

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Čj.: MMCH/143197/2024/ORI/UUP/Her
Sp. značka: SZ MMCH/106971/2019

Vyřizuje: Bc. Marcela Hergethová
Tel.: 474 637 443
Mobil.:
E-mail: m.hergethova@chomutov-mesto.cz

Datum: 13.11.2024

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ UPRAVENÉHO NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KŘIMOV

MAGISTRÁT MĚSTA CHOMUTOVA, Odbor rozvoje a investic, oddělení úřad územního plánování (dále jen "pořizovatel"), jakožto úřad územního plánování příslušný podle § 46 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení územního plánu Křimov, zajistil zpracování návrhu změny a vyhodnotil jej ve spolupráci s určeným zastupitelem dle § 93 stavebního zákona a v souladu s § 93 odst. 5 písm. c) stavebního zákona oznamuje konání veřejného projednání návrhu **Územního plánu Křimov** (dále jen "návrh").

Veřejné projednání se koná:

3.12.2024 v 16:00 v kulturním sále obce Křimov;

Křimov č.p. 1, 430 01 Chomutov.

Návrh je v souladu s § 93 odst. 5 písm. c) stavebního zákona ode dne oznámení vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele Magistrátu města Chomutova, odbor rozvoje a investic, oddělení úřad územního plánování, č.dv. 29A. nám. 1 Máje 1 (Bc. Marcela Hergethová, tel. 474 637 443). Pořizovatel návrh zveřejnil v souladu s § 93 odst.5 písm. a) stavebního zákona v Národním geoportálu územního plánování:

<https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani>

Dále je návrh územního plánu zveřejněn na webových stránkách statutárního města Chomutova:

<https://mesto.chomutov.cz/projednavany-novy-uzemni-plan-krimov>

i obce Křimov:

<https://www.krimov.cz/urad-obce/uzemni-plan/>

Návrh Územního plánu Křimov pro veřejné projednání se zpracoval na základě usnesení Zastupitelstva obce Křimov ze dne 29.7.2020 pod č. usnesení XIII/05 o pořízení nového územního plánu a došel podstatné změny po společném jednání, které se konalo dne 30.11.2020 na základě schválených pokynů na přepracování návrhu územního plánu, které byly schváleny v zastupitelstvu obce Křimov 14.2.2024 pod číslem usnesení V/139 byl návrh upraven.

K pokynům nebyly vzneseny požadavky na nové zhodnocení SEA a NATURA.

Požizovatel sděluje, že na základě došlých námitek, připomínek a stanovisek dotčených orgánů, byl návrh Územního plánu Křimov po společném jednání ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnocen a upraven, a to zejména takto (schválené pokyny pro přepracování ze dne 14.2.2024 v ZO č. usnesení V/139):

A. Pokyny ze stanovisek a společného jednání, které byly zpracovány do návrhu pro veřejné projednání:

Návrh ÚP Křimov po společném jednání byl upraven dle stanovisek dotčených orgánů a zaslanych připomínek:

- A.1. Povodí Ohře, Bezručova 4219, Chomutov 430 03 (č.j. MMCH/138464/2021) doručeno 8. 10. 2021.
- A.2. A2. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem (č.j. MMCH/152473) doručeno dne 4. 11. 2021, Ochrana přírody a krajiny.
- A.3. A3. Krajský úřad Ústeckého kraje – odbor územního plánování a stavebního řádu, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem (č.j. MMCH/81438/2023) doručeno 16.6.2023.
- A.4. A4. Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru Tychonova 1, Praha 6, PSČ 160 01 (č.j. MMCH/37756/2023) doručeno dne 27.10. 2021.
- A.5. A5. Dále je potřeba ověřit dohodnuté úpravy ze Společného jednání konaného dne 30.11. (např. není odůvodněno proč se nevyhovuje dohodnutému bodu č. 1 a č. 6) viz. zápis přílohou.

Pozn. došlých stanovisek bylo celkem 17 a 31 připomínek, z toho 6 připomínek po termínu.

