

ZMĚNA č.6 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Chomutov

TEXTOVÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ

Objednatel : statutární město Chomutov
Pořizovatel : Magistrát města Chomutova, odb. rozvoje a investic, úsek úz. plánování
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum : srpen 2025

Zpracovatel Z6 (2025):

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

Ing. arch. Ivan Kaplan
Ing. Kateřina Jelínková

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	7
2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	7
3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	7
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	7
5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY	19
6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČ. VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI	20
7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	20
8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	20
9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3.....	20
10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	23
11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	23
12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....	23
13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	23
14. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	23
15. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	23
16. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN	24

Příloha č. 1: Text s vyznačením změn

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

1. KOORDINAČNÍ VÝKRES	M 1 : 5 000
2. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	M 1 : 25 000

Použité zkratky a pojmy:

č. j	-	číslo jednací
EVL	-	evropsky významná lokalita
CHLÚ	-	chráněné ložiskové území
k. ú.	-	katastrální území
PRP	-	prvky regulačního plánu
PRZV	-	plochy s rozdílným způsobem využití
PUPFL	-	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	-	Politika územního rozvoje
SOB	-	specifická oblast
ÚAP	-	územně analytické podklady
ÚK	-	Ústecký kraj
ÚP	-	územní plán
ÚPD	-	územně plánovací dokumentace
ÚSES	-	územní systém ekologické kvality
VPO	-	veřejně prospěšná opatření
VPS	-	veřejně prospěšné stavby
VTL	-	vysokotlaký plynovod
ZPF	-	zemědělský půdní fond
ZÚR	-	Zásady územního rozvoje

1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Bude doplněno po veřejném projednání.

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

Cíle a úkoly územního plánování jsou vymezeny v § 38 a 39 stavebního zákona. Změna č. 6 ÚP Chomutova je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizováním změny je zajišťován požadavek soustavného a komplexního řešení území (jsou řešeny aktuální potřeby v území), vliv změny na udržitelný rozvoj území nebylo potřeba vyhodnocovat.

Změna respektuje všechny základní hodnoty v území dané v ÚP, nemění je, povaha a charakter změny je (oproti koncepci stanovené platným územním plánem pro dané místo řešené změnou č. 6) málo významný (viz odůvodnění kap. 9), neovlivňuje zásadní urbanistické, architektonické ani přírodní hodnoty v řešeném území.

Zpracování změny č. 6 ÚP Chomutova bylo provedeno v souladu s ustanoveními nového stavebního zákona 283/2021 Sb. – odůvodnění odpovídá požadavkům na obsah a strukturu podle Přílohy č.8 ke stavebnímu zákonu. Názvy kapitol výrokové části platného ÚP byly upraveny podle platného SZ. Změna vypouští dohody o parcelaci (a nenahrazuje je plánovací smlouvou).

Změnou nedochází k vymezení podmínek v podrobnosti regulačního plánu ani se neupravuje výčet staveb vyloučených územně plánovací dokumentací, které by jinak šlo umísťovat v nezastavěném území.

Změna č. 6 se projednává pouze v rozsahu měněných částí bez Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území. Změna je provedena nad aktuální platnou ÚPD (=úplné znění po vydání změny č.4).

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

Bude doplněno po veřejném projednání.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

4.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Politika územního rozvoje České republiky (dále též PÚR) je schválena usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009, dále byly vydány Aktualizace č.2 až 7, poslední Změna č.9 je závazná od 1.3.2025.

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9 (dále též PÚR):

Z hlediska celostátních priorit územního plánování (uvedené v PÚR ČR v bodě 2.2 „Návrh“ kapitoly 2 „Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“) naplňuje změna č. 6 ÚP Chomutova následující vybrané 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 užitné hodnoty.

Podmínky pro ochranu hodnot v území, urbanistické struktury stanovuje koncepce územního plánu Chomutova. Z6 řeší změnu funkčního využití v již vymezené zastavitelné ploše za účelem možnosti realizace výrobně-logistického areálu (podrobněji viz kap. 9). Změna upravuje podmínky prostorového uspořádání pro tuto lokalitu pro umožnění realizace záměru (zvýšení max. výšky staveb na 20 m a vytvoření kruhového objezdu na silnici I/13). Tímto změna neovlivňuje přírodní, civilizační ani kulturní hodnoty území, nedochází ke změně uspořádání krajiny.

(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.

Změna nemění základní koncepci stanovenou územním plánem, umístění pro výrobně-logistický areál je výhodné z hlediska dopravní obsluhy (blízkost silničního křížení I/13 a D7; pro směry Karlovy Vary (Německo) a Praha bez nutnosti průjezdu městem. Projednáním územního plánu je naplněna možnost obyvatel města se vyjádřit k navrhovanému řešení.

(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.

Změna č. 6 řeší podmínky pro realizaci (v již zastavitelné ploše, v duchu koncepce územního plánu. Realizaci výrobně-logistického areálu s administrativní budovou dojde k vytvoření pracovních příležitostí.

(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.

Změna č. 6 umísťuje záměr do již vymezené zastavitelné plochy v přímé návaznosti na dopravní infrastrukturu, čímž zajišťuje ochranu nezastavěného 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.

Změna č. 6 umísťuje záměr do již vymezené zastavitelné plochy (pro obdobnou funkci), neovlivňuje charakter krajiny - záměr se nachází při silnici I/13 na okraji urbanizovaného území, v návaznosti na komerční haly obdobných rozměrů.

(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 nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Změna č. 6 nevymezuje nové zastavitelné plochy (dochází k malému rozšíření zastavitelné plochy Z.14-4), pás pro izolační zeď podél silnice I/13 (stanoveno v platném územním plánu) zůstává zčásti zachován (ve výkrese), zčásti je zajištěn stanovenými podmínkami plochy VL (požadavek realizace pásu zeleně).

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístování 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).

Změna č. 6 v souvislosti se záměrem upravuje sjezdy do zastavitelných ploch pomocí okružní křižovatky (na tuto je vydáno územní rozhodnutí). Chodník podél silnice I/13 zůstává zachován. Záměr se nachází v těsné blízkosti autobusové zastávky (výhodné pro zaměstnance). Těsná blízkost křížení D7 a přímá vazba na I/13 pro dopravu zboží snižuje zatížení obyvatel hlukem a emisemi.

