

# NEZABYLICE

**územní plán | změna č. 4**  
dokumentace pro veřejné projednání



září 2022

Architekti Černí | urbanistický ateliér

**ČERNÍ**

AKCE	Změna č. 4 územního plánu Nezabylic
ETAPA	dokumentace pro veřejné projednání
ČÁST	A. VÝROK + B. ODŮVODNĚNÍ
POŘIZOVATEL	Magistrát města Chomutova úřad územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČO 10454730) Architekti <b>'CERNÍ'</b>   urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
ZPRACOVALI	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Ing. arch. Hana Černá
DATUM	září 2022

## **A. ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEZABYLIC**

### **I. Textová část | [strana 4](#)**

---

### **II. Grafická část | [strana 5](#)**

---

## **B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEZABYLIC**

### **Textová část | [strana 7](#)**

---

#### **NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

1. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem | [strana 7](#)
2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území | [strana 21](#)
3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů | [strana 24](#)
4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů | [strana 24](#)

#### **NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí | [strana 26](#)
6. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona | [strana 26](#)
7. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly | [strana 26](#)
8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty | [strana 27](#)
9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | [strana 27](#)

#### **NÁLEŽITOSTI PODLE PŘÍLOHY Č. 7 K VYHLÁŠCE Č. 500/2006 SB.**

10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území | [strana 28](#)
11. Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP, v rozsahu zadání změny | [strana 28](#)

12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení | [strana 29](#)
13. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení | [strana 29](#)
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | [strana 29](#)
15. Text s vyznačením změn | [strana 33](#)

#### **NÁLEŽITOSTI PODLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU**

16. Postup při pořízení změny č. 4 územního plánu | [strana 34](#)
17. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění | [strana 34](#)
18. Vyhodnocení připomínek | [strana 34](#)

#### **Grafická část odůvodnění**

---

- II/a | Koordinační výkres 1 : 5 000 – ve výřezu připojen jako **Příloha č. 4**
- II/b | Výkres širších vztahů 1 : 50 000 – připojen jako **Příloha č. 5**
- II/c | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000 – ve výřezu připojen jako **Příloha č. 6**

## A. ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEZABYLIC

Obec Nezabylice má platný územní plán, který zpracoval Ing. arch. Ladislav Komrska spolu s Ing. arch. Jaroslavem Pachnerem. Územní plán byl vydán jako opatření obecné povahy 22. 8. 2008 a účinnosti nabyl dne 10. 9. 2008.

Poté se začala pořizovat *změna č. 1 územního plánu*. Pořízení změny bylo zastupitelstvem obce schváleno 26. 6. 2012, zadání pak zastupitelstvo schválilo dne 25. 6. 2015. Autorem návrhu je Ing. arch. Jaroslav Pachner. O návrhu změny územního plánu bylo v únoru 2017 uskutečněno společné jednání. Pořízení změny bylo ukončeno, nebyla vydána.

O pořízení *změny č. 2 územního plánu Nezabylic* zkráceným postupem rozhodlo zastupitelstvo obce dne 30. 8. 2018 (usnesení č. 214/23) na základě návrhu na pořízení změny územního plánu, kterou podala dne 1. 9. 2018 společnost NE4GAS. Projektantem změny byl Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý. Změna byla vydána zastupitelstvem obce (usnesení č. 87/77 ze dne 14. 5. 2020) a účinnosti nabyla 13. 8. 2020.

O pořízení *změny č. 3 územního plánu Nezabylic* rozhodlo zastupitelstvo obce svým usnesením č. 141/17 dne 13. 4. 2021. Projektantem je Ing. arch. Jaroslav Pachner. Obecně shrnuto jde o „velkou“ změnu územního plánu nahrazující nedokončenou změnu č. 1.

O pořízení *změny č. 4 územního plánu Nezabylic* rozhodlo zastupitelstvo obce svým usnesením č. 213/25 dne 31. 5. 2022. Obsah je uveden v kapitole 11.

Územní plán se mění takto:

## I. TEXTOVÁ ČÁST

1. V kapitole č. 1. Vymezení zastavěného území se v oddílu Zastavěné území v prvním odstavci přidává věta: „Zastavěné území je aktualizováno k 1. 9. 2022.“
2. V kapitole č. 3 Urbanistická koncepce, včetně zastavitelných ploch se v oddílu Definice zastavitelného území se mění údaje u plochy č. 6 takto: výměra v ha = 1,5495, orientační kapacita – 16 RD, orientační počet obyvatel = 48. Dále se vypouští plocha č. 7 a dále se mění součet orientačního počtu obyvatel na hodnotu 603 obyvatel.
3. V kapitole č. 3 Urbanistická koncepce, včetně zastavitelných ploch se v oddílu Charakteristika vybraných ploch zastavitelného území mění odstavec týkající se zastavitelných ploch č. 5, 6, 7 a 8 takto: z nadpisu se vypouští plocha č. 7 a dále se škrtnou dvě poslední věty textu („Počet vjezdů (...) studií.“)
4. V kapitole 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se u ploch bydlení do přípustného využití plochy vkládá tento text: „Veřejná prostranství a pozemky související dopravní infrastruktury.“
5. V závěru textové části, kde se uvádí počet stran textové části a výčet výkresů, se vypouští výkres I/d výkres pořadí změn v území.