B. Pokyny pro textovou část „Návrh“, dle kterých byl návrh upraven pro veřejné projednání:

- B.1. V kapitole 2.2. Urbanistické hodnoty je potřeba prověřit, zda ochrana jevu „V5“, zda není v rozporu s návrhovými plochami RI.
- B.2. V kapitole 2.2. Architektonické hodnoty je potřeba prověřit doplnění nádraží v Křimově a u hrázděných objektů doplnit čp., dále staré železniční viadukty jsou i v trase staré trati, doporučujeme prověřit případné jejich doplnění jako architektonických hodnot.
- B.3. V kapitole 3.1. Urbanistická koncepce chybí obce Strážky a Suchdol.
- B.4. Doporučujeme doplnit základní koncepci rozvoje. Například jako u Návrhu Územního plánu Kalek viz. níže, upozorňujeme na to, že je potřeba vyloučit mobilheimy s nevhodným vzhledem a případně stanovit min. sklony střech.: „Zajistit ochranu tradičního uspořádání a charakteru krušnohorské architektury charakterizovaného typickou venkovskou zástavbou pro region Krušných hor. V typické krušnohorské obci byly stavby výrazně obdélníkového půdorysu se sedlovou, někdy polovalbovou nebo valbovou střechou, se zděným přízemím a hrázděné patro (někdy s pavlačí po delší straně půdorysu) a hrázděný nebo bedněný štít. Hlavní vstup do objektu tvořilo zádveří. Pro stavby byly užívány především přírodní materiály (dřevěná okna, dveře, obklady, ploty, přístavky, vápenné omítky pro zděné části, kamenné podezdívky a opěrné stěny). Jedná se o charakter zástavby vhodný do horského prostředí prověřený zkušenostmi několika staletí. Výše uvedené charakteristické znaky zástavby je nutné při návrhu nové zástavby a jejich rekonstrukcích respektovat i za případného využití novodobých materiálů či konstrukcí a technologií výstavby. Srubové stavby, nejsou stavby typické pro místní ráz obce v obci Kalek.“
- B.5. Kapitola 3.2. Vymezení zastavitelných PLOCH A PLOCH přestavby - v tabulce je potřeba odstranit ze zastavitelné plochy Z21, plochu občanského vybavení OS a u plochy Z20 prověřit vymezení chaty, pozemek slouží jako přístup dalším rekreačním objektům.
- B.6. Kapitola 4.2. dopracovat Koncepci technického vybavení dle stanoviska Povodí Ohře ze dne 8.10.2021.
- B.7. V kapitole 4.1.2. doplnit cyklostezku/cyklostrasu na staré trati – návaznost na změnu územního plánu v Hoře Sv. Šebestiána.

- B.8. V kapitole 4.2.2. Odvodnění – kanalizace prověřit doplnění bodu viz. níže, nepropustné jímky: V osadách a izolovaných lokalitách v krajině řešit požadavky pomocí septiků nebo domácích ČOV a doplnit dle požadavků Povodí Ohře viz. vyjádření ze dne 8.10.2021.
- B.9. V kapitole 4.2.7. Alternativní energetické zdroje přesněji vymezit přístup k fotovoltaikám, zda je možné na pozemcích různých funkčních využití. Shrnout jejich nepřípustnost v nezastavěném území, doplnit pojem, co je v územním plánu míněno pojmem technická infrastruktura, že se nejedná o fotovoltaiku dle zákona.
- B.10. V kapitole 4.3.1. Veřejné vybavení zrušit plochu Z.21.
- B.11. V kapitole 5 doplnit do textové části Přírodní parky Bezručovo údolí a Pruněřovský potok, (viz. požadavek i KÚÚK OŽP), nutné zkontrolovat doplnění a opravy dle stanoviska ze dne 8.10.2021 KÚÚK Ochrany přírody a krajiny ze dne 4.11.2021.
- B.12. V kapitole 5.3. prostupnost krajiny sladit se ZUR (specifické podmínky pro Bezručovo údolí).
- B.13. V kapitole 6.1.A
- Přípustné využití – bylo by pravděpodobně vhodné doplnit limit (např. nesmí být na úkor funkce hlavní, do 50 % plochy). Doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství – není pravděpodobně vhodné limitovat počet slepic a králíků, toto limituje již pravděpodobně Krajská veterinární správa.
 - Venkovský charakter prostředí - zvážit doplnění sedlových střech.
 - Výrobní služby a Drobná nerušící výroba – zvážit omezení velikosti objektu do 2000 m². Jsou to obrovské objekty (2x větší než stávající největší objekty v Křimově – např. kravín a hala na seno vedle).
 - Doplnit význam pojmu mobilheim.
- B.14. V kapitole 6.1.B Zásady pro užívání podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání – bod 6. Prvky ÚSES - do souladu se ZÚR a Bezručovým údolím.
- B.15. B15. Karty funkčních využití:
- Str. 24 BV - Doplnit parkování i oplocení a v podmínkách prostorového uspořádání se zabývat beton. plnými ploty do ulice (např. uvést jako nepřípustné), sedlové střechy. Dělení pozemků v zastavěném územím min. 1000 m² je moc přísně, vzhledem k možnému narovnávání majetkových vztahů ve stabilizovaných plochách.
 - Str. 25 RI - V podmínkách prostorového uspořádání je nesoulad s kapitolou 6.1.A, kde pro rekreační domky jsou plochy min 80 m².
 - Str. 25 OV - Podmínky prostorového uspořádání max. 2000 m² - je možná pravděpodobně příliš na vesnici benevolentní.
 - Str. 26 OH - Doplnit oplocování a parkování.
 - Str. 27 OK – Zvážit v podmínkách prostorového uspořádání velikost staveb max. 2000 m², je to příliš benevolentní, plochy OK jsou také v Bezručově údolí, takto velké objekty vidíme jako nevhodné. Dále doplnit oplocování a parkování (v Bezručově údolí nedoporučujeme oplocení).
 - Str. 28 SV – Zvážit v podmínkách prostorového uspořádání min. velikost parcel 1000 m², do řadové zástavby v Křimově apod., pro SV v zastavěném území je to asi až moc. Zvážit důraz na sedlové střechy a zákaz plného/neprůhledného např. betonového oplocení do ulice.
 - Str. 30 DS. d – Doplnit oplocování.
 - Str. 30 DD – V Křimově bývalá budova nádraží slouží již mnoho let k bydlení, potřeba doplnit možnost bydlení. Jelikož již nepatří drahám ani s nástupištěm mnoho let. Dále doplnit oplocování.
 - Str. 31 VD – V podmínkách prostorového uspořádání zvážit maximální velikost jednoho objektu 2000 m² a doplnit parkování a oplocování.
 - Str. 32 VZ - Stavby 2000 m² pravděpodobně v pořádku ale co 5 m šíře na kontaktu s krajinou v podmínkách prostorového uspořádání jako u VD?
 - Str. 32 TW – Provéřít vhodnost výroby energie z vodních zdrojů do ploch vodního hospodářství.