(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.

Chomutov není územím, kde by docházelo k překračování imisních limitů. Změnou je umísťován záměr do již vymezené zastavitelné plochy, která byla vymezena pro obdobnou funkci (viz kap. 9), tímto je naplňován požadavek na vytváření územních podmínek s cílem minimalizace negativních vlivů.

(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.

Veřejná hromadná, cyklistická a pěší doprava není předmětem řešení Z6. Změnou Z6 řešený plánovaný výrobně-logistický areál se bude nacházet v těsné blízkosti zastávky veřejné autobusové dopravy.

Vyhodnocení sídelní struktury, rozvojových oblastí a rozvojových os:

Do rozvojové osy OS7 Ústí nad Labem – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (-Bayreuth) jsou zařazeny obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na dopravní cesty (D6 a I/13). Rozvojovým záměrem v OS7 je silnice I/13 (úkolem je řešení přestavby vybraných úseků silnice I/13 mezi Ostrovem a Chomutovem). Z6 řeší změnu funkčního využití v přímé návaznosti na silnici I/13. Plánované výrobně-logistické centrum s administrativní budovou využívá příhodnou dopravní dostupnost na hlavní dopravní tahy I/13 a D7 a zároveň blízkost pracovní základny Chomutova.

Vyhodnocení specifických oblastí:

Chomutov je zařazen do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje problém ohrožení suchem. Úkoly uvedené pro území plánování změna č. 6 neřeší, opatření jsou součástí územního plánu (např. v rámci

koncepte nakládání s dešťovými vodami, stanovením min. procenta zeleně pro jednotlivé plochy s rozdílným zp. využití, strategie adaptace města a krajiny na klimatickou změnu, požadavky na zeleň na střechách u objektů nad 300 m² a další). Změnou projednávána úprava funkčního využití problém sucha nezhoršuje, min. % zeleně stanovené v podmínkách ploch s rozd. zp. využití zůstává stejné (změnou dochází ke změně z ploch OK.v a OK.s na VL, ve všech případech je min. % zeleně stejné: 15%).

ORP Chomutov (bez obcí v severní části) je zařazen do specifické oblasti **SOB10**, 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. Chomutov má v platném ÚP vymezeny plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (v území existují fungující areály FVE a jsou vymezeny zastavitelné plochy VE), zároveň jsou přípustné ve vybraných plochách s rozd. zp. využití. V malém měřítku (jednotlivé panely pro vlastní potřebu) jsou za podmínek stanovených územním plánem i pro další plochy s rozd. zp. využití. Zároveň jsou ve vybraných plochách nezastavěného území vyloučeny stavby fotovoltaických elektráren. Z6 tuto problematiku dále neřeší, územní plán je v souladu s požadavky na územní plánování pro SOB10. ZÚR ÚK vymezily v území Ústeckého kraje

ORP Chomutov (bez obcí v severní části) je zařazen do specifické oblasti **SOB11**, 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. S větrnou energetikou se na území města nepočítá (stanoveno v koncepci územního plánu), toto není v Z6 nijak měněno.

Z nadřazené dokumentace nevyplývá konkrétní potřeba vymezovat plochy pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů na území Chomutova (v rámci ZÚR jsou vymezeny plochy pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů energie – fotovoltaické elektrárny FVE02-FVE14, avšak mimo území Chomutova) – viz výkres širších vztahů.

Vyhodnocení záměrů dopravní infrastruktury:

Ze záměrů dopravy republikového významu vymezených v PÚR ČR prochází řešeným územím:

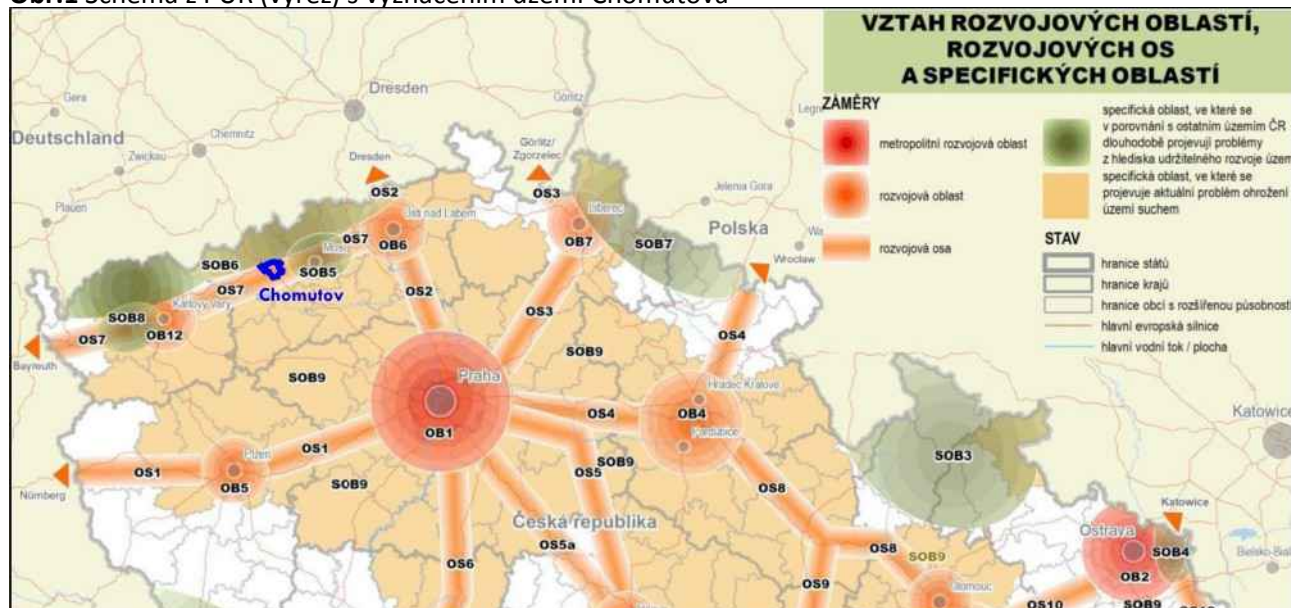
(119) SD18 Silnice I. třídy I/13 úsek Ostrov–Chomutov. Koridor je vymezen v platném územním plánu jako CNZ.SD18 a zůstává beze změny.

Vyhodnocení záměrů technické infrastruktury a souvisejících záměrů:

Ze záměrů technické infrastruktury a souvisejících záměrů vymezených v PÚR ČR prochází řešeným územím:

(160e) Tranzitní VTL plynovod přepravní soustavy vedoucí z (Sayda–) hranice Německo/ČR–Hora sv. Kateřiny–Přimda–hranice ČR/Německo (–Waidhaus). Koridor je vymezen v platném územním plánu jako CNZ.P1 a zůstává beze změny.

Obr.1 Schéma z PÚR (výřez) s vyznačením území Chomutova



Závěr:

Vytvoření podmínek pro realizaci záměru pro potřeby logistického a výrobního sektoru odpovídá strategii zajištění efektivního využívání prostoru (není vymezována nová zastavitelná plocha) pro rozvoj ekonomických odvětví a je v souladu s cílem Politiky územního rozvoje podporovat rozvoj hospodářských aktivit v regionech s odpovídající infrastrukturou.

4.2 NADŘAZENÁ ÚPD – ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

Územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády č. 581/2024 dne 28. srpna 2024. Do doby vydání první změny není územní rozvojový plán závazný pro rozhodování v území, soulad změny č. 6 s územním rozvojovým plánem není proto vyhodnocen.

4.3 NADŘAZENÁ ÚPD – ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje byly vydány Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 5. 10. 2011 jako opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti 20.10.2011. Poslední schválená Aktualizace (č.8) nabyla účinnosti 31.12.2024, nyní je tedy v platnosti 1., 2., 3., 4., 5., 7. a 8. Aktualizace ZÚR (dále též ZÚR ÚK).

A.Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v Politice územního rozvoje

Vyhodnocení:

Pro zajištění udržitelného rozvoje území, dosažení cílů a úkolů územního plánování a zvýšení atraktivity kraje jsou stanoveny v ZÚR ÚK **priority územního plánování Ústeckého kraje** – uvedeno vyhodnocení vybraných priorit (priority, které se nijak netýkaly Chomutova nebo řešení Z6 jsou v citacích kráceny):

Priorita	Vyhodnocení
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 parametru sociální soudržnosti obyvatel kraje.	Změnou č. 6 nedochází k narušení rovnováhy mezi pilíři udržitelného rozvoje. Vyváženost pilířů je zakotvena v platném územním plánu. Stávající zastavitelná plocha podporovala hospodářský rozvoj a sociální soudržnost; změnou plánované využití podporuje stejné pilíře (aniž by zasahoval životní prostředí nad rámec již platného územního plánu).
(2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.	Z6 mění využití ploch s rozd. zp. využití v již vymezené zastavitelné ploše, změnou nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy. Nové využití je obdobné tomu, se kterým počítal platný územní plán.
Životní prostředí	
(3) Dosáhnout zásadního ozdravení 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).	Z6 neřeší tyto cíle, řešením Z6 nedojde (nad rámec platného územního plánu) ke zhoršení uváděných cílů. Koncepti s ohledem na prioritu územního plánování řeší platný územní plán, změnou č. 6 nedochází ke změně koncepce (jedná se o změnu využití v rámci již vymezené zastavitelné plochy, charakterem obdobné funkce).
(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	Řeší platný územní plán. Úkol se netýká řešení změny.

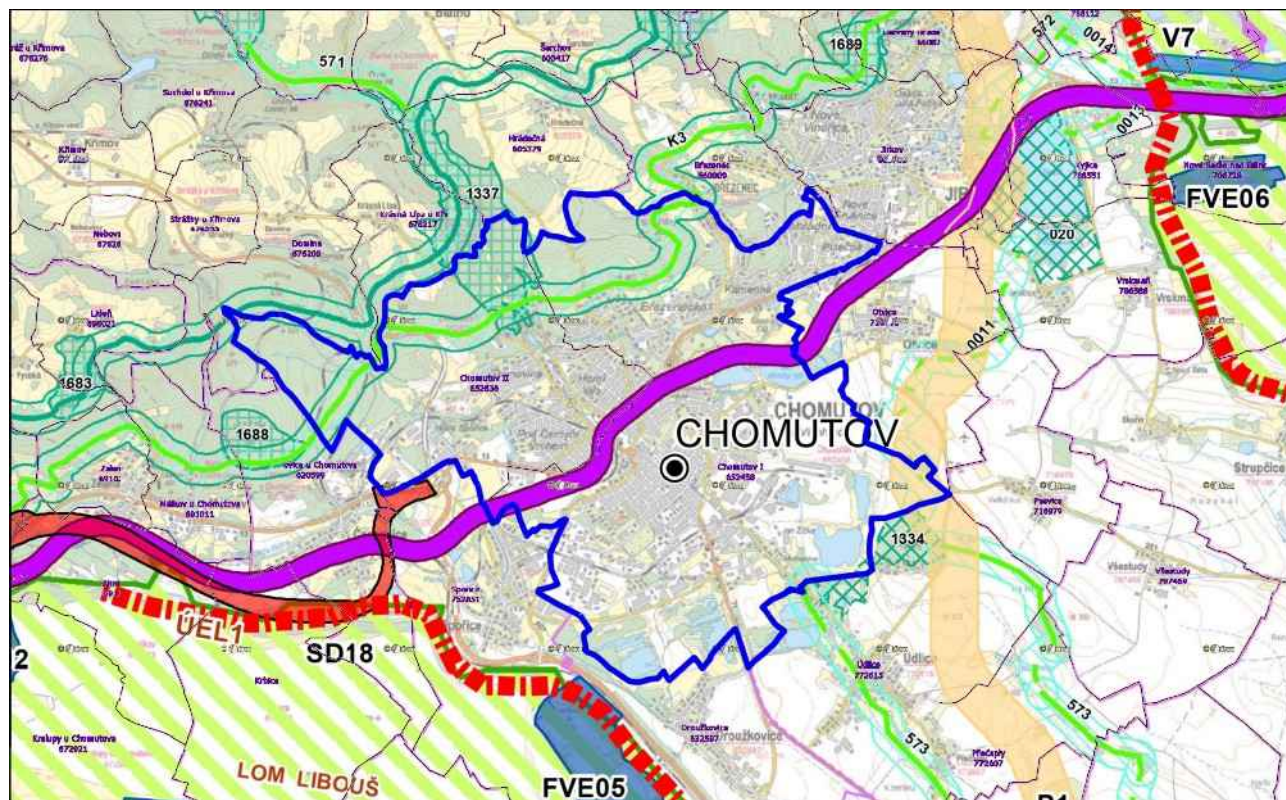
Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.	
(5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území....(dále necitováno)	Z6 nezasahuje zvláště chráněná území, soustavy NATURA 2000 ani obecně chráněná území.
(6) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí,(dále necitováno)	Revitalizace není předmětem řešení Z6.
(7) Územně plánovací nástroji přispět k řešení problémů vyhlášených oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodů překračování limitů některých znečišťujících látek 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).	Není předmětem řešení Z6.
Hospodářský vývoj	
(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, zejména v hospodářsky problémových regionech, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrob a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.	Z6 pokračuje v duchu stanovené platné koncepce v územním plánu, dochází ke změně využití zastavitelné plochy komerční vybavenosti na plochy výroby a skladování. Změna reaguje na plánovaný záměr vytvoření výrobně-logistického areálu s administrativním zázemím. V tomto duchu (reakcí na aktuální potřeby udržovat podíl výroby) je v souladu s prioritou.
(9) Nepřípustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR c.331/1991 a c.444/1991, včetně usnesení vlády ČR c.827/2015.	Netýká se změny č. 6.
(10) Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny....(dále necitováno)	Netýká se změny č. 6.
(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.	Vzhledem k umožnění logistiky (skladování) je výhodnější pozice při okraji města, s krátkou vazbou na hlavní silniční (dálniční) tahy. Záměr je umístěn v již vymezené zastavitelné ploše (dochází pouze k malému rozšíření stávající plochy v rozsahu pozemků řešených změnou), čímž šetří nezastavěné území.
(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.	Chomutov nedisponuje volnými plochami vhodnými pro záměr výrobně-logistického areálu, úkol je částečně naplněn vymezením záměru v již vymezené zastavitelné ploše.
(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	Netýká se území Chomutova.

