

# ZMĚNA č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

## Chomutov

TEXTOVÁ ČÁST

# ODŮVODNĚNÍ

Objednatel : statutární město Chomutov  
Pořizovatel : Magistrát města Chomutova, odb. rozvoje a investic, úsek úz. plánování  
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO  
Datum : září 2022



Název dokumentace:	<b>Změna č.2 Územního plánu Chomutov</b>
Správní orgán, kt. změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo města Chomutova
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
Jméno a příjmení:	Ing. Lenka Petříková
Funkce:	Vedoucí Oddělení úřadu úz. plánování, Odbor rozvoje a investic, Magistrát města Chomutova
Podpis:	
Otisk úředního razítka	

**Zpracovatel Z2 (2021):**

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

Ing. arch. Ivan Kaplan  
Ing. Kateřina Jelínková



## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	7
2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚPD VYDANOU KRAJEM.....	8
3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	13
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	14
5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....	14
6. VYHODNOCENÍ KOORDINACE Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....	15
7. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1-5) UVEDENÝMI VE VYHLÁŠCE 500 V PŘÍLOZE 7, ČÁSTI II. BOD B .....	15
8. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR (§43, Odst.1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	15
9. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ .....	15
10. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA .....	15
11. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE §53, Odst.4 SZ.....	17
12. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	17
13. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50, Odst.5 SZ .....	18
14. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE §50, Odst. 5 ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY .....	27
15. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY .....	28
16. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	30
17. VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK.....	31
18. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ .....	31
19. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN .....	31
20. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI.....	31

Příloha č. 1: Text s vyznačením změn

Příloha č. 2: Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek

Příloha č. 3: Vyhodnocení stanovisek a vyjádření dotčených orgánů

## OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

1. KOORDINAČNÍ VÝKRES .....	M 1 : 5 000
2. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ .....	M 1 : 25 000
3. VÝKRES PŘEDPOKLÁDÁNÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU.....	M 1 : 10 000

Použité zkratky a pojmy:

ÚP	-	územní plán
č. j	-	číslo jednací
SOB	-	specifická oblast
VTL	-	vysokotlaký plynovod
VN	-	vysoké napětí
ÚPD	-	územně plánovací dokumentace
k. ú.	-	katastrální území
ÚSES	-	územní systém ekologické kvality
ZPF	-	zemědělský půdní fond
ZÚR	-	zásady územního rozvoje
PÚR	-	politika územního rozvoje
VPS	-	veřejně prospěšné stavby
ORP	-	obec s rozšířenou působností
OP	-	ochranné pásmo
PUPFL	-	pozemky určené k plnění funkce lesa
ÚK	-	Ústecký kraj
CHLÚ	-	chráněné ložiskové území
DO	-	dotčené orgány
SZ	-	stavební zákon

## 1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Na základě usnesení Zastupitelstva města Chomutov ZaMěst č. 119/20 z 15.6.2020 bylo rozhodnuto o pořízení Změny č. 2 Územního plánu Chomutov zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona na základě žádosti jednoho navrhovatele, který je oprávněným investorem ze zákona č.183/2006 Sb. a byl oprávněn podat návrh na změnu územního plánu. Zpracovatelem změny č. 2 Územního plánu Chomutov byl vybrán Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO, Praha. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem je Ing. Vladimír Koteň. Návrh změny č. 2 územního plánu byl průběžně projednáván s určeným zastupitelem.

Na základě výše uvedeného usnesení zastupitelstva, které slouží jako zadání změny územního plánu byl zpracován Návrh ÚP pro veřejné projednání v souladu s §55b stavebního zákona a bylo zahájeno řízení o územním plánu.

Pořizovatel oznámil 12.11.2021 konání veřejného projednání dotčeným orgánům, sousedním obcím a veřejnou vyhláškou na den 15.12.2021 od 16:00 hodin v budově historické radnice s možností nahlédnutí a uplatnění stanovisek, námitek a připomínek do 7 dnů od veřejného projednání, tj. do 22.12.2021. Veřejná vyhláška o konání veřejného projednání změny č. 2 územního plánu byla vyvěšena na úředních deskách města v termínu od 12.11.2021 do 28.12.2021. Dne 15.12.2021 se uskutečnilo veřejné projednání za účasti pořizovatele, určeného zastupitele, zástupců veřejnosti. Veřejné projednání proběhlo i prostřednictvím videokonference a pomocí nástroje „chat“. Z jeho průběhu byl pořízen záznam.

Požadavek na posouzení změny č. 2 na životní prostředí a systém NATURA 2000 byl uplatněn. Dne 12.12.2021 bylo doručeno stanovisko dotčeného orgánu Krajského úřadu Ústeckého kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství čj. KUUK/170177/2021/ZPZ/Sik ze dne 14.12.2021 na jeho základě byl zpracovatel územního plánu vyzván k dopracování Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí, které bylo v červnu 2022 předloženo pořizovateli. Dopracovaný návrh Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí byl předložen Krajskému úřadu ústeckého kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství s žádostí o vydání stanoviska příslušného úřadu dle 55 odst. 5 stavebního zákona dne 28.6.2022. Souhlasné stanovisko příslušného úřadu bylo vydáno 25.7.2022.

V souladu s § 53 odst. 1 pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem vyhodnotil výsledky projednání. Návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Chomutov pořizovatel předložil příslušným dotčeným orgánům a krajskému úřadu k podání příslušných stanovisek dne 4.7.2022.

Žádost o stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování k návrhu změny č. 2 územního plánu byla předložena v souladu s §55b odst. 4 Krajskému úřadu Ústeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu jako nadřízenému orgánu územního plánování k projednání dne 5.4.2022. Krajský úřad Ústeckého kraje – odbor územního plánování a stavebního řádu vydal dne 2.5.2022 stanovisko s č.j. KUUK/066894/2022, které bylo pořizovateli doručeno dne 16.5.2022. Na základě tohoto stanoviska bylo možné pokračovat ve vydání změny č. 2 územního plánu.

Pořizovatel v souladu s §53 odst. 4 přezkoumal soulad návrhu územního plánu zejména s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5, se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění 1., 2. a 3. aktualizace, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, s požadavky stavebního zákona, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů.

Pořizovatel dospěl k závěru, že návrh změny č. 2 územního plánu není v rozporu s výše uvedenými dokumenty, s požadavky stavebního zákona a předložil Zastupitelstvu města Chomutova návrh na vydání Změny č.2 Územního plánu Chomutov.

Zastupitelstvo statutárního města Chomutov dne 12.9.2022 pod číslem usnesení 441/2022 ověřilo ve smyslu § 54 odst. 2 stavebního zákona, že návrh Změny č. 2 Územního plánu Chomutov není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění její Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5, se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění jejich aktualizací č. 1, 2, 3, se stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Ústeckého kraje, dále schválilo rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Chomutov a vydalo ve smyslu § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona, v souladu s §171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, Změnu č. 2 Územního plánu Chomutov formou opatření obecné povahy dle § 43 odst. 4 stavebního zákona ve znění dle důvodové zprávy a jejích příloh.

## 2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚPD VYDANOU KRAJEM

### 2.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Politika územního rozvoje České republiky (dále též PÚR) je schválena usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009, Aktualizace č.1 PÚR byla schválena vládou v r. 2015, ode dne 1.10.2019 jsou závazné Aktualizace č.2 a č.3, Aktualizace č.5 je závazná od 11.9.2020, Aktualizace č.4 je závazná od 1.9.2021.

Vydaný územní plán Chomutova (nabytí účinnosti 6/2017) je řešen v souladu s (tehdy aktuální) Aktualizací č.1 PÚR. Aktualizace č.2 se týká dopravního koridoru S43 v oblasti Brno-Moravská Třebová a Aktualizace č.3 se týká vymezení plochy pro vodní dílo Vlachovice (Zlínský kraj), Aktualizace č.5 se týká vymezení plochy pro vodní díla Kryry, tyto aktualizace tedy nejsou pro území Chomutova relevantní. Dopady Aktualizace č.4 jsou zpracovány v textu níže.

Z2 řeší přesun železničního nádraží (nová železniční stanice, dále v textu uváděno jako "nové nádraží") a úpravu trati a s tím související dopady na okolní pozemky a pozemky třetích stran.

Z hlediska republikových priorit naplňuje Z2 (byť i jen částečně) následující priority; ostatní priority nejsou vyhodnoceny (ani dále uváděny) – změna se jich nijak nedotýká, neřeší je:

*(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. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.*

Stavba nového nádraží (v pozici bližší centru a ve vazbě na autobusové nádraží) vč. nové trati rozvíjí civilizační hodnoty, aniž by zasahovala do kulturního, urbanistického či archeologického dědictví (viz též schéma v kap. 15). Nová trať vyvolává změny okolo nádraží (změnu funkčních ploch) a v důsledku potřeby přemístění stávajících uhelných skladů, které se nacházejí v oblasti dotčené železniční stavbou, je vymezena zastavitelná plocha pro výrobu a skladování (na již dříve vymezené zastavitelné ploše; nové zastavitelné plochy nejsou tedy navrhovány).

*(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.*

Optimalizace trati je vymezená v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje, stavba má mezikrajský význam a pozitivně ovlivní bezpečnost a rychlost dopravy. Územně dojde k optimalizaci ploch (nový most nahradí dva stávající, dojde ke zrušení částí trati a uvolnění prostoru v území a ke zrušení úrovnových křížení se silniční dopravou).

*(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.*

Z2 koordinuje záměr přesunu nádraží (podle prostorových požadavků Správy železnic) spolu s dopady na pozemky třetích stran – nutnost přemístění uhelných skladů a změny v okolí uvolněných drážních ploch (dochází tedy ke koordinaci vymezení ploch s rozd. zp. využití, případně lokálních úprav regulativů).

*(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.*

Z2 sice přímo neřeší tuto problematiku, ale nepřímo vlivem zlepšení dopravních vazeb může mít přínos pro mobilitu obyvatel za pracovními příležitostmi. V ploše přestavby 13-P1 jsou vymezeny nové plochy pro komerční využití (a bydlení hromadné), ke změně funkčního využití dochází v ploše 13-P2 (na plochu OK.S – nevýrobní služby) a je vymezena plocha (pro výrobu a skladování) z důvodu nutného přesunu uhelných skladů, které se nacházejí v plochách záměru optimalizace trati - všechny tyto plochy potenciálně umožňují vznik nových pracovních příležitostí.



(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.) Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Nezastavěné území není změnou dotčenou (vyjma menšího rozšíření plochy 10-Z6), všechny ostatní změny se odehrávají v zastavěném území.

(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.

Nezastavěné území není změnou řešeno, migrační propustnost krajiny zůstane zachována zrušením rezervy R01 (původně plánovaného vedení přeložky trati na Vejprty), všechny vymezené plochy jsou řešeny uvnitř zastavěného území nebo ve vymezených zastavitelných plochách, ke srůstání sídel návrhem nedochází.

(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.

Nezastavěné území není změnou řešeno, zelené pásy veřejné zeleně jsou (již v koncepci platného plánu) dále podporovány podél ul. Nádražní (převedeny z rezervy do návrhu).

(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 odpočívák, 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 nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Dopravní infrastruktura je předmětem řešení v Z2 – přesun a stavba nového nádraží, stavba nové trati a zapuštění trati směr Vejprty povede ke zvýšení přepravní rychlosti a bezpečnosti (jak cestujících, tak dopravní bezpečnosti vzhledem ke zrušení úrovnových přejezdů). Zrušení rezervy R01 (původní plánované vedení přeložky trati na Vejprty) přispěje ke snížení fragmentace krajiny (ke které by došlo, pokud by se realizovala přeložka).

(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).

Změna řeší přesun nádraží blíže k městu, cožlepší dopravní vazby, lepší dostupnost a vazbu na autobusové nádraží. Zároveň bude modernizováno nástupiště a budova nového nádraží, čímž se zvýší bezpečnost a komfort cestujících. Předmětem přestavby je i kolejová trať – a to jak hlavní tratě, tak zahlobení tratě na Vejprty, čímž se zvýší rychlost vlaků, zkrátí se přestupní vazby a dojde k uvolnění prostoru v obvodu dráhy. Podrobněji viz kapitola 15.

(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.

Viz body výše, zlepšení dopravní vazby (nové nádraží blíže centru s návazností na autobusové nádraží), zvýšení bezpečnosti a traťové rychlosti bude mít pozitivní dopad na regionální centrum Chomutova a okolní obce.

(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.

Záměr Správy železnic je ve změně koordinován s dopadem řešení na třetí strany (nutnost přemístění uhelných skladů-vymezení nové plochy výroby a skladování, úprava ploch s rozdílným zp. využití v okolí nádraží a vymezení veřejně prospěšné stavby pro stavbu nového nádraží a optimalizaci trati).