## II. GRAFICKÁ ČÁST

Výroková část územního plánu (resp. úplného znění po změně č. 2) obsahuje tyto výkresy:

- I/a | Výkres základního členění území 1 : 5 000 – ve výřezu připojen jako **Příloha č. 1**
- I/b1 | Hlavní výkres – urbanistická koncepce 1 : 10 000 – ve výřezu připojen jako **Příloha č. 2**
- I/b2 | Koncepce dopravního řešení 1 : 5 000 – ve výřezu připojen jako **Příloha č. 3**
- I/b3 | Koncepce energetického řešení 1 : 5 000 – touto změnou se nemění
- I/b4 | Koncepce vodohospodářského řešení 1 : 5 000 – touto změnou se nemění
- I/b5 | Koncepce uspořádání krajiny 1 : 5 000 – touto změnou se nemění
- I/c | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000 – touto změnou se nemění

Výkresy č. I/b3, I/b4, I/b5 a I/c ve svém předmětu řešení nedoznávají změny, pouze se v nich upravuje hranice zastavitelných ploch přesně podle výkresů č. I/a a I/b1. Nejsou tedy předmětem řešení změny č. 4 územního plánu a jen se náležitě upraví v úplném znění územního plánu vydaném po vydání změny č. 4.

## **B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEZABYLIC**

### **I. TEXTOVÁ ČÁST**

Změna je vypracována v rozsahu měněných částí. Je vypracována na základě rozhodnutí zastupitelstva obce.



## NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

### 1. **Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

**Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1 (2015), č. 2 a 3 (2019), č. 5 (2020) a č. 4 (2021)**

Změna územního plánu je v souladu s následujícími republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(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.

Ochrana hodnot území je úkolem, který plní na úrovni koncepce územní plán jako takový. Touto změnou územního plánu se pouze upravuje konfigurace dvou spolu územně souvisejících zastavitelných ploch pro bydlení. Tato úprava negativně neovlivní přírodní, civilizační ani kulturní hodnoty.

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

Změnou územního plánu nedochází k narušení ochrany půdy důležité pro rozvoj primárního sektoru.

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

Tato změna územního plánu nezakládá podmínky pro sociální segregaci.

(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 oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Komplexní přístup zajišťuje celý územní plán, tato změna řeší z pohledu celé obce jen velice marginální problematiku.

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

Tato prioritní cíl spíše na nadřazené koncepční dokumenty pokrývající větší území, změna územního plánu tyto nadmístní priority neřeší.

(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.

Změnou ÚP se zastavitelné plochy pro výrobu nevymezují.



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

Touto změnou územního plánu se neřeší rozvoj sídelní struktury a vztahy mezi městskými a venkovskými oblastmi.

(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 přestavb 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 úsporně 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 ÚP neřeší plochy brownfields.

(20) Rozvojové 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.

Předmětem změny územního plánu je jen jedna lokalita pro bydlení, která už je součástí územního plánu, byla už posouzena, prošla projednáním a touto změnou se jen vnitřně přeorganizovává. Její funkční využití nemá podstatný dopad na charakter krajiny, rozvíjí se stávající zástavba obce.

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

Zde uvedené parametry krajiny byly posouzeny při projednání územního plánu, který zastavitelné plochy, jež tato změna jen upravuje, vyznačil. Touto změnou ÚP se do migrační propustnosti krajiny nezasahuje.

(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.

Plocha a pozemky řešené touto změnou územního plánu nekolidují se žádnými plochami veřejně přístupné zeleně. Ostatně ani Nezabylice nesplňují dikci zde jmenovaných faktorů specifických oblastí a podobných území.

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

**Problematikou cestovního ruchu se tato změna územního plánu nezabývá.**

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů 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 nákladních technických opatření na eliminaci těchto účinků).

**Problematikou dopravní sítě se změna územního plánu nezabývá, nové dopravní trasy nenavrhuje, jen upravuje trasování jedné místní komunikace.**

(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 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).

**Dopravní vztahy ve zde naznačených parametrech nejsou předmětem řešení změny ÚP.**

(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.

**Změna ÚP nenavrhuje nové plochy, které by nadměrně zhoršovaly imisní poměry v území.**

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

**Tato problematika je mimo předmět řešení touto změnou územního plánu. Nakládání se srážkovou vodou je řešeno koncepcí územního plánu i (nedávno novelizovanou) legislativou.**

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

**Změna neřeší žádnou plochu v záplavovém území.**

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury.

Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

**Veřejnou infrastrukturou a úkoly této priority se změna územního plánu nezabývá.**

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Tento komplexní pohled na další rozvoj území v dlouhodobém horizontu je aplikován v územním plánu a změnou ÚP se nemění. Do veřejné infrastruktury se změnou zasahuje v tom smyslu, že se napravuje detail řešení týkající se jedné místní komunikace (více samotný předmět řešení změny a její odůvodnění v kapitole č. 11).

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

**Změnou ÚP se nezasahuje do návaznosti různých druhů doprav.**

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

**Koncepce infrastruktury je dána v územním plánu, touto změnou se do ní nezasahuje.**

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

**Návrhem ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů se změna ÚP nezabývá.**

**Nezabylice leží mimo rozvojové osy, oblasti a specifické oblasti, jež PÚR ČR vymezuje.**

Aktualizací č. 4 byla v kapitole 4 „Specifické oblasti“ vymezena nová specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Náleží do ní mj. všechny obce v ORP Chomutov.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulacích vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména

neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

Územní plán řeší komplexně celé území obce i s ohledem na vodní režim. Změna územního plánu se zabývá jen velmi limitovanou problematikou – prostorovou úpravou jedné lokality, resp. vymezením tří zastavitelných ploch vyplývajících z toho, že se vypouští v územním plánu navržená plocha místní komunikace). Jde o úpravy bez valného vlivu na vodní režim v krajině.

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

Tato problematika se změnou ÚP neřeší.

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

Koncepčně je nakládání se srážkovými vodami v územním plánu řešeno, změnou územního plánu se nemění.