(CHLÚ).	
<p>(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.</p>	<p>Změna nevymezuje nové zastavitelné plochy, nedochází k záboru dalších zemědělských půd. ÚSES není změnou dotčen, ani nedochází k fragmentaci krajiny.</p>
<p>Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti</p>	
<p>(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 provázet s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.</p>	<p>Chomutov je centrum s odpovídající občanskou vybaveností, plánovaný rozvoj výrobně-logistický areál s administrativním objektem je umístován do již vymezené zastavitelné plochy, je napojen na dopravní infrastrukturu I/13 (pro účely sjezdu do zastavitelných ploch je navrhována okružní křižovatka (na níž je vydané územní rozhodnutí). Areál se nachází v těsné blízkosti zastávky MHD.</p>
<p>(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.</p>	<p>Viz výše.</p>
<p>(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.</p>	<p>Chomutov je součástí specifických oblastí SOB9, SOB10 a SOB11 dle PÚR – vyhodnocení viz kap. 4.1. Chomutov není součástí žádných dalších specifických oblastí nadmístního významu vymezených v ZÚR.</p>
<p>(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.</p>	<p>Záměr řešený v rámci Z6 povede k podpoře (stabilizaci) zaměstnanosti.</p>
<p>Dopravní a technická infrastruktura</p>	
<p>(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</p>	<p>Dostavby silnic se přímo Z6 netýkají, změnou Z6 je navrženo vytvoření okružní křižovatky na silnici I/13 pro napojení zastavitelných ploch Z.14-4 a Z.14-6 (na křižovatku je již vydáno územní rozhodnutí).</p>

významu aj.).	
(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 a nebo 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.	Využití zastavitelné plochy, která se nachází na okraji obce, poblíž komerčních halových staveb (Globus a další), v těsné blízkosti křížení silnic I/13 a I/7. Blízkost přímého napojení na dopravní tahy směr Chemnitz (I/7) a Cheb/SRN (I/13) bez nutnosti průjezdu městem je výhodné z hlediska snížení zatížení obce průjezdné dopravy.
(20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy.	Netýká se Z6.
(21) Zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (zejména oblasti Krušných hor, Šluknovska a podhůří Doupovských hor).	Netýká se území Chomutova.
(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).	Netýká se řešení Z6.
(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).	Netýká se Z6. Na území Chomutova je realizována silnice I/7 (směr Chemnitz).
(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,...(dále necitováno)	Netýká se území Chomutova.
(25) Respektovat rozvojové záměry na modernizaci a dostavbu tepelných elektráren na území kraje, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.	Netýká se území Chomutova.
(26) Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.	Není předmětem řešení Z6.
(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.	Není předmětem řešení Z6.
(28) Vytvořit územně plánovací předpoklady pro zajištění bezpečné a dostatečné dodávky elektrického výkonu do prostoru Šluknovského výběžku.	Netýká se území Chomutova.

<p>(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).</p>	<p>Podpora OZE je součástí platného územního plánu. Z6 tuto problematiku dále nerozvíjí.</p>
<p>Sídelní soustava a rekreace: (netýká se Z6)</p>	
<p>Sídelní soudržnost obyvatel</p>	
<p>(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.</p>	<p>Změnou č.6 je řešeno umístění výrobně-logistického areálu s administrativní budovou, který vytvoří další pracovní nabídku v území.</p>
<p>(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.</p>	<p>Viz výše. Sociální problematika, zdravotní stav obyvatel ani problematika sociálního vyloučení není předmětem změny.</p>
<p>(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.</p>	<p>Hodnoty území nejsou změnou dotčeny, území řešené změnou nezasahuje do kulturních ani přírodních hodnot. Území se nachází při okraji urbanizovaného území při silnici I/13 v návaznosti na komerční areály (Globus, Uni hobby, ...).</p>
<p>(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.</p>	<p>Není předmětem řešení změny.</p>
<p>(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.</p>	<p>Změna převážně řeší hospodářský rozvoj. Vzhledem k platnému územnímu plánu však zachovává vyváženosti mezi jednotlivými pilíři, protože i původní plán umožňoval obdobné využití (viz odůvodnění kap.9).</p>
<p>Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami</p>	
<p>(44) Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.</p>	<p>Netýká se řešení Z6.</p>
<p>(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.</p>	<p>Vybudováním kruhového objezdu bude bezpečnější a plynulejší výjezd z napojovaných zastavitelných ploch na silnici I/13.</p>
<p>Pokrytí území kraje územními plány: (netýká se Z6)</p>	
<p>(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.</p>	<p>Chomutov má zpracovaný územní plán. Z6 reaguje na aktuální potřeby a zájmy v území.</p>

