

# ZMĚNA č.3 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 : říjen 2024



**Zpracovatel Z3 (2023):**

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

Ing. arch. Ivan Kaplan  
Ing. Kateřina Jelínková  
Ing. arch. Klára Váchalová



## 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 .....	29
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	30
5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....	30
6. VYHODNOCENÍ KOORDINACE Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....	31
7. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1-5) UVEDENÝMI VE VYHLÁŠCE 500 V PŘÍLOZE 7, ČÁSTI II. BOD B .....	31
8. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR (§43, ODST.1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	50
9. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ .....	50
10. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LEŠA .....	51
11. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE §53, ODST.4 SZ.....	52
12. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	53
13. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50, ODST.5 SZ .....	53
14. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE §50, ODST. 5 ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY .....	65
15. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY .....	65
16. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	73
17. VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK.....	75
18. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ .....	75
19. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN .....	76
20. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI.....	76

Příloha č. 1: Text s vyznačením změn

Příloha č. 2: Vyhodnocení stanovisek DO, námitek a připomínek

Příloha č. 3: Protokol z kontrolního programu ETL

## 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:**

CO	-	civilní obrana
č. j	-	číslo jednací
DO	-	dotčené orgány
ČOV	-	čistírna odpadních vod
EVL	-	evropsky významná lokalita
CHLÚ	-	chráněné ložiskové území
k. ú.	-	katastrální území
MPZ	-	městská památková zóna
ORP	-	obec s rozšířenou působností
PO	-	ptačí oblast
PRP	-	prvky regulačního plánu
PRZV	-	plochy s rozdílným způsobem využití
PUPFL	-	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	-	Politika územního rozvoje
RD	-	rodinný dům
SOB	-	specifická oblast
SZ	-	stavební zákon
ÚAP	-	územně analytické podklady
ÚK	-	Ústecký kraj
UO	-	urbanistický obvod
ÚP	-	územní plán
ÚPD	-	územně plánovací dokumentace
ÚSES	-	územní systém ekologické kvality
VKP	-	významný krajinný prvek
VN	-	vysoké napětí
VPO	-	veřejně prospěšná opatření
VPS	-	veřejně prospěšné stavby
VTL	-	vysokotlaký plynovod
ZPF	-	zemědělský půdní fond
ZÚ	-	zastavěné území
ZÚR	-	Zásady územního rozvoje

---

## 1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Usnesením Zastupitelstva Magistrátu města Chomutov ZaMěst č. 397/22 z 20.6.2022 byla schválena Zpráva o uplatňování Územního plánu Chomutov za uplynulé období (2017-2021) s pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, zastupitelstvo schválilo pořízení Změny č.3 územního plánu Chomutov s prvky regulačního plánu. Zpracovatelem změny č.3 Územního plánu Chomutov je Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO, Praha. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem je MUDr. Marian Bystroň. K návrhu změny č. 3 se zpracovává posouzení vlivu na udržitelný rozvoj území, neboť orgánem ochrany životního prostředí bylo požadováno posouzení vlivu na životní prostředí (SEA).

Společné jednání bylo dotčeným orgánům a sousedním obcím oznámeno 13.6. 2023. Veřejná vyhláška o konání společného jednání byla vyvěšena na úřední desce od 13.6. do 31.7.2023. Společné jednání proběhlo dne 29.6.2023, termín pro podání stanovisek a připomínek byl stanoven do 29.7.2023. Návrh změny č. 3 byl zveřejněn od 13.6. 2023 do 29.7.2023. Došla stanoviska a připomínky byly odeslány dne 7.8.2023 Krajskému úřadu odboru životního prostředí a zemědělství a dne 16.8.2023 také odboru územního plánování a stavebního řádu. Následně dne 6.9.2023 pořizovatel obdržel souhlasné stanovisko z hlediska posouzení vlivů změny na životní prostředí č.j. kuuk/129601/2023/ZPZ/sik ze dne 1.9.2023. Pořizovatel dále obdržel dne 18.9.2023 negativní stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování č.j. kuuk/134080/2023 ze dne 15.9.2023. Dle připomínek byl návrh upraven a nadřízený orgán byl 15.11.2023 požádán o nové stanovisko. Potvrzení odstranění nedostatků č.j. kuuk/170139/2023 ze dne 27.11.2023 pořizovatel obdržel 5.12.2023. Zároveň pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval na základě došlých stanovisek a připomínek, kdy se jednalo o podstatnou úpravu, pokyny k dokončení návrhu a požádal o stanovisko dle § 51 odst. 3 stavebního zákona příslušné orgány ochrany přírody a životního prostředí dne 15.11.2023.

K pokynům bylo vydáno stanovisko č. j. kuuk/175728/2023/ZPZ/sik ze dne 7.12.2023, které konstatovalo, že navržené pokyny nebudou mít negativní vliv na systém NATURA a životní prostředí.

Pokyny k dokončení návrhu změny byly projednány a odsouhlaseny Zastupitelstvem statutárního města Chomutova usnesením č. ZaMěst. 257/23 z 12.12.2023. Na základě schválených pokynů byl návrh změny upraven a předložen k veřejnému projednání.

Veřejné projednání návrhu bylo oznámeno 30.4. a 2.5.2024 dotčeným orgánům. Veřejná vyhláška byla vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Chomutova od 30.4. 2024 do 15.6.2024, Veřejné projednání se uskutečnilo dne 3.6. 2024 od 16.00 hod v budově historické radnice. Termín pro podání stanovisek, připomínek a námitek byl stanoven do 10.6.2024.