Chomutov je dále dle PUR je součástí: (58) rozvojové osy **OS7 Ústí n.L. – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/ Německo (-Bayreuth)**, z níž vyplývá úkol řešení přestavby vybraných úseků silnice I/13 mezi Ostrovem a Chomutovem, tento úkol se nedotýká Z2.

Územím Chomutova prochází koridor P16 pro tranzitní VTL plynovod soustavy vedoucí z (Sayda-) hranice Německo/ČR-Hora sv. Kateřiny-Přimda-hranice ČR/Německo (-Weidhaus). Jedná se o vysokotlaký plynovod VTL DN 1400 (součást projektu Capacity4Gas). Tento koridor je vymezen v platném územním plánu Chomutova jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění WT 3. Záměry řešené v Z2 se uvedeného koridoru nijak nedotýkají.

Chomutov je v rámci Aktualizace č.4 zařazen do specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje problém ohrožení suchem. Úkoly uvedené pro území plánování Z2 přímo neřeší, resp. jsou již částečně naplněny v platném územním plánu (např. v rámci koncepce nakládání s dešťovými vodami – požadavkem na minimalizaci dešťové kanalizace a prodloužení doby ponechání vod v zájmovém území, stanovením min. procenta zeleně pro jednotlivé plochy s rozdílným zp. využití apod.). Dílčí změny, které jsou součástí návrhu, tento problém významně nezhoršují.

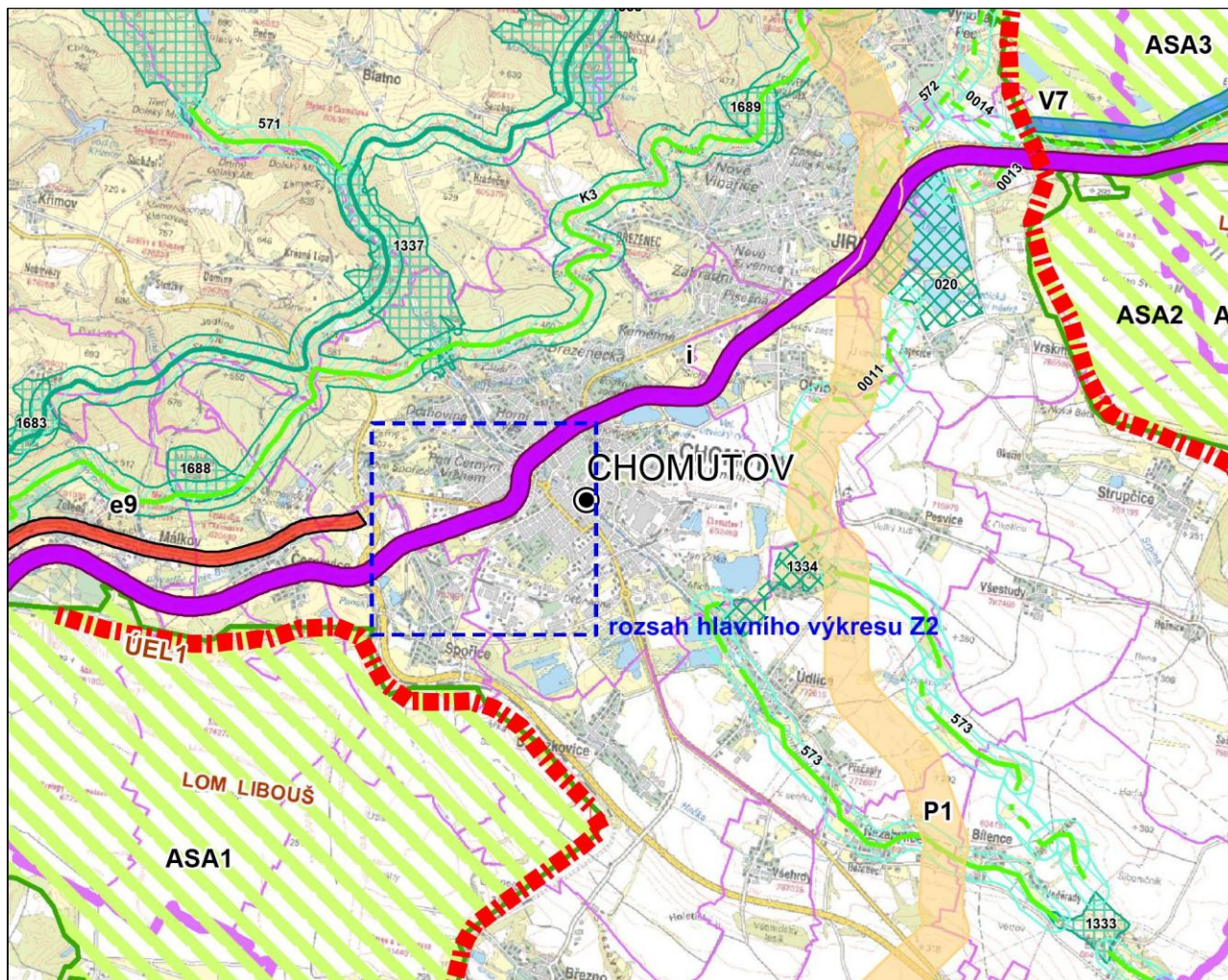
## 2.2 ÚPD VYDANÁ KRAJEM – ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (dále též ZÚR ÚK) byly vydány 5.10.2011 na základě usnesení ZUK č.23/25Z/2011, ze dne 7.9.2011, které nabylo účinnosti dne 20.10.2011; 20.5.2017 nabylo účinnosti 1. Aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Platný územní plán byl vydán v souladu s 1. Aktualizací ZÚR. 17.2.2019 nabylo účinnosti 3. Aktualizace Zásad územního rozvoje ÚK, 2. Aktualizace ZÚR ÚK nabylo účinnosti 6.8.2020.

Z hlediska zajištění priorit územního plánování stanovených v ZÚR pro zajištění udržitelného rozvoje území se změna týká základních priorit (činnost územního plánování jako nástroj pomocí kterého se vytváří vyvážený vztah mezi pilíři udržitelného rozvoje), z hlediska životního prostředí se změna příliš netýká stanovených bodů, nepřímou však rozvoj železniční infrastruktury (realizováno uvnitř zastavěného území, tedy bez přímého dopadu na životní prostředí) napomáhá ekologičtějšímu způsobu dopravy. Z hlediska hospodářského rozvoje se změna dotýká bodů (11, 12) vymezením přestavbové plochy v souvislosti s uvolněním drážních ploch, stejně tak vymezením náhradní plochy pro přemístění uhelných skladů do plochy, která již byla vymezena jako zastavitelná platným plánem. Z obecných priorit pro rozvojové oblasti a osy se změna dotýká bodu (15) zajištěním dopravní infrastruktury (optimalizace trati a nové nádraží) a občanské vybavenosti. Změna se vyloženě týká priorit dopravní a technické infrastruktury, zejm. úkolu stanoveného bodem (19) – optimalizace hlavních železničních tratí, dále je naplněn bod (33) tím, že se jedná o stavbu uvnitř zastavěného území, nedochází tedy k fragmentaci krajiny (územní rezerva tratě na Vejprty R01 je změnou zrušena), nejsou ohroženy bonitní půdy ani dotčeny předměty ochrany přírody a krajiny, ani nejsou dotčeny kulturní a civilizační hodnoty (viz též vyhodnocení dále v textu). Vzhledem k obsahu změny je zpracováno Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území. Z hlediska stanovených priorit pro sídelní soustavu a rekreaci se změna jednotlivých bodů netýká, nemá ani vliv na stanovené priority pro sociální soudržnost obyvatel. Také se změna netýká ochrany území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami, koncepce řešení dešťových vod je řešena v platném plánu

(preference vsaku). Zpracováním územního plánu Chomutova (nabytí účinnosti 2017) byla zajištěna priorita pokrytí území kraje územními plány, změny reagují na aktuální a zpřesněné požadavky v území (v souladu se stanovenou koncepcí optimalizace železniční trati stanovenou v ZÚR) a řeší územní dopady tohoto záměru.

**Obr. 1** Výřez z výkresu ZÚR Výkres plocha koridorů, včetně ÚSES



Chomutov je dále součástí rozvojové oblasti nadmístního významu **NOB5 – Chomutovsko, Kadaňsko** a součástí rozvojové osy **OS7 Ústí nad Labem – Chomutov - Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (Nürnberg)**.

[22] 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 studiemi a regulačními plány.
- (2) Podporovat zkvalitnění silničních vazeb rozvojové oblasti k sousedícím centrům osídlení v Ústeckém i Karlovarském kraji a k příhraničním oblastem SRN přestavbou silnice I/13 a zkapacitněním a dostavbou silnice I/7.
- (3) Využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu (zejména Verněřov a Královský vrch), podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield.
- (4) Podpořit opatření na ochranu životního prostředí v obcích, které jsou nebo budou v kontaktu s lomem Libouš (Droužkovice, Březno u Chomutova, Spořice).
- (5) Chránit a kultivovat krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty rozvojové oblasti, rozvíjet pozitivní znaky území.
- (6) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje oblasti, vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).

a [26] Pro plánování a usměrňování územního rozvoje ZÚR ÚK zpřesňují úkoly pro územní plánování stanovené v PÚR 2008, takto:

- (1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.
- (2) Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systémů (zejména přestavba a dostavba silnice I/13 v úsecích - obchvat Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří - Chomutov, Třebušice - Most, Bílina, Kladrubská spojka, modernizace a optimalizace železničních tratí č. 130 a č.131).
- (3) Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu.
- (4) Řešit územní souvislosti těžby hnědého uhlí při respektování ÚEL stanovených usnesením vlády ČR č.331/1991 a č.444/1991 - převzatých bez věcné změny z 2. ZaD ÚP VÚC SHP, včetně usnesení vlády ČR č. 1176/2008 (tj. asanace, rekultivace, revitalizace území, obnova historické dopravní sítě, lokálně i osídlení a pod).
- (5) Zlepšovat územní podmínky pro příznivé životní prostředí zejména v úsecích v kontaktu s provozy těžby uhlí, energetiky a těžkého průmyslu, dosáhnout zřetelného zlepšení životního prostředí a krajiny (rekultivace krajiny postižené těžbou lomů Libouš, ČSA, Vršany, Bílina, revitalizace toku Blíny, revitalizace opuštěných areálů typu brownfield).
- (6) Chránit a kultivovat typické či výjimečné přírodní a kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.
- (7) Vytvořit územní předpoklady pro obnovu lázeňských funkcí v Blině.

Z hlediska výše citovaných úkolů naplňuje Z2 body 22-1 a 26-1 (tím, že se zpracovává), 22-3 a 26-3 (využitím ploch vzniklých odstraněním části dráhy v souvislosti s přesunem nádraží a optimalizace trati), 26-2 (změna přímo řeší modernizaci a optimalizaci trati) ostatní body se ve změně neuplatňují, změna je neřeší nebo se jich územně netýká.

ZÚR ÚK zpřesňují koridor konvenční železniční dopravy **Ostrov - Chomutov - Most - Ústí nad Labem, v souladu s článkem (178) PÚR**. ZÚR ÚK vymezují koridor **železniční tratě č. 140 a č.130 Klášterec nad Ohří - Ústí nad Labem, optimalizace**. Koridor je sledován v ZÚR ÚK jako **VPS - i**. Šířka koridoru je stanovena 250 m. Dopravní koridor je řešen v platném územním plánu, kde je vymezen jako koridor o šíři 50/80m a jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění WD30 (ve stejném rozsahu). Ve Z2 dochází k rozšíření tohoto vymezeného koridoru na rozsah odpovídající předpokládanému potřebnému rozsahu potřebného pro realizaci (na základě podkladů uvedených v žádosti o změnu územního plánu Správou železnic). Rozšíření se týká jak vymezení koridoru tak i rozšíření veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění WD30. ZÚR dále zpřesňují koridor kapacitní silnice **S10, Karlovy Vary – Ostrov – Chomutov**, podchycený v PÚR. ZÚR ÚK vymezují koridor silnice **I/13, úsek Chomutov průtah III. stavba – Klášterec nad Ohří, zkapacitnění**. Koridor je sledován jako **VPS – e9**. Územní plán Chomutova tento koridor vymezuje jako VPS WD 31, změna Z2 se tohoto koridoru územně nijak nedotýká (leží mimo území řešené změnou Z2).

ZÚR ÚK vymezují koridor pro umístění **VTL plynovodu DN 1 400 v úseku hranice ČR/SRN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (/Přimda)**. Jedná se o projekt „Capacity4Gas“. V ZÚR ÚK je koridor vymezen pro **VPS P1**. Územní plán Chomutova tento koridor vymezuje jako VPS WT 3, změna Z2 se tohoto koridoru územně nijak nedotýká (leží mimo území řešené změnou Z2).