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

Viz komentář k bodu a).

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

Tento úkol není řešen změnou územního plánu.

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopvat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Územní studie krajiny není podkladem pro tuto změnu územního plánu.

*Změna č. 4 územního plánu Nezabylic je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění jejích aktualizací č. 1–5.*

## Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) jsou pro obec Nezabylice nadřazenou územně plánovací dokumentací. Nabyly účinnosti 20. 10. 2011, prošly aktualizacemi č. 1 (2017), č. 2 (2020) a č. 3 (2019).

**1/ ZÚR ÚK stanovují v návaznosti na Politiku územního rozvoje ČR tyto *priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.***

### Základní priority

(1) Vytvářet nástroje územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.

Tato zcela základní priorita klade důraz na vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje území. Změna územního plánu řeší však jen velmi dílčí tematiku, a to jen úpravu ve vymezení zastavitelných ploch obsažených v územním plánu, a tak ani k žádnému rozvoji pilířů udržitelného rozvoje de facto nepřispívá.

(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.

Změna územního plánu jen reorganizuje některé v územním plánu vymezené zastavitelné plochy, což jistě nepřesahuje limity únosnosti území.

### 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).

Předmětem změny územního plánu nejsou záměry, které by markantně vylepšovaly životní prostředí.

(4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.

Změna územního plánu řeší jen plochy bydlení a nemá za cíl vylepšování složek prostředí.

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

Změnou řešené plochy nemají vliv na tato chráněná území v krajině.

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

Priorita se této změny územního plánu Nezabylic netýká.

(7) Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů v oblastech s překročenými imisními limity znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).

Priorita se této změny územního plánu Nezabylic netýká.

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

V ploše řešené územní plánem nedochází ke konfliktu ploch pro bydlení a pro koncentrované výrobní činnosti nebo pro dopravu.

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

Jde o problematiku, kterou každá obec řeší svou vyhláškou, smlouvami s příslušnými firmami atd. Není předmětem řešení změny č. 4.

#### **Hospodářský rozvoj**

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

Transformace ekonomické struktury se změnou územního plánu neřeší.

(9) Nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR č. 331/1991 a č. 444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015.

Rozvoj palivoenergetického komplexu na území kraje se Nezabylic netýká.

(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, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.

Těžba nerostných surovin není předmětem řešení této změny územního plánu.

(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.

Touto změnou územního plánu se neřeší revitalizace ploch brownfield.

(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.

Touto změnou územního plánu se neřeší rozvoj průmyslových zón.

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

Problematika se této změny ÚP netýká.

(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.

Změnou ÚP jsou dotčena zemědělská území jen velmi marginálně, resp. celá lokalita už byla projednána a v územním plánu zakotvena a změna jen řeší organizaci ve vnitřní struktuře dané lokality.

#### **Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti**

(15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy a integrovaných systémů veřejné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázat s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.

Nezabylice nejsou součástí žádné v ZÚR vymezené rozvojové oblasti.

(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.

Nezabylice jsou součástí rozvojové osy nadmístního významu NOS1 (viz též dále) a jejich význam a další rozvoj souvisí zejména s dobrou dopravní přístupností vážící se k dálnici D7. S touto tematikou však změnou řešený záměr nesouvisí.

(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.

Nezabylice nejsou součástí žádné v ZÚR vymezené specifické oblasti.

(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 prostorové sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.

Úkoly plynoucí z této priority nejsou řešeny v této změně ÚP, ostatně jde spíše o úkol krajského nebo regionálního plánování (přínejmenším v rámci ÚAP) než o problematiku řešitelnou v jediné obci.

#### **Dopravní a technická infrastruktura**

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

Obcí procházejí významné prvky dopravní infrastruktury (D7), které ji propojují s ostatními obcemi v rámci sídelní soustavy. Dopravní infrastruktura ale není předmětem řešení v této změně ÚP.

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

Územím obce v kontaktu s řešenou plochou touto změnou ÚP neprochází významná dopravní trasa s negativními účinky.

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

Dostupnost krajského města není předmětem řešení změny ÚP.



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

**Priorita se Nezabylic netýká.**

(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).

**Nezabylice neleží ve jmenovaných oblastech vyžadujících zlepšení vazeb k okolním krajům.**

(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).

**Nezabylice neleží v příhraničním prostoru.**

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

**Priorita se Nezabylic netýká.**

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

**Priorita se Nezabylic netýká.**

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

**Priorita se Nezabylic netýká.**

(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.

**Priorita je řešena v územním plánu, příp. jeho změně č. 2, není ale předmětem řešení této změny ÚP.**

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

**Priorita se Nezabylic netýká.**

(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).

**Vymezením ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů se změna územního plánu nezabývá.**

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

**Problematika není předmětem řešení této změny ÚP Nezabylic.**

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

**Problematikou čištění odpadních vod se tato změna ÚP nezabývá.**

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

**Problematiku spojů a telekomunikací změna územního plánu neřeší.**

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

**Ani tyto konsekvence předchozích bodů se této změny ÚP netýkají.**

#### **Sídelní soustava a rekreace**

(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.

**Změna ÚP řeší jen dílčí problematiku, nemá dopad na rozvoj sídelní soustavy, na vazbu mezi sídly atd.**

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

**Územní plán neurčuje etapizaci a ani změna územního plánu podmínky etapizace nestanovuje.**

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

**Priorita se Nezabylic netýká, neleží v příhraničním prostoru.**

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

**Priorita se Nezabylic netýká.**

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

**Změna ÚP se nezabývá rozvojem cestovního ruchu.**

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

**Změna územního plánu síť turistických a cyklistických tras neřeší.**

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

**Priorita se Nezabylic netýká.**

#### **Sociální soudržnost obyvatel**

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

**Problematikou rozvoje a kultivace lidských zdrojů se změna ÚP nezabývá.**

(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.