Obr. 2 Výřez z výkresu ZÚR Výkres plocha koridorů, včetně ÚSES



B. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadměstní rozvojové oblasti a nadměstní rozvojové osy)

Chomutov je dále součástí rozvojové osy **OS7 Ústí nad Labem – Chomutov - Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (Nürnberg)**, pro kterou ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly pro územní plánování - vyhodnocení vybraných úkolů:

Úkol	Vyhodnocení
(1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problému a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.	Chomutov má platný územní plán. Z6 reaguje na aktuální potřeby (a příležitosti vyplývající z pozice v rozvojové ose) v území.
(2) Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systémů (zejména přestavba a dostavba silnice I/13 v úsecích – obchvat Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří – Chomutov, Třebušice – Most, Bílina, Kladrubská spojka, modernizace a optimalizace železničních tratí č. 130 a č.131).	Dostavba I/18 i optimalizace žel. trati je řešena v platném ÚP (mimo území řešené změnou). V souvislosti se záměrem řešeným změnou č. 6 dojde k vybudování okružní křižovatky na I/13 za účelem sjezdu do plánovaného areálu (zast. plochy Z.14-4) a plochy Z.14-6.
(3) Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadměstního významu.	Revitalizaci brownfieldů řeší platný územní plán, v Z6 se tato problematika dále neřeší. Pro záměr je využita již vymezená zastavitelná plocha Z.14-4.

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

Úkol	Vyhodnocení
(1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problému a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.	Chomutov má zpracovaný územní plán. Aktuálně se pořizuje změna č. 6 a č. 7.
(2) Podporovat zkvalitnění silničních vazeb rozvojové oblasti k sousedícím centrem osídlení v Ústeckém i Karlovarském kraji a k příhraničním oblastem SRN přestavbou silnice I/13.	Plocha pro realizaci záměru využívá příhodnou pozici poblíž křížení I/13 a I/7, je tedy přímo napojená na hlavní tahy směr Karlovy Vary a Chemnitz.
(3) Využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu (zejména Verněřov a Královský vrch), podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield.	Netýká se území Chomutova.
(4) Podpořit opatření na ochranu životního prostředí v obcích, které jsou nebo budou v kontaktu s lomem Libouš (Droužkovice, Březno u Chomutova, Spořice).	Netýká se území Chomutova.
(5) Chránit a kultivovat krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty rozvojové oblasti, rozvíjet pozitivní znaky území.	Architektonické a urbanistické hodnoty a pozitivní znaky území Chomutova jsou změnou dále chráněny (nacházejí se mimo území řešené změnou). Záměr se nachází při silnici I/13, na okraji území, v návaznosti na pás komerčních hal.
(6) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje oblasti, vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).	Netýká se území řešeného v Z4.
(7) Vytvářet územní předpoklady pro zlepšení dopravních vazeb mezi silnicemi II/251 a II/607 (resp. II/568), zejména na území obcí Droužkovice a Údlice.	Netýká se přímo území Chomutova.
(8) Koordinovat územní rozvoj rozvojové oblasti s provozními nároky a územně plánovací dokumentací vojenského újezdu Hradiště.	Netýká se území Chomutova.

C) Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení specifických oblastí nadmístního významu

Město Chomutov není součástí žádné ze zpřesněných oblastí nadmístního významu.

D) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být provedeno

Území Chomutova se týkají následující:

ZÚR zpřesňují koridor kapacitní silnice **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**.

Platný územní plán Chomutova tento koridor vymezuje jako koridor dopravní infrastruktury a současně jako VPS VD.31. Z6 do vymezeného koridoru nezasahuje, pouze upravuje grafické vyjádření v souvislosti s jednotným standardem podle nového SZ.

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.

V platném územním plánu je vymezen jako koridor a jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění VD.30. Z6 rozsah vymezení koridoru neupravuje, pouze upravuje grafické vyjádření v souvislosti s jednotným standardem podle nového SZ.

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**.

Předmětný koridor je v platném ÚP vymezen v ÚP jako koridor CNZ.P1 a zařazen mezi VPS jako VT.3.

Dle vyjádření NET4GAS, s.r.o byl uveden do provozu. Koridor záměru je však nadále vymezen v zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje. Z6 toto dále nijak neřeší.

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 Chomutovkou**.

Uvedené prvky jsou vymezeny v platném ÚP, Z6 vymezení prvků ÚSES neřeší.

E) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

5.1. Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

Úkoly nejsou vyhodnoceny - netýkaly se řešeného území nebo se netýkaly obsahu změny č. 6. Z6 nezasahuje do nezastavěného území.

5. 2. Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot – vyhodnocení vybraných priorit (do)týkajících se změny.

Úkol	Vyhodnocení
(12) Respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje.	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.	Chomutov jakožto centrum s významnou regionální funkcí v oblasti správy i služeb potřebuje adekvátní rozvoj ekonomických aktivit, které podpoří zaměstnanost, obslužnost a celkovou funkční integraci města v rámci širšího území. Navržené centrum posílí hospodářskou základnu města, rozšíří nabídku pracovních míst a přispěje k vyváženému územnímu rozvoji, čímž podpoří i jeho dlouhodobou roli jako stabilního regionálního centra.
(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.	Z6 řeší umístění výrobně-logistického areálu. Umístění je v zastavitelné ploše (plochy typu brownfield jsou již platným plánem určeny pro jiné využití vhodnějšího typu), tímto také dochází k naplnění úkolu (nezakládají se nové průmyslové plochy ve volné krajině (=v nezastavěném území)).
(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).	Dostavbu silnic a železnic Z6 neřeší, v souvislosti se záměrem dojde k vybudování okružní křižovatky na silnici I/13 pro obsluhu (vjezd do) zastavitelných ploch Z.14-4 a Z.14-6. Na křižovatku je vydáno územní rozhodnutí.