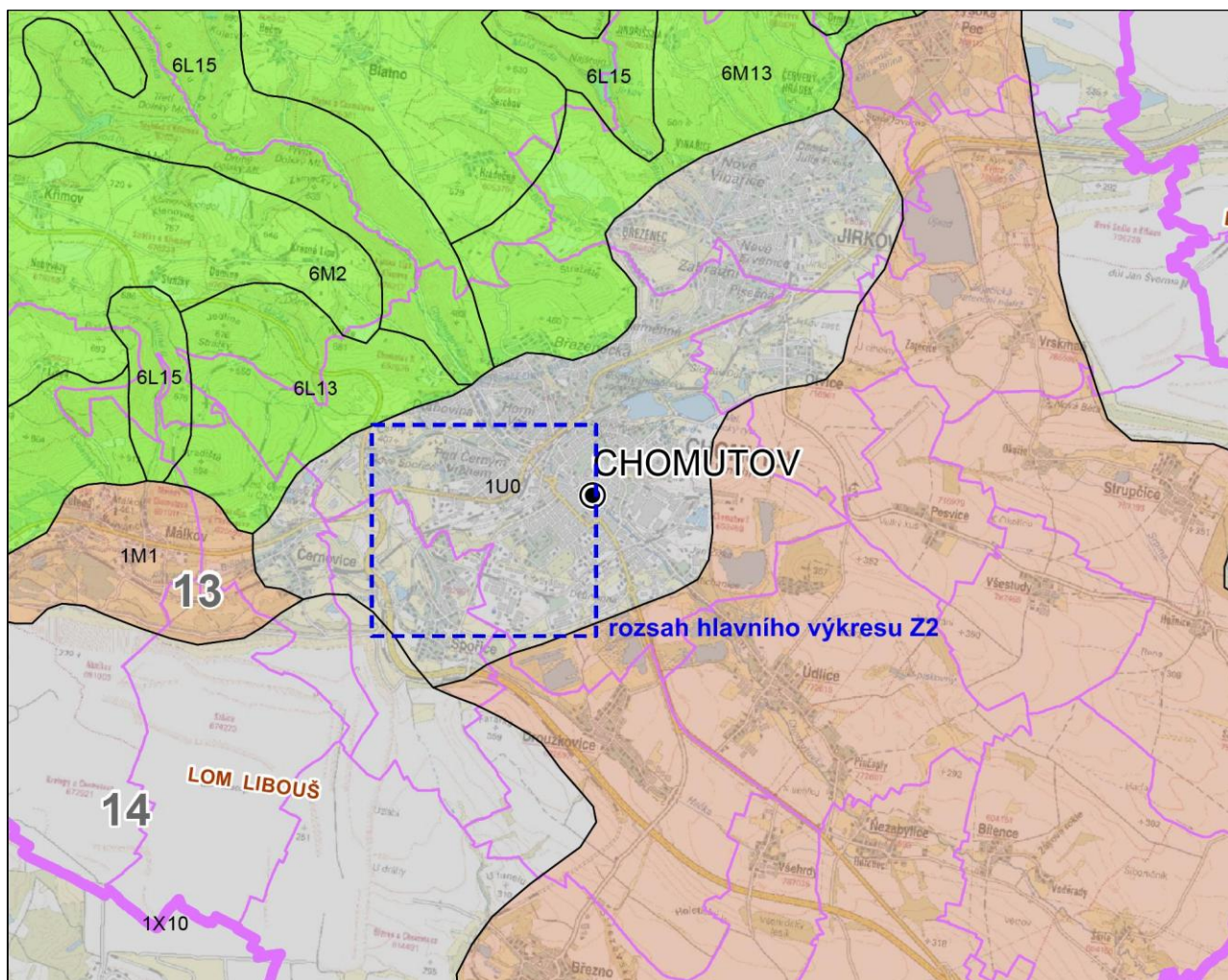
Na území Chomutova jsou územním plánem upřesněny následující **prvky nad/regionálního ÚSES** (NRBK 3, RBC 1334, RBC 1337, RBK 573, RBK 011), záměrem přesunu nádraží (a s tím souvisejících změn) nejsou tyto prvky nijak dotčeny.

ZÚR ÚK stanovují úkoly pro upřesnění územních podmínek **ochrany a rozvoje přírodních kulturních a civilizačních hodnot** území kraje. Z hlediska ochrany přírodních hodnot jsou Zásadami sledované hodnoty ZCHÚ, lokality NATURA 2000, vodohospodářsky významné oblasti a ložiska nerostného bohatství a oblasti s kvalitní zemědělskou půdou. V Z2 je dotčeno pouze výhradní ložisko Droužkovice – východ (3079301, surovina hnědé uhlí, dosud netěženo) úpravou kolejí v oblasti stávajícího nádraží, změna však nezasahuje mimo zastavěné území (ložisko bylo "dotčeno" již v platném plánu). Nové nádraží bude realizováno mimo toto ložisko. Do ostatních jmenovaných hodnot Z2 nezasahuje. Z hlediska upřesnění podmínek ochrany a rozvoje civilizačních hodnot (vyjmenovaných v ZÚR) jsou považovány jako civilizační hodnoty sídelní soustavy - s Chomutovem jako regionálním centrem; z hlediska dotčení dalších jmenovaných civilizačních hodnot se Z2 týká "*hustá a hierarchizovaná silniční a železniční síť, včetně dálnic D8, D7, D6 a sítě silnic I. třídy, modernizovaný I. tranzitní železniční koridor*", ostatní civilizační body nejsou dotčeny nebo se netýkají území Chomutova. Z hlediska ochrany a rozvoje civilizačních hodnot změna vymezením ploch pro realizaci přesunu nádraží a stavbu nové trati naplňuje úkol [199] (22) *Podporovat*

dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systémů (zejména dostavba silnice I/13, dostavba dálnic D6 a D7, modernizace železniční infrastruktury, záměr na výstavbu vysokorychlostní železniční tratě a jiné). Z hlediska upřesnění podmínek koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot, za které ZÚR ÚK považuje (z těch vyskytujících se na území Chomutova) městské památkové zóny, jednotlivě chráněné nemovité kulturní památky, významné krajinné dominanty, výhledové body a typické obzorové linie horských masivů. Žádná ze sledovaných kulturních hodnot není dotčena, býv. (=stávající) nádraží není nemovitou kulturní památkou, nové nádraží svým umístěním (a velikostí) nebude narušovat žádný ze sledovaných/hodnotných pohledů.

Z hlediska umístění dotčené plochy v rámci **vymezených cílových kvalit krajiny** je území řešené změnou součástí krajinného celku **KC 14 Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území**. Dílčí kroky k naplňování cílových kvalit krajiny se týkají spíše nezastavěného území (respektování přírodních, krajinných hodnot, revitalizace krajiny, respektování územně ekologických limitů těžby, realizace opatření v souvislosti s těžbou, realizace nápravných opatření k obnově ekologické rovnováhy, revitalizaci vodních toků atp.). Změna řeší území v zastavěném území, výše uvedené kvality jsou tedy respektovány. Změna respektuje (nezasahuje do nich) lokality městských parků.

**Obr. 2** Výřez v výkresu ZÚR Výkres krajiny, pro které se stanovují cílové kvality



### 3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Cíle a úkoly územního plánování jsou vymezeny v § 18 a 19 stavebního zákona. Z2 vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území – změna řeší zlepšení podmínek veřejné železniční dopravy (přesun

nádraží, zlepšení bezpečnosti a vazeb, úprava kolejiště) a tím dále vytváří podmínky pro další využití dotčeného území.

Z2 naplňuje cíle a úkoly územního plánování vymezením koridorů dopravní infrastruktury, které zlepšují podmínky veřejné dopravy (cíl 1). Je součástí setrvalé územně plánovací činnosti zabývající se územím obce a koordinací záměrů v něm (cíle 2, 3), veřejné zájmy (stavba železniční infrastruktury) jsou chráněny vymezením veřejně prospěšné stavby (cíl 3) a chrání hodnoty území návrhem optimální trasy koridoru (cíl 4). Stanovuje podmínky pro provedení změn v území (úkol e). Součástí změny je i posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

#### 4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Zpracování územního plánu Chomutova bylo provedeno v souladu s ustanoveními platného stavebního zákona a navazujících vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti v platném znění a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění. Změna č.2 se projednává ve zkráceném postupu pořizování, pouze v rozsahu měněných částí a je zpracováno Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

#### 5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných při veřejném projednání a k rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek viz Příloha č.3 (svázáno v tomto dokumentu, v digitální verzi se jedná o samostatný soubor).

Území Chomutova je dotčeno zvláštními zájmy ministerstva obrany:

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

- **Vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení MO**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) –ÚAP - jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrad, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

## **6. VYHODNOCENÍ KOORDINACE Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

Posun nádraží bude mít lokální dopad na zlepšení dopravních vazeb, bezpečnosti a napojení na městskou infrastrukturu. Z dopravního hlediska dojde (realizací dopravního propojení Spořická-Nádražní) ke zklidnění v ul. Spořická, kde jsou v rámci přestavby navrhovány plochy pro bydlení hromadné (v části sousedící s ul. Spořická, v části sousedící s ul. Nádražní je navrhováno komerční využití; řešení přestavbové plochy je podmíněno zpracováním územní studie).

Koordinace širších vztahů v území na okolní obce se týká zrušení rezervy R01 (zasahující na území Spořic). V platném územním plánu Spořic (nabytí účinnosti 5.10.2017) je vymezena rezerva R1, tuto bude možné v případě změny územního plánu Spořic zrušit.

## **7. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1-5) UVEDENÝMI VE VYHLÁŠCE 500 V PŘÍLOZE 7, ČÁSTI II. BOD B**

### **7.1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ**

Změna se pořizuje na základě schválení obsahu změny zastupitelstvem – obsahem změny je prověření změny v souvislosti s úpravami železniční stanice Chomutov v plochách drážní dopravy, které mají vliv i na pozemky a objekty jiných vlastníků a vyhledání a posouzení ploch pro přemístění uhelných skladů. Součástí bude i prověření navržených rezerv R01, R07, R09 a R23 včetně prověření možné úpravy křižovatky ulic Lipská a Kadaňská. Obsahem změny dále bude aktualizace zastavěného území, aktualizace územního plánu dle schválených aktualizací Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje a Politiky územního rozvoje České republiky.

Všechny výše uvedené body jsou změnou zapracovány, odůvodnění řešení viz kap. 15.

### **7.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1-5) UVEDENÝMI VE VYHLÁŠCE Č. 500/2006 SB. V PŘÍLOZE 7, ČÁSTI II. BOD B**

Netýká se postupu zpracování Změny č.2.

## **8. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR (§43, Odst.1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Změnou č.2 nejsou vymezovány žádné záležitosti, které by měly nadmístní význam (a nebyly by v ZÚR), ani nebyla shledána potřeba vymezení takových záležitostí.

## **9. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ**

Změnou č.2 nejsou vymezovány žádné prvky, které by měly podrobnost regulačního plánu.

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

### **10.1 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

Pozemky ZPF jsou změnou dotčeny v souvislosti se záměrem drah a vymezení (resp. rozšíření) přestavbové plochy 13-P1. Jedná se o dotčení pozemků v celkovém rozsahu **1,22 ha** (k.ú. Chomutov I., k.ú. Chomutov II.), všechny se nacházejí v zastavěném území. Jedná se o pozemky druhu zahrada a trvalého travního porostu

(ttp bude dotčen jen zčásti, protože v tomto úseku se bude jednat o mostní konstrukci). Dotčeny jsou pozemky V. třídy, viz tabulka č.1. Jedná o stavbu veřejné dopravní infrastruktury, která je vymezena v ZÚR ÚK, jsou dotčeny pouze pozemky v zastavěném území a jedná se o pozemky V. tř. ochrany ZPF, lze tedy konstatovat, že tímto je plněn zájem ochrany zemědělského půdního fondu.

V grafické části jsou vybarveny všechny dotčené pozemky ZPF (podle druhu), které se nacházejí uvnitř záměrů/měněných ploch (nevybarvené pozemky nejsou pozemkem ZPF).

Ostatní záměry se nenacházejí na pozemcích ZPF nebo již byly předmětem vyhodnocení záborů v platném plánu. V případě rozšíření plochy 10-Z6 nedojde k novému záboru, protože původní rozsah 10-Z6 byl bilancován vč. izolační zeleně (tedy celý pozemek 4254/1 (k.ú. Chomutov I.). Ve výkrese je v tomto místě uvedena BPEJ 0 (aktuální data UAP), jedná se zřejmě o chybu, ve skutečnosti leží pozemek dle katastru nemovitostí (k lednu 2020) na půdě IV.tř. ochrany (1,6 ha), V.tř. ochrany (441 m<sup>2</sup>), I.tř. je zastoupena pouze 14m<sup>2</sup>.

**Tab.1:** Tabulka předpokládaných záborů ZPF (vyznačeny pouze prvky mající vliv na ZPF)

ozn. záboru	navrhované využití	zábor ZPF [ha]				BPEJ	třída ochrany ZPF [ha]				
		orná	ttp	zahrad	celkem		I.	II.	III.	IV.	V.

k.ú. Chomutov I.

2-Z1, 3-Z3	DZ		0,6037	0,1472	<b>0,7509</b>	1.22.13					0,7509
13-P1	BH			0,3115	<b>0,3115</b>	1.22.13					0,3115

k.ú. Chomutov II.

18-Z9	DZ			0,1615	<b>0,1615</b>	1.22.13					0,1615
-------	----	--	--	--------	---------------	---------	--	--	--	--	--------

**celkem**

			0,6037	0,6202	<b>1,2239</b>						1,2239
--	--	--	--------	--------	---------------	--	--	--	--	--	--------

**Tab.1** (pokračování)

Ozn. plochy	Funkční využití	Souhrn výměry záboru [ha]	Odhad výměry, na které bude provedena rekultivace na zem. půdu [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před větrnou činností	Informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)
2-Z1, 3-Z3	plochy dopravní infrastruktury (drážní)	0,7509	0,00	NE	NE	NE	NE
13-P1	plochy bydlení (bydlení hromadné v bytových domech)	0,3115	0,00	NE	NE	NE	NE
18-Z9	plochy dopravní infrastruktury (drážní)	1,2239	0,00	NE	NE	NE	NE

## 10.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou změnou dotčeny, změny řešené v Z2 nezasahují do vzdálenosti 50m od okraje lesa.



## 11. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE §53, ODSŤ.4 SZ

### 11.1 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Požizovatel přezkoumal Z2 a konstatuje, že návrh Změny č.2 Územního plánu Chomutova je v souladu PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5 i se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění 1.,2. a 3. Aktualizace.

Vlastní odůvodnění je provedeno v kapitole 2.

### 11.2 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Požizovatel přezkoumal Z2 a konstatuje, že návrh je v souladu s cíli a úkoly územního plánování v plném rozsahu. Vlastní odůvodnění je provedeno v kapitole 3.

### 11.3 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Požizovatel přezkoumal Z2 a konstatuje, že návrh Změny č.2 Územního plánu Chomutov je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů jak v textové, tak grafické části; dokumentace se projednává pouze v rozsahu změn a odpovídá požadavkům na obsahové náležitosti a strukturu. Vlastní odůvodnění je provedeno v kapitole 4.

### 11.4 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Požizovatel přezkoumal Z2 a konstatuje, že návrh Změny č.2 Územního plánu Chomutov je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Z dotčených orgánů byl zapracován požadavek Ministerstva obrany (do odůvodnění). Stanoviska uplatněná v průběhu pořizování viz kapitola 5 (resp. Příloha č.3).

## 12. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Dle stanoviska KÚ ÚK č.j. KUUK/006708/2020/N-3075 k obsahu změny (rekonstrukce ŽST Chomutov) nebude změna mít samostatně ani ve spojení s jinými záměry vliv na předmět ochrany nebo celistvost soustavy NATURA 2000. Dle stanovisek č.j. KUUK/015418/2020/ZPZ (rekonstrukce ŽST Chomutov; záměr podléhá zjišťovacímu řízení) a č.j. KUUK/051669/2020 (zbytek obsahu změny-prověření rezerv, přemístění uhelných skladů,...) je změnu nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivů na URÚ bylo zpracováno v samostatném dokumentu, kap. A (posouzení NATURA 2000) není zpracována - nebylo požadováno, kap. B – Posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) zpracovala Mgr. Kateřina Šulcová (autorizovaná osoba). Z výsledků vyhodnocení nevyplynuly žádné požadavky, které by měly být zapracovány přímo do návrhu změny územního plánu, resp. vyhodnocení obsahovalo požadavky, které buď již byly součástí územního plánu nebo požadavky, které svou podrobností nenáleží do územního plánu a měly by být součástí řešení návazných řízení.

**Upozornění:** Ve vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí je v ploše 12-Z1 uvažováno s plochou VP.1 (průmyslová výroba nerušící) s omezením velikosti staveb do 1000m<sup>2</sup>. Výsledně (v návrhu pro veřejné projednání) nebyla plocha do změny zařazena (to je mj. v souladu s doporučením v SEA, kdy je jako preferovanější varianta pro umístění uhelných skladů označena plocha 10-Z6). Kapitola B (SEA) v rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území již není měněna – posouzení je tedy provedeno na "horší" variantu (na straně bezpečnosti).

# Krajský úřad Ústeckého kraje

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podepsující:	Ing. Irena Jeřábková
Organizace, OI:	
Sériové č. cert.:	11919664
Vydavatel cert.:	1 CA Qualified ? CA/RSA 02/2016
Datum a čas:	29.07.2022 10:20:11
Důvod:	
Místo:	

Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem  
odbor životního prostředí a zemědělství

dle rozdělovníku

Datum: 25. července 2022  
Spisová značka: KUUK/038304/2020/ZPZ/SEA  
Jednací číslo: KUUK/115702/2022/ZPZ/Sik  
UID: kuukes861e6037  
Vyřizuje/linka: Ing. Petra Tóth Sikorová / 652  
Počet listů/příloh: 9/0

## STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

podle § 10g 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 (dále jen zákon).

<b>Název</b>	<b>Změna č. 2 územního plánu Chomutov</b>
<b>Umístění</b>	Ústecký kraj, město Chomutov
<b>Předkladatel</b>	Statutární město Chomutov
<b>Pořizovatel</b>	Magistrát města Chomutova, odbor rozvoje a investic, Zborovská 4602, Chomutov
<b>Zpracovatel koncepce</b>	Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO (č. autorizace: ČKA 00576), Vinohradská 156, Praha 3
<b>Zpracovatel posouzení</b>	Mgr. Kateřina Šulcová – držitel osvědčení odborné způsobilosti ke zpracování dokumentací a posudků ve smyslu § 19 zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění, č. j. 88949/ENV/14 (rozhodnutí o prodloužení autorizace č. j. MZP/2020/710/728)

### Průběh posuzování

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad dle § 22 písm. d) zákona, obdržel dne 26. 2. 2020 návrh na pořízení změny územního plánu Chomutov. Po prostudování předložených podkladů Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, vydal stanovisko dle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, a dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 23. 3. 2020, spisová značka KUUK/038304/2020/ZPZ/SEA-§55a, č. j. KUUK/051669/2020, se závěrem, že změnu územního plánu Chomutov je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Hlavním důvodem požadavku na vyhodnocení SEA bylo prověření vedení rezerv R23, R04, R05, R07 a R09 a jejich případné převedení do návrhu územního plánu v souvislosti s přesunem železniční stanice Chomutov; prověření možnosti využití pozemků p. č. 4071/2 a 4254/1 v k. ú. Chomutov I za účelem přemístění uhelných skladů; prověření pozemků p. č.

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Tel.: +420 475 657 111  
Fax: +420 475 200 245

url: [www.kr-ustecky.cz](http://www.kr-ustecky.cz)  
e-mail: [epodatelna@kr-ustecky.cz](mailto:epodatelna@kr-ustecky.cz)

IČ: 70892156  
ID: t9zbsva

DIČ: CZ70892156  
č. ú. 882733379/0800

3895, 3896, 3785/1, 3785/16, 2394, 3775/23, 3775/6, 3784/4 v k. ú. Chomutov I za účelem možnosti využití odlišné od drážní dopravy; zrušení rezervy R01 (rezerva koridoru pro přeložku železniční tratě do Vejprtu). Návrh na pořízení změny územního plánu Chomutov tak nevyklučoval vymezení ploch, které svým charakterem mohou zakládat rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona, a které mohou způsobit negativní zásah do životního prostředí.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, obdržel dne 12. 11. 2021 oznámení Magistrátu města Chomutova, odboru rozvoje a investic, o zahájení řízení změny č. 2 územního plánu Chomutov a informaci o veřejném projednání návrhu č. 2 územního plánu Chomutov včetně Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující Vyhodnocení vlivů na životní prostředí, které se konalo dne 15. 12. 2021 v zasedací místnosti č. 13 v budově radnice Magistrátu města Chomutova, Náměstí 1. máje 1, Chomutov.

Krajský úřad Ústeckého kraje jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle § 22 písm. d) zákona provedl věcnou kontrolu obsahové náplně jednotlivých kapitol vyhodnocení SEA dle přílohy stavebního zákona a přiměřeně dle dokumentu „Metodické doporučení pro vyhodnocení vlivů PÚR ČR a ZÚR na životní prostředí“, který vydalo Ministerstvo životního prostředí – Věstník MŽP únor 2015, a dokumentu „Metodické doporučení pro posuzování vlivů obecných koncepcí na životní prostředí“, který vydalo Ministerstvo životního prostředí – Věstník MŽP leden 2019 č. j. MZP/2019/130/72 – příloha č. 2. Krajský úřad po provedené věcné kontrole dospěl k závěru, že předložené Vyhodnocení SEA nespĺňuje dostatečně obsahové náležitosti stanovené přílohou stavebního zákona a metodických doporučení a vrátil jej stanoviskem dotčeného orgánu ze dne 14. 12. 2021, spisová značka KUUK/038304/2020/ZPZ/SEA-§55a, č. j. KUUK/0170177/2021/ZPZ/Sik, v souladu s § 10i odst. 2 zákona pořizovateli k dopracování.

Dne 28. 6. 2022 obdržel krajský úřad od pořizovatele – Magistrát města Chomutova, odbor rozvoje a investic – žádost o vydání stanoviska k posouzení vlivů změny č. 2 územního plánu Chomutov na životní prostředí (dále jen Stanovisko SEA) podle § 10g zákona.

#### **Stručný popis posuzování:**

Vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu Chomutov na životní prostředí bylo provedeno v souladu s přílohou stavebního zákona, s ustanovením § 10i odst. 2 a 3 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a na základě požadavků určujících rozsah a obsah vyhodnocení SEA, uvedených ve stanovisku krajského úřadu, ve kterém bylo konstatováno, že změna č. 2 územního plánu Chomutov bude podrobena procesu posuzování vlivů na životní prostředí.

Předmětem hodnocení vlivu koncepce na udržitelný rozvoj území je návrh změny č. 2 územního plánu Chomutov (dále jen změna č. 2 ÚP Chomutov), který zpracoval Ing. arch. Ivan Kaplan, autorizovaný architekt pro obor územního plánování, v listopadu 2021. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahuje Vyhodnocení vlivů na životní prostředí zpracované Mgr. Kateřinou Šulcovou (květen 2022).

Obsahem změny č. 2 ÚP Chomutov je prověření vedení rezerv R23, R04, R05, R07 a R09 a jejich případné převedení do návrhu územního plánu v souvislosti s přesunem železniční stanice Chomutov; prověření možnosti využití pozemků p. č. 4071/2 a 4254/1 v k. ú. Chomutov I za účelem přemístění uhelných skladů; prověření pozemků p. č. 3895, 3896, 3785/1, 3785/16, 2394, 3775/23, 3775/6, 3784/4 v k. ú. Chomutov I za účelem možnosti využití odlišné od drážní dopravy; zrušení rezervy R01 (rezerva koridoru pro přeložku železniční tratě do Vejprtu).

Úvodní vyhodnocení vzájemných vztahů změny č. 2 ÚP Chomutov k jiným nadřazeným koncepcím bylo zpracováno pomocí identifikace relevantních strategických dokumentů

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Tel.: +420 475 657 111  
Fax: +420 475 200 245

url: [www.kr-ustecky.cz](http://www.kr-ustecky.cz)  
e-mail: [epodatelna@kr-ustecky.cz](mailto:epodatelna@kr-ustecky.cz)

IČ: 70892156  
ID: t9zbsva

DIČ: CZ70892156  
č. ú. 882733379/0800

významných z hlediska životního prostředí, které mají vazbu k hodnocenému území, následně identifikaci společných cílů a požadavků se slovním hodnocením vzájemného vztahu se změnou č. 2 ÚP Chomutov. Dále byla provedena odpovídající rešerše stávajícího stavu životního prostředí, uvedeny charakteristiky životního prostředí, které by mohly být uplatněním změny č. 2 ÚP Chomutov významně ovlivněny. Dále byla identifikována současná problematika na úrovni složek životního prostředí ve vztahu k uplatnění územního plánu s odpovídajícím komentářem (zejména ovzduší, hluk, povrchové a podzemní vody, krajina, biologická rozmanitost, půda, obyvatelstvo a veřejné zdraví).