Zde jmenované problémy sociálního pilíře nejsou ovlivnitelné jednou, rozsahem i tématem velmi limitovanou změnou územního plánu a nejsou ani v Nezabylicích tématem k řešení.

(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.

Změnou územního plánu se řeší jedna plocha bez vazeb na výjimečné krajské hodnoty různého druhu.

(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.

Změna územního plánu tuto problematiku neřeší.

(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.

Pořízení územního plánu a jeho změny má standardizované postupy podle stavebního zákona, jejichž součástí je pochopitelně také účast veřejnosti. Změna soustředěná na jednu malou plochu nemá zde naznačený dosah do vyváženosti všech tří pilířů rozvoje území obce.

#### **Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami**

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

Změna ÚP respektuje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku, stejně jako limity ve využití území dané existencí zařízení armády (objekt Lažany).

(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.

Plocha řešená změnou územního plánu nemá potenciál stát se zdrojem nějakých havarijních situací. Tuto problematiku změna neřeší.

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

Problematika dešťových vod je řešena legislativou a územním plánem, změna se jí nezabývá.

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

Problematikou protipovodňových opatření, záplavových území atd. se tato změna ÚP nezabývá.

#### **Pokrytí území kraje územními plány**

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

Úkol je splněn, obec má územní plán a nyní se pořizuje tato změna č. 4.

**2/ ZÚR ÚK zpřesňují vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezují oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy).**

ZÚR ÚK v kapitole 2.4 vymezují rozvojové osy nadmístního významu. Stanovují tam urbanizační osu nadmístního významu NOS1 Louny – Chomutov – hranice ČR/SRN (– Chemnitz). Její součástí je i obec Nezabylice. Rozvojová osa souvisí s trasou silnice I/7 (nyní už dálnice D7), jejíž význam dlouhodobě vzrůstá (a i nadále bude stále významnějším dopravním tahem v souvislosti s dokončováním dalších jejích úseků). Osa má také souvislost s několika rozvojovými a specifickými oblastmi. Na tuto dopravní páteř se pochopitelně váží další požadavky na změny v území – zejména rozvoj průmyslových zón, což není ovšem primární úkol pro Nezabylice. Pro plánování a usměrňování územního rozvoje ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

(1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.

Obec má zpracován územní plán, postupně se pořizují jeho změny. Potřebu územních studií ani regulačních plánů změna ÚP nestanovuje.

(2) Podporovat zkapacitnění silnice I/7 na rychlostní silnici R7 v úseku hranice kraje – Chomutov, respektovat územní rezervu pro zkapacitnění silnice I/7 v úseku Chomutov – státní hranice ČR/SRN, případně na základě podrobnějších podkladů, se souhlasem dotčených orgánů, vymezit jako návrh v ÚPD dotčených obcí a zajistit jeho územní koordinaci.

Úkol je už splněn – na území Nezabylic je předmětná silnice, nyní dálnice D7, už realizována. Další úseky na Lounsku se zprovoznily, další se teprve připravují. Silnice I/7 byla převedena na 7I.

(3) Podporovat přestavbu silnice I/27 křižující rozvojovou osu v úseku Žiželice – Vysočany – Velemyšleves.

Úkol se území Nezabylic netýká.

(4) Zlepšovat územní podmínky pro příznivé životní prostředí zejména v úsecích v kontaktu s provozy těžby uhlí, energetiky a těžkého průmyslu, dosáhnout markantní zlepšení životního prostředí a krajiny (rekultivace krajiny postižené těžbou lomů Libouš, revitalizace opuštěných prostor a areálů typu brownfield).

Úkol se území Nezabylic de facto netýká. Změnou územního plánu a její náplní se nesměruje ke zlepšování životního prostředí.

(5) Chránit a kultivovat typické či výjimečné přírodní a kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.

Viz priority č. 5 a 41 výše.

(6) Vytvářet územní podmínky pro vhodné využití a kooperaci prostorů Průmyslových zón Triangle, Joseph a areálu elektrárny Počerady (EPOČ).

Úkol se Nezabylic netýká.

**3/ ZÚR ÚK dále zpřesňují vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezují další specifické oblasti nadmístního významu.**

Nezabylice nejsou součástí těchto oblastí.

**4/ ZÚR ÚK dále *zpřesňují vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezují plochy a koridory nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv.***

V kapitole 4.4.1 se v ZÚR ÚK vymezuje koridor pro umístění VTL plynovodu DN 1400 Hranice ČR/SRN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (/Přimda). Jedná se o projekt „Capacity4Gas“. Koridor (jako koridor pro VPS P1) je v územním plánu Nezabylic zapracován jeho změnou č. 2.

V souvislosti s kapitolou 4.4.1: Na území Nezabylic se nenavrhuje vymezení ploch a koridorů pro lokalizaci velkých větrných elektráren.

V kapitole 4.7 se vymezují *plochy a koridory územního systému ekologické stability*. Územím Nezabylic prochází funkční biokoridor RBK 573 Údlické doubí–Stráně nad Chomutovkou. Jeho vymezení obsahuje už územní plán a je upřesněn ve změně č. 3. Touto změnou se vymezení biokoridoru nemění, řešená plocha není s ním v kontaktu.

**5 / ZÚR ÚK *upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.***

Přírodní hodnoty nadmístního významu definovaného v ZÚR jsou na území obce zastoupeny jen spoře. Do této kategorie hodnot spadá územní systém ekologické stability regionální úrovně, který byl na základě ZÚR do ÚP převzat a zpřesněn. Další hodnotou jsou oblasti s kvalitní zemědělskou půdou. Úkol pro územní plánování č. 1, směřující k ochraně jmenovaných hodnot, je splněn: změna se zabývá jen zastavitelnými plochami vymezenými už v územním plánu, jež modifikuje, a nemá další dopad na územní podmínky a přírodní hodnoty.

Civilizační hodnoty z pohledu ZÚR představuje především zapojení obce do sídelní soustavy – zde s významnou vazbou na regionální centrum Chomutov, včetně respektování umístění v rozvojové ose nadmístního významu NOS1. Dalšími hodnotami jsou nadřazené prvky dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu. Všechny tyto prvky jsou v územním plánu obce respektovány a stabilizovány a touto změnou i dále rozvíjeny (vymezení koridoru pro VTL plynovod).

Kulturními hodnotami na krajské úrovni, jak jsou v ZÚR ÚK definovány, Nezabylice neoplývají. Je zde registrována jen jedna nemovitá kulturní památka (socha) a ani kulturní krajina nemá výrazné dominanty, krajinné veduty či pohledové osy nadmístního významu. Změna č. 4 do těchto parametrů a hodnot území obce nezasahuje.

**6 / V části *stanovení cílových kvalit krajiny* jsou Nezabylice součástí krajinného celku *KC Severočeské nížiny a pánve (13)*, charakterizovaného jako krajina nížin, širokých niv velkých vodních toků (Labe, Ohře) a severočeských pánví, lokálně s kužely (kupami) třetihorních vulkanitů, převážně intenzivně zemědělsky využívaná, se strukturou menších a středních sídel, často vysokých urbanistických a architektonických hodnot.**

*Cílové kvality krajiny* jsou: krajina lokálně s vysokými přírodními, krajinnými a estetickými hodnotami (nivy řek, vulkanity), krajina venkovská i městská, krajina s optimálními půdními a klimatickými podmínkami pro zemědělství a krajina obnovených tradičních a dále rozvíjených krajinných hodnot.

ZÚR ÚK stanovují tyto dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

a) respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství),

Změnou č. 4 ÚP nedochází ke změnám v zemědělském hospodaření, změna se zabývá jen už v ÚP vymezenými zastavitelnými plochami.

b) napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES),

Systém ekologické stability je navržen územním plánem a zpřesňován změnou č. 3. Změna č. 4 tento systém respektuje, nezasahuje do něj.

c) napravovat či zmírňovat narušení krajiny lokálně postižené zejména velkoplošnou těžbou šterkopísků, vápenců či umístěním rozsáhlých rozvojových zón ve volné krajině, těžbu nerostných surovin koordinovat s rekultivací, tak aby se postupně snižovalo zatížení území těžebními aktivitami,

Na území obce neprobíhala povrchová těžba nerostných surovin. Změna č. 4 se těžbou nezabývá.

d) stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny,

Změna č. 4 respektuje venkovské osídlení, rozvíjí jej modifikací už dříve vymezených zastavitelných ploch.

e) uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí,

Změna č. 4 nenavrhuje nové výrobní plochy ani nezasahuje do stávajících.

f) individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.

Záměr řešení změnou územního plánu nezasahuje do krajinného rázu.

**7 / V kapitole *vymezení VPS, VPO a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*** je na území Nezabylic vymezen koridor P1 pro umístění veřejně prospěšné stavby vysokotlakého plynovodu. Koridor je v územním plánu vymezen prostřednictvím jeho změny č. 2.

**8 / V kapitole *stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí*** se jen rekapituluje v členění podle obcí, která ustanovení ZÚR ÚK se té které obce týkají. Ty, které se obce týkají, byly uvedeny výše.

*Pořizovaná územně plánovací dokumentace Nezabylic je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.*

## **2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Cíle a úkoly územního plánování jsou definovány stavebním zákonem v § 18 a 19 v obecně platné rovině. Rozpracovány pak jsou jednak v PÚR, jednak v ZÚR Ústeckého kraje (viz příslušné texty výše).

Změna č. 4 územního plánu řeší jen dílčí problematiku, a tak se všechny cíle a úkoly ani neuplatní.

### **§ 18 stavebního zákona**

#### *Cíle územního plánování*

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán se komplexně zabývá celým územím obce, a tedy i všemi funkcemi, které se na něm nacházejí a nacházet potenciálně mohou (plochy změn v území). Řeší tak vyváženost vztahu územních podmínek ve všech třech pilířích udržitelného rozvoje. Tato změna činí jen velice dílčí úpravy dokumentace a do koncepcí stanovených územním plánem nezasahuje.

Především vytváří předpoklady pro výstavbu úpravou v územním plánu vymezených zastavitelných ploch, tak aby plochy byly realizovatelné jak podle územního plánu, tak podle přestav stavebníka (které jsou už promítnuty do katastru nemovitostí).

Úkolem stanoveným tímto cílem je pečovat o vyváženost podmínek ve všech třech pilířích. Změna se týká ovšem jen ploch bydlení, tedy upravuje územní podmínky pro pilíř sociální. Do druhých dvou pilířů nezasahuje.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Změna územního plánu je projevem a součástí setrvalé územně plánovací činnosti zabývající se územím obce. Soulad veřejných a soukromých zájmů a rozvojový potenciál obce sledují především orgány obce samé a projevem jejich rozhodnutí je pak zadání změny územního plánu, která má zajistit průmět záměrů do území.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

Požizování této změny č. 4 je projevem setrvalé územně plánovací a koordinační činnosti orgánů územního plánování, procesu, jehož součástí bude posouzení předmětného záměru z pohledu ochrany veřejných zájmů.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.