5.3. Koncepce ochrany kulturních hodnot

Za základní kulturní hodnoty jsou dle ZÚR pokládány (z těch, co se v území Chomutova vyskytují) pokládány městská památková zóna, území archeologického zájmu a jednotlivé nemovité kulturní památky. Dále jsou za základní kulturní hodnoty pokládány významné krajinné dominanty, výhledové body a pohledové osy

nadmístního významu, typické obzorové linie horských masivů. Z těchto uvedených nejsou změnou žádné kulturní hodnoty dotčeny, území řešené změnou se nachází na okraji urbanizovaného území, při silnici I/13 v návaznosti na komerční zónu.

F) Stanovení cílových kvalit krajiny, vč. územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Na území města Chomutova v rámci **vymezených cílových kvalit krajiny** je území řešené v Z6 zařazeno do oblasti **KC14 – Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území**. Plánované využití plochy pro logistiko-výrobní a administrativní využití (změna využití na VL) je v obdobném duchu platné koncepce územního plánu, který zde počítal s nevýrobními službami a velkoplošnou komerční vybaveností.

G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Pro území města Chomutova jsou ZÚR ÚK vymezeny tyto **VPS** (v závorce uvedeno označení v platném územním plánu):

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

V platném plánu jsou zaneseny všechny relevantní VPS/VPO, Z6 dále toto neřeší. V souvislosti se změnou grafického vyjádření standardizovaných jevů (podle zákona 283/2021 Sb.) dochází k úpravě zobrazení.

H) Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury

Požadavky na koordinaci ploch a koridorů i skladebných prvků nadřazeného ÚSES řeší platný územní plán. Území řešené změnou Z6 leží mimo tyto plochy a koridory.

Závěr:

Územní plán Chomutova je v souladu s dokumentací vydanou krajem, všechny požadované prvky z platných nadřazených dokumentací jsou do územního plánu zapracovány a vyhodnoceny. Změna č. 6 ÚP je v souladu se ZÚR ÚK ve znění 1., 2., 3., 4., 5., 7. a 8. Aktualizace.

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

Z6 je řešena na základě rozhodnutí o pořízení změny (usnesení ZaMěst č. 079/24 z 29.4.2024). Z6 je v souladu s návrhem obsahu změny (kurzívou):

1) *Prověření změny funkčního využití pro pozemky parc. č. 4106/2, 4119/1, 4119/3, 4119/5, 4119/12 v k.ú. Chomutov II z ploch „ZI - zeleň izolační“, „OK.S - plochy pro nevýrobní služby“ a „OK.V - plochy komerčních zařízení a administrativu – velká“, tak aby byly zohledněny záměry v předložené studii navrhovatele spojené s úpravou max. výšky objektů.*

2) *Prověření možnosti navýšení výškových regulativů na pozemcích 4119/1, 4119/3, 4119/5, 4119/12 v k.ú. Chomutov II u budov max. 20 m,*

Bod 1) a 2) je věcnou změnou Z6, odůvodnění viz kap. 9.

3) *Aktualizace zastavěného území,*

Aktualizace zastavěného území je automaticky prováděna každou změnou. Aktualizace je provedena k 1.5.2025 a zahrnuje realizované objekty (RD, výrobní haly apod.) a jednotlivé pozemky v krajině (vedené jako zastavěná plocha a nádvoří). Změnou bylo vymezeno zastavěné území, zastavitelné plochy v rozsahu,

kde bylo zastavěné území vymezeno nad rámec projednávané změny č.7, jsou vypuštěny a plochy s rozd. zp. využití jsou převedeny na plochy stabilizované.

4) Aktualizace územního plánu dle schválených aktualizací Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, Politiky územního rozvoje České republiky a rozvojového plánu.

Územní plán nebylo potřeba aktualizovat/měnit (změna i platný ÚP je v souladu s aktuální ZÚR), odůvodnění souladu viz kap. 4.

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

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno – KÚ ve svém stanovisku č.j. KUUK/045766/2024/ZPZ/Sik k obsahu změny ze dne 20.3.2024 vyloučil významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost jednotlivých evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí a dále ve stejném stanovisku nepožadoval zpracování posouzení vlivů na životní prostředí.

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

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno (viz výše).

8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Stanovisko se nevydává, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

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

Změna č. 6 územního plánu Chomutova řeší dílčí změnu (=věcná změna) a upravuje dokumentaci s ohledem na nový stavební zákon (došlo ke změně grafického vyjádření, viz odůvodnění na konci této kapitoly).

Změna Z6 řeší plánovaný logisticko-výrobní areál s administrativní budovou.

V návrhu obsahu změny mají být prověřovány pozemky parc. č. 4106/2, 4119/1, 4119/3, 4119/5, 4119/12 v k.ú. Chomutov II a výška objektů 20 m.

Dílčí změna (vlastní obsah změny) se týká změny funkčního využití (změny plochy s rozd. zp. využití OK.s a OK.v na VL) v územním plánu vymezené zastavitelné ploše Z.14-4 a plochy ZO a úpravu regulativů pro tuto konkrétní plochu (úprava podmínek prostorového uspořádání).

Změna územního plánu mění využití ploch pouze v rozsahu části ZO, OK.s a OK.v na VL.. Část plochy ZO (v rozsahu pozemků řešených změnou) je přiřčena k ploše VL (a je proto rozšířena zastavitelná plocha Z.14-4), povinnost zachování zeleně v rozsahu min. 7 m (což odpovídá šíři, o kterou byla plocha rozšířena) je stanovena v podmínkách využití (v kartě VL), aby byla zachována koncepce z platného plánu (=zeleň podél Černovické). Dále jsou změnou do ploch VL zařazeny i pozemky, které nebyly součástí obsahu změny – jedná se malé pozemky (jednotlivě do velikosti 200 m²), které by zůstaly uzavřeny uvnitř plochy VL (viz obr. 3). Změna na VL je provedena zejm. proto, že bude více odpovídat plánovanému využití, v části rozsahu

plochy OK.v plánované využití i nyní odpovídá územnímu plánu (v regulacích pro využití OK.v pro plochu Z.14-4 je v platném plánu umožněna nerušící průmyslová výroba).