Následně bylo provedeno tabelární hodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Chomutov pomocí souboru kritérií verbálně-numerické stupnice. Jedná se o stupnici významnosti zahrnující hodnoty od -2, -1, 0, +1 až do +2, tedy od potenciálně významného negativního vlivu až po potenciálně významný pozitivní vliv. Jsou hodnoceny vlivy dlouhodobé, trvalé, sekundární, přímé a nepřímé, je provedeno vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů a jsou vyhodnoceny přeshraniční vlivy (vlivy přesahující hranice obce). Tabelární hodnocení je doplněno komentářem s popisem potenciálních vlivů na sledované složky životního prostředí, které mohou být naplněním uvedené části koncepce ovlivněny a sumarizací zjištěných dlouhodobých, trvalých, krátkodobých, střednědobých, přechodných a sekundárních vlivů (kladných a záporných), včetně jejich kumulativního a synergického působení.

Porovnání zjištěných nebo předpokládaných kladných a záporných vlivů nulové a aktivní varianty je provedeno tabelárně s komentářem upřednostňujícím aktivní variantu za podmínek zajištění navrhovaných opatření. V dalších částech hodnocení je uveden slovní komentář k možnosti stanovení opatření pro předcházení a snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů, slovní hodnocení způsobu zapracování vnitrostátních cílů ochrany životního prostředí do územně plánovací dokumentace a jsou navrženy ukazatele pro sledování vlivu územně plánovací dokumentace na životní prostředí.

### **Závěry posuzování:**

#### **Vlivy na ovzduší a klima**

- Zastavitelná plocha 10-Z6 (VP.2) – Využitím plochy pro přesun uhelných skladů dojde ke kácení dřevin a sekundárně pak k mírnému zhoršení mikroklimatických podmínek v lokálním měřítku. Využití plochy může být spojeno s vlivy na znečištění ovzduší a zdraví obyvatel. Rozvoj lokality je podmíněn vypracováním dopravní studie (objem generované dopravy a rozpad na okolní komunikační síti) a rozptylové studie. Záměr je možné realizovat po doložení splnění imisních limitů dle platné legislativy.
- Zastavitelná plocha 12-Z1 (VP.1) – Využitím plochy pro přesun uhelných skladů dojde v určité míře ke kácení dřevin a sekundárně pak může dojít k velice mírnému zhoršení mikroklimatických podmínek v lokálním měřítku. Navrhovaná plocha VP.1 je od areálu nemocnice oddělena pásem izolační zeleně v šíři cca 40 m. Využití plochy může být spojeno s vlivy na znečištění ovzduší a zdraví obyvatel. Rozvoj lokality je podmíněn vypracováním dopravní studie (objem generované dopravy a rozpad na okolní komunikační síti) a rozptylové studie. Záměr je možné realizovat po doložení splnění imisních limitů dle platné legislativy.
- Přestavbová plocha 13-P1 (BH, OK.M) – Přestavbové území vzhledem ke zrušení části drážního tělesa představuje možnost výstavby bydlení v dostupné vzdálenosti k centru a přímou vazbou na veřejnou dopravní infrastrukturu (vlak, autobusové nádraží), což může podporovat neautomobilovou mobilitu obyvatel a tím vést ke snížení znečišťování ovzduší osobní automobilovou dopravou. Uplatnění změny č. 2 ÚP umožní v rámci renovace železničního koridoru včetně kompletní přestavby a přesunu (resp. komplexní modernizace) ŽST Chomutov přechod na jednotnou trakční napájecí soustavu 25kV a tím zefektivní železniční dopravu a minimalizuje uhlíkovou stopu.

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Tel.: +420 475 657 111  
Fax: +420 475 200 245

url: [www.kr-ustecky.cz](http://www.kr-ustecky.cz)  
e-mail: [epodatelna@kr-ustecky.cz](mailto:epodatelna@kr-ustecky.cz)

IČ: 70892156  
ID: t9zbsva

DIČ: CZ70892156  
č. ú. 882733379/0800

- Přestavbová plocha 13-P2 (OK.S) – Přestavbové území vzhledem ke zrušení části drážního tělesa představuje možnost v podobě přímé vazby na veřejnou dopravní infrastrukturu (vlak, autobusové nádraží), což může podporovat neautomobilovou mobilitu obyvatel a tím vést ke snížení znečišťování ovzduší osobní automobilovou dopravou. Uplatnění změny č. 2 ÚP umožní v rámci renovace železničního koridoru včetně kompletní přestavby a přesunu (resp. komplexní modernizace) ŽST Chomutov přechod na jednotnou trakční napájecí soustavu 25kV a tím zefektivní železniční dopravu a minimalizuje uhlíkovou stopu.
- Zastavitelné plochy 2-Z1, 3-Z3, 13-Z3, 13-Z4, 18-Z9 (DZ) – Zastavitelné plochy vzhledem ke zrušení části drážního tělesa představují možnost v podobě přímé vazby na veřejnou dopravní infrastrukturu (vlak, autobusové nádraží), což může podpořit neautomobilovou mobilitu obyvatel a tím vést ke snížení znečišťování ovzduší osobní automobilovou dopravou. Uplatnění změny č. 2 ÚP umožní v rámci renovace železničního koridoru včetně kompletní přestavby a přesunu (resp. komplexní optimalizace a modernizace) ŽST Chomutov přechod na jednotnou trakční napájecí soustavu 25kV a tím zefektivní železniční dopravu a minimalizuje uhlíkovou stopu.

#### Vlivy na podzemní a povrchové vody

- Zastavitelná plocha 10-Z6 (VP.2) – V důsledku nárůstu zpevněné plochy dojde k ovlivnění podmínek retence dešťových vod, které jsou nyní na pozemku TTP přirozeně zasakovány.
- Zastavitelná plocha 12-Z1 (VP.1) – V důsledku nárůstu zpevněné plochy dojde k ovlivnění podmínek retence dešťových vod, které jsou nyní na pozemku přirozeně zasakovány. Stávající ÚP města Chomutov vymezuje pozemky jako plochy pro individuální bydlení, tzn. že k nárůstu zpevněných ploch by došlo v obou případech.
- Přestavbová plocha 13-P1 (BH, OK.M) – V důsledku dlouhodobého využití lokality pro železniční dopravu je předpoklad znečištění podzemní vody. Při využití plochy přestavby se očekává zlepšení situace v podobě alespoň částečné sanace železničního spodku rušené části drážního tělesa. Ve fázi realizace projektů nelze zaručit nezasažení hladiny podzemní vody.
- Přestavbová plocha 13-P2 (OK.S) – V důsledku dlouhodobého využití lokality pro železniční dopravu je předpoklad znečištění podzemní vody. Při využití plochy přestavby se očekává zlepšení situace v podobě alespoň částečné sanace železničního spodku rušené části drážního tělesa. Ve fázi realizace projektů nelze zaručit nezasažení hladiny podzemní vody.
- Zastavitelné plochy 2-Z1, 3-Z3, 13-Z3, 13-Z4, 18-Z9 (DZ) – V důsledku dlouhodobého využití lokality pro železniční dopravu je předpoklad znečištění podzemní vody. Při využití zastavitelných ploch se očekává zlepšení situace v podobě alespoň částečné sanace železničního spodku rušené části drážního tělesa. Ve fázi realizace projektů nelze zaručit nezasažení hladiny podzemní vody. V důsledku nárůstu zpevněných ploch dojde k ovlivnění podmínek retence dešťových vod, které jsou nyní na některých zastavitelných plochách (pozemky ZPF) alespoň částečně přirozeně zasakovány. Tyto plochy určené v širším územním kontextu k realizaci nové ŽST Chomutov přicházejí do kontaktu se stanoveným záplavovým územím toku Chomutovka (správce vodního toku Povodí Ohře, s. p.); přičemž záplavové území pro Q5 je vymezeno podél koryta vodního toku. Aktivní zóna záplavového území zde vymezena není. Záplavové území sice zasahuje do upřesněného koridoru "optimalizace železniční tratě", ale trať je zde vedena po mostních objektech a je nutné při rekonstrukci trati s tímto omezením počítat. Železniční trať nelze z území vymístit. Výstavba v zastavitelných plochách a změny staveb v záplavovém území jsou podmíněny splněním podmínek vodoprávního úřadu a vybudováním případných protipovodňových opatření před vlastní výstavbou konkrétního záměru.

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Tel.: +420 475 657 111  
Fax: +420 475 200 245

url: [www.kr-ustecky.cz](http://www.kr-ustecky.cz)  
e-mail: [epodatelna@kr-ustecky.cz](mailto:epodatelna@kr-ustecky.cz)

IČ: 70892156  
ID: t9zbsva

DIČ: CZ70892156  
č. ú. 882733379/0800

#### vlivy na půdu, lesní pozemky a hominové prostředí

- Zastavitelná plocha 10-Z6 (VP.2) – Plocha 10-Z6 se nachází na okraji území výhradního ložiska Droužkovice – východ (3079301, surovina hnědé uhlí, dosud netěženo). Novou výstavbou dojde pravděpodobně k zásahu do horninového prostředí. Na ploše 10-Z6 dojde dle KN k záboru druhu pozemku TTP; prakticky ale nedojde k novému záboru, protože původní rozsah 10-Z6 byl bilancován vč. izolační zeleně – tedy celý pozemek 4254/1 na území k. ú. Chomutov I. Ve výkrese je v tomto místě uvedena BPEJ 0 (dle aktuálních dat ÚAP), dle KN ovšem leží pozemek na půdě IV. třídy ochrany plochou 1,6 ha, V. třída ochrany je zastoupena na ploše 441 m<sup>2</sup> a I. třída ochrany je zastoupena pouze na 14 m<sup>2</sup>.
- Zastavitelná plocha 12-Z1 (VP.1) – Plocha 12-Z1 se nachází na okraji území výhradního ložiska Droužkovice – východ (3079301, surovina hnědé uhlí, dosud netěženo). Novou výstavbou dojde pravděpodobně k zásahu do horninového prostředí. K záboru pozemků ZPF či TTP nedojde.
- Přestavbová plocha 13-P1 (BH, OK.M) – Změnou č. 2 ÚP bude v ploše 13-P1 dotčeno výhradní ložisko Droužkovice – východ (3079301, surovina hnědé uhlí, dosud netěženo), a to konkrétně úpravou kolejiště v oblasti stávajícího nádraží a v nejbližším okolí. Změna však nezasahuje mimo zastavěné území a ložisko bylo dotčeno již v platném ÚP. Novou výstavbou dojde k zásahu do horninového prostředí. Na ploše BH dojde k záboru druhu pozemku zahrada o rozloze 0,3 ha, dle BPEJ V. třídy ochrany ZPF. Pozemek se nachází ovšem ve zcela zastavěném území.
- Přestavbová plocha 13-P2 (OK.S) – Změnou č. 2 ÚP bude v ploše 13-P2 dotčeno výhradní ložisko Droužkovice – východ (3079301, surovina hnědé uhlí, dosud netěženo), a to konkrétně úpravou rušených částí drážního tělesa a v nejbližším okolí. Změna však nezasahuje mimo zastavěné území a ložisko bylo dotčeno již v platném ÚP. Novou výstavbou dojde k trvalému zásahu do horninového prostředí. Pozemky ZPF ani PUPFL dotčeny nebudou.
- Zastavitelné plochy 2-Z1, 3-Z3, 13-Z3, 13-Z4, 18-Z9 (DZ) – Změnou č. 2 ÚP bude pouze v ploše 13-Z3 dotčeno výhradní ložisko Droužkovice – východ (3079301, surovina hnědé uhlí, dosud netěženo), a to konkrétně úpravou rušených částí drážního tělesa a v nejbližším okolí. Změna však nezasahuje mimo zastavěné území a ložisko bylo dotčeno již v platném ÚP. Novou výstavbou, optimalizací a modernizací ploch DZ dojde k zásahu do horninového prostředí. Pozemky ZPF budou dotčeny v případě plochy 2-Z1 (jedná se o druh pozemku TTP o rozloze 0,6 ha), dále v případě plochy 3-Z3 (jedná se o druh pozemku zahrada o rozloze 0,15 ha) a také v případě plochy 18-Z9 (druh pozemku zahrada o rozloze 0,16 ha). Ve všech případech se jedná dle BPEJ o V. třídu ochrany ZPF. V případě pozemků TTP se bude jednat o dotčení pouze částečné, neboť v tomto úseku jsou plochy DZ vedeny po mostní konstrukci a bude tedy probíhat optimalizace/modernizace/rekonstrukce trati nad úrovní terénu pouze s lokálním průmětem do pozemku TTP. Pozemky ZPF se nacházejí v převážně zastavěném území.