Ochrana těchto hodnot je promítnuta do územního plánu (především prostřednictvím vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a určením podmínek využití i prostorového uspořádání a také jako limity ve využití území). Změna ÚP provádí jen dílčí úpravu bez významného dopadu na zde sledované hodnoty.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevyklučuje.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území jsou stanoveny územním plánem, změna ÚP je neměnná.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Institut nezastavitelného pozemku se týká jen území obce, která nemá vydaný územní plán.

## § 19 stavebního zákona

### Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem územně analytických podkladů. Ty jsou podkladem pro zpracování územně plánovací dokumentace, tedy i této změny ÚP.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Koncepcí rozvoje území včetně urbanistické koncepce je stanovena územním plánem a změna územního plánu, zabývající se jen dílčí problematikou, do ní nezasahuje.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Změna ÚP, v tomto konkrétním případě pořizována ve zkráceném postupu pořizování změny, prochází standardním postupem: byla posouzena zastupitelstvem, bylo rozhodnuto o pořízení a bude projednána s dotčenými orgány a veřejností tak, aby se vyhodnotily přínosy a ověřily dopady na zmíněné oblasti. Změnu lze hodnotit jako potřebnou.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

Tento úkol plní územní plán jako takový, změnou se do těchto regulativů nezasahuje.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

Změna č. 4 územního plánu navazuje na stávající platný územní plán a zabývá se jen některými změnami v území. Umístění a uspořádání staveb není primárně úkolem územního plánu, pracuje s plocha-

mi. Určuje regulativy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, do nichž se změnou nezasahuje.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Etapizace není předmětem řešení této změny.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,

Úkol je v nezastavěném území řešen prostřednictvím § 18 odst. 5 stavebního zákona. Také v zastavěném území mohou všechny nezbytné prvky technické infrastruktury být umísťovány ve všech plochách. Změna územního plánu neobsahuje žádné záměry, které by toto nebezpečí zvyšovaly.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn není předmětem změny územního plánu.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Změna ÚP obnovu a rozvoj sídelní struktury neřeší, bydlením se zabývá, ale jen ve velmi malé míře.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Změna č. 4 územního plánu řeší jen jednu plochu soukromého majitele, výrazné nároky na veřejný rozpočet se nepředpokládají.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Civilní ochrana obyvatel není předmětem řešení změny č. 4 územního plánu.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Změna č. 4 ÚP se problematikou nezabývá.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

V zadání změny č. 4 územního plánu nebyla stanovena povinnost posoudit návrh z hlediska vlivů na životní prostředí. Ostatní zvláštní předpisy, resp. dotčené orgány jejich zájmy hájící se vyjádří při veřejném projednání změny.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Změna územního plánu nenavrhuje a nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Tento úkol má zajišťovat zachování udržitelného rozvoje území v souladu s nejnovějšími poznatky a trendy úzce souvisejících jmenovaných oborů, ale i s ohledem na další vědní obory. Jedním z nástrojů tohoto souladu je nastavení všech procesů pořízení ÚPD (i následných při aplikaci ÚPD v praxi), tak aby výsledek směřoval k žádoucímu cíli. Bylo splněno i v tomto územním plánu, resp. jeho změně.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíšu a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky

územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Vyhodnocení vlivu na životní prostředí se nezpracovává.

Soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Změna územního plánu nezasahuje do architektonických ani urbanistických hodnot sídla.

Soulad s požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna řeší plochu, která už je jako zastavitelná v územním plánu vymezena, a tím do nezastavěného území nezasahuje.

*Změna územního plánu splňuje cíle a úkoly územního plánování podle požadavků stavebního zákona, je s nimi v souladu.*

### **3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

---

Změna č. 4 územního plánu je pořizována v souladu se stavebním zákonem a s jeho prováděcími předpisy. Stejně jako formální stránka, pořizování změny územního plánu, tak také její obsah (jak výrokové části, tak odůvodnění) má strukturu a další náležitosti dané stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami.

### **4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

---

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů bude zajištěn především prostřednictvím stanovisek dotčených orgánů při veřejném projednání (zkrácený postup pořizování změny územního plánu). Bude doplněno pořizovatelem zde, případně v kapitolách 16.–18.

#### **Zvláštní zájmy ministerstva obrany**

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- jev 102a – vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany (Hrušovany),

Vymezené území je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ve výše uvedené

vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Tyto zvláštní zájmy ministerstva obrany jsou již zapracovány do územního plánu změnou č. 2. Tento fakt je uveden u legendy koordinačního výkresu a tak tomu bude i v dokumentaci úplného znění po této změně.

## NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

### **5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

---

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, dne 27. 4. 2022 pod č. j. KUUK/064631/2022/ZPZ/Sik vydal k návrhu na pořízení změny územního plánu Nezabylic tato stanoviska:

**Stanovisko ke změně územního plánu Nezabylice podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen ZOPK) | Návrh změny územního plánu obce Nezabylice na p. p. č. 353/1, 353/12, 353/19, 353/20, 353/24, 353/25 a 1233 k. ú. Nezabylice **nebude mít** samostatně ani ve spojení s jinými **významný vliv** na předmět ochrany nebo celistvost jednotlivých evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti krajského úřadu.**

**Stanovisko ke změně územního plánu Nezabylice podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů | Z posouzení obsahu návrhu na pořízení změny územního plánu Nezabylice a na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), posoudil zdejší odbor jako příslušný orgán podle § 22 písm. d) zákona předloženou žádost podle § 10i odst. 2 zákona s následujícím závěrem: „změnu územního plánu Nezabylice“ **není nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí.**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se tedy na základě těchto stanovisek nezpracovává.