- l. Str. 33 PU – V podmínkách prostorového uspořádání doporučuji přehodnotit max. výměru veřejného hygienického zařízení (10 m² je pravděpodobně málo)
 - m. Str. 33 ZS – Zde je umožněno oplocení je to vhodné, pokud se jedná o veřejnou zeleň?
 - n. Str. 35 WT – Prověřit možnost výroby energie z vodních zdrojů.
- B.16. V kapitole 7.1. Veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění - VD 5 je požadavek na jiné vymezení dopravního napojení. Prověřit, zda je nutné to mít jako veřejně prospěšnou stavbu v takovémto tvaru? Doporučujeme řešit v rámci zadání územní studie č. 3, která prověří napojitelnost všech návrhových funkčních ploch VZ, OK, SV i ploch stávajících. Jelikož je zde požadavek na kratší napojení ploch zemědělské výroby přes sjezd sousedící se statkem.
- B.17. BV kapitole 12 vymezení ploch a koridorů, ve kterých by s měla řádně definovat u ÚS. č 3 napojitelnost lokality OK, SV, ZV i pozemku okolo a tím i komunikace.
- B.18. ÚS č. 1 vypustit vzhledem k prostavění lokality a toho, že pokud se návrh ÚP schválí, ti další, dokud nebude registrována studie, nemohou stavět, vzhledem ke stavu v území je to nežádoucí, odhadem více jak 75% plochy je již prostavěno.

C. Pokyny pro textovou část „Odůvodnění“, dle kterých byl návrh upraven pro veřejné projednání:

- C.1. Doplnit do kapitoly 1. Postup pořizování územního plánu změnu č. 1 účinnou od 5.1.2013.
- C.2. Str. 43 obrana státu doplnit dle požadavku MO (stanovisko 27.10.2021)
- C.3. Str. 46 plocha:
 - a. Z 13 u pozemku p.č. 85/1 k.ú. Křimov nedošlo ke změně – vhodné doplnit proč.
 - b. Z 25 nedošlo k doplnění pozemku 77/2 k.ú. Křimov na SV i když jde o doplnění proluky v souvislé zástavbě, vhodné doplnit proč nebo změnit.
 - c. Z19 pravděpodobně špatně vymezená ČOV v ploše motokrosově dráhy, nutné prověřit.
 - d. Z20 potřeba odůvodnit proč se nevyhovělo.
 - e. Z 21 parc. č. 147 k.ú. Domina neexistuje – nutné vysvětlit pověřeným zastupitelem.
 - f. Z 26 nebylo vyhověno - potřeba odůvodnit proč.
 - g. Z 31 nebylo plně vyhověno – potřeba odůvodnit proč.
 - h. Z33 nově OK na základě připomínky – nutné doplnit.
- C.4. Str. 47 plocha
 - i. Z3 Celná je potřeba doplnit odůvodnění