#### vlivy na flóru, faunu, ekosystémy a biologickou rozmanitost

- Zastavitelná plocha 10-Z6 (VP.2) – Zastavěním plochy dojde k zásahům do přirozených stanovišť volně žijících rostlin a živočichů. Možný negativní vliv spojený s nálezem zvláště chráněného rostlinného či živočišného druhu nelze vyloučit. V případě využití plochy pro přesun uhelných skladů by měl být v předstihu proveden přírodovědný průzkum; pozemek vedený dle KN jako TTP má charakter souvislé zelené plochy s porostem vzrostlých dřevin. Kácení dřevin je v případě využití plochy očekáváno. Při využití plochy se nepočítá s žádnými negativními vlivy na zvláště chráněná území, památné stromy, lokality/oblasti soustavy Natura 2000.

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Tel.: +420 475 657 111  
Fax: +420 475 200 245

url: [www.kr-ustecky.cz](http://www.kr-ustecky.cz)  
e-mail: [epodatelna@kr-ustecky.cz](mailto:epodatelna@kr-ustecky.cz)

IČ: 70892156  
ID: t9zbsva

DIČ: CZ70892156  
č. ú. 882733379/0800

- Zastavitelná plocha 12-Z1 (VP.1) – Zastavěním plochy dojde k zásahům do přirozených stanovišť volně žijících rostlin a živočichů. Možný negativní vliv spojený s nálezem zvláště chráněného rostlinného či živočišného druhu nelze vyloučit. V případě využití plochy pro přesun uhelných skladů by měl být v předstihu proveden přírodovědný průzkum; pozemek vedený dle KN jako ostatní plochy má charakter zelené plochy s porostem vzrostlých dřevin. Kácení dřevin je v případě využití plochy očekáváno. Při využití plochy se nepočítá s žádnými negativními vlivy na zvláště chráněná území, památné stromy, lokality/oblasti soustavy Natura 2000.
- Přestavbová plocha 13-P1 (BH, OK.M) – Možný negativní vliv spojený s nálezem zvláště chráněného rostlinného či živočišného druhu nelze vyloučit. V případě využití plochy 13-P1 by měla být pozornost věnována především plochám vedeným dle KN jako zahrady (pozemek o velikosti 0,3 ha v ploše BH; pozemek je ovšem v zastavěném území). Dále by měla být věnována pozornost přítomným zachovaným alejím v ulici Nádražní a v bývalé ulici V Alejích; především z důvodu možného hnízdění některých druhů ptáků. S ohledem na bezobratlé živočichy a xerothermní druhy rostlin mohou být potenciálně zajímavé případně opuštěné ruderalizované plochy železniční dopravy a další postindustriální plochy v raných fázích sukcese. Rušená část drážního tělesa je lemována vzrostlým porostem dřevin. Při využití plochy se nepočítá s žádnými negativními vlivy na zvláště chráněná území, památné stromy, lokality/oblasti soustavy Natura 2000.
- Přestavbová plocha 13-P2 (OK.S) – Možný negativní vliv spojený s nálezem zvláště chráněného rostlinného či živočišného druhu nelze vyloučit. V případě využití plochy 13-P2 by měla být pozornost věnována především opuštěným ruderalizovaným plochám železniční dopravy a dalším postindustriálním plochám v raných fázích sukcese s ohledem na bezobratlé živočichy a xerothermní druhy rostlin. Rušená část drážního tělesa je hojně lemována vzrostlým a místy zapojeným porostem dřevin. Při využití plochy se nepočítá s žádnými negativními vlivy na zvláště chráněná území, památné stromy, lokality/oblasti soustavy Natura 2000.
- Zastavitelné plochy 2-Z1, 3-Z3, 13-Z3, 13-Z4, 18-Z9 (DZ) – Možný negativní vliv spojený s nálezem zvláště chráněného rostlinného či živočišného druhu nelze vyloučit. V případě využití ploch 13-Z3 a 13-Z4 by měla být pozornost věnována především opuštěným ruderalizovaným plochám železniční dopravy a dalším postindustriálním plochám v raných fázích sukcese s ohledem na bezobratlé živočichy a xerothermní druhy rostlin. Rušená část drážního tělesa je hojně lemována vzrostlým a místy zapojeným porostem dřevin. Zastavěním ploch obecně dojde k zásahům do přirozených stanovišť volně žijících rostlin a živočichů. V případě využití zastavitelných ploch vedených dle KN jako zahrady a TTP (plochy 2-Z1, 3-Z3 a 18-Z9) by měl být v předstihu proveden přírodovědný průzkum. Kácení dřevin je v případě využití zastavitelných ploch očekáváno. Při využití plochy se nepočítá s žádnými negativními vlivy na zvláště chráněná území, památné stromy, lokality/oblasti soustavy Natura 2000. Pouze bude třeba respektovat vodní tok Chomutovky, který protéká na rozhraní zastavitelných ploch 2-Z1 a 3-Z3, jakožto VKP ze zákona a dodržet stanovené ochranné podmínky.

#### Vlivy na krajinu

- Zastavitelná plocha 10-Z6 (VP.2) – Negativní ovlivnění krajinného rázu se využitím plochy nepřepokládá, s ohledem na lokalizaci mezi rozvodnými závody a výrobním areálem původního masokombinátu. Plocha není pohledově významně exponována. Dojde k prohloubení procesu urbanizace krajiny.
- Zastavitelná plocha 12-Z1 (VP.1) – Negativní ovlivnění krajinného rázu se využitím plochy nepřepokládá, plocha není pohledově významně exponována. Dojde k prohloubení procesu urbanizace krajiny.

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Tel.: +420 475 657 111  
Fax: +420 475 200 245

url: [www.kr-ustecky.cz](http://www.kr-ustecky.cz)  
e-mail: [epodatelna@kr-ustecky.cz](mailto:epodatelna@kr-ustecky.cz)

IČ: 70892156 DIČ: CZ70892156  
ID: t9zbsva č. ú. 882733379/0800

- Přestavbová plocha 13-P1 (BH, OK.M) – Umístěním nových ploch bydlení a komerčního vybavení se neočekává narušení žádného z hodnotných pohledů z hlediska krajinného rázu. Výšková regulace pro plochu BH je dle platného ÚP na 4+(P nebo U), plocha umožňuje výstavbu cca 250 bytových jednotek a je podmíněna zpracováním územní studie. Zrušení a posun nádraží bude mít lokální dopad na zlepšení dopravních vazeb, bezpečnosti a napojení na městskou infrastrukturu. Přestavbové území vzhledem ke zrušení části drážního tělesa představuje možnost výstavby bydlení v dostupné vzdálenosti k centru a přímou vazbou na veřejnou dopravní infrastrukturu (vlak, autobusové nádraží), což může celoměstské vazby a sídelní strukturu spíše posílit a zlepšit.
- Přestavbová plocha 13-P2 (OK.S) – Změnou ploch se neočekává narušení žádného z hodnotných pohledů z hlediska krajinného rázu. Přestavbové území představuje možnost v oblasti zlepšení přímé vazby obyvatel na veřejnou dopravní infrastrukturu (vlak, autobusové nádraží), což může celoměstské vazby a sídelní strukturu spíše posílit a zlepšit.
- Zastavitelné plochy 2-Z1, 3-Z3, 13-Z3, 13-Z4, 18-Z9 (DZ) – Změnou ploch se neočekává narušení žádného z hodnotných pohledů z hlediska krajinného rázu. Zrušení stávajícího nádraží a jeho posun bude mít širší dopad na zlepšení dopravních vazeb, bezpečnosti dopravy i obyvatel a napojení na městskou infrastrukturu. Vzhledem ke zrušení části drážního tělesa představují zastavitelné plochy potenciál z hlediska dostupné vzdálenosti centra města s přímou vazbou na veřejnou dopravní infrastrukturu (vlak, autobusové nádraží), což může celoměstské vazby a sídelní strukturu spíše posílit a zlepšit.

#### Vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví

- Zastavitelná plocha 10-Z6 (VP.2) – Využití plochy může být spojeno s vlivy na akustickou situaci a zdraví obyvatel. Rozvoj lokality je podmíněn vypracováním dopravní studie (objem generované dopravy a rozpad na okolní komunikační síti) a akustické studie. Záměr je možné realizovat po doložení splnění hygienických limitů dle platné legislativy.
- Zastavitelná plocha 12-Z1 (VP.1) – Využití plochy může být spojeno s vlivy na akustickou situaci a zdraví obyvatel. Přesun uhelných skladů do blízkosti areálu nemocnice je podmíněn vypracováním dopravní studie (objem generované dopravy a rozpad na okolní komunikační síti) a akustické studie. Záměr je možné realizovat po doložení splnění hygienických limitů dle platné legislativy.
- Přestavbová plocha 13-P1 (BH, OK.M) – Změnou č. 2 ÚP je v ploše 13-P1 vymezena plocha pro bydlení hromadné (blíže k ul. Spořická) a ploch komerčního vybavení OK.M v části přiléhající k ul. Nádražní: tímto rozložením dojde k zónování ploch tak, aby komerční vybavenost byla do budoucna blíže k rušnější ul. Nádražní (a blíže koridoru železnice) a tvořila mj. hlukovou clonu pro objekty bydlení.
- Přestavbová plocha 13-P2 (OK.S) – Změna č. 2 ÚP v ploše 13-P2 potřebné pro realizaci drážního záměru přispěje díky zvýšení efektivity provozu nového nádraží (i přes jeho redukci plochy) a díky provedení technologických změn a celkové optimalizaci a modernizaci železničního koridoru ke zlepšení akustické situace u nejbližší chráněné zástavby podél trati – tj. především v ulicích Topolová, V Loužích, V Alejích, Nádražní a Bezručova.
- Zastavitelné plochy 2-Z1, 3-Z3, 13-Z3, 13-Z4, 18-Z9 (DZ) – Změna č. 2 ÚP v podobě zastavitelných ploch DZ potřebných pro realizaci drážního záměru přispěje díky zvýšení efektivity provozu nového nádraží (i přes jeho redukci plochy) a díky provedení technologických změn a celkové optimalizaci a modernizaci železničního koridoru ke zlepšení akustické situace u nejbližší chráněné zástavby podél trati – tj. především v ulicích Topolová, V Loužích, V Alejích, Nádražní, Bezručova a Alešova.

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Tel.: +420 475 657 111  
Fax: +420 475 200 245

url: [www.kr-ustecky.cz](http://www.kr-ustecky.cz)  
e-mail: [epodatelna@kr-ustecky.cz](mailto:epodatelna@kr-ustecky.cz)

IČ: 70892156  
ID: t9zbsva  
DIČ: CZ70892156  
č. ú. 882733379/0800



Vlivy na kulturní dědictví – Vyhodnocením návrhu změny č. 2 ÚP Chomutov nebyly identifikovány vlivy na kulturní a historické hodnoty.

Sekundární, kumulativní a synergické vlivy – Z provedeného hodnocení vyplývá, že uplatněním koncepce nedojde ke vzniku kumulativních a synergických vlivů. Riziko vzniku sekundárních vlivů na složky životního prostředí nebylo identifikováno.

Přeshraniční vlivy – Vlivy přesahující hranice řešeného území lze potenciálně očekávat pouze z hlediska možných vlivů na akustickou situaci a znečištění ovzduší, potažmo vlivů na lidské zdraví, a to převážně ve fázi výstavby využití jednotlivých zastavitelných ploch.

V průběhu zpracování Vyhodnocení SEA a na základě zjištěné míry dopadů řešené koncepce na jednotlivé dílčí složky životního prostředí a lidské zdraví nebyly identifikovány závažné záporné vlivy, které by vyžadovaly navržení opatření pro jejich předcházení, snížení nebo kompenzaci. Přesto je výsledkem Vyhodnocení SEA návrh požadavků minimalizujících zjištěné vlivy změny č. 2 územního plánu Chomutov na životní prostředí a veřejné zdraví.