### **6. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

---

Stanovisko krajského úřadu se nevydává.

### **7. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

---

Stanovisko krajského úřadu se nevydává.

## **8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

---

1. V kapitole č. 1. Vymezení zastavěného území se v oddílu Zastavěné území přidává údaj o aktualizaci zastavěného území k datu 1. 9. 2022. Změna č. 4 navazuje na současně projednávanou změnu č. 3 územního plánu. Změnou č. 3 se aktualizuje zastavěné území na více než desítku míst – nejde jen o převod zastavitelných ploch do ploch stavových, ale i o úpravy stávajících ploch (např. hřbitov, fotbalové hřiště, zahrady atd.), plynoucí z nového mapového podkladu. Touto změnou č. 4 bylo zastavěné území prověřeno k datu 1. 9. 2022 a nebyly zjištěny nové potřebné úpravy ve srovnání se změnou č. 3. Proto se na tuto změnu odkazujeme s tím, že v úplném znění změny č. 2 (byla-li by vydána dříve) se přebírají veškeré úpravy zastavěného území ze změny č. 3.
2. V kapitole č. 3 Urbanistická koncepce, včetně zastavitelných ploch se v oddílu Definice zastavitelného území se mění údaje u plochy č. 6, neboť se změnou územního plánu slučuje s vypuštěnou plochou č. 7 a její parametry se mění – navíc se k ploše přičleňuje plocha vymezené místní komunikace, která se změnou ÚP ruší. Tím se mění i celkový orientační součet obyvatel. Další komentář je uveden v kapitole č. 11 (splnění zadání).
3. V kapitole č. 3 Urbanistická koncepce, včetně zastavitelných ploch se v oddílu Charakteristika vybraných ploch zastavitelného území mění odstavec týkající se zastavitelných ploch č. 5, 6, 7 a 8. Vypouští se totiž plocha č. 7 (slučuje se s plochou č. 6). Dále se vypouští věta udávající počet vjezdů na silnici třetí třídy. Jde o irelevantní údaj, navíc patrně nepřesný, odkazuje na (výkres) dopravní řešení, z něhož počet napojení není jasně čitelný. Stejně tak se vypouští věta doporučující ověření územní studií, přičemž takovou studii územní plán v příslušné kapitole nepředepisuje. Studie je jistě už zbytná, neboť plochy č. 6 a 7 jsou přeparcelovány a zaneseny do katastru nemovitostí.
4. V kapitole 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se u ploch bydlení jako přípustné využití uvádí veřejná prostranství a pozemky související dopravní infrastruktury, což je zcela v souladu s vyhláškou ř. 501/2006 Sb. Uvedení dopravní infrastruktury je třeba považovat za opomenutí územního plánu – resp. je jasné, že autor dopravní infrastrukturu podrobně řešil samostatnými plochami a nepředpokládal její existenci v plochách bydlení jako takových. To je vlastně důvod této změny územního plánu.
5. Územní plán ve svém závěru uvádí soupis výkresů výrokové části. Je tam uveden i výkres pořadí změn v území pod označením l/d. Takový výkres však územní plán neobsahuje a ani textová část žádnou etapizaci neuvádí.

## **9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

---

Změnou č. 4 územního plánu se nevymezuje žádná nová zastavitelná plocha, pouze se přeorganizovávají plochy č. 6 a č. 7 a mezi nimi ležící navržená místní komunikace. Vyhodnocení využití zastavěného území je pro účely této změny zbytné.

## **10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů v území**

Širší vztahy v území jsou koordinovány především územnímu plánu nadřazenou dokumentací, jejíž respektování zajistí koordinaci nadmístních záměrů. Tyto záležitosti jsou územním plánem převzaty, upraveny a zpřesněny či respektovány (viz dokumentace ÚP a její změny č. 2 a 3).

Touto změnou č. 4 ÚP jsou provedeny úpravy územního plánu, které nemají vliv na využívání území z hlediska širších územních vztahů v území.

## **11. Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP, v rozsahu zadání změny**

O pořízení změny č. 4 územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce svým usnesením č. 213/25 dne 31. 5. 2022:

Zastupitelstvo obce Nezabylice schvaluje záměr dle § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění pořízení změny č. 4 Územního plánu Nezabylice, na návrh právnické osoby SaFire s.r.o., která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemkům nebo stavbám na území obce, spočívající ve změně využití pozemků parc. č. 353/1, 353/12, 353/19, 353/20, 353/24, 353/25 a 1233 nebo jejich části z ploch veřejných prostranství (veřejné komunikace) situovaných na částech předmětných pozemků na plochy bydlení;

*stanoví*, že změna č. 4 bude pořízena zkráceným postupem podle § 55a a násl. stavebního zákona, v souladu s § 6 odst. 5 písm. f) stavebního zákona určeným zastupitelem pro pořízení změny č. 4 bude Marcela Jarošová, zastupitelka obce, způsob zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro územně plánovací činnost pro pořízení změny č. 4, pověřením osoby oprávněné k výkonu územně plánovací činnosti Magistrátem města Chomutova *podmiňuje* pořízení změny č. 4 úplnou úhradou nákladů na pořízení změny č. 4 a dalších nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona společností SaFire s.r.o., na její návrh a z jejíž výhradní potřeby je změna č. 4 pořizována.

Vyhodnocení splnění pokynů a odůvodnění řešení:

Podle pokynů jsou pozemky parc. č. 353/1, 353/12, 353/19, 353/20, 353/24, 353/25 svou částí, na nichž je územním plánem vymezena místní komunikace, začleněny do ploch bydlení. Pozemek parc. č. 1233 je do ploch bydlení zahrnut celý. Tím zmizela hranice mezi plochami č. 6 a 7, a jsou proto sloučeny do jedné plochy s číslem 6.

