

ÚZEMNÍ PLÁN VRSKMAŇ

změna č. 5

Výroková část změny č. 5 Územního plánu Vrskaň
Návrh pro společné jednání a veřejné projednání

Datum zpracování: květen 2025

Zastupitelstvo obce Vrskmaň, příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále též stavební zákon), v souladu s § 104 stavebního zákona, vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

vydává

Změnu č.5 územního plánu Vrskmaň

kterou se mění Územní plán Vrskmaň ve znění Změny č. 1, která nabyla účinnosti dnem 13.4.2015, Změny č. 2, která nabyla účinnosti dnem 16.10.2018, takto:

Struktura textové části je upravena podle přílohy č. 8 nového stavebního zákona

Základní údaje

Název dokumentace:	Změna č. 5 územního plánu Vrskmaň
Fáze:	Návrh pro veřejné projednání
Pořizovatel:	Magistrát města Chomutova, odbor rozvoje a investic,
Určený zastupitel:	Bc. Václav Hora, starosta obce
Zpracovatel:	Ing. arch. Ladislav Komrska, autorizovaný architekt, č. autorizace 02748

Obsah

1a)	Vymezení zastavěného území	3
1b)	Základní koncepce rozvoje území obce	4
1c)	Urbanistická koncepce	4
1e)	Koncepce uspořádání krajiny	5
1f)	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	7
1g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	10
1h)	Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny	11
2c)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	11
	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	11

1a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je změnou č. 5 ÚP Vrskmaň aktualizováno ke dni 15.1.2025 nad aktuálním mapovým podkladem ze dne 14.1.2025.

- 1.a výkres základního členění území
- 1.b hlavní výkres
- 1.c výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací
- 2.a koordinační výkres

1b) Základní koncepce rozvoje území obce

Zavedením Jednotného standardu ÚP se před označení zastavitelných ploch vkládá písmeno „Z.“, pojem plocha přestavby ploch je nahrazen pojmem „transformační plocha“ a před označení ploch přestavby (transformačních ploch dle změny č. 5 ÚP Vrskmaň) se vkládá písmeno „T.“

Odstavec: „Místní část Vrskmaň“ se doplňuje textem:

Dle usnesení ZO 17/2025 dne 3.2.2025

Změnou č. 5 ÚP Vrskmaň se vymezuje zastavitelná plocha Z.Z5/1 – výroba drobná a služby. Plocha je určená pro výrobu, výrobní služby, řemeslnou výrobu i zemědělskou výrobu a souvisejících staveb s danou funkcí (např. stavby dopravní a technické infrastruktury, oplocení) s možností zastavění 80 %, maximální výškou. Plocha umožňuje alternativní využití energie vyrobené na ploše Z.VZ4 a Z.Z5/5 ve výrobních halách – např. pro hydroponní pěstování sazenic a staveb souvisejících s provozem.

Dle usnesení ZO č. 19/2025 dne 22.4.2025

Změnou č. 5 ÚP Vrskmaň se vymezuje zastavitelná plocha Z.Z5/5 – výroba energie z obnovitelných zdrojů, určená pro fotovoltaickou elektrárnu.

Změnou č. 5 ÚP Vrskmaň se mění na ploše Z.Z5/4 využití podmínky zastavitelné plochy Z.VZ4 – výroba drobná a služby: maximální % zastavění 80 %, maximální výška staveb 15 m.

Odstavec: „Místní část Zaječice“ se doplňuje textem:

Dle usnesení ZO 17/2025 dne 3.2.2025

Změnou č. 5 ÚP Vrskmaň se vymezuje na části výrobního areálu v Zaječicích transformační plocha T.5/2 z plochy smíšené obytné (SO) na plochu výroby lehké (VL) s možností umístění staveb a činnosti výroby zemědělské a lesnické.

Dle 8. aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje:

Změnou č.5 ÚP Vrskmaň se vymezuje plocha Z.FVE06 pro umístění fotovoltaické elektrárny na ploše ASA2.

1c) Urbanistická koncepce

Tabulka rozvojových ploch se aktualizuje takto:

- označení zastavitelných a transformačních ploch se upravuje dle kapitoly 1b) výrokové části změny č. 5 ÚP Vrskmaň,
- označení ploch s rozdílným způsobem využití se mění podle kapitoly 1f) výrokové části změny č. 5 ÚP Vrskmaň,
- vypouští se realizované zastavitelné plochy: Z1, Z7
- vkládají se zastavitelné plochy
 - Z.Z5/1 - výroba drobná a služby 1,3922 ha
 - Z.Z5/4 - výroba drobná a služby 1,5898 ha
 - Z.Z5/5 - výroba energie z obnovitelných zdrojů 2,5780 ha
 - Z.FVE06 - výroba energie z obnovitelných zdrojů 60,4000 ha
- vkládá se transformační plocha T.Z5/2
 - T.Z5/2 - výroba 1,4821 ha

označení		velikost (ha)		využití			
ÚZ ÚP po změně č. 2	změna č. 5	ÚZ ÚP po změně č. 2	změna č. 5	ÚZ ÚP po změně č. 2	změna č. 5	orientační kapacita	orientační počet obyvatel
V1	Z.V1	1,3487		plochy občanského vybavení	občanské vybavení veřejné		
V2	Z.V2	2,9382		plochy smíšené	smíšené obytné všeobecné	28 RD	84
V3	Z.V3	1,5228		plochy smíšené	smíšené obytné všeobecné	34 RD	112
V4	Z.V4	0,9573		plochy výroby a skladování	výroba lehká		
V5	Z.V5	0,9638		plochy občanského vybavení - sport	občanské vybavení sport		
V6	Z.V6	0,8809		plochy smíšené	smíšené obytné všeobecné		
V7a	Z.V7a	17,1016		plochy výroby a skladování (Průmyslová zóna Vrskmaň)	výroba lehká		
V7b	Z.V7b	1,0254		plochy výroby a skladování (Průmyslová zóna Vrskmaň)	výroba lehká		
	Z.V8	0,1362		plochy veřejných prostranství	veřejná prostranství všeobecná		
	Z.V9	0,7715		plochy veřejných prostranství	veřejná prostranství všeobecná		
	T.V9	4,7460		plochy veřejných prostranství	veřejná prostranství všeobecná		
Z1		12,8685		plochy výroby a skladování			
Z2	Z.VZ2	5,4540		plochy výroby a skladování	výroba lehká		
Z3	Z.VZ3	0,8705		plochy silniční dopravy	doprava silniční		
Z4	Z.VZ4	4,5204	2,8359	plochy smíšené výrobní	výroba drobná a služby		
Z5	Z.VZ5			plochy drážní dopravy – koridor (VPS-i dle ZÚR ÚK)	doprava drážní		
	Z.Z5/1		1,3922		výroba drobná a služby		
	Z.Z5/4		1,5898		výroba drobná a služby		
	Z.Z5/5		2,5780		výroba energie z obnovitelných zdrojů		
	Z.FVE06		60,4000		výroba energie z obnovitelných zdrojů		
Z1	Z.Z1/2	5,8209	5,0274	plochy bydlení	bydlení individuální	45 RD	135
Z2	Z.Z2	2,4910		plochy smíšené	smíšené obytné všeobecné		
Z3	Z.Z3	0,6767		plochy smíšené	smíšené obytné všeobecné		
Z4	Z.Z4	0,4140		plochy technické infrastruktury	technická infrastruktura všeobecná		
Z5	Z.Z5	6,1486		plochy bydlení	bydlení individuální	44 RD	132
Z6	Z.Z6	0,0795		plochy smíšené	smíšené obytné všeobecné		
Z7		0,1709		plochy bydlení		1-RD	3
Z8	Z.Z8	7,0920		plochy technické infrastruktury – plynárenství	energetika		
	T.Z5/2		1,4821		výroba lehká		
N1	K.N1	7,0108		plochy vodní	vodní a vodních toků		
N2	K.N2	8,9181		plochy vodní	vodní a vodních toků		
	K.N3	0,6360		plochy přírodní s převahou vysoké zeleně	zeleň jiná		
	K.Z4	1,3671		plochy přírodní s převahou vysoké zeleně	zeleň jiná		
	K.Z5	1,1416		plochy přírodní s převahou vysoké zeleně	zeleň jiná		
	K.Z6	6,2719		plochy přírodní s převahou vysoké zeleně	zeleň jiná		
	K.V7	0,4698		plochy přírodní s převahou vysoké zeleně	zeleň jiná		

Poznámka pod tabulkou se doplňuje textem:

- Změnou č. 5 ÚP Vrskmaň se mění označení ploch s rozdílným způsobem využití dle jednotného standardu územních plánů.