### **Stanovisko**

Na základě předloženého návrhu územního plánu, vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA), vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako dotčený orgán podle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve smyslu § 10g uvedeného zákona vydává

## **SOUHLASNÉ STANOVISKO**

### **k vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

### **ke změně č. 2 územního plánu Chomutov**

Z procesu vyhodnocení vlivů na jednotlivé složky životního prostředí vyplývá, že návrh změny č. 2 územního plánu Chomutov lze dle závěrů vyhodnocení SEA považovat z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví za akceptovatelný. Zpracovatelem vyhodnocení SEA byla navržena následující opatření s cílem předcházení, snížení či kompenzace identifikovaných potenciálně negativních vlivů:

- zajistit vhodné podmínky k zasakování dešťových vod přímo na pozemcích dané plochy nebo zajistit funkční systémy hospodaření s dešťovou vodou
- věnovat zvýšenou pozornost možné kontaminaci podzemních vod pod kolejovým ložem, případně navrhnout postup při nakládání se znečištěnou vodou
- na pozemku p. č. 4254/1 v k. ú. Chomutov I dodržet minimální plánovaný zábor I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu (14 m<sup>2</sup>)
- pro účely kácení dřevin (plochy 10-Z6, 12-Z1, 13-Z3 a 13-Z4) zajistit kompletní inventarizaci dřevin v rámci dendrologického průzkumu, vyčíslit hodnotu mimolesní zeleně navržené ke kácení a v dostatečném rozsahu navrhnout náhradní výsadbu a vhodné vegetační úpravy
- pro rozvoj zastavitelných ploch 12-Z1 a 10-Z6 zajistit zpracování studie zahrnující objem generované dopravy a rozpad na okolní komunikační síti a studii z hlediska možného vlivu na akustickou situaci a rozptylovou studii
- u plochy 12-Z1 je nutné respektovat a zachovat pás izolační zeleně v navrhované šířce 40 m
- využití přestavbových ploch 13-P1 a 13-P2 je podmíněno prověřením využití dopravních ploch drah určených k transformaci a rezervu městské zeleně a prověřením

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Tel.: +420 475 657 111  
Fax: +420 475 200 245

url: [www.kr-ustecky.cz](http://www.kr-ustecky.cz)  
e-mail: [epodatelna@kr-ustecky.cz](mailto:epodatelna@kr-ustecky.cz)

IČ: 70892156  
ID: t9zbsva

DIČ: CZ70892156  
č. ú. 882733379/0800

transformace území na plochy hromadného bydlení podél ulice Spořická a plochy OK.M podél ul. Nádražní

Vyhodnocení SEA navrhuje pro implementaci změny č. 2 územního plánu Chomutov z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví následující monitorovací ukazatele:

- rozloha území s překročenými kritickými zátěžemi z ovzduší v ha (zdroj: Český hydrometeorologický ústav, Český statistický úřad, 1x ročně);
- počet obyvatel žijících v územích s překročenými kritickými zátěžemi z ovzduší (zdroj: Český hydrometeorologický ústav, Český statistický úřad, 1x ročně);
- rozloha vodních ploch a propustných povrchů v ha (zdroj: Český úřad zeměměřický a katastrální, 1x ročně);
- jakost vody v tocích dle normy ČSN 757271 (BSK<sub>5</sub>, CHSK<sub>Cr</sub>, N-NH<sub>4</sub>, N-NO<sub>3</sub>, P<sub>Celk</sub>) v mg/l (zdroj: Výzkumný ústav vodohospodářský T. G. Masaryka, v.v.i., 1x ročně);
- podíl a rozsah nových záborů půdy v ha (zdroj: Český úřad zeměměřický a katastrální, Český statistický úřad, 1x ročně);
- změna koeficientu ekologické stability (KES) – poměr ekologicky stabilních a nestabilních ploch v m<sup>2</sup> (zdroj: Český úřad zeměměřický a katastrální, Český statistický úřad, 1x ročně);

Příslušný úřad upozorňuje na ustanovení § 10g odst. 4 zákona č. 100/2001 Sb., podle kterého bez stanoviska ke koncepci nemůže být koncepce schválena. Dále je schvalující orgán povinen zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci, popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty jen z části, je schvalující orgán povinen svůj postup odůvodnit. Schválenou koncepcí je dále povinen zveřejnit včetně prohlášení dle § 10g odst. 5 zákona a zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví v souladu s § 10h zákona.

Případná další opatření mohou být navržena v rámci projednávání záměrů, resp. související projektové dokumentace a dokumentace hodnocení vlivů na životní prostředí. Předpokládá se dodržování všech zákonných předpisů na ochranu jednotlivých složek životního prostředí.

Pokud budou do územního plánu přidávány v rámci další fáze pořizování nové návrhové lokality nebo pokud se budou významně měnit hranice, funkční využití ploch či jejich regulativy, bude nutné tyto změny opět vyhodnotit z hlediska jejich vlivu na životní prostředí. V případě, že by tyto nové změny mohly ovlivnit evropsky významné lokality a ptačí oblasti, bude nutné je vyhodnotit také z hlediska vlivu na soustavu Natura 2000.

Toto stanovisko SEA není závazným stanoviskem ani rozhodnutím podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a nelze se proti němu odvolat.

Ing. Irena Jeřábková  
vedoucí odboru životního prostředí a zemědělství

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Tel.: +420 475 657 111  
Fax: +420 475 200 245

url: [www.kr-ustecky.cz](http://www.kr-ustecky.cz)  
e-mail: [epodatelna@kr-ustecky.cz](mailto:epodatelna@kr-ustecky.cz)

IČ: 70892156  
ID: t9zbsva

DIČ: CZ70892156  
č. ú. 882733379/0800

## 14. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE §50, ODSŤ. 5 ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Podmínky souhlasného stanoviska č.j. KUUK/1157108/2021/ZPZ/Sik ze dne 25.7.2022 k vyhodnocení vlivů na životní prostředí ke změně č. 2 Územního plánu Chomutov stanoveny nebyly. V rámci posouzení SEA byla navržena níže uvedená opatření a monitorovací ukazatele s cílem předcházení, snížení či kompenzace identifikovaných potencionálně negativních vlivů:

Opatření jsou zohledněna takto:

- zajistit vhodné podmínky k zasakování dešťových vod přímo na pozemcích dané plochy nebo zajistit funkční systémy hospodaření s dešťovou vodou
- věnovat zvýšenou pozornost možné kontaminace podzemních vod pod kolejovým ložem, případně navrhnout postup při nakládání se znečištěnou vodou
- na pozemku p. č. 4254/1 v k. ú. Chomutov I dodržet minimální plánovaný zábor I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu (14 m<sup>2</sup>)
- pro účely kácení dřevin (plochy 10-Z6, 12-Z1, 13-Z3 a 13-Z4) zajistit kompletní inventarizaci dřevin v rámci dendrologického průzkumu, vyčíslit hodnotu mimolesní zeleně navržené ke kácení a v dostatečném rozsahu navrhnout náhradní výsadbu a vhodné vegetační úpravy
- pro rozvoj zastavitelných ploch 12-Z1 a 10-Z6 zajistit zpracování studie zahrnující objem generované dopravy a rozpad na okolní komunikační síti a studii z hlediska možného vlivu na akustickou situaci a rozptylovou studii u plochy 12-Z1 je nutné respektovat a zachovat pás izolační zeleně v navrhované šířce 40 m
- využití přestavbových ploch 13-P1 a 13-P2 je podmíněno prověřením využití dopravních ploch drah určených k transformaci a rezervu městské zeleně a prověřením transformace území na plochy hromadného bydlení podél ulice Spořická a plochy OK.M podél ul. Nádražní

1. Monitorovací ukazatele:

- rozloha území s překročenými kritickými zátěžemi z ovzduší v ha
- počet obyvatel žijících v územích s překročenými kritickými zátěžemi z ovzduší
- rozloha vodních ploch a propustných povrchů v ha
- jakost vody v tocích dle normy ČSN 757271
- podíl a rozsah nových záborů půdy v ha
- změna koeficientu ekologické stability (KES) – poměr ekologicky stabilních a nestabilních ploch v m<sup>2</sup>

2. Způsob a četnost sledování:

- rozloha území s překročenými kritickými zátěžemi z ovzduší v ha (zdroj: Český hydrometeorologický ústav, Český statistický úřad, 1x ročně);
- počet obyvatel žijících v územích s překročenými kritickými zátěžemi z ovzduší (zdroj: Český hydrometeorologický ústav, Český statistický úřad, 1x ročně);
- rozloha vodních ploch a propustných povrchů v ha (zdroj: Český úřad zeměměřický a katastrální, 1x ročně);
- jakost vody v tocích dle normy ČSN 757271 (BSK 5 , CHSK Cr , N-NH 4 , N-NO 3 , P Celk ) v mg/l (zdroj: Výzkumný ústav vodohospodářský T. G. Masaryka, v.v.i., 1x ročně).
- podíl a rozsah nových záborů půdy v ha (zdroj: Český úřad zeměměřický a katastrální, Český statistický úřad, 1x ročně);
- změna koeficientu ekologické stability (KES) – poměr ekologicky stabilních a nestabilních ploch v m<sup>2</sup> (zdroj: Český úřad zeměměřický a katastrální, Český statistický úřad, 1x ročně);

Monitorovací ukazatele budou sledovány a následně vyhodnoceny v rámci zprávy o uplatňování územního plánu v souladu s § 55 stavebního zákona za 4 roky od nabytí účinnosti změny územního plánu. Ostatní monitorovací ukazatele uvedené v rámci SEA budou sledovány příslušnými dotčenými orgány.

Z hlediska výše uvedených opatření jsou již platným územním plánem stanoveny podmínky nakládání s dešťovými vodami (zasakování dešťových vod na pozemcích staveb, ponechání srážkových vod v území, stanovení max. množství odváděných vod, preference zasakování atp.). Požadované nepřekročení záboru I. tř (14 m<sup>2</sup>) vyplývá z velikosti vymezené zastavitelné plochy (nemůže tedy ani být překročeno). Transformované území ploch dráhy na přestavbové plochy 13-P1 i 13-P2 je návrhem změny č.2 ÚP Chomutov podmíněno zpracováním územních studií ÚS 15 (tato již byla v platném územním plánu, změnou č.2 byla upravena hranice a stanoveny problémy k řešení s ohledem na provedené změny. Bude tedy

řešeno umístění dopravního propojení Spořická-Nádražní a to vč. podmínky řešení pěší a cyklo dopravy, dále bude řešena městská zeleň, a vedení cyklostezky/trasy (H) směr Spořice, která byla převedena z rezervy do návrhu a přesunuta – viz kap. 15). Dále byla stanovena podmínka zpracování nové územní studie ÚS 17, která bude řešit transformaci území na bydlení a plochy komerční občanské vybavenosti. Zpracování alespoň územní studie je důležité z hlediska koncepčního řešení území (vzhledem k tomu, že se jedná o větší lokalitu), zároveň budou řešena veřejná prostranství s ohledem na §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Z výše uvedených bodů (technické řešení případné kontaminace podzemních vod, inventarizace dřevin s vyčíslením jejich hodnoty) nebyly do návrhu územního plánu zapracovány podmínky, které svou podrobností patří do návazných řízení (územní či stavební) nebo jsou předmětem řešení až v rámci konkrétního technického řešení jednotlivých staveb. Také není stanovena podmínka zpracování dopravní studie pro 13-P1 (plocha není v návrhu územního plánu) a 10-Z6 – umístění je navrženo při vnějším okruhu mezi plochami výroby a skladování, kde se s dopravou "počítá" (tedy je v části nerušící bydlení), nadto se jedná o plochu pro přemístění existujícího funkčního skladu ("náhradu"), tedy dojde k přesunu stávající (již existující) dopravy z ploch u dráhy k této vymezené ploše.

## 15. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

### Aktualizace zastavěného území:

Změnou bylo aktualizováno zastavěné území ke dni 1.1.2021, oproti poslední aktualizaci k 5/2020 (ve vydané Změně č.1) nedošlo k nové výstavbě (s vlivem na vymezení zastavěného území), změnou se pouze upravuje zastavěné území z metodického hlediska.