Územním plánem je v koncepci navržena okružní křižovatka pro napojení lokalit Z.14-4 a Z.14-6 (v textové části kap. 4.1.2 a zobrazeno v hlavním výkrese a ve výkrese koncepcce dopravní infrastruktury).

V případě pozemku 4106/2 (severně nad silnicí) nebyla měněna plocha s rozd. zp. využití (zůstává OK.s), protože podle předběžné situace nejsou v dané ploše umísťovány objekty, které by nevyhověly stávajícím regulacím OK.s. Podle studie je zde mj. plánována zeleň a do části plochy zasáhne kruhový objezd (zeleň i dopravní infrastruktura je v přípustném využití plochy).

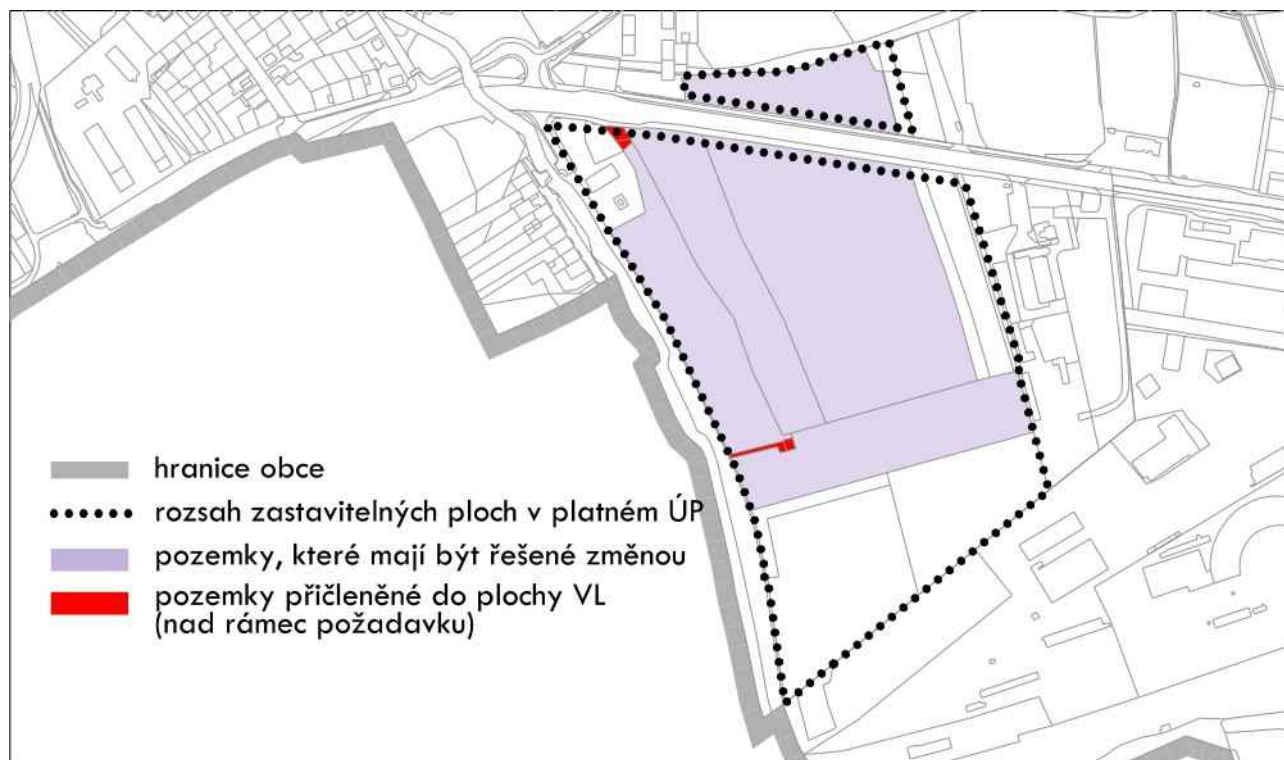
Změnou je též měněna výšková hladina staveb na max. 20 m (z 9m/12 m stanovených jako max. pro plochy OK.s/OK.v, resp. VL). Pro regulaci je využito označení "Reg1", které již v územním plánu figuruje pro možnost navýšení výšky na 20m (taktéž v ploše VL).

Z hlediska výšky staveb lze odůvodnit výšky výrobních hal do parametru 20 m takto:

- Jedná se o okraj města ve vazbě na jiné stávající halové objekty výrobního vzhledu u Černovické, narůstání výšky budoucích hal dle Z6 od města je přijatelné.
- Sousední stávající objekty směrem k městu jsou sice nižší, nicméně vykazují rovněž spíše průmyslový charakter bezokenních objemů za plotem, klasické komerční objekty jsou až v okolí Globusu východním směrem. Je tím potvrzen již spíše průmyslový charakter staveb v jihozápadní části od ulice Černovické.
- Současné rozpony konstrukcí a výšky hal z provozních a technologických důvodů se stále zvětšují, což přispívá k větší variabilitě využití a efektivitě technologií. Investor sice znám není, a nastavená max. výška hal do 20 m se může i nemusí plně využít.
- Budoucí halové objekty nejsou v konfliktu s hodnotnou městskou strukturou, nejsou v přímém kontaktu s kvalitní, či měřítkově kontrastní zástavbou. Část rodinné výstavby západně řešeného území je fragmentem zástavby Nových Spořic bez vazby na město, navíc vzdálené od území Z6 velkým nezastavěným pozemkem.
- Profil ulice Černovické v úseku západně od okružní křižovatky u Globusu je šířkově dimenzován na intenzivní dopravu po silnici I/13, větší a vyšší objemy staveb uliční profil vstřebává.

Změnou je dále zrušeno omezení na velikost zastavěné plochy haly. V hlavním využití je totiž umožněno nekapacitní skladování, které je v definicích omezeno velikostí 3000 m². Důvod omezení má význam pro ostatní plochy VL, kde je cílem zamezit vzniku logistických areálů (bez vazby na vlastní výrobu), které by znamenaly dopravní zátěž pro město. Zde (pouze v ploše Reg11, nikoli obecně v plochách VL) je však skladování (logistika) umožněna, proto je pro jednoznačnost výkladu uvedeno, že omezení se zde velikosti skladovacích hal (logistiky) netýká.

Obř. 3 Přičlenění dalších pozemků do plochy VL (nad rámec obsahu změny)



V textové části v souvislosti se záměrem dochází ke změně:

- v tab. 3.1 (upřesnění typu lokality v souvislosti se záměrem)
- v kap. 4.1.2 (koncepte dopravní infrastruktury – okružní křižovatka)
- v kap. 6.2 pod tabulkou regulací OK.s (pozemek 4119/6 již neexistuje (je součástí pozemku 4119/15), pozemek 4119/12 je součástí vymezené plochy VL)
- v kap. 6.2 tabulka regulací VL (umožnění logistiky v podmíněně přípustném využití, povinnost zachování pásu zeleně podél Černovické, velikost zastavěné plochy u skladovacích hal bez omezení)

Všechny ostatní úpravy ve textové části souvisí s úpravou územního plánu podle "nejnovějších" požadavků standardu vybraných částí územního plánu (podle zákona 283/2021 Sb.), popřípadě s nápravou přejmenování zastavitelných ploch/prvků ÚSES a tabulky regulací TE opomenutých ve změně č. 3 ÚP (viz odstavec na konci kapitoly).

Dále je v souvislosti s aktualizací zastavěného území proveden převod ploch návrhových na plochy stabilizované (v rozsahu vymezení zastavěného území). O tento rozsah jsou zastavitelné plochy kráceny (nebo vypouštěny) a zároveň jsou plochy s rozd. zp. využití "návrhové" měněny na stabilizované. Vzhledem k souběžnému projednání změny č.7, která toto řeší, je aktualizace provedena pouze nad rámec ploch aktualizovaných změnou č.7.

Varianty nejsou změnou Z6 řešeny. Změna neřeší vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.

V rámci Z6 jsou v zápisu změn formálně opraveny označení několika jednotlivých zastavitelných ploch (které byly opomenuty v zápisu změn při převodu územního plánu do jednotného standardu ve změně č. 3). Dále jsou v souvislosti s novým stavebním zákonem upraveny názvy kapitol textové části územního plánu, vypuštěna kapitola s předkupními právy a kapitola s dohodou o parcelaci (dohody nejsou nahrazeny plánovacími smlouvami). Dále je upraveno grafické vyjádření jevů jednotného standardu, u kterých došlo ke změně mezi "starým" a "novým" stavebním zákonem (viz též odůvodnění kap. 15). Změnou je doplněna tabulka regulací TE, vzhledem k tomu, že ve změně č. 3 byly rozděleny plochy TI (podle starého ÚP) na plochy TW/TO/TE (změna byla započata před uvedením jednotného standardu do vyhlášky 501/2006 Sb. a tedy podle tehdejší metodiky neexistovaly plochy technické infrastruktury "všeobecné"), avšak byla opomenuta tabulka regulací ploch TE. Je proto přidána změnou. Zachovává v principu všechny regulace tak, jako by k rozdělení nedošlo: Pouze upřesňuje hlavní využití – jakých typů technické infrastruktury se týká a není použita podmínka prostorového uspořádání požadující pás zeleně v případě sousedství s plochami bydlení. To je z důvodu, že všechny plochy TE vymezené v platném plánu jsou menší objekty typu předávací stanice, trafostanice, plynárenské zařízení apod., nadto většina z nich přímo s plochami bydlení nesousedí.

10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 6 nenavrhuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by měly být řešeny v koordinaci se sousedními obcemi, případně by měly být vymezeny v ZÚR.

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

Změna č. 6 vymezuje zastavitelnou plochu pouze v minimálním rozsahu (jedná se o rozšíření plochy směrem k ul. Černovické), požadavek na zachování pásu zeleně je stanoven regulačních podmínkách.

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

Změna nevymezuje prvky regulačního plánu, pouze stanovuje odchylné požadavky na výšku staveb v daném místě (regulace je na úrovni „měřítka“ územního plánu).

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

Změna č. 6 nemá vliv na zemědělský půdní fond ani na pozemky určené k plnění funkce lesa – změnou dochází ke změně uvnitř vymezené zastavitelné plochy Z.14-4, která je vymezena v platném územním plánu a byla předmětem vyhodnocení záborů půdního fondu. Změna mění v části zastavitelné plochy „funkční využití“ z OK.s (občanské vybavení komerční - nevýrobní služby) na plochy výroby a skladování VL (výroba lehká).

14. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno před vydáním.

15. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Změna č. 6 uvádí do souladu územní plán v jevech, které byly změněny v souvislosti s novým stavebním zákonem (to se týká grafického vyjádření některých prvků územního plánu, úpravou názvů ploch s rozd. zp. využití, atd). V rámci kontroly byly identifikovány v textové části územního plánu opomenutá označení některých zastavitelných ploch, označení prvků ÚSES apod. – jsou proto formálně opraveny a vyznačeny v zápisu změn. Způsob úpravy byl koordinován (bylo kontrolováno, zda je text v detailu, kde by mohlo dojít k různým řešením, měněn stejným způsobem) s projednávanou změnou č. 7. Případné odchylky budou vyřešeny před vydáním.

Navrhované či stanovované prvky v rámci Změny č. 6 jsou zobrazeny dle požadavků na grafické vyjádření standardizovaných jevů podle nového stavebního zákona.

Protokol z kontrolního programu bude doplněn před vydáním.

16. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Viz příloha č. 1, která je svázána v tomto dokumentu (v digitální verzi je uložena v samostatném souboru), změny jsou vyznačeny červeně (vkládaný text) /modře (zrušený text) formou revizí. Číslování stran v příloze odpovídá budoucímu úplnému znění po vydání (titulní strana má číslo 1), proto je první stranou přílohy str. 7.

Textová část odůvodnění obsahuje 24 číslovaných stran, grafická část 2 výkresy.