1d) Koncepte veřejné infrastruktury

V kapitole „Plochy a koridory pro veřejnou infrastrukturu“ se název koridoru „P1“ mění na „CNZ1“.

1e) Koncepte uspořádání krajiny

V kapitole „Plochy změn v krajině“ se pře názvy ploch N1 a N2 vkládá index „K“.

V kapitole „Územní systém ekologické stability“ se pod názvem „Lokální systém ekologické stability“ vypouští text:

„(2005) zpracovaného firmou Ageris Brno“

a vkládá text:

„(2020) – pořizovatel: Magistrát města Chomutova.

V kapitole „Další změny v území“ se vkládá text:

„Vymezené posílení krajiny návrhovými plochami přírodních ploch s převahou vysoké zeleně je doplněno označením a změnou názvu plochy „zeleň jiná“

a tabulka:

K.N3	plochy přírodní s převahou vysoké zeleně	zeleň jiná
K.Z4	plochy přírodní s převahou vysoké zeleně	zeleň jiná
K.Z5	plochy přírodní s převahou vysoké zeleně	zeleň jiná
K.Z6	plochy přírodní s převahou vysoké zeleně	zeleň jiná
K.V7	plochy přírodní s převahou vysoké zeleně	zeleň jiná

1f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Do kapitoly „Plochy s rozdílným způsobem využití“ se vkládá text:

Změnou č. 5 ÚP Vrskmaň se mění označení ploch s rozdílným způsobem využití dle jednotného standardu územních plánů takto:

ÚZ ÚP Vrskmaň po změně č. 2		změna č. 5 ÚP Vrskmaň	
	Plochy bydlení		
B	bydlení	BI	bydlení individuální
	Plochy rekreace		
RI	rekreace	RI	rekreace individuální
	Plochy občanského vybavení		
OV	občanské vybavení	OV	občanské vybavení veřejné
OVS	občanské vybavení - sport	OS	občanské v ybavení sport
	Plochy veřejných prostranství		
VP	veřejná prostranství	PU	veřejná prostranství všeobecná
	Plochy smíšené obytné		
SO	smíšené obytné	SU	smíšené obytné všeobecné
SC	smíšené obytné – jádrové plochy	SC	smíšené obytné centrální
	Plochy dopravní infrastruktury		
DS	silniční doprava	DS	doprava silniční
DX	silniční doprava - účelové	DX	doprava jiná
DZ	drážní doprava	DD	doprava drážní
	Plochy technické infrastruktury		
TI	technická infrastruktura	TU	technická infrastruktura všeobecná
TP	technická infrastruktura – plynárenství	TE	energetika
	Plochy výroby a skladování		
VD	výroba a skladování	VL	výroba lehká
VZ	výroba a skladování – zemědělské stavby	VZ	výroba zemědělská a lesnická
		VE	výroba energie z obnovitelných zdrojů
	Plochy smíšené výrobní		
MV	smíšená výrobní	VD	výroba drobná a služby
	Plochy vodní a vodohospodářské		
W	plochy vodní a vodohospodářské	WT	vodní a vodních toků
	Plochy zemědělské		
	orná půda	AP	orná půda
	sady	AT	trvalé kultury
	Plochy přírodní		
	plochy přírodní s převahou nízké rozptýlené zeleně	ZK	zeleň krajinná
	plochy přírodní s převahou vysoké zeleně	ZX	zeleň jiná
	Plochy těžby nerostů		
		GD	těžba dobývání a úprava

v tomto grafickém značení a uspořádání:

stav	návrh	
BI	BI	bydlení individuální
RI	RI	rekreace individuální
OV	OV	občanské vybavení veřejné
OS		občanské vybavení sport
PU	PU	veřejná prostranství všeobecná
ZS		zeleň sídelní ostatní
ZK	ZK	zeleň krajinná
ZX		zeleň jiná
SU		smíšené obytné všeobecné
SC	SC	smíšené obytné centrální
DS	DS	doprava silniční
DD	DD	doprava drážní
DX		doprava jiná
TU		technická infrastruktura všeobecná
	TE	energetika
VL		výroba lehká
VD		výroba drobná a služby
VZ		výroba zemědělská a lesnická
VE		výroba energie z obnovitelných zdrojů
WT	WT	vodní a vodních toků
AP		orná půda
AT		trvalé kultury
GD		těžba dobývání a úprava

V kapitole „Podmínky pro využití plochy a jejich prostorové uspořádání“ se upravují názvy ploch s rozdílným způsobem využití dle výše uvedené tabulky,

a vkládá text:

VE	Výroby energie z obnovitelných zdrojů
-----------	--

Hlavní využití:

Plochy jsou určeny výhradně pro umístění zařízení fotovoltaických elektráren. Nosné konstrukce fotovoltaických panelů bude umístěna na zatravněný povrch, který bude řádně udržován s cílem zamezení růstu plevelů či eroze vegetačního krytu.

Přípustné umístění objektů:

- technické služby

Podmínečně přípustné využití území - umístění objektů

- technické plochy pro dopravu

Nepřípustné umístění objektů:

Jiné než hlavní, přípustné a podmínečně přípustné využití území je nepřípustné.

Další podmínky:

- maximální % zastavění: 15 % včetně zpevněných a pojezdových ploch
- minimální % zeleně: 85 % s možností instalace panelů FVE
- maximální výška objektů: 5,0 m (související provozní objekty na 15% zpevněných ploch)

- plocha Z.Z5/5:

Plocha Z.Z5/5 zasahuje do CHLÚ Ervěnice. Pro případ, kdy by pro danou oblast bylo ze strany příslušných správních orgánů vydáno rozhodnutí o zahájení těžby ložiska, vedeného dotčeným „CHLÚ Ervěnice Č. 07580000“ na daném pozemku č. 497/178, k. ú. Nové sedlo nad Bílinou, bude stavba odstraněna na náklady aktuálního majitele stavby vedeného u katastrálního úřadu.

Veškeré stavby budou z důvodu „CHLÚ č. 07580000 Ervěnice“ vedeny jako stavby dočasné na 30let s možností prodloužení ponechání stavby na další období, v závislosti na aktuálním vývoji CHLÚ. V případě, kdy pomine ochrana CHLÚ je možné stavbě udělit statut „stavba trvalá“.

Oplocení plochy Z.Z5/5 bude provedeno v nezbytném rozsahu, v případě členění na více provozních účelových zařízení FVE vytvořit prostor min. 6 m, tvořený travním porostem anebo biopásem.

Případné kácení mimolesních dřevin je nutné provádět v období mimo hnízdění ptáků, tedy od 15. 9. do 28. 2.

Před zahájením realizace konkrétních záměrů v hodnocených plochách event. ověřit aktuální stav ornitocenózy.

- plocha Z.FVE06:

Maximální výměra plochy fotovoltaických panelů (včetně rozestupových pásů) a provozně souvisejících zařízení se činí 54 ha.

Vyloučení zásahu do plánovaného registrovaného významného krajinného prvku Šverma.

V odstavci „PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ“ – VL Výroba lehká“

se „Další podmínky“ doplňují textem:

„- transformační plocha T.5/2:
Maximální % zastavění se nevymezuje.

V odstavci „PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ“ – VD Výroba drobná a služby“

se doplňuje přípustné umístění objektů textem:

6. být správce na zastavitelné ploše Z.Z5/1

Další podmínky se doplňují:

„maximální % zastavění: 60 % včetně zpevněných a pojezdových ploch“ textem:

„na ploše Z.Z5/1 a Z.Z5/4 80%“

„minimální % zeleně: 40 % textem;

„na ploše Z.Z5/1 a Z.Z5/4 20%“

„maximální výška objektů“

Vypouští se text: „u plochy Z.VZ4 max. do 9 m „

a vkládá se text:

- plocha Z.Z5/1:

Veškeré stavby budou z důvodu „CHLÚ č. 07970000 Otvice“ vedeny jako stavby dočasné na 30let s možností prodloužení ponechání stavby na další období, v závislosti na aktuálním vývoji CHLÚ. V případě, kdy pomine ochrana CHLÚ je možné stavbě udělit statut „stavba trvalá“.

Pro případ, kdy by pro danou oblast bylo ze strany příslušných správních orgánů vydáno rozhodnutí o zahájení těžby ložiska, vedeného dotčeným „CHLÚ č. 07970000 Otvice“ na daném pozemku č. 599/1 v k.ú. Nové sedlo nad Bílinou, bude stavba odstraněna na náklady aktuálního majitele stavby vedeného u katastrálního úřadu.

Při využití plochy zachovat pás dřevinné vegetace na západní hranici pozemku parc. č.: 599/1, k.ú. Nové Sedlo nad Bílinou.

Případné kácení mimolesních dřevin je nutné provádět v období mimo hnízdění ptáků, tedy od 15. 9. do 28. 2.

Před zahájením realizace konkrétních záměrů v hodnocených plochách event. ověřit aktuální stav ornitocenózy.

1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

V kapitole „Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“ se jejich označení doplňuje takto:

Dopravní infrastruktura

- | | | | |
|---|-----|------------------------------------|----------------|
| - | VPS | místní komunikace Zaječice | indexem „VD.1“ |
| - | VPS | cyklostezka Zaječice – Vrskmaň | indexem „VD.4“ |
| - | VPS | cyklostezka Zaječice – Kyjice | indexem „VD.5“ |
| - | VPS | železniční trať ČD č. 140 a č. 130 | indexem „VD.i“ |

Technická infrastruktura

- | | | | |
|---|-----|---------------------------------|----------------|
| - | VPS | čistírna odpadních vod Zaječice | indexem „VT.2“ |
|---|-----|---------------------------------|----------------|

Snižování ohrožení v území postihované povodněmi a jinými přírodními katastrofami

- VSK revitalizace toku Bíliny indexem „VN.1“

V kapitole: „Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“ se jejich označení mění takto:

Plochy pro založení prvků územního systému ekologické stability

- regionální biocentrum 020 index „VU.1“
- regionální biokoridor 0011 index „VU.2“
- regionální biokoridor 572 index „VU.3“
- regionální biokoridor 0014 index „VU.4“
- regionální biokoridor 0013 index „VU.5“

V kapitole: „Asanace a asanační území“ se jejich označení doplňuje takto:

- ASA2 plocha asanace provozovaného hnědouhelného lomu Vršany indexem „VA.1“
- ASA3 plocha asanace provozovaného hnědouhelného lomu ČSA indexem „VA.2“

Odstavec „Technická infrastruktura“ se doplňuje textem:

- VPS fotovoltaická elektrárna VT.FVE06

1h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Vypouští se text:

„Nejsou navrhovány plochy, pro které vyplynula nutnost stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 SZ.“

a nahrazuje textem:

„Kompenzační opatření nejsou v územním plánu Vrskmaň stanoveny.“

2c) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Seznam územních rezerv se doplňuje takto:

- „plocha R1 – m.č. Zaječice - 5,7648 ha – plocha je určena pro bydlení“ textem „individuální“,
- „plocha R2 – m.č. Vrskmaň - 2,9382 ha – plocha smíšená“ textem „obytná všeobecná“

Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část výroku změny č. 5 ÚP Vrskmaň - obsahuje 9 stran A4.

Grafická část výroku změny č. 5 ÚP Vrskmaň obsahuje:

- 1a Výkres základního členění území
- 1b1 Hlavní výkres
- 1c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Poučení

Proti Změně č. 5 územního plánu Vrskmaň, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek podle § 173 odst. 2) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.