D. Pokyny pro grafickou část, dle kterých byl návrh upraven pro veřejné projednání:

- D.1. Prověřit přírodní park Bezručovo údolí, ověřit vymezení ve výkresech, pravděpodobně legenda nesedí s vymezením. Zároveň je to požadavek stanoviska KÚÚK Ochrana přírody, nutné zkontrolovat doplnění a opravy dle stanoviska ze dne 4.11.2021.
- D.2. Doporučujeme vymežit cyklotrasu, turistickou trasu přes starou trať – návaznost na HSŠ na MU.p spíše.
- D.3. Ověřit plochu TW vedle plochy motokrosu v Krásné Lípě asi vymezeno chybně.
- D.4. **Suchdol**
 - a. Pozemky parc. č. 23/4 a 325/15 v k.ú. Suchdol u Křimova dlouhodobě soukromé pozemky i takto užívané, prověřit vymezení dle skutečnosti na BV.
 - b. Zrušit OS a vymežit ho, kde skutečně je (přes pozemky p.č. 369/3, 369/1 Suchdol u Křimova, <https://mapy.cz/turisticka?pano=1&pid=27526864&newest=1&yaw=4.759&fov=1.571&pitch=0.030&x=13.3255428&y=50.4897346&z=19>).
 - c. Ověřit nutnost vymezení DS/S4 přes pozemek par. č. 49/6 k.ú. Suchdol u Křimova.

D.5. Celná

- a. Zcelit RI na pozemku parc.č. 560/17 k.ú. Křimov.
- b. Sběrné místo tříděného odpadu vymezit dle skutečnosti (naproti pozemku parc. č. 574/4, na pozemku parc. č. 671/5 vše k.ú. Křimov).
- c. Aktualizovat zastavěné území dle skutečnosti v lokalitě „Myší díra“.

D.6. Strážky

- D.1. Pozemek parc. č. 229/12 a parc.č. 6 Strážky u Křimova dlouhodobě soukromé pozemky i takto užívané, prověřit vymezení dle skutečnosti na BV (je i v zápise, jako dohodnutá oprava ze společného jednání)
- D.2. Vymezení územní studie ÚS č. 1 navrhujeme k současnému stavu zástavby zrušit viz. pokyny k textové části „Návrhu“.
- D.3. Prověřit změnu funkčního využití z VD na BV či SV (pozemky p.č. 1/1, st. 7 k.ú. Strážky u Křimova).

D.7. Křimov

- a. Pozemek parc. č. 30/1 k.ú. Křimov užívaný z větší části jako zahrada změnit na ZZ.
- b. Pozemek parc. č. 77/2 k.ú. Křimov změnit na BV.
- c. Pozemky parc. č. 74/4, 74/1, 74/2 74/5, 74/3 k.ú. Křimov ZS na ZZ.
- d. Na Špici u plochy DD – pozemky parc. č. st. 66, st.68, st. 181 a 686/28 k.ú. Křimov, zahrnout do bydlení, již dlouho soukromé.

D.8. Krásná Lípa / Domina

- a. Pozemek parc. č. 166/1 k.ú. Krásná Lípa u Křimova, prověřit vymezení OS a ZS, plochy ZS jsou vymezeny přes hřistě stávající.
- b. Vymezení VD5 - přidat propojení sjezdu přes pozemek parc. č. 716/4 k.ú. Domina rovně dolů.

Poučení:

Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání (**tj. do 18.12.2024**) může každý uplatnit písemně své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se. Připomínka musí kromě obecných náležitostí podání podle správního řádu obsahovat odůvodnění a vymezení území dotčeného připomínkou. Obsahuje-li návrh územně plánovací dokumentace varianty řešení, uplatňují se připomínky ke každé variantě samostatně.

Připomínky lze uplatnit též prostřednictvím formuláře, který je dostupný na adrese:

<https://mesto.chomutov.cz/formulare-odbor-rozvoje-a-investic>

Dotčené orgány a Krajský úřad, jako nadřízený orgán, uplatní ve stejné lhůtě (**tj. 18.12.2024**) stanoviska a vyjádření k návrhu Územního plánu Křimov, k částem řešení, které byly od společného projednání podle § 103 stavebního zákona změněny.

Podle § 97 odst. 4 stavebního zákona proti návrhu územně plánovací dokumentace nelze podat námitky podle části šesté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

Stanoviska, vyjádření, připomínky se zasílají buď písemně na adresu pořizovatele: Magistrát města Chomutova, Odbor rozvoje a investic, oddělení úřadu územního plánování, Zborovská 4602, 430 28 Chomutov nebo elektronicky dálkovým přístupem na IDDS: 497beyz.

Bc. Marcela Hergethová
referent úřadu územního plánování

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňující dálkový přístup ode dne: do:.....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení: