze své podstaty a zadání nemůže řešit veškeré stanovené úkoly.

VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÝCH ASANAČNÍCH ÚZEMÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT (kap. 7 textové části ZÚR)

Pro řešené území jsou ZÚR ÚK vymezeny tyto VPS:

- VPS pro technickou infrastrukturu: P1 (VT.3)
- VPS pro silniční dopravu: SD18 (VD.31)
- VPS pro železniční dopravu: i (VD.30)
- VPO: RBK 0011, RBC 1334 (VU.1, VU.2)

Vyhodnocení:

- Všechny výše uvedené VPS zůstávají nadále součástí ÚP Chomutova i po Změně č.7. Předmětná změna ÚP je plně respektuje. Předmětnou změnou ÚP se formálně upravuje pouze grafická podoba VPS a VPO na základě JS ÚPD (vydání č. 3). Více informací naleznete v příslušných kapitolách odůvodnění a výkresové části změny ÚP.

STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ A NA ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI OBCÍ, ZEJMÉNA S PŘÍHLÉDNUTÍM K PODMÍNKÁM OBNOVY A ROZVOJE SÍDELNÍ STRUKTURY

(kap. 8 textové části ZÚR)

Vyhodnocení:

- Všechny požadavky na koordinaci (ÚSES, doprava, plynárenství a energetika) jsou nadále v ÚP zahrnuty, ve změně ÚP č. 7 se nemění. Předmětnou změnou ÚP se formálně upravuje grafická podoba ÚSES na základě JS ÚPD (vydání č. 3). Více informací naleznete v příslušných kapitolách odůvodnění a výkresové části změny ÚP.

S ohledem na výše uvedené je posouzeno, že Změna č. 7 ÚP Chomutov je v souladu se ZÚR Ústeckého kraje ve znění aktualizace č. 1., 2., 3., 4., 5., 7. a 8., stejně jako dokumentace platného znění ÚP.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Změna č. 7 ÚP je pořizována z vlastního podnětu, na základě obsahu zadání, které bylo schváleno Zastupitelstvem statutárního města Chomutov dne 16. 09. 2024 pod číslem usnesení 162/24.

Vyhodnocení je provedeno ve struktuře jednotlivých požadavků. Číslování jednotlivých požadavků odpovídá struktuře uvedeného zadání.

Popis vyhodnocení požadavků: Pod každým jednotlivým požadavkem uvedeným dle zadání je zpracována odpověď, která stručně vysvětluje, jak byl tento požadavek vypořádán v rámci zpracování změny územního plánu. Vždy je uvedeno, zda byl požadavek splněn či nikoliv, a následně je odůvodněno, jak byl požadavek zpracován nebo proč nebyl zpracován. Detailnější odůvodnění požadavků je uvedeno níže v textu v příslušných kapitolách odůvodnění změny ÚP (kap. I.).

Je třeba upozornit, že při kontrole zapracování jednotlivých požadavků je vždy nutné spolupracovat s výkresovou částí změny ÚP (ve výkresech jsou pro lepší orientaci věcné úpravy vyznačeny červeným rámečkem, u kterého je vždy číslo příslušného požadavku dle zadání, nebo úprava na základě aktualizace

zastaveného území). Pro jasnou přehlednost a orientaci v textu vyhodnocení souladu se zadáním je odpověď uvedena *modře a v kurzívě*.

Zastupitelstvo statutárního města Chomutov schválilo na svém zasedání dne 16. 09. 2024 pořízení změny č. 7 ÚP Chomutov dle §111 zákona č. 283/2021 Sb. (stavebního zákona) a dále schválilo zadání změny č.7 ÚP Chomutov v souladu s přílohou č. 6 vyhlášky 157/2024 Sb. v tomto rozsahu:

ZADÁNÍ ZMĚNY

Změnou č. 7 ÚP Chomutov byly řešeny následující požadavky:

1. Pozemky parc. č. 1729/3, 1729/8, 1729/14, 1733, 1734, 1737/1, 1737/2, 1737/3, 1737/4, 1737/5, 1737/6, 1737/7, 1737/8, 1737/9, 1737/10, 1737/11, 1738/2, 1738/3, 1738/5, 738/6, 1738/7 v k.ú. Chomutov I (lokalita Aquasvět) a pozemky parc. č. 4700/2, 4700/64, 4700/65, 4700/66, 4700/67, 4700/68, 4700/69, 4704/1, 4704/2, 4704/5, 4704/13, 4704/15, 4704/17, 4704/18, 4704/19, 4704/20, 4704/21, 4704/23, 4704/24, 4704/25, 4704/27, 4704/32, 4704/34, 4704/35, 4704/46, 4704/57, 4704/59, 4704/60, 4704/63, 4704/64, 4704/66, 4704/73, 4704/76, 4704/84, 4704/85, 4704/90, 4704/91, 4704/92, 4704/93, 4704/94, 4704/95, 4704/96, 4704/97, 4704/98, 4704/99, 4704/100, 4704/101, 4704/103, 4704/104, 4704/105, 4704/106, 4704/107, 4704/108, 4704/109, 4704/110, 4704/111, 4704/112, 4704/113, 4704/115, 4704/123 v k.ú. Chomutov I (lokalita Zimní stadion a Kino Svět). Předmětná změna se bude zabývat: Prověřením vymezení ploch funkčního využití „OS – pro tělovýchovu a sport“, „P+ plochy veřejných prostranství“ a „DS.G Dopravní infrastruktura - silniční – garáže a velká parkoviště“ včetně podmínek prostorového uspořádání v lokalitě „Zimní stadionu“, „Kina Svět“ a „Aquasvětu“.

Požadavek byl prověřen a splněn.

Předmětné území bylo komplexně prověřeno, přičemž na základě tohoto prověření došlo k úpravě příslušných regulativů. Zejména byla revidována výšková regulace, která byla detailně upravena tak, aby lépe reflektovala charakter území, stávající zástavbu a zároveň umožňovala přiměřený rozvoj území. V ploše OS – občanské vybavení sport byl maximální výškový limit navýšen z 12 m na 15 m. Detailní úpravy jsou uvedeny ve výrokové části změny ÚP.

Dále byla posouzena koncepce využití celého areálu Zadních Vinohrad a jeho zařazení do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (RZV). Na základě toho bylo zrušeno vymezení veřejného prostranství u vstupu do areálu (viz výkresová část). Toto veřejné prostranství nebylo v území konkrétně definováno, plně neodpovídalo skutečnému stavu a jeho vymezení nebylo nadále opodstatněné. Dotčená plocha byla proto přerozdělena mezi okolní funkční plochy (RZV) v rámci širšího kontextu území.

Současně došlo k přehodnocení využití areálu kina a hotelu, který byl nově vymezen jako samostatná plocha OK.m – občanské vybavení komerční – malé a střední. Tento způsob využití lépe odpovídá reálnému provozu a charakteru území. V rámci této plochy bylo rovněž umožněno využití pro funkci OV (občanské vybavení veřejné) a stanovena individuální výšková regulace, s ohledem na místní podmínky (Detailní řešení je k nalezení ve výrokové části změny ÚP).

2. Pozemky parc. č. 1911/92, 1911/93, 1911/94, 1911/97, 1911/98, 1869/1, 1950/1 a 3201/2 v k.ú. Chomutov II. Předmětná změna se bude zabývat: Prověřením vymezení ploch funkčního využití „DS.G - Dopravní infrastruktura - silniční – garáže a velká parkoviště“ včetně podmínek prostorového uspořádání, v lokalitě dopravního hřiště vedle areálu Domovinka a sousedních navazujících ploch.

Požadavek byl prověřen a splněn.

Předmětná plocha byla prověřena v rámci změny ÚP na dotčených pozemcích. Na základě tohoto prověření byla zrušena zastavitelná plocha Z.18–8, jelikož dané pozemky jsou již využity jako dětské dopravní hřiště.

Současně bylo upraveno navržené funkční využití této plochy – nově je vedeno jako OS – občanské vybavení – sport. Tato úprava lépe odpovídá aktuálnímu využití území a zároveň navazuje na funkční využití okolních ploch, kde se rovněž nachází sportovní zařízení. Dále byly prověřeny zbývající výše uvedené pozemky, jejichž využití dle ÚP odpovídá skutečnému stavu, neboť se na nich nacházejí řadové garáže a komunikace. Koridor této komunikace je vhodné v daném místě zachovat.

3. Prověření ploch funkčního využití „SO.1 - plochy smíšené obytné – centrum“ na celém správním území města Chomutova. Předmětná změna se bude zabývat: Prověřením přípustného využití v rámci funkční plochy „SO.1 smíšené obytné – centrum“, konkrétně omezením: „Ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb obchodních jednotek do 100m² bez rušivých vlivů na okolí, stravovacích zařízení“.

Požadavek byl prověřen a splněn.

Stanovená podmínka byla prověřena a na základě konzultací a požadavků v území upravena tak, aby umožnila větší variabilitu využití ve vstupním podlaží bytových domů. Nově stanovená formulace umožňuje umístění nerušících služeb, obchodních jednotek a stravovacích zařízení, a to za předpokladu, že jejich provoz nebude mít rušivé vlivy na okolí. Možnost takového využití je podmíněna individuálním posouzením a doložením, že nedojde k negativním dopadům na okolní prostředí. Znění podmínky je uvedeno ve výřezové části změny ÚP.

4. Pozemky parc. č. 4881, 4882, 4883, 4884, 4885, 4886, 4893/1, 4893/2, 4893/3, 4893/4, 4893/5, 4894/4 v k.ú. Chomutov I. Předmětná změna se bude zabývat: Prověřením vymezení ploch funkčních využití dle současného stavu využití pro Střední odbornou školu např. na „OV.S občanské vybavení veřejné – vzdělávání a výchova“.

Požadavek byl prověřen a splněn.

Byl prověřen areál Střední odborné školy na dotčených pozemcích, včetně jeho funkčního zařazení. Na základě prověření došlo k přehodnocení funkčního využití, a původní zařazení ploch jako OK.m – občanské vybavení komerční – malé a střední bylo upraveno na OV – občanské vybavení veřejné. Tato úprava lépe odpovídá skutečnému využití areálu, tedy stavbám a zařízením občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu.

Současně byla v rámci areálu školy přehodnocena i plocha ZP, která byla nově stanovena jako OV, a to s ohledem na možný další rozvoj školského zařízení v rámci plochy Z.22-1. Prostorové řešení je zobrazeno ve výřezové části změny ÚP.

5. Prověření ploch funkčního využití „ZP zeleň parková na veřejných prostranstvích“ na celém správním území města Chomutova. Předmětná změna se bude zabývat: Prověřením ploch funkčního využití „ZP zeleň parková na veřejných prostranstvích“, které nejsou součástí péče o městskou zeleň a parkovou zeleň města. Především s ohledem na umožnění umístování průhledného oplocování (s možností prostupnosti drobnými živočichy), bez umístování jakýchkoliv staveb, pouze pro rekreační účely a pobytovou rekreaci. Případně nově vymezit nové specifické funkční využití ploch zeleně, které by toto umožňovali.

Požadavek byl prověřen a splněn.

Na základě detailního prověření a konzultací byly v rámci ploch ZP – zeleň parková a parkově upravená vytipovány konkrétní pozemky, pro které byla stanovena specifická regulace umožňující odpovídající využití. Cílem bylo vytvořit podmínky pro rozvoj komunitního charakteru těchto ploch, a to při zachování jejich přírodního a krajinářského významu. Detailní znění podmínek je uvedeno ve výrokové části změny ÚP.

6. Pozemek parc. č. 38/1 v k.ú. Chomutov I. Předmětná změna se bude zabývat: U pozemku parc. č. 38/1 v k.ú. Chomutov I upravením rozsahu ploch funkčního využití „DS.K - Dopravní infrastruktura - silniční – pozemní komunikace“ a „SO.1 smíšené obytné – centrum“ neboli „SC – smíšené obytné centrální“, dle skutečnosti.

Požadavek byl prověřen a splněn.

Požadavek byl prověřen a na základě přehodnocení a posouzení skutečného stavu v území byl zohledněn v návrhu změny ÚP. Území bylo upraveno a nově vymezeno tak, aby lépe odpovídalo skutečnému využití území. Detailní popis řešení naleznete v kapitole odůvodnění I.6.). Prostorové řešení je zobrazeno ve výkresové části.

7. Lokalita mezi ul. Lipskou a ul. Bezručovo údolí. Předmětná změna se bude zabývat: Prověřením rozsahu ploch funkčního využití „OS - plochy pro tělovýchovu a sport“ a bydlení „SO.2 - plochy smíšené obytné – městské“ v lokalitě mezi ul. Lipská a ul. Bezručovo údolí, dle aktuálního stavu a využití.

Požadavek byl prověřen a splněn.

Byly prověřeny příslušné pozemky v lokalitě mezi ulicemi Lipská a Bezručovo údolí. Na základě přehodnocení a zohlednění skutečného stavu a využití území došlo k úpravě funkčního využití v návrhu změny ÚP. Konkrétně koncové části zahrad stávající zástavby byly vyňaty z plochy OS a nově přiřazeny k navazující ploše SM, v souladu se stávajícím způsobem využití. Detailní popis řešení naleznete v kapitole odůvodnění I.6.). Prostorové řešení je zobrazeno ve výkresové části.

8. Pozemky parc. č. 4699/3, 4699/4, 4699/5, 4699/7, 4699/15, 4699/27, 4699/29, 4699/33 v k.ú. Chomutov I. Předmětná změna se bude zabývat: Prověřením vymezení změny funkčního využití pro bydlení spolu s podmínkami prostorového uspořádání (výškou objektů a rozsahem max. plochy zastavění v koordinaci s Územní studií č. 9 Zadní Vinohrady) z ploch „OK.M - plochy komerčních zařízení a administrativu – malá a střední“, na pozemcích parc. č. 4699/3, 4699/4, 4699/5, 4699/7, 4699/15, 4699/27, 4699/29, 4699/33 v k.ú. Chomutov I.

Požadavek byl prověřen a splněn.

Předmětný pozemek byl prověřen, a to zejména z hlediska požadovaných podmínek využití a jejich souladu se stávající urbanistickou koncepcí území, tak aby nedocházelo k závažnému narušení výškové hladiny v dané lokalitě. V rámci podmínek záměru byl zajištěn adekvátní poměr občanské vybavenosti, odpovídající charakteru a rozsahu plánované výstavby.

Za účelem zajištění odpovídajícího rozvoje byla vymezena transformační plocha T.6-2, která umožňuje rozvoj v rámci využití SM – smíšené obytné městské, včetně stanovení odpovídajících regulačních podmínek. Prostorové vymezení je uvedeno ve výkresové části změny ÚP, detailní znění podmínek pak ve výrokové části.

9. Pozemky parc. č. 4387/126 v k.ú. Chomutov II a parc. č. 3986/1 v k.ú. Chomutov II. Předmětná změna se bude zabývat: Prověřením vymezení ploch funkčního využití dle skutečnosti, u pozemku parc. č. 4387/126 v k.ú. Chomutov II, který je součástí nezastavěného území ploch „K - plochy krajinné zeleně“ a pozemku parc. č. 3986/1 v k.ú. Chomutov II, který je součástí nezastavěného území ploch „SR - plochy krajinné smíšené s rekreačním využitím“.

Požadavek byl prověřen a splněn.

Současně stanovené využití a podmínky na předmětných pozemcích byly prověřeny.

V prvním případě byla stanovena podmínka tak, aby reflektovala současný stav území a umožnila případný rozvoj formou revitalizace stávající železniční vlečky. Zároveň byl kladen důraz na zachování prostupnosti území s ohledem na vedení trasy lokálního biokoridoru ÚSES. Samotná vlečka nepředstavuje významnou bariéru, neboť trasa biokoridoru územím prochází kolmo a je narušena pouze v minimálním rozsahu. Detailní znění podmínky je uvedeno ve výrokové části změny ÚP.

Ve druhém případě bylo prověřeno, že v rámci předchozí změny ÚP bylo na předmětné ploše již zajištěno odpovídající funkční využití, a to v rámci plochy MU.r – Smíšené krajinné všeobecné - rekreace nepobytové, kde je daný způsob využití podmíněně přípustný.

10. Pozemky parc. č. 3220/1, 3220/4 a 3222/1 v k.ú. Chomutov II. Předmětná změna se bude zabývat: Prověřením změny ploch funkčního využití u pozemků parc. č. 3220/1, 3220/4 a 3222/1 v k.ú. Chomutov II z ploch „RZ - plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady“ na plochy „LU - plochy - lesní všeobecné“.

Požadavek byl prověřen a splněn.

Předmětné pozemky byly posouzeny a na základě tohoto prověření došlo k revidování a následnému zrušení příslušných částí rozvojové plochy Z.16-5.

Způsob využití byl přehodnocen – namísto navrhovaného zařazení do plochy RZ bylo území nově vymezeno jako stabilizovaná plocha LU – lesní všeobecné. Tento způsob využití nejlépe odpovídá aktuálnímu stavu v území, kde se nachází rozsáhlé plochy s výskytem vzrostlých, plně založených dřevin lesního charakteru. Plocha tak byla připojena ke stávajícímu funkčnímu celku využití LU. Více informací viz kap. I.

11. Prověření ploch funkčního využití „ZI zeleně izolační“ na celém správním území města Chomutova. Předmětná změna se bude zabývat: Prověřením možností umístování různých typů hřišť (např. psích hřišť, kynologických areálů apod.) v plochách funkčního využití „ZI zeleně izolační“.

Požadavek byl prověřen a splněn.

Tento požadavek byl prověřen na základě detailní analýzy ploch ZO – zeleň izolační. Byly vytipovány vhodné lokality tak, aby nenarušovaly pohodu bydlení v přilehlých obytných plochách a současně splňovaly prostorové nároky pro umístění hřišť a kynologických areálů.

Výsledky prověření byly konzultovány s pořizovatelkou ÚP, a na tomto základě byly určeny konkrétní plochy ZO, ve kterých byly stanoveny požadované podmínky prostřednictvím plochy Reg10. Tato plocha zajišťuje požadované podmínky využití a současně definuje specifické podmínky prostorového uspořádání, které zajišťují odpovídající regulaci území. Prostorové vymezení naleznete ve výkresové části ve výkresu č.2 – Hlavní výkres. Detailní znění podmínek naleznete ve výrokové části.

12. Pozemek parc. č. 4865/78 v k.ú. Chomutov II. Předmětná změna se bude zabývat: Prověřením změny funkčního využití u pozemku parc. č. 4865/78 v k.ú. Chomutov II z plochy „ZP zeleň parková na veřejných prostranstvích“ na plochu „SO.2 plochy smíšené obytné – městské“.

Požadavek byl prověřen a splněn.

Požadavek byl prověřen, přičemž byla posouzena přesnost vymezení funkční plochy „ZP – zeleň parková na veřejných prostranstvích“. V rámci prověření došlo k úpravě tak, aby vymezení lépe reflektovalo hranice katastrální mapy a vlastnické vztahy mezi veřejným a soukromým majetkem.

Na dotčeném pozemku byla nově vymezena zastavitelná plocha Z.25-5, která umožňuje odpovídající rozvoj SM – smíšené obytné městské. Současně byly v rámci této plochy stanoveny podmínky, které zajišťují ochranu vzrostlých stromů nacházejících se na pozemku. Prostorové vymezení naleznete ve výkresové části a detailní znění podmínek viz výroková část.

13. Celé správní území města Chomutova – stanovení vypočtu procenta zeleně. Předmětná změna se bude zabývat: Prověřením doplnění kapitoly 6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, 6.1 ZÁKLADNÍ POJMY A ZÁSADY PRO UŽÍVÁNÍ PODMÍNEK v textové části územního plánu, z hlediska zpřesnění stanovení procenta zeleně.

Požadavek byl prověřen a splněn.

Požadavek byl detailně prověřen, a to včetně podrobných konzultací s pořizovatelkou ÚP. Na základě prověření došlo k přehodnocení stávající definice minimálního procenta zeleně uvedené v kapitole 6.1 ÚP. Cílem úpravy bylo zohlednit moderní přístupy k řešení městské zeleně, rozvoj adaptačních opatření a pokročilé stavební prvky umožňující zasakování s vegetační funkcí.

Definice byla upravena tak, aby lépe reflektovala současné trendy v oblasti stavebnictví a technických řešení v území. Byly zapracovány podmínky umožňující částečný zápočet vybraných typů povrchů (např. plastové zatravnovací dlažby, štěrkotrávníky, intenzivní

a extenzivní zelené střechy apod.), a to v různém rozsahu podle charakteru území a funkčního využití.

Navrhované znění výpočtu minimálního procenta zeleně na pozemku je uvedeno ve výrokové části změny ÚP. Na základě toho byly doplněny do ÚP používané pojmy, jako jsou extenzivní a intenzivní zelené střechy.

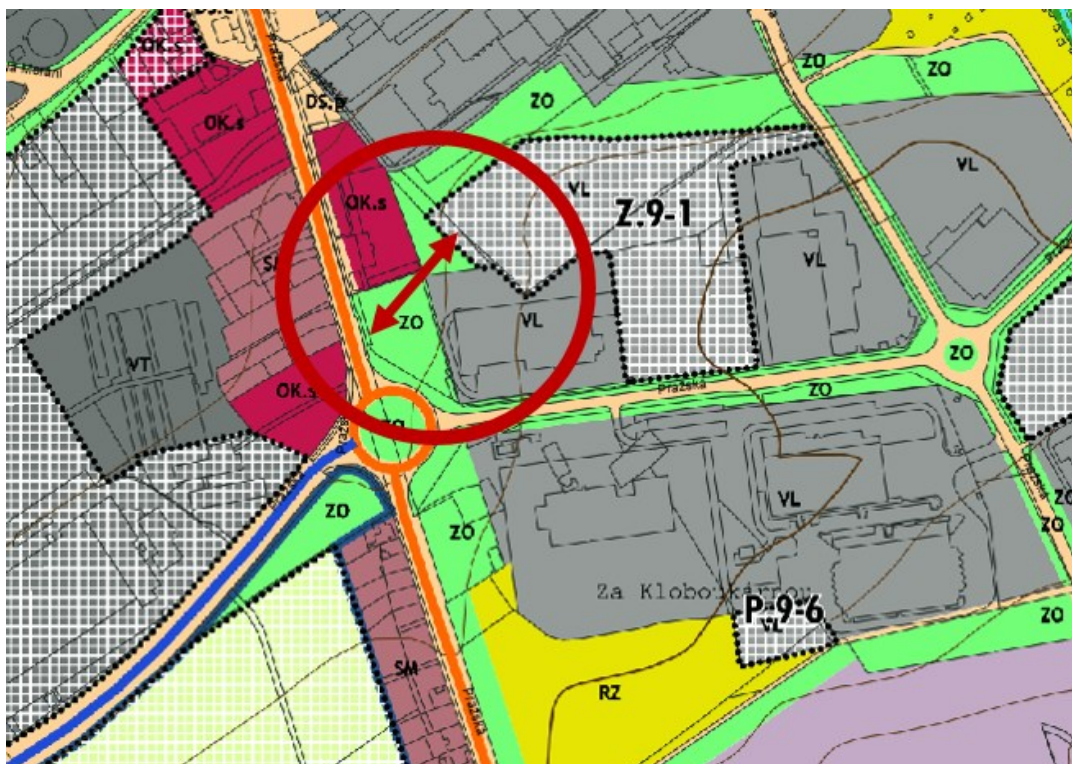
14. Pozemek parc. č. 4448/1 v k.ú. Chomutov I. Předmětná změna se bude zabývat: Prověřením vymezení rozsahu plochy funkčního využití „ZI izolační zeleně“ na pozemku parc. č. 4448/1 v k.ú. Chomutov I s ohledem na možnost rozšíření sousední plochy „OK.S plochy pro nevýrobní služby“ na uvedený pozemek zcela či jen částečně.

Požadavek byl prověřen a bylo mu nevyhověno.

Na základě prověření území a kontextu širších vazeb nedoporučujeme změnu funkčního využití daného pozemku. Jedná se o prostor se zachovalou vzrostlou zelení (viz přiložené obrázky níže), který plní významnou roli v rámci lokálního mikroklimatu, prostupnosti území a zároveň přispívá k esteticky kvalitnímu a urbanisticky významnému vstupu do města („brána do města“) z jižního směru (směr příjezdu do města od Prahy či Plzně).

Pozemek má přímou vazbu na rozsáhlou sousední rozvojovou plochu Z.9–1 (viz níže obr. č. 1), přičemž v širším okolí dochází k výraznému úbytku zelených ploch v důsledku intenzivního rozvoje ploch VL, které vykazují vysoký podíl zastavěných a zpevněných ploch. Současně mají samotné plochy VL stanovené nízké minimální procento zeleně – pouze 15 %.

S ohledem na výše uvedené považujeme za důvodné zachovat zde každou hodnotnou plochu zeleně, která přispívá k ekologické stabilitě, tvorbě lokálního mikroklimatu, útočišti pro živočichy, přirozenému zasakování dešťových vod i kvalitě veřejného prostoru, zvláště s přihlédnutím k tomu, že se jedná o významný vstupní prostor do města.



Obr. č. 1 – Stávající stav v ÚP – HL. výkres (vyznačení předmětného pozemku a prostupnosti)

Současně je nezbytné zachovat prostupnost území – stávající zeleň zde neplní pouze ekologickou funkci, ale zároveň představuje urbanisticky významnou propustnou plochu. Tato plocha zajišťuje přirozený průchod územím, zejména z rozvojové plochy Z.9–1 směrem k ulici Pražská, kde se nachází zastávka městské hromadné dopravy.

V současné chvíli není vhodné v tomto prostoru vymezovat další rozvoj, neboť není dosud zřejmé, jak bude plocha Z.9–1 prostorově řešena a jaké požadavky na území přinese. Zachování průchodnosti v tomto místě je proto v této fázi důležité nejen z hlediska pěších vazeb, ale také s ohledem na návaznost na širší urbanistickou strukturu území.



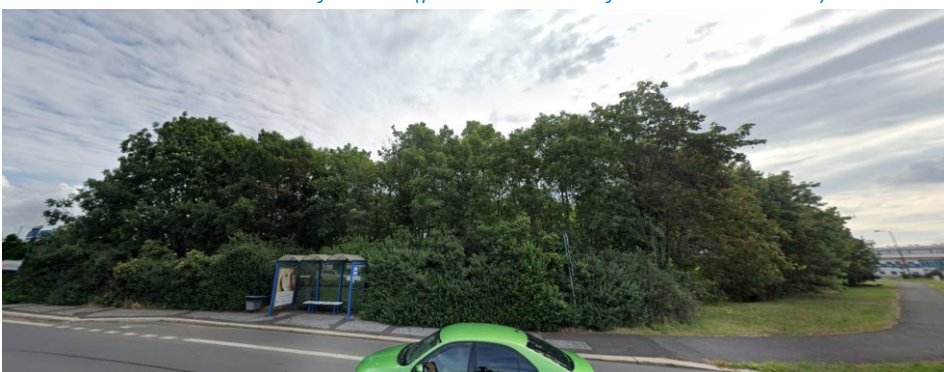
Obr. č. 2 – Stávající stav letecký snímek (vyznačení předmětného pozemku)



Obr. č. 3 – Stávající stav (pohled z ulice Pražská – příjezd do města)



Obr. č. 4 – Stávající stav (pohled na stávající vzrostlou zeleň)



Obr. č. 5 – Stávající stav (pohled na stávající vzrostlou zeleň)

Požadavek na změnu využití byl formulován obecně, bez předložení konkrétního návrhu či podrobnější koncepce využití území. V případě, že by byl předložen konkrétní záměr – například formou architektonické nebo urbanistické studie – který by věrohodně prokázal přínos pro území (například kvalitní architektonické řešení objektu nebo urbanistický návrh, jenž by respektoval a posiloval pěší prostupnost územím), bylo by možné o úpravě funkčního využití uvažovat.

Za podmínku by však bylo považováno, že kvalita návrhu by převyšovala hodnoty stávajícího stavu území, a to jak z hlediska funkčního, tak prostorového přínosu.

V současné době a s ohledem na výše uvedené důvody se však přikláníme k zachování stávajícího stavu a ochraně hodnot, které jsou s tímto územím spojeny.

F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo v závislosti na charakteru změny ÚP požadováno.

Požizovatel si v souladu s platností stavebního zákona 183/2006 Sb. a Nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. účinného od 1.7.2024 vyžádal stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územně plánovací dokumentace, ve kterém je uvedeno, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a stanovisko příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územně plánovací dokumentace, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene a) je uvedeno, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

„Vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území“ je součástí změny územního plánu v případě, že k návrhu zadání změny ÚP dotčený orgán ve svém vyjádření uplatní požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí, nebo nevyloučí významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast (tj. na území Natura 2000).

V předmětném stanovisku čj. KUUK/085225/2024/ZPZ/Sik ze dne 10.6.2024 bylo sděleno, že „změnu územního plánu Chomutov“ **není nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí a změna územního plánu **nebude** mít samostatně či ve spojení s jinými významný **vliv** na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významnou lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.

Změna ÚP uvádí dokumentaci územního plánu do souladu s aktuálně platnou legislativou. Dále jsou zapracovány dílčí věcné úpravy, které jsou blíže popsány v kapitole I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ. Dílčí úpravy respektují schválené koncepce územního plánu a dále je rozvíjejí či zpřesňují.

G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo v závislosti na charakteru změny ÚP požadováno (více viz kap. F).

H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10g Odst. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo v závislosti na charakteru změny ÚP požadováno (více viz kap. F).

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

I.1.) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezení zastavěného území odpovídá požadavkům stavebního zákona, uvedených především v § 116. Změnou ÚP byla tato hranice aktualizována na podkladu dat katastrální mapy k 31. 12. 2024. Zastavěné území bylo rozšířeno o nově zastavěné pozemky (s druhem využití zastavěná plocha nádvoří), a pozemky tvořící s nimi funkční celky, zpravidla pod společným oplocením, nebo určených podle jiných znaků.

Na základě výše uvedeného byly redukovány rozvojové plochy nebo jejich části, které již byly využity pro příslušný záměr, a proto z územního plánu jsou vypuštěny. Konkrétně jde o rozvojové plochy: Z.10-7, Z.14-1, Z.14-2, Z.16-6, Z.17-1, Z.17-4, Z.17-6, Z.18-1, Z.23-8, Z.24-1, Z.24-3, Z.26-2, Z.7-2. Uvedené vypouštěné rozvojové plochy a vymezení aktualizované hranice zastavěného území je patrné např. z výkresu základního členění území (č. 1), hlavního (č. 2) a koordinačního (odůvodnění – č. O1).

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

Změna č. 7 nemění základní principy koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot. Změna ÚP respektuje nastavené principy základní koncepce rozvoje.

I.3.) URBANISTICKÁ KONCEPCE VČ. URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Je upraven název kapitoly podle platné legislativy v tomto znění: „*URBANISTICKÁ KONCEPCE*“.

Urbanistická koncepce ani kompozice nejsou zásadně měněny. Požadavky této koncepce jsou dále naplňovány vymezením zastavitelných a transformačních ploch, které udržují koncepční rámec nastavený územním plánem. Všechny jednotlivé plochy, které jsou měněny, vypouštěny, rušeny či nově vymečovány, jsou podrobně popsány a odůvodněny v níže uvedené kapitole I.3.2. Odůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití je specifikováno v kapitole I.6.

I.3.1) Prostorové uspořádání sídel

Uvedená koncepce Prostorového uspořádání sídel není předmětnou změnou ÚP nikterak měněna.

I.3.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Je upraven název podkapitoly podle platné legislativy v tomto znění: „*VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH TRANSFORMACE*“.

V celém výroku ÚP je terminologie formálně upravena tak, aby odpovídala platné legislativě – označení ploch přestavby (P) je nahrazeno termínem transformační plochy (T). Uvedené je současně zobrazováno i ve výkresové části ÚP (nejlépe patrné ve výkresu č. 1 – ZČÚ), kde je uveden původní název a za šipkou nově upravené označení (např.: P.9-2 → T.9-2).

Podle platného jednotného standardu ÚPD (JS ÚPD, vydání č. 3) se ve změně ÚP formálně upravuje označení transformačních ploch následovně:

TYP PLOCHY	PŮVODNÍ OZNAČENÍ PODLE ÚPLNÉHO ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 3 ÚP	NAVRHOVANÉ OZNAČENÍ PODLE PLATNÉHO JEDNOTNÉHO STANDARDU ÚP
transformační plocha	P.9-1	T.9-1
transformační plocha	P.7-2	T.7-2
transformační plocha	P.7-1	T.7-1

TYP PLOCHY	PŮVODNÍ OZNAČENÍ PODLE ÚPLNÉHO ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 3 ÚP	NAVRHOVANÉ OZNAČENÍ PODLE PLATNÉHO JEDNOTNÉHO STANDARDU ÚP
transformační plocha	P.9-3	T.9-3
transformační plocha	P.9-2	T.9-2
transformační plocha	P.9-7	T.9-7
transformační plocha	P.9-5	T.9-5
transformační plocha	P.6-1	T.6-1
transformační plocha	P.26-1	T.26-1
transformační plocha	P.27-1	T.27-1
transformační plocha	P.25-1	T.25-1
transformační plocha	P.20-1	T.20-1
transformační plocha	P.16-1	T.16-1
transformační plocha	P.18-2	T.18-2
transformační plocha	P.18-1	T.18-1
transformační plocha	P.17-2	T.17-2
transformační plocha	P.13-1	T.13-1
transformační plocha	P.11-1	T.11-1
transformační plocha	P.12-1	T.12-1
transformační plocha	P.4-1	T.4-1
transformační plocha	P.9-6	T.9-6
transformační plocha	P.13-2	T.13-2
transformační plocha	P.23-2	T.23-2
transformační plocha	P.7-6	T.7-6
transformační plocha	P.7-3	T.7-3

Současně byla v celé tabulce „Přehled ploch zastavitelných (Z) a ploch přestavbových (P)“ provedena formální úprava názvů využití ploch z „rekreace – zahrádkářské osady“ na „rekreace v zahrádkářských osadách“, a to na základě legislativního požadavku, konkrétně na základě platného znění Jednotného standardu ÚPD (JS ÚPD, vydání č. 3).

Dále byly změnou ÚP provedeny věcné úpravy na základě zadání změny ÚP nebo na základě legislativní povinnosti aktualizace zastavěného území.

Věcně upravené rozvojové plochy:

OZN. PLOCHY	FUNKCE	NÁVRH VYUŽITÍ	VÝMĚRA (ha)	ODŮVODNĚNÍ
T.6-2	SM	smíšené obytné městské	1,23	Změnou ÚP byla vymezena nová transformační plocha o rozloze 1,23 ha na p.č.: 4699/3, 4699/4, 4699/5, 4699/7, 4699/15, 4699/27, 4699/29, 4699/33 v k.ú. Chomutov I. Jedná se o transformaci z využití OK.m na využití SM – smíšené obytné městské. Uvedené je navrhováno na základě informací od vlastníka a investora v lokalitě. Je zde zájem realizovat na předmětných pozemcích bydlení v bytových domech s komerční činností. Požadavek také směřoval na zvýšení výškové hladiny zástavby (více viz požadavek zadání č. 8). Předmětný pozemek byl prověřen, a to zejména z hlediska požadovaných podmínek využití a jejich souladu se stávající urbanistickou koncepcí území, tak aby nedocházelo k závažnému narušení výškové hladiny v dané lokalitě. U předmětné plochy jsou stanoveny požadované podmínky regulace prostřednictvím Pozn. 10 (detailní znění je přehledně zobrazeno ve srovnávacím textu, viz kapitola 6.2 karta SM.).

				Tato poznámka zajišťuje požadovanou regulaci maximální výšky zástavby a minimálního podílu občanské vybavenosti. Prostorové vymezení je zobrazeno ve výkresové části změny ÚP (požadavek č. 8), detailní znění podmínek pak ve výrokové části. Pozemek se nachází v zastavěném území, mimo organizaci ZPF.
Z.7-2	OK.m	občanské vybavení komerční – malé a střední	0,12	Uvedená plocha byla vypuštěna z dokumentace ÚP na základě aktualizace zastavěného území (více viz kap. I.1.). Předmětná plocha již byla využita realizovaným stavebním záměrem. Prostorové vyjádření je zobrazeno ve výkresové části změny ÚP (aktualizace_ZU).
Z.10-7	VT	výroba těžká a energetika	6,63	U uvedené plochy byla revidována výměra na základě aktualizace zastavěného území (více viz kap. I.1). Využitá část rozvojové plochy byla převedena do stavu (stabilizovaná plocha VT), jelikož již byla využita realizovaným stavebním záměrem. Prostorové vyjádření je zobrazeno ve výkresové části změny ÚP.
Z.14-1	VT	výroba těžká a energetika	8,08	U uvedené plochy byla revidována výměra na základě aktualizace zastavěného území (více viz kap. I.1). Využitá část rozvojové plochy byla převedena do stavu (stabilizovaná plocha VT), jelikož již byla využita realizovaným stavebním záměrem. Prostorové vyjádření je zobrazeno ve výkresové části změny ÚP.
Z.14-2	VT	výroba těžká a energetika	4,17	U uvedené plochy byla revidována výměra na základě aktualizace zastavěného území (více viz kap. I.1). Využitá část rozvojové plochy byla převedena do stavu (stabilizovaná plocha VT), jelikož již byla využita realizovaným stavebním záměrem. Prostorové vyjádření je zobrazeno ve výkresové části změny ÚP.
Z.16-5	RZ	rekreace v zahrádkářských osadách	0,36	U uvedené plochy došlo k úpravě jejího rozsahu na základě požadavku č. 10 zadání ÚP, který se týkal prověření změny funkčního využití pozemků parc. č. 3220/1, 3220/4 a 3222/1 v k. ú. Chomutov II. Dotčené pozemky jsou ve vlastnictví města Chomutova a ve správě organizace Městské lesy Chomutov. Jedná se o území tvořené zapojeným lesním porostem, které přímo navazuje na plochy LU – lesní všeobecné a nachází se v těžko přístupném svahu. Předmětné pozemky byly posouzeny a na základě tohoto prověření došlo k revidování a následnému zrušení příslušných částí rozvojové plochy Z.16-5 (prostorové vyjádření je zobrazeno ve výkresové části změny ÚP požadavek č. 10). Způsob využití byl přehodnocen – namísto navrhovaného zařazení do plochy RZ bylo území nově vymezeno jako stabilizovaná plocha LU – lesní všeobecné. Tento způsob využití nejlépe odpovídá aktuálnímu stavu v území, kde se nachází rozsáhlé plochy s výskytem vzrostlých, plně založených dřevin lesního charakteru. Plocha tak byla připojena ke stávajícímu funkčnímu celku využití LU.
Z.16-6	BI	bydlení individuální	0,70	U uvedené plochy byla revidována výměra na základě aktualizace zastavěného území (více viz kap. I.1). Využitá část rozvojové plochy byla převedena do stavu (stabilizovaná plocha BI), jelikož již byla využita realizovaným stavebním záměrem. Prostorové vyjádření je zobrazeno ve výkresové části změny ÚP.
Z.17-1	BI	bydlení individuální	0,54	U uvedené plochy byla revidována výměra a s tím i orientační počet možných RD a obyvatel na základě aktualizace zastavěného území (více viz kap. I.1). Využitá část rozvojové plochy byla převedena do stavu (stabilizovaná plocha BI), jelikož již byla využita realizovanými stavebními záměry. Prostorové vyjádření je zobrazeno ve výkresové části změny ÚP.
Z.17-4	BI	bydlení individuální	3,19	U uvedené plochy byla výrazně revidována výměra a s tím i orientační počet možných RD a obyvatel na základě aktualizace zastavěného území (více viz kap. I.1). Využitá část rozvojové plochy byla převedena do stavu (stabilizovaná plocha BI), jelikož již byla využita realizovanými stavebními záměry. Prostorové vyjádření je zobrazeno ve výkresové části změny ÚP.
	ZP	zeleň parková a parkově upravená	0,07	Současně byla v příslušné tabulce výroku u této plochy provedena revize, neboť se zde nacházely čtyři řádky BI bez specifické identifikace. Řádky byly proto sloučeny do jednoho. Zároveň byl doplněn řádek ZP – zeleň parková a parkově upravená, jelikož je součástí rozvojové plochy Z.17-4. Jedná se tak o zajištění souladu textové a grafické části ÚP.

Z.17-6	BI	bydlení individuální	0,34	Uvedená plocha byla vypuštěna z dokumentace ÚP na základě aktualizace zastavěného území (více viz kap. I.1.). Využitá rozvojová plocha byla převedena do stavu (stabilizovaná plocha BI), jelikož již byla využita realizovaným stavebním záměrem. Prostorové vyjádření je zobrazeno ve výkresové části změny ÚP.
Z.18-1	BI	bydlení individuální	0,88	U uvedené plochy byla revidována výměra na základě aktualizace zastavěného území (více viz kap. I.1.). Využitá část rozvojové plochy byla převedena do stavu (stabilizovaná plocha BI), jelikož již byla využita realizovaným stavebním záměrem. Prostorové vyjádření je zobrazeno ve výkresové části změny ÚP.
Z.18-8	DS.g	doprava silniční – garáže a velká parkoviště	0,53	Uvedená plocha byla zrušena na základě prověření požadavku č. 2 zadání změny ÚP. Vzhledem k proběhlým investičním akcím na ploše dopravního hřiště není již záměrem města na tomto území podporovat plochy garáží. Předmětná plocha byla prověřena v rámci změny ÚP na dotčených pozemcích. Na základě tohoto prověření byla zrušena předmětná zastavitelná plocha, jelikož dané pozemky jsou již využity jako dětské dopravní hřiště. Současně na základě zrušení této plochy bylo upraveno navržené funkční využití této plochy – nově je vedeno jako OS – občanské vybavení – sport. Tato úprava lépe odpovídá aktuálnímu využití území a zároveň navazuje na funkční využití okolních ploch, kde se rovněž nachází sportovní zařízení.
Z.22-1	DS.g	doprava silniční – garáže a velká parkoviště	0,33	Na základě požadavku č. 4 zadání změny ÚP byla rozšířena uvedená stávající rozvojová plocha o 0,21 ha na p.č.: 4894/8, 4893/1, 4890/1, 4890/2, 4890/3 a části 4894/9 k.ú. Chomutov I. Uvedené rozšíření je navrženo pro využití OV.
	OV	občanské vybavení veřejné – vzdělávání a výchova	0,21	Výše uvedeným požadavkem byl komplexně prověřen areál Střední odborné školy na dotčených pozemcích, včetně jeho funkčního zařazení. Na základě prověření došlo k přehodnocení funkčního využití, a původní zařazení ploch jako OK.m – občanské vybavení komerční – malé a střední bylo upraveno na OV – občanské vybavení veřejné. Tato úprava lépe odpovídá skutečnému využití areálu, tedy stavbám a zařízením občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu. V rámci toho byla v areálu školy přehodnocena i plocha ZP, která byla nově stanovena jako OV, a to s ohledem na možný další rozvoj školského zařízení v rámci předmětné plochy Z.22-1. Prostorové řešení je zobrazeno ve výkresové části změny ÚP (požadavek č. 4). Pozemek se nachází v zastavěném území, mimo organizaci ZPF.
Z.23-8	BI	bydlení individuální	0,47	Uvedená plocha byla vypuštěna z dokumentace ÚP na základě aktualizace zastavěného území (více viz kap. I.1.). Využitá rozvojová plocha byla převedena do stavu (stabilizovaná plocha BI), jelikož již byla využita realizovaným stavebním záměrem. Prostorové vyjádření je zobrazeno ve výkresové části změny ÚP.
Z.24-1	BI	bydlení individuální	0,33	U uvedené plochy byla revidována výměra na základě aktualizace zastavěného území (více viz kap. I.1.). Využitá část rozvojové plochy byla převedena do stavu (stabilizovaná plocha BI), jelikož již byla využita realizovaným stavebním záměrem. Prostorové vyjádření je zobrazeno ve výkresové části změny ÚP.
Z.24-3	BI	bydlení individuální	14,03	U uvedené plochy byla revidována výměra a s tím i orientační počet možných RD a obyvatel na základě aktualizace zastavěného území (více viz kap. I.1.). Využitá část rozvojové plochy byla převedena do stavu (stabilizovaná plocha BI), jelikož již byla využita realizovanými stavebními záměry. Prostorové vyjádření je zobrazeno ve výkresové části změny ÚP.
Z.25-5	SM	smíšené obytné městské	0,05	Uvedená plocha byla navržena pro rozvoj využití SM na p.č.: 4865/78 k.ú. Chomutov I na základě prověření požadavku č. 12 zadání změny ÚP. Předmětný požadavek žádal: U pozemku parc. č. 4865/78 v k. ú. Chomutov I je nutné prověřit změnu funkčního využití plochy „ZP – zeleň parková na veřejných prostranstvích“ dle skutečného stavu. Pozemek je částečně vymezen jako plocha „ZP“ a částečně jako „SM“, přičemž přesnost vymezení je opakovaně zpochybňována vlastníkem. Ten zároveň uvádí, že vymezení plochy „ZP“ je nepřiměřeně rozsáhlé a omezuje jeho záměry na pozemku (přesné znění požadavku viz zadání změny ÚP).

				Požadavek byl prověřen, přičemž byla posouzena přesnost vymezení funkční plochy „ZP – zeleň parková na veřejných prostranstvích“. V rámci prověření došlo k úpravě tak, aby vymezení lépe reflektovalo hranice katastrální mapy a vlastnické vztahy mezi veřejným a soukromým majetkem. Na dotčeném pozemku byla nově vymezena předmětná zastavitelná plocha Z.25-5, která umožňuje odpovídající rozvoj SM – smíšené obytné městské. Současně byly v rámci této plochy stanoveny požadované podmínky prostřednictvím poznámky Pozn. 11, která zajišťuje požadovanou ochranu přírodní hodnoty stávajících vzrostlých stromů. Přesné znění této poznámky je přehledně zobrazeno ve srovnávacím textu – Pozn. 11, kapitola 6.2, karta SM. Pozemek se nachází v zastavěném území, mimo organizaci ZPF. Prostorové vyjádření je zobrazeno ve výkresové části změny ÚP (požadavek č. 12).
Z.26-2	BI	bydlení individuální	1,51	U uvedené plochy byla revidována výměra a s tím i orientační počet možných RD a obyvatel na základě aktualizace zastavěného území (více viz kap. I.1). Využití části rozvojové plochy byly převedeny do stavu (stabilizovaná plocha BI), jelikož již byly využity realizovanými stavebními záměry. Prostorové vyjádření je zobrazeno ve výkresové části změny ÚP (aktualizace_ZU).

I.3.2) Návrh systému sídelní zeleně

Koncepce tohoto systému není změnou ÚP nikterak měněna a je plně respektována.

Změnou ÚP dochází pouze k formální úpravě prvků ÚSES, kdy je ve výkresové části měněna jejich grafická podoba na základě legislativního požadavku, konkrétně dle Jednotného standardu ÚPD (vydání Č.3 ze dne 1. 7. 2024). Současně se dává plně do souladu textová a grafická část z hlediska názvů prvků ÚSES (více viz příslušná kap. I.5).

Zároveň byly změnou ÚP prověřeny plochy izolační zeleně na základě požadavku č. 11 ze zadání změny ÚP. Na základě tohoto požadavku je ve vytipovaných plochách ZO přípustné za dodržení stanovených podmínek (prostřednictvím plochy Reg10), umisťovat v ploše ZO – zeleň izolační psí hřiště a kynologické areály (více viz kap. E nebo kap. I.6, karta ZO).

I.4.) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Je upraven název příslušné kapitoly podle platné legislativy v tomto znění: „*KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY*“.

Změnou ÚP jsou respektovány stanovené principy koncepce veřejné infrastruktury; v některých případech dochází pouze k formálním úpravám, a to na základě legislativních požadavků a za účelem zajištění jednotnosti celé dokumentace ÚP (více viz podkapitoly níže).

I.4.1 Návrh koncepce dopravní infrastruktury

V rámci výroku ÚP Chomutov byl revidován odkaz na kapitolu Odůvodnění, neboť se toto odůvodnění vztahuje ke změnám ÚP a jeho označení se může v jednotlivých dokumentech lišit, což může být pro uživatele ÚP matoucí. Z tohoto důvodu byl ponechán pouze obecný odkaz na Odůvodnění, aby bylo zřejmé, že podrobnější informace jsou dostupné v příslušných odůvodněních jednotlivých změn ÚP.

Opět došlo k formální úpravě terminologie, a to k nahrazení označení „přestavbové plochy“ termínem „plochy transformační“ v souladu s platnou legislativou, konkrétně dle Jednotného standardu ÚPD (vydání č. 3). Současně byla přechýlena označení rozvojových ploch např: „13-P1“ na T.13-1, a to za účelem zajištění jednotnosti v celé dokumentaci ÚP a v souladu s legislativními požadavky.

Změnou ÚP byla na základě požadavku č. 2 zrušena plocha pro dopravní infrastrukturu – garáže a velká parkoviště, označená ve výkresu Koncepce dopravní infrastruktury jako G24 (+310). Prostorové vyjádření této plochy je zobrazeno ve výše zmíněném výkresu. Zrušení vychází z uvedeného požadavku a souvisí se zrušením rozvojové plochy Z.18-8 (více informací viz kapitola I.3).

V textu výroku ÚP byla změnou ÚP zrušena plocha územní rezervy R10. Tato územní rezerva byla již vypuštěna v rámci předchozí změny ÚP, avšak v textové části zůstala nadále uvedena. Prováděná úprava tak pouze zajišťuje soulad mezi textovou a grafickou částí ÚP.

Současně dochází k formální grafické úpravě ve výkresech ÚP, a to v části týkající se koridorů dopravní infrastruktury (označení: CNZ.i, CNZ.SD18, CN.1). V grafické části změny ÚP jsou zobrazeny koridory, u nichž dochází k úpravě jejich grafického vyjádření na základě požadavku dle JS ÚPD (vydání č. 3).

I.4.2 Návrh koncepce technického vybavení a nakládání s odpady

Opět v této kapitole výroku došlo k formální úpravě terminologie, a to k nahrazení označení „přestavbové plochy“ termínem „plochy transformační“ v souladu s JS ÚPD.

Úprava se týká zejména lokalit, jako např. Lokalita 14-Z1, 14-Z2 (Nové Spořice), které byly převedeny na označení Lokalita Z.14-1, Z.14-2 (Nové Spořice), a to tak, aby bylo označování ploch v souladu s požadavky JS ÚPD a jednotné v celé dokumentaci ÚP. V tomto smyslu byly upraveny veškeré plochy, na které se uvedená úprava vztahuje. Přehledné znázornění těchto úprav je uvedeno ve srovnávacím textu změny ÚP.

Současně dochází k formální grafické úpravě ve výkresech ÚP, a to v části týkající se koridoru technické infrastruktury (označení: CNZ.P1). V grafické části změny ÚP jsou zobrazeny koridory, u nichž dochází k úpravě jejich grafického vyjádření na základě požadavku JS ÚPD (vydání č. 3).

Věcně stanovené principy koncepce zůstávají bez úprav a jsou změnou ÚP plně respektovány.

I.4.3 Návrh koncepce občanského vybavení

Změnou ÚP nejsou měněny principy této koncepce a jsou plně respektovány.

Veřejné vybavení

Změnou ÚP vznikají tyto dílčí úpravy:

ROZVOJOVÁ PLOCHA	URBANISTICKÝ OBVOD	PLOCHA RZV	VÝMĚRA (HA)	ODŮVODNĚNÍ
Z.9-10	Průmyslový obvod	OS občanská vybavení sport – psí hřiště	2,08	Byla provedena formální úprava názvu plochy s rozdílným způsobem využití na základě legislativního požadavku JS ÚPD (vydání č. 3)
Z.22-1	U Severky	OV veřejná vybavenost – střední odborná škola	0,21	Změnou ÚP byla rozšířena předmětná rozvojová plocha, na základě prověření požadavku č. 4 zadání změny ÚP. Předmětná plocha byla rozšířena pro další případný rozvoj střední odborné školy (více viz kap. E, nebo kap. I.3)).

Občanské vybavení nad rámec veřejného vybavení

Změnou ÚP vznikají tyto dílčí úpravy:

ROZVOJOVÁ PLOCHA	URBANISTICKÝ OBVOD	PLOCHA RZV	VÝMĚRA (HA)	ODŮVODNĚNÍ
Z.4-2	Mostecká	OS občanská vybavení sport	0,26	Byla provedena formální úprava názvu plochy s rozdílným způsobem využití na základě legislativního požadavku JS ÚPD (vydání č. 3)

Z.7-2	U Soudu	OK.m komerční zařízení a administrativa malá a střední	0,12	Plocha byla vypuštěna z dokumentace ÚP na základě aktualizace zastavěného území. Předmětná plocha je již využita stavebním záměrem.
Z.8-4	U Michanického rybníka	(původní název: OS tělovýchova a sport)	0,43	Plochy byly vypuštěny z textové části, aby byl zajištěn soulad mezi textovou a grafickou částí ÚP. Jejich vymezení vycházelo z původního návrhu územního plánu, přičemž předmětné území bylo následně přehodnoceno v rámci předchozích změn ÚP, kdy byl uplatněn požadavek na zpracování územní studie, která má uvedenou vybavenost zajistit.
Z.8-5	U Michanického rybníka	(původní název: OS tělovýchova a sport)	0,77	Plochy byly vypuštěny z textové části, aby byl zajištěn soulad mezi textovou a grafickou částí ÚP. Jejich vymezení vycházelo z původního návrhu územního plánu, přičemž předmětné území bylo následně přehodnoceno v rámci předchozích změn ÚP, kdy byl uplatněn požadavek na zpracování územní studie, která má uvedenou vybavenost zajistit.
Z.18-2	Domovina	OS občanská vybavení sport	0,59	Byla provedena formální úprava názvu plochy s rozdílným způsobem využití na základě legislativního požadavku JS ÚPD (vydání č. 3)
Z.23-1	Domovina	OS občanská vybavení sport	0,25	Byla provedena formální úprava názvu plochy s rozdílným způsobem využití na základě legislativního požadavku JS ÚPD (vydání č. 3)
Z.27-3	Zahradní	OS občanská vybavení sport	0,38	Byla provedena formální úprava názvu plochy s rozdílným způsobem využití na základě legislativního požadavku JS ÚPD (vydání č. 3)
Z.29-1	Pražské pole	OS občanská vybavení sport	3,27	Byla provedena formální úprava názvu plochy s rozdílným způsobem využití na základě legislativního požadavku JS ÚPD (vydání č. 3)

Dále dochází v příslušné kapitole výroku k drobným úpravám označení „MN.r“ na „MU.r“. Jedná se o úpravu provedenou v souladu s Jednotným standardem ÚPD (JS ÚPD) za účelem sjednocení textové a grafické části dokumentace ÚP.

I.4.4. Koncepce veřejných prostranství

V příslušné kapitole výroku ÚP dochází k drobné formální úpravě označení plochy dle JS ÚPD.

Na základě prověření požadavku č. 1 ze zadání změny ÚP bylo zrušeno vymezené veřejného prostranství před areálem kina. Byla posouzena koncepce využití celého areálu Zadních Vinohrad a jeho zařazení do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (RZV). V návaznosti na toto posouzení došlo ke zrušení vymezení veřejného prostranství u vstupu do areálu (viz výkresová část), neboť toto veřejné prostranství nebylo v území konkrétně definováno, plně neodpovídalo skutečnému stavu a jeho vymezení nebylo nadále opodstatněné. Dotčená plocha byla proto přerozdělena mezi okolní funkční plochy (RZV) v rámci širšího urbanistického kontextu. Prostorové znázornění viz výkresová část – Hlavní výkres. Komplexnější zdůvodnění viz kap. E).

I.5.) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚSES, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN APOD.

Je upraven název příslušné kapitoly podle platné legislativy v tomto znění: „*KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY*“.

Změnou ÚP jsou respektovány stanovené principy koncepce uspořádání krajiny; v některých případech dochází pouze k formálním úpravám, a to na základě legislativních požadavků a za účelem zajištění jednotnosti celé dokumentace ÚP (více viz podkapitoly níže).

I.5.1 Návrh uspořádání krajiny

Uvedená koncepce se změnou ÚP nemění.

I.5.2 Návrh územního systému ekologické stability

ÚSES se mění pouze formálně, a to na základě legislativního požadavku dle Jednotného standardu ÚPD (JS ÚPD). Zároveň byla provedena korekce názvů ÚSES, aby byl zajištěn soulad mezi textovou a grafickou částí ÚP – zejména byly sjednoceny názvy ÚSES v textu, tabulkách i výkresech, a to pro přehlednost a jednoznačnost. (Přehledně viz srovnávací text a výkresová část změny ÚP – Hl. výkres.)

I.5.3 Prostupnost krajiny

Uvedená koncepce se změnou ÚP nemění. Změna ÚP zároveň plně respektuje princip prostupnosti území, zejména v rámci řešení požadavku č. 9 ze zadání změny ÚP, kde je zachována plná prostupnost s ohledem na trasu ÚSES. (Více informací viz kap. E)

I.5.4 Hospodaření v krajině

Uvedená koncepce se změnou ÚP nemění. Změnou ÚP dochází pouze k formální úpravě označení ploch RZV z původního vymezení „AP – pole a trvalé travní porosty“ na „AU – zemědělské všeobecné“, a to v souladu s Jednotným standardem ÚPD (JS ÚPD). Uvedená úprava byla provedena z důvodu revize kategorizace ploch v rámci Jednotného standardu ÚPD. Plochy zemědělské byly v návaznosti na novelizaci vyhlášky přehodnoceny dle § 26, přičemž označení AP nově zahrnuje výhradně ornou půdu. Toto vymezení však neodpovídá původnímu přístupu v platném ÚP, který nerozlišuje mezi ornou půdou a trvalými travními porosty. Z tohoto důvodu byla zvolena kategorie AU – zemědělské všeobecné, která dle § 26 příslušné vyhlášky nejlépe odpovídá původnímu pojetí ploch RZV v rámci územního plánu. Uvedená úprava tedy představuje systematické převzetí do struktury JS ÚPD bez dopadu na věcnou koncepci využití území.

Dotčené plochy touto formální úpravou jsou graficky vyznačeny ve výkresové části, konkrétně v Hlavním výkrese.

I.5.5 Opatření proti povodním

Uvedená koncepce se změnou ÚP nemění.

I.5.6 Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Uvedená koncepce se změnou ÚP nemění. Dochází pouze k formální úpravě ÚSES (viz kapitola výše) a současně je doplněna možnost umisťovat do ploch izolační zeleně psí hřiště a kynologické areály, a to výhradně v ploše Reg10 a za splnění stanovených podmínek (více viz kap. E, nebo I.6 příslušná karta ZO).

I.5.7 Vymezení ploch přípustných pro dobývání nerostů

Uvedená koncepce se změnou ÚP nemění.

I.5.8 Strategie adaptace města a krajiny na klimatickou změnu

Uvedená koncepce se změnou ÚP zásadně nemění.

Na základě požadavku č. 13 zadání změny ÚP a v reakci na nové skutečnosti byla po konzultaci s pořizovatelkou ÚP upravena definice minimálního procenta zeleně (celá nová definice viz výrok, nebo srovnávací text). Úprava reaguje na aktuální přístupy k řešení městské zeleně, adaptační opatření a technická řešení s vegetační funkcí (např. štěrkotrávníky, plastové zatravnňovací dlažby, intenzivní a extenzivní zelené střechy). Nově je umožněn jejich částečný zápočet dle charakteru území a funkčního využití. Upravené znění je součástí výrokové části změny ÚP a byly doplněny odpovídající pojmy s ohledem na širší kontext adaptačních přístupů města ke klimatické změně.

I.6.) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Je upraven název příslušné kapitoly podle platné legislativy v tomto znění: „*PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ*“.

6.1. Základní pojmy a zásady pro užívání podmínek

V rámci výroku ÚP Chomutov byl revidován odkaz na kapitolu Odůvodnění, neboť se toto odůvodnění vztahuje ke změnám ÚP a jeho označení se může v jednotlivých dokumentech lišit, což může být pro uživatele ÚP matoucí. Z tohoto důvodu byl ponechán pouze obecný odkaz na Odůvodnění, aby bylo zřejmé, že podrobnější informace jsou dostupné v příslušných odůvodněních jednotlivých změn ÚP.

Na základě požadavku č. 13 byl detailně prověřen výpočet minimálního procenta zeleně, a to včetně podrobných konzultací s pořizovatelkou ÚP. V důsledku tohoto prověření došlo k přehodnocení stávající definice minimálního procenta zeleně uvedené v kapitole 6.1 ÚP. Cílem úpravy bylo zohlednit moderní přístupy k řešení městské zeleně, podpořit rozvoj adaptačních opatření a umožnit započítání pokročilých stavebních prvků se schopností zasakování a vegetační funkcí. (Více informací viz kapitola E.) Současně byly na základě uvedeného doplněny dva nové základní pojmy – extenzivní zelená střecha a intenzivní zelená střecha – aby bylo pro uživatele ÚP jednoznačně vymezeno, co tyto pojmy znamenají, a byla usnadněna jejich aplikace v praxi.

V lokalitě Na Vinicích byla stanovena podmínka provedení základního geologického posouzení jako nezbytný předpoklad pro umísťování staveb. Důvodem je charakter území, které se vyznačuje výraznou svažitostí a potenciálními geotechnickými riziky. Cílem tohoto opatření je ověřit stabilitu území a zajistit vhodné zakládání staveb s ohledem na ochranu bezpečnosti. Přesné vymezení této lokality je uvedeno ve výrokové části změny ÚP, nebo srovnávacím textu.

6.2. Plochy s rozdílným způsobem využití

V rámci úpravy dokumentace ÚP došlo ke zrušení přímého odkazu na konkrétní paragrafy právního předpisu, a to s ohledem na skutečnost, že legislativa podléhá častým změnám a přímé uvádění konkrétních ustanovení může vést v budoucnu k nesouladu mezi dokumentací ÚP a aktuálně platnou právní úpravou. Odkazy na paragrafy, které nejsou součástí samotné právní závaznosti ÚP, tak mohou být pro uživatele matoucí, zejména pokud dané ustanovení bylo novelizováno, zrušeno nebo přečíslováno.

Z tohoto důvodu bylo upřednostněno věcné vyjádření požadavků v textu dokumentace bez vazby na konkrétní číslování právních předpisů. Tím je zajištěna dlouhodobá použitelnost dokumentace a eliminováno riziko formální nesrovnalosti.

Současně byla v rámci formální úpravy upravena také značení některých ploch, např. změna označení z „MN.p“ na „MU.p“, která vychází z požadavků Jednotného standardu ÚPD a směřuje ke sjednocení textové a grafické části dokumentace. Současně došlo i k formální úpravě označení plochy „AZ“ na „AU“ (k tomuto je uvedeno více v předchozí kap. I.5.4).

KARTY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (RZV)

V poznámkách pod jednotlivými kartami ploch RZV došlo k formální úpravě označení představbových ploch na transformační, a to v souladu s Jednotným standardem ÚPD (např. změna z „P.18-1“ na „T.18-1“). Zároveň byla sjednocena i označení ploch, které byly vymezeny ještě před prvním převodem dokumentace do formátu JS ÚPD – například změna označení z „27-Z1“ na „Z.27-1“ dle aktuálně platných pravidel značení. Tím je zajištěna konzistentnost, celistvost a jednoznačná čitelnost celé dokumentace ÚP pro její uživatele.

Současně v některých případech proběhla formální úprava názvů plocha s rozdílným způsobem využití (RZV) na základě požadavků JS ÚPD.

Zde v tabulce je přehledný výčet těchto formálních úprav:

OZNAČENÍ PŮVODNÍ (ÚP PO ZM. Č.3)	TYP PŮVODNÍ (ÚP PO ZM. Č.3)	OZNAČENÍ NOVÉ (DLE JS ÚPD - VYDÁNÍ Č. 3)	TYP NOVÝ (DLE JS ÚPD - VYDÁNÍ Č. 3)
RH	rekreace hromadná - rekreační areály	RH	rekreace hromadná
RZ	rekreace - zahrádkové osady	RZ	rekreace v zahrádkářských osadách
OH	občanské vybavení - hřbitovy	OH	občanské vybavení hřbitovy
OS	občanské vybavení - sport	OS	občanské vybavení sport
ZP	zeleň - parky a parkově upravené plochy	ZP	zeleň parková a parkově upravená
AP	pole a trvalé travní porosty	AU	zemědělské všeobecné
MU.p	přírodní priority	MU.p	smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority
MU.r	rekreace nepobytová	MU.r	smíšené krajinné všeobecné – rekreace nepobytová

Vysvětlivka: V Hlavním výkresu je v případech změny funkčního využití plochy RZV graficky znázorněn původní způsob využití a jeho změna formou šipky, která ukazuje na nově navržené využití plochy (např. ZP → OV).

BI bydlení individuální

Na základě legislativního požadavku byla provedena aktualizace zastavěného území (více viz kap. I.1). V návaznosti na tuto aktualizaci zastavěného území se dotčené navržené plochy BI vymezují jako stabilizované, jelikož již byly využity realizovaným stavebním záměrem. Dotčené plochy jsou zobrazeny ve výkresu č. 2 – Hlavní výkres (aktualizace_ZU).

RZ rekreace v zahrádkářských osadách

Na základě prověření požadavku č. 5 dle zadání změny ÚP byla pod uvedenou kartu doplněna poznámka „Pozn. 1“, která stanovuje podmínku provedení základního geologického posouzení jako nezbytného podkladu pro umisťování staveb v dané lokalitě.

Tato podmínka se vztahuje k ploše v lokalitě Na Vinicích, která se z hlediska morfologie terénu vyznačuje výraznou svažitostí a možnými geotechnickými riziky. Cílem opatření je posouzení stability území a návrh odpovídajících technických řešení zakládání staveb, a to s ohledem na ochranu zdraví, bezpečnosti a udržitelnost rozvoje území. Přesné územní vymezení dotčené lokality je uvedeno ve výrokové části změny ÚP.

Současně změnou ÚP dochází ke zrušení ploch s využitím RZ na pozemcích parc. č. 3220/1, 3220/4 a 3222/1 v k. ú. Chomutov II, které tvořily část rozvojové plochy Z.16-5. Na předmětných pozemcích bylo následně vymezeno využití LU. K tomuto kroku dochází na základě prověření požadavku č. 10 ze zadání změny ÚP. Více informací k uvedené úpravě je uvedeno výše v kapitole I.3 nebo v kapitole E tohoto odůvodnění.

SC smíšené obytné centrální

Na základě požadavku č. 2 dle zadání změny ÚP dochází k přehodnocení stanovené podmínky v rámci přípustného využití předmětné plochy RZV. Podmínka byla prověřena a na základě konzultací a konkrétních požadavků v území upravena tak, aby umožnila větší variabilitu využití vstupního podlaží bytových domů (přesné znění upravené podmínky viz srovnávací text, nebo výrok).

Nově formulovaná podmínka umožňuje umístění nerušících služeb, obchodních jednotek a stravovacích zařízení, za předpokladu, že jejich provoz nebude mít negativní vliv na okolní prostředí. Takové využití je podmíněno individuálním posouzením a doložením, že nebude narušena pohoda bydlení či ostatní funkce území. Upravené znění podmínky je uvedeno ve výrokové části změny ÚP.

Na základě požadavku č. 6 ze zadání změny ÚP je řešen pozemek parc. č. 38/1 v k. ú. Chomutov I. Původní využití plochy DS.k bylo revidováno a na základě posouzení skutečného stavu v území bylo navrženo nové funkční využití SC. Úprava reflektuje reálné využití pozemku a nově navržené řešení lépe odpovídá stávající situaci v území. Navržené využití plochy odpovídá skutečnému provoznímu uspořádání území, přičemž řešený pozemek je funkčně i prostorově součástí sousední stabilizované plochy SC, s níž tvoří jeden ucelený celek. Prostorové vyjádření této úpravy je znázorněno ve výkresu č. 2 – Hlavní výkres.

SM smíšené obytné městské

V rámci změny ÚP byly doplněny dvě nové poznámky – Pozn. 10 a Pozn. 11, které upravují podmínky využití nově vymezených ploch a reagují na konkrétní požadavky zadání změny ÚP.

Odůvodnění k Pozn. 10:

Předmětný pozemek byl prověřen, a to zejména z hlediska požadovaných podmínek využití a jejich souladu se stávající urbanistickou koncepcí území, tak aby nedocházelo k narušení výškové hladiny v dané lokalitě. Současně byla podmínkou zajištěna odpovídající míra občanské vybavenosti v rámci záměru. Na základě toho byla vymezena transformační plocha T.6-2, umožňující rozvoj v rámci využití SM – smíšené obytné městské, včetně stanovení regulačních podmínek. Prostorové vymezení je uvedeno ve výkresové části změny ÚP, konkrétní znění podmínek je obsaženo ve výrokové části změny ÚP.

Odůvodnění k Pozn. 11:

Na základě požadavku č. 12 zadání změny ÚP byla na pozemku parc. č. 4865/78 v k. ú. Chomutov I nově vymezena zastavitelná plocha Z.25-5, umožňující rozvoj ve využití SM – smíšené obytné městské. V rámci této plochy byla stanovena poznámka Pozn. 11, která zajišťuje ochranu přírodní hodnoty stávajících vzrostlých stromů. Přesné znění poznámky je uvedeno ve srovnávacím textu změny ÚP – Pozn. 11.

Dále byly prověřeny příslušné pozemky parc. č. 1283/2, 1283/3, 1283/4, 1283/5, 1283/6, 1283/7, 1283/8, 1283/9, 1283/10, 1283/11, 1283/12, 1283/13, 1283/15 a 1283/16 v k. ú. Chomutov II, nacházející se v lokalitě mezi ulicemi Lipská a Bezručovo údolí. Na základě přehodnocení a posouzení skutečného stavu a využití území došlo ke změně funkčního využití v návrhu změny ÚP.

Koncové části zahrad stávající zástavby byly vyňaty z plochy OS – plocha soukromé zeleně a nově přiřazeny k navazující ploše SM – smíšené obytné městské, a to v souladu s reálným způsobem využívání těchto pozemků. Prostorové vyjádření úpravy je zobrazeno ve výkresové části dokumentace změny ÚP (požadavek č. 7).

OK.m občanské vybavení komerční – malé a střední

Poznámka č. 4 se ruší, neboť předmětná plocha byla na základě požadavku č. 8 ze zadání změny ÚP přehodnocena a nově transformována pro využití SM – smíšené obytné městské. Podrobněji viz kapitola E nebo kapitola I.3.