Územní plán předpokládal jisté členění zastavitelných ploch a umístění místních komunikací. Byl v tomto směru vlastně přeurčitým, projektoval detaily, které nelze v měřítku územního plánu detailně



a s jistotou řešit. Vedle toho ovšem doporučil detailní řešení prověřit územní studií, již ovšem nepředepsal. Investor zvolil jiné legitimní řešení parcelace (je už zaneseno v katastru nemovitostí), které se ovšem od územního plánu odlišuje. Změnou č. 4 by sice bylo možné explicitně vyjádřit místní komunikaci v její nové trase, ale opět by mohlo jít o projev nadměrného detailu. Proto je ponechána plocha vcelku a v regulativech ploch bydlení jsou doplněny jako přípustné pozemky pro související dopravní infrastrukturu.

## **12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

---

Změnou územního plánu se neřeší záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v ZÚR ÚK.

## **13. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení**

---

Změna územního plánu neobsahuje prvky regulačního plánu.

## **14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

---

### **Zemědělský půdní fond**

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu je provedeno dle vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

### **§ 3 vyhlášky odst. 2 body a) až g)**

Údaje se předkládají formou tabulky podle přílohy vyhlášky – viz dále.

### **§ 3 vyhlášky odst. 2 bod h) – údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodávání zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením**

Účelové komunikace a síť polních cest nejsou návrhem dotčeny.

### **§ 3 vyhlášky odst. 2 bod i) – zdůvodnění řešení, které je z hlediska zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona**

Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se požaduje v územně plánovací činnosti řídit se zásadami dle § 4, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. | Touto změnou územního plánu se nové zastavitelné plochy *nevymezují*. Jiné možné řešení není – změnou se pouze přeorganizovávají zastavitelné plochy už v územním plánu vymezené tak, aby vyhovovaly projektu z hlediska dopravního a jiných.

Podle § 4 odst. 1 je pro nezemědělské účely nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. | Záměr se zabývá jen plochami, které územní plán vymezil jako zastavitelné. Nové se nevymezují.

Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především:

§ 4 odst. 1 a): Je nutno především odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách. | Zastavitelné plochy jsou už územním plánem vymezeny, projednány a v dokumentaci zakotveny. Změnou ÚP dochází jen k jejich modifikaci.

§ 4 odst. 1 b): Je nutno především odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní. | Zábory pro bydlení (plochy č. 6 a 7 dle aktuálního územního plánu) jsou lokalizovány na kvalitních půdách, ale s tímto vědomím byly projednány a jsou v územním plánu obsaženy.

§ 4 odst. 1 c): Je nutno především co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. | Organizace ZPF není narušena, nikde nevznikají neobhospodařovatelné enklávy, nenarušují se ani hydrologické a odtokové poměry. Síť účelových komunikací také není návrhem dotčena.

§ 4 odst. 1 d): Je nutno především odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po skončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků. | Je odnímáno pouze potřebné minimum ZPF. Návrat zemědělského využití pozemků se nepřepokládá – i když v případě plochy bydlení, tedy rodinných domů bude podstatná část pozemků vyčleněna jako zahrada, a tedy zůstane součástí ZPF.

§ 4 odst. 1 e): Je nutno především při umísťování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu. | Takové stavby návrh změny ÚP neumísťuje.

§ 4 odst. 1 f): Je nutno především po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována. | Rekultivace nejsou předmětem změny ÚP. O návratu dotčené půdy do ZPF se neuvažuje.

Podle § 4 odst. 2 se za nezbytný případ se považuje zejména neexistence ploch uvedených v odstavci 1 na území obce, na kterém má být záměr, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“), realizován. | Záměr byl už vymezen územním plánem, změna jej jen v jeho hranicích přeorganizovává. Nevymezuje nové zastavitelné plochy.

Podle § 4 odst. 3 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. | Ve změně č. 4 řešená plocha je už v územním plánu vymezena jako zastavitelná. Předmětem změny jen umožnění jiné dopravní obsluhy, neboť územní plán navrhl řešení, které se v projektové dokumentaci ukázalo jako nevhodné a bylo navrženo řešení výhodnější. Všechny tyto úpravy se odehrávají v rámci zastavitelných ploch už jednou projednaných a v územním plánu obsažených. Předmětná lokalita bydlení se nachází při průtahu silnice zastavěnou částí obce a z hlediska efektivního využití dopravní a technické infrastruktury, ale také urbanistických a dalších vazeb jde o rozvojovou osu přirozenou, navazující na stávající zástavbu a je ve veřejném zájmu obce a jejího rozvoje využít právě tato místa.

Další komentáře – ve vazbě na úpravy provedené ve výrokové části – jsou zejm. v kapitole č. 8 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty, resp. v kapitole 11 komentující splnění zadání (rozhodnutí zastupitelstva).

### **Pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Pozemků určených k plnění funkcí lesa se návrh změny č. 4 územního plánu Nezabylic nedotkne.



## **15. Text s vyznačením změn**

---

Srovnávací text je uveden jako příloha č. 7 k tomuto textu. Změny jsou indikovány použitím barvy (modrý text = nový text, červeně přeškrtnutý text = text rušený) a zvýrazněny po straně svislicí.

## NÁLEŽITOSTI PODLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

### **16. Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu**

---

Kapitola bude doplněna pořizovatelem.

### **17. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění**

---

Kapitola bude doplněna pořizovatelem.

### **18. Vyhodnocení připomínek**

---

Kapitola bude doplněna pořizovatelem.