

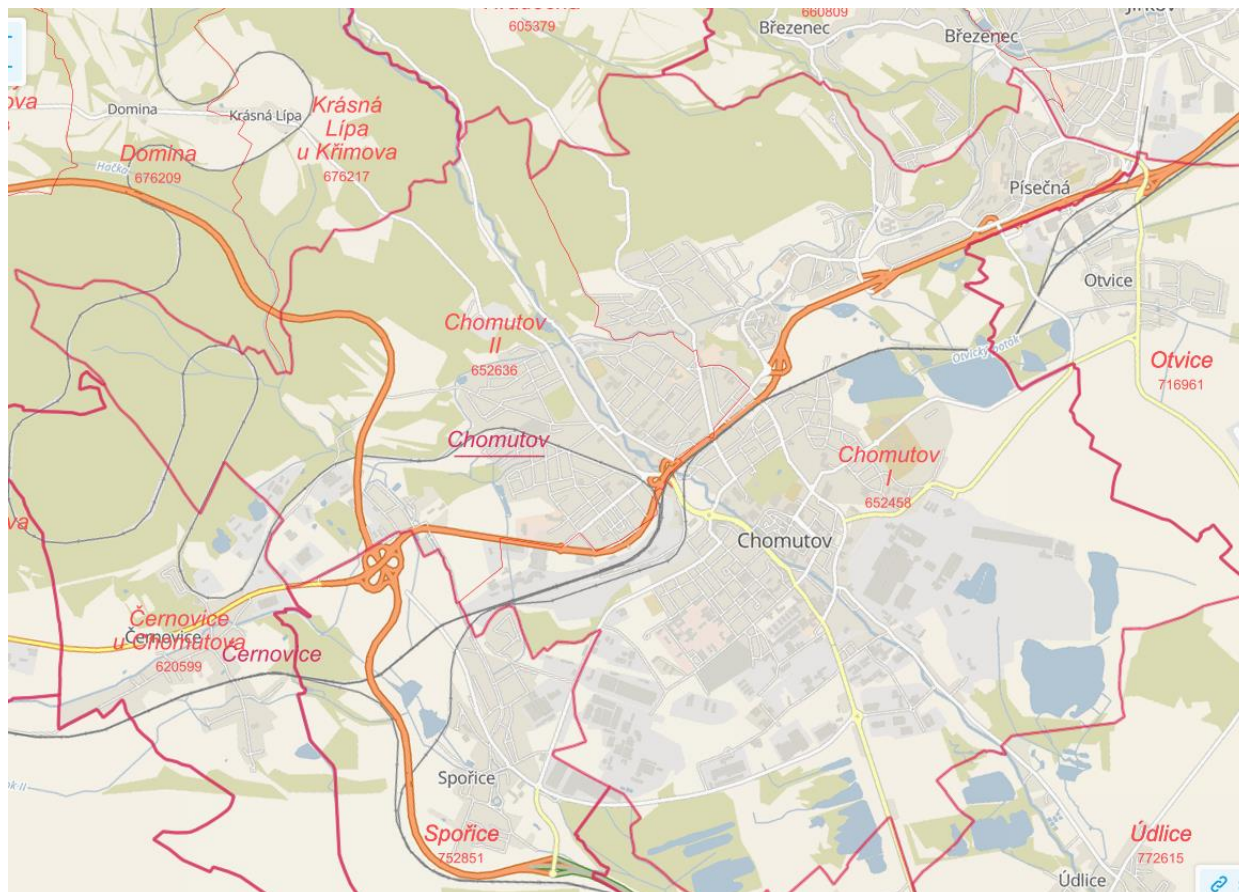
Obsah a struktura zadání změny č. 8 Územního plánu Chomutov s prvky regulačního plánu

Změna č. 8 Územního plánu Chomutov

(1) Zadání změny územně plánovací dokumentace:

a) vymezení řešeného území,

Pro zadání v bodě 1. a 2. celé katastrální území Chomutov I a Chomutov II.



b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Předmětná změna se bude zabývat:

1.

- a. Prověřením vymezení stávajících i vymezením nových návrhových ploch s rozdílným způsobem využití (dále jen ploch RZV) „RZ rekreace – zahrádkové osady“, např. přeměnou jiných ploch RZV jako je BI, ZP, MU.r apod.
- b. Koncepčně a v rámci ploch RZV se zabývat vymezením komunitních zahrad.
 - Například vymezením samostatných funkčních ploch pro komunitní zahrady např. „RZ.k rekreace – komunitní zahrady“.
 - Nebo zahrnutím tohoto způsobu využití, jako přípustného využití, do ploch RZV jedná se např. o „ZP - zeleň – parky a parkově upravené plochy“, RZ rekreace – zahrádkové osady“ určených pro komunitní zahrady.
- c. Pro plochy „RZ rekreace – zahrádkové osady“ i pro řešení komunitních zahrad, dojde k přesnější definici podmínek prostorového uspořádání pro jejich realizaci, tzn. charakter „prvků regulačního plánu“.

RZ	rekreace – zahrádkové osady			
Plochy a stavby pro individuální rekreaci v zahrádkářských osadách s možností výstavby zahradních chat				
HLAVNÍ VYUŽITÍ: - užitkové / okrasné zahrady - zahrádkářské osady a soustředění zahrádkářských chat, využití výhradně pro zahrádkaření PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - doprovodné zahradní stavby: dle podmínek 6.1.A. - přímo související sportovní, dopravní a technická infrastruktura. - rozsah přípustných ploch se řídí dle 6.1.A PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - kotce pro psy a voliéry za podmínky že nebudou narušovat kvalitu ŽP na okolních pozemcích (hluk, zápach, apod. - OZE: fotovoltaické systémy jen za podmínek dodržení min.% zeleně a podmínek pro max. výšku staveb a dalších dle kap. 4.2.9 a započítání výšek dle 6.1.A NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití, tedy i jakákoli výroba, Ostatní ubytovací zařízení I.a II. typu, sběrný surovin, objekty pro trvalé bydlení - doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství mimo kotce a voliéry	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: zahrádkářské chaty lze povolit na pozemcích o min. velikosti 200 m² Zastavěná plocha pro jednotlivou stavbu: max.40m² V plochách ÚSES je nutné postupovat dle podmínek pro plochy ÚSES – kap. 6.3 Současně platí prvky regulačního plánu uvedené v kap. 6.4.			
	MAX. VÝŠKA		MIN. % ZELENĚ	
	1+P		75	
6 m				

U.RZV	RZ - rekreace – zahrádkové osady - všechny plochy stav/návrh na celém území města
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: Dle karet PRZV .	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: Dle karet PRZV s tímto zpřesněním: • Stávající i nová zástavba budou podporovat charakter venkovského prostředí a řídit se nastavenými prvky regulačního plánu: – Zásadně obdélný půdorys (min. poměr stran 1:1,66) stavby hlavní, – Střechy pouze sedlové, pultové nebo ploché: u stavby hlavní 1+P sklonité střechy se sklonem nad 30° nad min. obdélným půdorysem, max. 90cm nadezdívka u sedlových osově symetrický štít – Odstupy stavby hlavní od PUPFL- min. 20m a dle AVB (absolutní výškové bonity) lesních porostů. – Odstupy stavby hlavní od AP - min. 15m – Výška oplocení včetně podezdívky do veřejného prostranství max. 160cm, sloupky max.170cm, mezi sousedními parcelami vše max. 180 cm – stříhané keře na hranách do veřejného prostranství max. 170cm výšky – polopropustný charakter plotových výplní (min. 30% ploch dřer) do veřejných prostranství, – vyloučení křiklavých fasádních barev a lesklých střešních krytin – fotovoltaika a satelitní technika na střeších možné - nepřípustné vnější pohledové srubové, kontejnerové a hliněné nosné konstrukce • pro doprovodné stavby se prostor.podmínky neurčují, z hlediska hmotového mohou být ale pouze doplňkem stavby hlavní (z výškového i půdorysného hlediska) Další podmínky: U již parcelovaných lokalit doporučeně (resp. s přihlédnutím k podmínkám okolní zástavby), u neparcelovaných lokalit bydlení povinně • Odstupy staveb od uličních čar směrem do pozemku: Od uliční čáry min. 3m • Šíře a zeleň uličního prostranství: Úseky se zklidněnou dopravou • do 60m délky min. šíře ul. profilu 4.5m s pásem nízké zeleně bez možnosti parkování návštěvníků • nad 60m délky min. šíře profilu 6m s možným parkováním návštěvníků • Vybavenost lokality s kapacitou nad 20 objektů rekreace: • Malé universal hřiště (volejbal) • Ohniště veřejné pro akce • Parkoviště pro 5 aut návštěvníků a místo pro odpadky u vjezdu do lokality

2. Konceptí řešení odvádění splaškových a dešťových vod v souladu se strategií přizpůsobení se změně klimatu v podmínkách ČR a apod.: (viz níže), s ohledem i na vymezení stávajících zahrádkářských kolonií i nových, a také komunitních zahrad.

„3.3.3.6 Opatření na čistírnách odpadních vod a kanalizacích

Vhodným opatřením je podpora decentralních způsobů řešení odvádění odpadních vod (decentrálně aranžované sanitární systémy - DESAR, decentrální ČOV, ...) vedoucí k minimalizaci produkce odpadních vod vypouštěných nebo odvážených mimo místo vzniku, a dále zpřísnění a zefektivnění kontroly provozu stávajících zařízení. Decentrální řešení likvidace odpadních vod by však mělo být používáno především jako ekonomicky a/nebo ekologicky vhodné doplňkové řešení k centrálním systémům.

A co se týče dešťových vod omezit jejich přítok do jednotné kanalizace apod., včetně zákazu napojování a i stávající srazit na minimum.“

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

1. Vzhledem k tomu, že v průběhu let od nabytí účinnosti nového Územního plánu Chomutov 29.6.2017, až na výjimky, nedochází k realizaci nových zahrádkářských osad, a jelikož poptávka veřejnosti po tomto využití na území města je velká, chce Statutární město Chomutov pro věřit vhodnost návrhových ploch pro funkční využití „RZ rekreace – zahrádkové osady“, případně vymezit plochy nové, ve vhodnějších lokalitách. Dále vzhledem k tlaku veřejnosti na možnosti využití nerealizovaných ploch „ZP - zeleň – parky a parkově upravené plochy“ jako komunitní zahrady, chce Statutární město Chomutov, nově vymezit lokality, či zakomponovat jako přípustné využití předmětné komunitní zahrady do jiných ploch RZV (např. „ZP - zeleň – parky a parkově upravené plochy“, „RZ rekreace – zahrádkové osady“). Vše se specifickými podmínkami prostorového uspořádání pro jejich realizaci, tzn. charakter prvků regulačního plánu.
2. Vzhledem ke stavu naplnění stoky A a dlouhodobému horizontu v uvolnění kapacit v ČOV Údlice i stavu ČOV Jirkov, doporučujeme prověřit možnost decentralizace řešení splaškové kanalizace na území města. Za účelem zajištění a nastavení koncepčního přístupu nejen pro lokality rozvojové (zastavitelné a transformační plochy), ale případně stávající (zahrádkářské kolonie, průmyslové oblasti apod.) Vše v souladu s adaptací na změnu klimatu, péčí o krajinu apod. (zadržování vody v místě). Vše s ohledem na podporu rozvoje ve městě.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu

Pořizovatel si v souladu s platností 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/056673/2025/ZPZ/Sik ze dne 15.4.2025 bylo sděleno, že „změnu územního plánu Chomutov“ **není nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí.

(2) Zadání změny územně plánovací dokumentace může dále obsahovat další požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace.

a) Aktualizace zastavěného území, aktualizace územního plánu dle schválených aktualizací Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, Politiky územního rozvoje České republiky a rozvojového plánu, což vyplývá z požadavků stavebního zákona.

Předmětná Změna č. 8 Územního plánu Chomutov s prvky regulačního plánu je pořizována z vlastního podnětu, obsah zadání Změny č. 8 Územního plánu Chomutov byl schválen Zastupitelstvem statutárního města Chomutov dne 2.6.2025 pod číslem usnesení 089/25.

Náklady na pořízení předmětné změny č. 8 budou hrazeny Statutárním městem Chomutov.

Pořizovatel: Magistrát města Chomutova, Odbor rozvoje a investic, Oddělení úřad územního plánování příslušný podle § 25 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Oprávněná osoba pořizovatele: Bc. Marcela Hergethová

Usnesení ZaMěst č. 089/25 z 2.6.2025

Změna č. 8 a č. 9 Územního plánu Chomutov

Zastupitelstvo statutárního města Chomutova

1. schvaluje

dle § 110 a 111 zákona č. 283/2021 Sb. (stavebního zákona) pořízení Změny č. 8 a č. 9 Územního plánu Chomutov s prvky regulačního plánu, a

2. schvaluje

zadání Změny č. 8 a Změny č. 9 Územního plánu Chomutov, dle příloh důvodové zprávy, které bylo zpracováno v souladu s přílohou č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., a

3. rozhoduje

o sloučení společného jednání a veřejného projednání v průběhu pořizování Změny č. 8 a č. 9 Územního plánu Chomutov, a

4. stanovuje

MUDr. Mariana Bystroně určeným zastupitelem pro pořízení Změny č. 8 a č. 9 Územního plánu Chomutov, a

5. stanovuje

pořízení Změny č. 9 Územního plánu Chomutov úhradou nákladů v celkové výši 100 % dle § 92 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb. žadatelem.