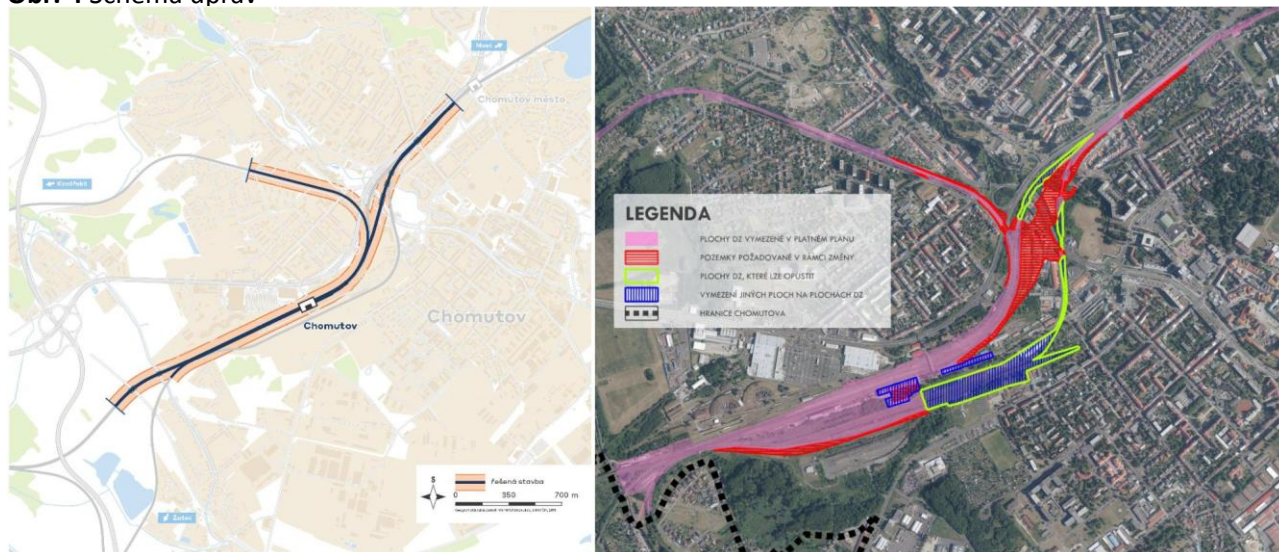
### Posun nádraží a stavba nového kolejiště:

Hlavním předmětem Z2 je přesun nádraží do nové polohy východním směrem blíže k centru. Územní plán vymezuje zastavitelné plochy DZ tak, aby bylo možno realizovat plánovaný projekt (přesun nádraží a nové kolejiště). V rámci projektu dojde k technologickým a stavebním úpravám s cílem výrazně zvýšit bezpečnost cestujících při výstupu nebo nástupu do vlaku. Stavba nového nádraží zajistí lepší vazbu na stávající městskou infrastrukturu. Nové osobní nádraží bude umístěno v prostoru kolejového rozvětvení směrem k zastávce Chomutov město, která zůstane zachována. Současný rozsah kolejiště bude optimalizován ve vazbě na potřebný počet kolejí a jejich využití. Ve stanici se zvýší rychlost vlaků a zkrátí přestupní vazby. Zrušením propojovací koleje odbočky Chomutov město – seřaďovací nádraží (ve výkrese značeno jako vlečka), bude možné zrušit tři železniční přejezdy v Nádražní a Rokycanově ulici a za obchodním domem Lidl. Nová poloha nádraží umožní i využití volné plochy pro zřízení parkoviště P+R. Dále bude provedeno zahloubení vejprtské trati a (tedy i) zrušení dalších dvou železničních přejezdů a přechodu, které se nacházejí v Černovické a Kadaňské ulici. Z tohoto důvodu změna územního plán ruší rezervu R01 rezervovanou pro přeložku Vejprtské trati. Vzhledem k přesunu nádraží je v ploše rušeného nádraží vymezena plocha SO.2, čemuž bude odpovídat její využití (objekt bude pronajímán). V rozsahu požadovaných (potřebných) pozemků pro realizaci záměru je též rozšířen koridor pro optimalizaci železniční trati a veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění WD30, příjezd k nádraží je vymezen jako veřejně prospěšná stavba WD36.

### Obr. 3 Rozsah řešené stavby

(obrázek z dokumentu *Rekonstrukce ŽST Chomutov* [online]. Dostupné na [www.stavby.szdc.cz/letaky/S631700066.pdf](http://www.stavby.szdc.cz/letaky/S631700066.pdf))

### Obr. 4 Schéma úprav



#### Prověření úpravy ulic Lipská-Kadaňská:

Jedná se o křižovatku u stávajícího úrovněvého přejezdu žel. dráhy směrem na Vejprty. V souvislosti s možnými dopravními úpravami této křižovatky jsou změnou převedeny malé plochy ZP do ploch DS. Možnost výsadby zeleně v rámci DS tímto není nijak dotčena.

#### Prověření rezerv v okolí nádraží:

Z2 prověřila následující rezervy: R01 (rezerva pro trať na Vejprty) je zrušena, viz odstavec výše.

Část R04 (rezerva pro parkovou zeleň; stabilizovaná plocha DZ) je vzhledem k budoucímu zrušení trati převedena do návrhu ZP a to až k hranici územní studie ÚS 16 (zde zatím byla rezerva ponechána beze změny, budoucí řešení bude prověřováno v územní studii). Rozsah ÚS 16 byl zvětšen s ohledem na řešení prostorových souvislostí a návazností, které se nacházely vně řešeného území ÚS 16. Návrh parkové zeleně posiluje stávající stav o zachování (a zlepšení) zelené clony s ohledem na budoucí vyšší vytížení ulice Nádražní (vlivem převedení dopravního propojení z ul. Spořická).

Změna dále ruší území rezervu R05 (pro parkovou zeleň) a převádí ji – v rozsahu pro dráhy nepotřebných ploch - do návrhu (ZP). Zbytek rezervy (západní část) zůstává v ploše DZ. Přes plochu ZP je zčásti veden koridor přeložky Spořická-Nádražní, výsledný tvar parku bude upřesněn v rámci ÚS 15.

Dále Z2 prověřila a zrušila rezervu R06 (propojení Spořická-Nádražní), pro které je vymezen ("průhledný") dopravní koridor dostatečně široký, aby umožnil kruhové křižovatky. Dopravní řešení je součástí územní studie ÚS15 (jejíž rozsah byl krácen o plochy DZ v oblasti nádraží a rozšířen tak, aby pojmul celý vymezený koridor). Je stanoven požadavek na řešení dopravní komunikace včetně řešení pěšího a cyklistického provozu v odděleném prostoru od motorové dopravy. Koridor pro stavbu silnice je vymezen jako veřejně prospěšná stavba WD26 (tím se ruší z platného ÚP WD 26 určená pro pěší vstup tímto územím; požadavek na pěší a cyklo dopravu zůstává zachován).

Rezerva pro veřejnou zeleň R07 západně od historického nádraží je zrušena (bez náhrady), aby nebránila realizaci záměru drah. Důvod vymezení této zeleně byl v souvislosti s podporou pěšího (a cyklo) provozu směrem na Spořice – z toho důvodu byla v územním plánu též vymezena rezerva pro cyklostezku R09 – územní rezerva je v rámci změny Z2 zrušena, ale je nahrazena návrhem cyklostezky (cyklotrasy) v pozici na pomezí ploch dráhy a přestavbové plochy 13-P2. Vedení cyklostezky je jedním z úkolů územní studie ÚS 15. V územní studii ÚS 17 je stanoven úkol prověření vedení cyklostezky skrz území přestavbové plochy 13-P1, tato by pak nahradila úsek cyklostezky H v ulici Nádražní (toto není zatím vyjádřeno v koncepci dopravy, přesné vedení je zatím neupřesněno).

Rezerva R23 (pro DZ) je změnou rušena a místo ní jsou v rozsahu ploch potřebných pro realizaci záměru Správy železnic (přemístění zastávky, nové kolejiště) vymezeny plochy DZ.

### Prověření pozemků pro přemístění uhelných skladů:

Je vymezena plocha pro potenciální přemístění uhelných skladů při vnějším okruhu Chomutova (silnice III/00733) mezi stávajícími stabilizovanými výrobními/prodejními plochami – zde je využito vymezené zastavitelné plochy 10-Z6 (pův. určené pro parkoviště), která je pro účely vymezení plochy VP.2 (funkční využití je voleno s ohledem na okolní plochy s rozd. zp. využití) rozšířena o cca 6500 m<sup>2</sup>. Také dojde k posunu navrhované cyklostezky (konceptně zůstává zachována). Příjezd by byl zajištěn z komunikace III. tř. Pokud by nebyl příjezd realizován z této silnice, z tohoto důvodu i do budoucna pro jiné případy, bylo upraveno podmíněně přípustné využití ploch ZI o možnost realizace dopravní infrastruktury (obecně však nesmí dojít k popření funkce plochy jako izolační zeleně, jedná se tedy (např.) o krátké příčné propojení přes plochu ZI). Další původně uvažovaná plocha pro umístění uhelných skladů (v místě zastavitelné plochy 12-Z1) za nemocnicí není ve výsledném návrhu zapracována – umístění za nemocnicí není vhodné, s ohledem na možnou zvýšenou prašnost a potenciální hluk z dopravy. Z hlediska potřeby zajištění klidu a zdravějšího prostředí pro hospitalizované pacienty i nemocniční personál není plocha považována za vhodnou, což je mj. v souladu s doporučením SEA (kdy je za vhodnější umístění pro uhelné sklady označena plocha 10-Z6). Podmíněně přípustně je umožněno umístění uhelných skladů v přestavbové ploše OK.S 13-P2, která se nachází ve vzdálenější pozici vůči nemocnici, a bude oddělena plochou širokého pásu veřejné zeleně. Z hlediska celkové koncepce územního plánu Chomutova jsou plochy určené pro výrobu a skladování situovány při vnějším okraji sídla, nové zastavitelné plochy pro výrobu a skladování (jímž uhelné sklady odpovídají) nejsou v centru ani širším centru v koncepci stanovené územním plánem navrhovány. Územní plán obsahuje nevyužité zastavitelné plochy určené pro výrobu a skladování (VP.1 a VP.2 zejm. v jižní část Chomutova) i stabilizované plochy VP.1 a VP.2, které nejsou zastavěny.

### Další dopady změny:

Vzhledem k podrobnějším podkladům k přemístění nádraží/úpravy kolejiště byla krácena ÚS 15 (a rozšířena o navrhovaný koridor komunikace Spořická-Nádražní), dále byla rozšířena územní studie ÚS 16 s ohledem na potřeby řešení návazností vně pův. ÚS 16. Dále byla vymezena nová územní studie ÚS 17 zahrnující transformované území mezi rušenou tratí a ul. Spořickou – zde vyla vymezena (resp. rozšířena) přestavbová plocha 13-P1. V ní je vymezena plocha pro bydlení hromadné (blíže k ul. Spořická) a ploch komerčního vybavení OK.M v části přiléhající k ul. Nádražní. Tím dojde k zónování ploch tak, aby komerční vybavenost byla blíže k do budoucna rušnější ul. Nádražní (a blíže dráze) a bude tvořit mj. hlukovou clonu bydlení. Charakterem komerčního využití jde o nerušící vybavení vhodné do kontaktu s bydlením; uspořádání území, dopravní obsluhu a vymezení veřejných prostranství bude řešit územní studie.

Dále byla mírně (v severní části) krácena plocha 13-P2 o pozemky, které jsou potřebné pro realizaci drážního záměru, v ploše 13-P2 je změnou navrženo funkční využití OK.S (nevýrobní služby; z pův. OK.M), mj. vzhledem k tomu, že plochy OK.M jsou nyní navrženy v ploše 13-P1, jedná se tedy o diverzifikaci využití. Krácena byla zastavitelná plocha 18-Z7 a plocha přestavby 18-P1 z důvodu kolize s úpravou úseku Vejprtské trati (vymezení plochy 18-Z9).

V souvislosti s rozšířením plochy 10-Z6 je posunut návrh cyklostrasy/stezky západním směrem.

Úprava regulace ploch ZI (viz odstavec Přemístění uhelných skladů).

## **16. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

(Zcela) nové zastavitelné plochy nejsou navrhovány. Je navrženo rozšíření 10-Z6 (nově jako plocha pro výrobu a skladování z pův. plánovaného parkoviště) a se navrhuje z důvodu potřeby přemístění uhelných skladů (které se nacházejí v oblasti dotčené přesunem nádraží).

Dále se v souvislosti s úpravou v okolí posunutého nádraží – mezi ulicemi Nádražní a Spořická vymezuje významné rozšíření plochy přestavby 13-P1, s částí ploch pro bydlení hromadné (4,38 ha) – výšková regulace je dle platného plánu je na 4+(P nebo U), plocha umožňuje výstavbu (odhadem) cca 250 bytových jednotek (a méně, podle hustoty zástavby a případného využití přízemních ploch objektů pro komerční využití). Plocha je podmíněna zpracováním územní studie. Chomutov disponuje velkými plochami pro bydlení v rodinných domech, plochy pro bydlení hromadné jsou (i vzhledem k existenci ploch sídlišť) územním plánem navrženy jen ve velmi malém rozsahu. Přestavbové území vzhledem ke zrušení části drážního tělesa představuje možnost výstavby bydlení v dostupné vzdálenosti k centru a přímou vazbou na

veřejnou dopravní infrastrukturu (vlak, autobusové nádraží), což může podporovat neautomobilovou mobilitu obyvatel.

## 17. VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK

Viz příloha č. 2 (svázáno v tomto dokumentu, v digitální verzi se jedná o samostatný soubor).

## 18. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Viz příloha č. 2 (svázáno v tomto dokumentu, v digitální verzi se jedná o samostatný soubor).

## 19. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

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

## 20. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI

**Textová část** odůvodnění změny územního plánu obsahuje 39 číslovaných stran a přílohy č. 1, 2 a 3, **grafická část** odůvodnění územního plánu obsahuje 3 výkresy:

- O1 Koordinační výkres (M 1 : 5 000)
- O2 Výkres širších vztahů (M 1 : 50 000)
- O3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (M 1 : 5 000)