Odůvodnění k Pozn.12:

Na základě prověření stávajícího stavu území a konzultací s pořizovatelkou a určeným zastupitelem byla pod Pozn. 12 stanovena podmínka, která se vztahuje k objektům č. p. 5786 („Kino Svět“) a č. p. 5900 (hotel). Uvedené objekty tvoří jeden provozně i prostorově propojený objektový komplex v rámci areálu Zadních Vinohrad. Změnou ÚP je umožněno jejich využití i v souladu s funkčním využitím OV – občanská vybavenost veřejná, přestože jsou vymezeny v ploše OK.m – občanská vybavenost komerční.

Tento postup byl zvolen z důvodu, že objekt komplexně vykazuje znaky obou kategorií občanské vybavenosti, a za účelem umožnění rozvoje v území, který odpovídá jak současnému, tak potenciálnímu využití. Zároveň nebylo považováno za účelné vymezovat v dokumentaci ÚP novou plochu RZV pouze za účelem regulace jednoho objektu.

Zároveň byla stanovena individuální podmínka maximální výšky objektu do 18 m, a to s ohledem na stávající prostorové uspořádání, výškovou hladinu okolní zástavby a urbanistický charakter území. Tato regulace byla nastavena tak, aby umožnila přiměřený rozvoj, který nebude výrazně narušovat výškovou hladinu stávající zástavby v předmětné lokalitě. Podmínka tak zároveň slouží k ochraně prostorových hodnot území a umožňuje regulační kontrolu případných stavebních záměrů.

V rámci aktualizace ZÚ se stabilizuje návrhová plocha Z.7-2 s funkčním využitím OK.m. Podrobněji viz kapitoly I.1, I.3 a výkresová část dokumentace změny ÚP.

OS občanské vybavení sport

Na základě požadavku č. 1 ze zadání změny ÚP byl prověřen areál Zadních Vinohrad. V návaznosti na toto prověření byly pod kartu funkční plochy OS – občanská vybavenost sport doplněny dvě nové poznámky, a to poznámka č. 2 a poznámka č. 3.

V první fázi bylo posouzeno funkční zařazení řešené plochy dle požadavku č. 1. Stávající funkční využití plochy jako OS je v plném souladu s Metodikou JS ÚPD dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., § 17, která pro funkci občanské vybavenosti sport definuje využití jako sportovní stadiony, hřiště, haly, tělocvičny, plavecké bazény a sportovní areály.

Území bylo komplexně prověřeno z hlediska prostorových i urbanistických vazeb. Na základě tohoto prověření byla upravena výšková regulace tak, aby lépe odpovídala charakteru dotčeného areálu, reflektovala stávající zástavbu a zároveň umožnila přiměřený rozvoj. V rámci plochy OS byl upraven maximální výškový limit z původních 12 m na 15 m, přičemž tento návrh vychází z aktuálních potřeb území. Navržená výšková regulace i nadále respektuje celkovou urbanistickou koncepci a přiměřeně doplňuje a nenarušuje stávající výškovou hladinu města.

Poznámka č. 2 byla doplněna s cílem lépe zohlednit stávající charakter zástavby a výškovou hladinu v areálu Zadních Vinohrad. Současně umožňuje přiměřený rozvoj území, aniž by došlo k výraznému zásahu do stávající prostorové struktury či výškového uspořádání.

Poznámka č. 3 stanovuje podmínku zachování stávající výškové hladiny objektu čp. 1999. Cílem této podmínky je zajistit kontinuitu výškového uspořádání v území a ochránit dosavadní urbanistický charakter lokality. Z urbanistického hlediska je v tomto místě žádoucí zachovat výškový kontext a zamezit vzniku výškově dominantních staveb, které by mohly působit rušivě v rámci kompaktní struktury okolní zástavby.

OV občanské vybavení veřejné

Na základě prověření požadavku č. 4 došlo k přehodnocení funkčního využití areálu střední školy, přičemž původní zařazení jako OK.m – občanské vybavení komerční bylo upraveno na OV – občanské vybavení veřejné, neboť toto zařazení lépe odpovídá skutečnému využití areálu (stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu).

Nebyla zvolena transformace, neboť se nejedná o nový záměr, ale o stávající občanskou vybavenost, která je pouze funkčně přeřazena v souladu s aktuální klasifikací dle Jednotného standardu ÚPD.

Zároveň byla v rámci areálu přehodnocena i plocha ZP, která je nově vymezena jako OV, a to s ohledem na možný budoucí rozvoj školského zařízení v rámci rozvojové plochy Z.22-1. Podrobněji viz kapitola E nebo I.3.

PU veřejná prostranství všeobecná

Na základě požadavku č. 1 byla posouzena koncepce využití celého areálu Zadních Vinohrad a jeho zařazení do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (RZV). Na základě toho bylo zrušeno vymezení veřejného prostranství u vstupu do areálu (viz výkresová část). Toto veřejné prostranství nebylo v území konkrétně definováno, jeho vymezení plně neodpovídalo skutečnému stavu a vymezení tak nebylo nadále opodstatněné. Dotčená plocha byla proto přerozdělena mezi okolní funkční plochy v rámci širšího kontextu území.

ZP zeleň parková a parkově upravená

Na základě požadavku č. 5 ze zadání změny ÚP dochází k revizi stávajícího znění poznámky č. 5, a to za účelem zvýšení srozumitelnosti a přesnějšího vymezení regulačních podmínek.

Zároveň je doplněna nová poznámka č. 6, která vychází z detailního prověření a konzultací. V rámci ploch ZP – zeleň parková a parkově upravená byly vytipovány konkrétní pozemky, pro něž byla stanovena specifická regulace umožňující jejich požadované využití.

Cílem úpravy je podpora rozvoje komunitního charakteru těchto ploch, a to při zachování jejich přírodního a krajinářského významu. Více viz kap. E. Detailní znění podmínek je uvedeno ve výrokové části změny ÚP.

ZO zeleň ochranná a izolační

Požadavek č. 11 byl prověřen na základě detailní analýzy ploch ZO – zeleň izolační. Na jejím základě byly vytipovány vhodné lokality, které nenarušují pohodu bydlení v přilehlých obytných plochách a současně splňují prostorové nároky pro umístění psích hřišť a sportovních (kynologických) areálů.

Výsledky prověření byly konzultovány s pořizovatelkou ÚP a na jejich základě byly určeny konkrétní plochy ZO, ve kterých byly stanoveny požadované podmínky prostřednictvím plochy Reg10. Tato plocha vymezuje podmínky využití a zároveň stanovuje specifické podmínky prostorového uspořádání tak, aby bylo zajištěno odpovídající a kontrolovatelné využití území.

Prostorové vymezení je znázorněno ve výkresové části – výkres č. 2: Hlavní výkres. Detailní znění podmínek je uvedeno ve výrokové části změny ÚP.

DS.k doprava silniční – pozemní komunikace

Dle prověření požadavku č. 1 bylo upraveno funkční využití plochy před objektem kina v areálu Zadních Vinohrad, a to tak, aby odpovídalo skutečnému stavu v území. Dotčená plocha byla funkčně přiřazena k navazující ploše RZV (DS.k), čímž vznikl prostorově ucelený celek.

Zároveň došlo ke zrušení plochy DS.k ve prospěch využití SC na základě prověření požadavku č. 6. Podrobněji výše karta SC, nebo kapitola E.

DS.g doprava silniční – garáže a velká parkoviště

Na základě požadavku č. 2 ze zadání změny ÚP byla prověřena předmětná plocha DS.g na dotčených pozemcích parc. č. 1911/92, 1911/93, 1911/94, 1911/97, 1911/98, 1869/1, 1950/1 a 3201/2 v k.ú. Chomutov II. Výsledkem prověření bylo zrušení návrhové plochy DS.g v rámci zastavitelné plochy Z.18–8, neboť pozemky jsou již využity jako dětské dopravní hřiště. Předmětná plocha tak byla vymezena jako OS – občanské vybavení – sport, což lépe odpovídá skutečnému využití území a navazuje na funkční strukturu přilehlých ploch RZV, kde se rovněž nacházejí sportovní zařízení.

VT výroba těžká a energetika

Na základě legislativního požadavku byla provedena aktualizace zastavěného území (viz kap. I.1). V návaznosti na tuto aktualizaci se část ploch navržených jako VT převádí do režimu stabilizovaných ploch, neboť již byly využity realizovaným stavebním záměrem. Dotčené plochy jsou zobrazeny ve výkrese č. 2 – Hlavní výkres (aktualizace_ZU).

AU zemědělské všeobecné

Dochází pouze k formální úpravě předmětných ploch RZV, kdy je původní využití AP – pole a trvalé travní porosty nahrazeno využitím AU – zemědělské všeobecné, a to v souladu s Jednotným standardem ÚPD (vydání č. 3). Změnou ÚP dochází pouze k formální úpravě označení ploch RZV z původního vymezení „AP – pole a trvalé travní porosty“ na „AU – zemědělské všeobecné“, a to v souladu s Jednotným standardem ÚPD (JS ÚPD). Uvedená úprava byla provedena z důvodu revize kategorizace ploch v rámci Jednotného standardu ÚPD. Plochy zemědělské byly v návaznosti na novelizaci vyhlášky přehodnoceny dle § 26, přičemž označení AP nově zahrnuje výhradně ornou půdu. Toto vymezení však neodpovídá původnímu přístupu v platném ÚP, který nerozlišuje mezi ornou půdou a trvalými travními porosty. Z tohoto důvodu byla zvolena kategorie AU – zemědělské všeobecné, která dle § 26 příslušné vyhlášky nejlépe odpovídá původnímu pojetí ploch RZV v rámci územního plánu

LU lesní všeobecné

Na základě prověření požadavku č. 10 ze zadání změny ÚP byly nově vymezeny stabilizované plochy LU na pozemcích parc. č. 3220/1, 3220/4 a 3222/1 v k. ú. Chomutov II, jako přehodnocení původní rozvojové plochy Z.16-5. Více informací viz kapitola E nebo I.3.

MU.p smíšené krajinné všeobecné - přírodní priority

Pod příslušnou kartu plochy RZV je na základě požadavku č. 9 ze zadání změny ÚP doplněna poznámka č. 3. Tato poznámka reflektuje aktuální stav území a zároveň vytváří podmínky pro případný rozvoj formou revitalizace stávající železniční vlečky. Současně byl kladen důraz na zachování prostupnosti území, a to s ohledem na trasu lokálního biokoridoru ÚSES, který územím prochází (více viz kap. E, nebo I.5)

6.3 Podmínky pro plochy ostatní

Uvedená koncepce se změnou ÚP nemění. Změna ÚP pouze formálně uvádí veškeré prvky ÚSES do souladu s Jednotným standardem ÚPD (JS ÚPD) a zároveň zajišťuje jednotnost mezi textovou a grafickou částí dokumentace ÚP. Více informací viz kapitola I.5, grafické vyjádření je zobrazeno ve výkresové části – Hlavní výkres.

6.4 Plochy s prvky regulačního plánu

Uvedená koncepce se změnou ÚP nemění. Změna ÚP ji plně respektuje a nevymezuje žádné nové plochy s prvky regulačního plánu.

I.7.) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Je upraven název příslušné kapitoly podle platné legislativy v tomto znění: „VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI“.

Příslušná koncepce není změnou ÚP měněna. V textové části výroku ÚP dochází pouze k formální úpravě terminologie a označení, konkrétně k úpravě označení ploch přestaveb na plochy transformační, a to v rámci popisu veřejně prospěšných staveb dle Jednotného standardu ÚPD (JS ÚPD). Stejný princip byl uplatněn i při úpravě popisu veřejně prospěšných opatření, kde došlo ke sjednocení označení prvků ÚSES, tak aby bylo v celé textové části ÚP jednotné a v souladu s JS ÚPD.

Současně je na základě formální úpravy dle Jednotného standardu ÚPD upravena i grafická část – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (č.3), kdy dochází pouze k formální úpravě grafického vyjádření vymezených ploch VPS, VPO.

I.8). VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Příslušná kapitola výroku ÚP byla změnou ÚP zrušena na základě platné legislativy. V návaznosti na tuto úpravu dojde k přečíslování následujících kapitol výroku ÚP tak, aby byla zachována logická a souvislá číselná řada v rámci struktury dokumentace (uvedené je přehledně zobrazeno ve srovnávacím textu změny ÚP).

ÚP nevymezoval žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

I.9.) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Je upraven název příslušné kapitoly podle platné legislativy v tomto znění: „KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY“.

Územní plán žádná kompenzační opatření nestanovuje a změna ÚP tento stav zachovává.

I.10.) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Je upraven název příslušné kapitoly podle platné legislativy v tomto znění: „VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV“.

Změna ÚP nemění příslušnou koncepci, nevymezuje žádné nové plochy ani koridory územních rezerv.

I.11.) VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Je upraven název příslušné kapitoly podle platné legislativy v tomto znění: „VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU“.

Změnou ÚP byly zrušeny tři plochy, u nichž byla stanovena podmínka vymezení dohody o parcelaci. Jedná se o plochy označené jako DO.1, DO.2 a DO.3. Územní vymezení těchto ploch je zobrazeno ve výkresu č. 1 Změny ÚP – Základní členění území (ZČÚ).

V návaznosti na změnu legislativy, konkrétně s ohledem na nový stavební zákon, který institut dohody o parcelaci již neupravuje, bylo přistoupeno ke zrušení těchto ploch v rámci dokumentace ÚP.

Současně ze strany obce nebylo nadále požadováno vymezování podmínky prostřednictvím plánovací smlouvy. Navíc jsou pro dané plochy stanoveny požadavky na zpracování územní studie, které řeší podrobnosti využití území.

I.12.) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Je upraven název příslušné kapitoly podle platné legislativy v tomto znění: „VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE“.

Změna ÚP nemění příslušnou koncepci, nevymezuje žádné nové plochy ani koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Formálně se zde opět upravuje terminologie označení představbových ploch na transformační, a to v rámci tabulky přehledu územních studií. Ve sloupci, který uvádí dotčené rozvojové plochy příslušnou studií, dochází k úpravě označení ploch, např. z „P.13-2“ na „T.13-2“. Zároveň je doplněn informativní údaj pro lepší přehlednost – poznámka ke stavu územní studie, že byla zpracována a zanesená do evidence územně plánovací činnosti (ÚPČ).

I.13.) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán nevymezuje žádné plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, změna ÚP tento stav zachovává.

I.14.) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)

Je drobně upraven název příslušné kapitoly v souladu s platnou legislativou na znění: „STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ“. Současně změnou ÚP dochází k úpravě pořadí kapitol ve výrokové části ÚP, a to na základě legislativního požadavku dle příslušné vyhlášky. Přehledné porovnání je uvedeno ve srovnávacím textu změny ÚP.

Uvedené úpravy jsou čistě formálního charakteru a nemají vliv na samotnou koncepci stanovení pořadí změn v území, která zůstává změnou ÚP nedotčena.

I.15.) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Je upraven název příslušné kapitoly v souladu s platnou legislativou na znění: „VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ“.

Změna ÚP nemění příslušnou koncepci, nevymezuje žádné nové architektonicky významné stavby ani urbanisticky významné celky.

I.16). ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ

Počet listů textové části územního plánu se mění v závislosti na rozsahu provedených úprav. Počet výkresů grafické části ÚP se nemění.

J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna ÚP žádné záležitosti tohoto druhu neřeší.

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

V rámci Změny č. 7 ÚP Chomutov dochází k aktualizaci zastavěného území, a to na základě podkladů z katastru nemovitostí k datu 31. 12. 2024. Podrobnosti této aktualizace jsou uvedeny výše v kapitole I.1.

Změnou ÚP jsou zároveň navrženy tři nové rozvojové plochy, které jsou navrženy v rámci stávajícího zastavěného území mimo organizaci ZPF, v přímé návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Jedná se o:

- rozšíření stávající rozvojové plochy Z.22-1 za účelem rozvoje občanského vybavení (střední odborná škola),
- vymezení nové drobné plochy Z.25-5 pro smíšené obytné využití,
- a transformační plochu T.6-2 rovněž pro smíšené obytné využití, s podmínkou zajištění odpovídajícího podílu občanské vybavenosti.

Navržené rozvojové plochy svým rozsahem i funkcí respektují stávající koncepci rozvoje sídla, jak je nastavena platným územním plánem. Nedochází k rozšiřování do volné krajiny ani k nepřiměřenému navýšení rozvojových kapacit. Naopak, návrh zachovává kompaktní městskou strukturu a reaguje na reálné potřeby území – a to jak z hlediska bydlení, tak občanské vybavenosti.

Stávající ÚP je v tomto ohledu koncepčně stabilní, a Změna ÚP jej rozvíjí způsobem, který navazuje na stávající urbanizované plochy a zachovává kompaktní charakter sídla. Navržený rozsah zastavitelných ploch je tedy přiměřený, odůvodněný a v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Současně dochází změnou ÚP k formální úpravě dokumentace z hlediska souladu s Jednotným standardem ÚPD (JS ÚPD). Na základě této úpravy jsou v grafické části zobrazovány dotčené jevy. Věcné úpravy jsou ve výkresech zvýrazněny pomocným červeným rámečkem s číslem odpovídajícím požadavku ze zadání změny ÚP, případně jsou označeny jako aktualizace zastavěného území.

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

Změna ÚP nestanovuje žádné nové prvky regulačního plánu.

M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

M.1) POUŽITÁ METODIKA

Pro vyhodnocení předpokládaných důsledků změny územního plánu na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou dodrženy tyto právní podklady:

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, dále v této kapitole jen „Zákon“;
- vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, dále v této kapitole jen „Vyhláška“;
- metodický pokyn Ministerstva životního prostředí OOLP/1067/96 ze dne 1.10.1996, k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu;
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon).

M.2) INVESTICE DO PŮDY

Plochy investic do půdy se v řešeném území nacházejí pouze okrajově, a to dle dostupných podkladů. Změnou ÚP nejsou tyto plochy nijak dotčeny. Všechny evidované investice do půdy budou na základě aktuálních údajů ÚAP zobrazeny v koordinačním výkresu ÚZ ÚP po změně č. 7.

M.3) USPOŘÁDÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKOVÉ ÚPRAVY

Uspořádání ZPF není předmětnou změnou ÚP dotčeno.

Nově navržené rozvojové plochy ve Změně č. 7 ÚP jsou vymezeny na pozemcích mimo organizaci ZPF. Jedná se o plochy nacházející se v zastavěném území, a to na pozemcích vedených jako ostatní plocha, nebo zastavěná plocha a nádvoří.

Na základě dostupných informací a podkladů nebylo v řešeném území zahájeno řízení o komplexních ani jednoduchých pozemkových úpravách, ani nejsou tyto úpravy aktuálně zpracovávány.

M.4) OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY

Stávající koncepce zajištění ekologické stability území se změnou ÚP zásadně nemění. Formálně je upraven Územní systém ekologické stability (ÚSES) v souladu s Jednotným standardem ÚPD (více viz kapitola I.5). Dále dochází k úpravě definice výpočtu minimálního procenta zeleně na základě požadavku č. 13, přičemž cílem této úpravy je zohlednění současných přístupů k řešení městské zeleně a adaptačních opatření. Podrobnější informace k této úpravě jsou uvedeny výše např. v kapitole E.

M.5) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení záboru podléhají všechny nově navrhované rozvojové plochy a koridory. Změna ÚP nenavrhuje žádné nové rozvojové plochy ani koridory na půdách zemědělského půdního fondu (ZPF).

Nově navržené rozvojové plochy ve Změně č. 7 ÚP jsou vymezeny na pozemcích mimo organizaci ZPF. Jedná se o plochy nacházející se v zastavěném území, a to na pozemcích vedených jako ostatní plocha, nebo zastavěná plocha a nádvoří.

V grafické části změny ÚP jsou zobrazovány také transformační plochy, u nichž došlo pouze k formální úpravě označení na základě Jednotného standardu ÚPD (např. změna z „P.18-2“ → „T.18-2“). Nově navržené rozvojové plochy mají své označení umístěno v rámečku.

Věcné úpravy jsou ve výkresech vyznačeny pomocným červeným rámečkem, u kterého je vždy uvedeno číslo odpovídající příslušnému požadavku ze zadání změny ÚP, případně je jím označena aktualizace zastavěného území na základě legislativního požadavku (více viz kapitola I.1).

M.6) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Předpokládaný zábor lesních pozemků nebo dotčení jejich ochranného pásma je nulové, žádná z nově navrhovaných rozvojových ploch nezasahuje do pozemků plnících funkci lesa. Z tohoto důvodu není ve změně č. 7 ÚP obsaženo vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL.

V grafické části změny ÚP jsou zobrazovány také transformační plochy, u nichž došlo pouze k formální úpravě označení na základě Jednotného standardu ÚPD (např. změna z „P.18-2“ → „T.18-2“). Nově navržené rozvojové plochy mají své označení umístěno v rámečku.

Věcné úpravy jsou ve výkresech vyznačeny pomocným červeným rámečkem, u kterého je vždy uvedeno číslo odpovídající příslušnému požadavku ze zadání změny ÚP, případně je jím označena aktualizace zastavěného území na základě legislativního požadavku (více viz kapitola I.1).

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno v následujících fázích pořízení změny územního plánu.

O. POSOUZENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Protokol z kontroly Elektronickým kontrolním nástrojem (ETL) bude do odůvodnění doplněn nejpozději před vydáním změny ÚP.

P. TEXT ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN

Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části platného znění ÚP Chomutov po změně č. 3, které jsou provedeny ve Změně č. 7 Územního plánu Chomutov, je součástí samostatné přílohy.

Grafická část Změny č. 7 Územního plánu Chomutov

Výroková část

1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
2. Hlavní výkres	1 : 5 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1 : 5 000
4. Koncepce tech. infrastruktury – hmotové systémy	1 : 5 000
5. Koncepce tech. infrastruktury – energetické systémy a telekomunikace	1 : 5 000
6. Koncepce dopravní infrastruktury	1 : 5 000
7. Koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000

Část odůvodnění

O.1	Koordinační výkres	1 : 5 000
O.2	Výkres širších vztahů	1 : 25 000

Seznam zkratk:

BPEJ – Bonitované půdně ekologické jednotky

čp. – Číslo popisné

DO – Dotčený orgán

KPÚ – Komplexní pozemkové úpravy

KN – Katastr nemovitostí

KM – Katastrální mapa

k.ú. – Katastrální území

OZE – Obnovitelné zdroje energie

p.č. – Parcelní číslo

PÚR – Politika územního rozvoje

PUPFL - Pozemky určené k plnění funkcí lesa

RD – Rodinný dům

RP – Regulační plán

RZV – Rozdílný způsob využití

JS ÚPD – Jednotný standard územně plánovací dokumentace stanoven vyhláškou č. 157/2024 Sb., účinné od 1. 7. 2024.

ÚAP – Územně analytické podklady

ÚP - Územní plán

ÚRP – Územní rozvojový plán

ÚS – Územní studie

ÚSES – Územní systém ekologické stability

ÚZ – Úplné znění

VPO – Veřejně prospěšné opatření

VPS - Veřejně prospěšná stavba

ZPF - Zemědělský půdní fond

ZÚ – Zastavěné území

ZÚR – Zásady územního rozvoje

Seznam obrázků:

Obr. č. 1 – Stávající stav v ÚP – HL. výkres (vyznačení předmětného pozemku a prostupnosti) str. 35

Obr. č. 2 – Stávající stav letecký snímek (vyznačení předmětného pozemku) str. 35

Obr. č. 3 – Stávající stav (pohled z ulice Pražská – příjezd do města) str. 36

Obr. č. 4 – Stávající stav (pohled na stávající vzrostlou zeleň) str. 36

Obr. č. 5 – Stávající stav (pohled na stávající vzrostlou zeleň) str. 36