Ve spolupráci s určeným zastupitelem pořizovatel vyhodnotil výsledky projednání a zpracoval Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek, který rozeslal dne 8.7.2024 dotčeným orgánům. K návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek nebyla doručena nesouhlasná stanoviska. Na základě došlých stanovisek, námitek a připomínek k veřejnému projednání zpracovatel upravil návrh změny dle výsledků projednání. Vzhledem k tomu, že se jednalo o nepodstatné změny, není nutno opakované veřejné projednání. Rozpory dotčených orgánů řešeny nebyly.

Ke dni 1. 1. 2024 nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Podle jeho zvláštního ustanovení § 334a se ve věcech týkajících se územního plánování v přechodném období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024 postupuje podle dosavadních právních předpisů (s výjimkami zde uvedenými). V uvedeném období tedy orgány územního plánování postupují podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen "SZ"), včetně jeho prováděcích předpisů a podle právních předpisů s tímto zákonem souvisejících, ve znění účinném do 31. 12. 2023. Vzhledem k tomu, že schválení pořízení změny bylo schváleno před 1.1.2023, nemusel se uplatnit požadavek na zpracování změny č.3 ve standardizovaném formátu, ale zastupitelstvo v zadání tento požadavek uplatnilo, proto součástí změny je i převedení územního plánu do jednotného standardu dle prováděcích předpisů . Protokol o souladu je součástí odůvodnění změny územního plánu.

Pořizovatel v souladu s § 53 odst. 4 SZ přezkoumal soulad návrhu změny č. 3 územního plánu zejména s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 ve znění její Aktualizace č. 1., 2., 3., 4., 5., 6. a 7., Územním rozvojovým plánem a se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění jejich 1., 2., 3., 4., 5. a 7. Aktualizace, se stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem Odboru územního plánování a stavebního řádu, Krajského úřadu Ústeckého kraje, soulad se zněním zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů do 31.12.2023 a příslušných vyhlášek ve

znění do 31.12.2023, s § 171, § 172, § 173 a § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (správní řád).

Požizovatel dospěl k závěru, že návrh Změny č. 3 Územního plánu Chomutov není v rozporu s výše uvedenými dokumenty, s požadavky stavebního zákona a předkládá Zastupitelstvu statutárního města Chomutova návrh na vydání Změny č.3 Územního plánu Chomutov.

## 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. Během projednání došlo vydání Aktualizací č.6 a č.7, úplné znění po 7. Aktualizaci je závazné od 1.3.2024.

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, aktualizace č.6 se týká suché vodní nádrže Skalička (povodí Bečvy) a Aktualizace č.7 vypouští územní rezervu průplavního spojení Dunaj-Labe-Odra, tyto aktualizace tedy nejsou pro území Chomutova relevantní. Dopady Aktualizace č.4 jsou zpracovány v textu níže.

Z3 řeší velkou sérii menších korekcí ve využití území bez zásadního dopadu do celkové urbanistické koncepce, dále velkou sérii korekcí v podmínkách využití území a podmínkách prostorového uspořádání, dále doplňuje plochy s prvky regulačního plánu a převádí ÚP dle Standard vybraných částí územního plánu (dále též metodika MMR).

**Z hlediska republikových priorit** naplňuje Z3 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 užité hodnoty.*

Charakter dílčích změn ve Z3 neovlivňuje základní koncepci řešení města, tedy ani základní hodnoty sídla. Prakticky jediná nová zastavitelná plocha bydlení nad rámec zastavěného území a ještě převodem z územní rezervy koncepci netmění. Ve Z3 však výrazně hodnoty posilují dvě věci. Jednak nové členění zastavěných částí na lokality, které mají stanovenou charakteristiku a současně obecnější opatření k udržení hodnot lokality (kap. 3.1). Dále se hodnoty podporují nastavením ploch s prvky regulačního plánu.

Mezi ostatní lze zařadit řadu upřesnění v regulativech PRZV nebo strategii pro adaptaci zástavby a krajiny na klimatické změny.

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

V řešeném území Chomutova není příliš nezastavěného území, venkovská zástavba se v zásadě nevyskytuje nebo nevýrazně (Nové Spořice). Ve Z3 se přesto jediná rozvojová lokalita Z.24-5 navrhuje pro BV – bydlení venkovské – pro odlehlost a krajinnou situaci. Zábory kvalitních půd nejsou realizovány.

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



Sociální segregace v území zjevně není čitelná a návrhem Z3 ÚP se neprohlubuje. Segregované lokality nevznikají ani nejsou podporovány.

*(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.*

Ve Z3 určena řada úprav PRZV, resp. upřesnění řady pojmů a regulativů, které v praxi uplatňování činí obtíže či nedorozumění. Řada podnětů pro změny i od občanů, např. v problematice garážování, alternativních zdrojů, atd.

*(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.*

Z3 řeší především atomizované požadavky vlastníků, a dále koordinaci regulativů PRZV, ploch s prvky regulačního plánu, hodnoty lokalit a další.

*(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.*

Z3 sice přímo neřeší tuto problematiku, ale nepřímo pracuje s regulativy ploch s výrobním využitím a využitím pro občanskou vybavenost. Dostatek výrobních a podnikatelských ploch dle ÚP.

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

V území nejsou izolované místní části, město je relativně kompaktní. Priorita se Chomutova příliš netýká, přesto je centrem s venkovským zázemím mimo vlastní hranice, se kterým spolupracuje.

*(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.*

*Priorita je naplňována upřesněním ploch s rozd. zp. využití v přestavbové ploše Válcoven (na základě zpracované a evidované územní studie, která toto území řešila podrobněji), dále je vymezena přestavbová a zastavitelná plocha (P.16-1, Z.16-7) na části nevyužívaného území vodárny (vodojemu). Do nezastavěného území je vymezena pouze plocha Z.24-5 – jedná se o územní rezervu pro bydlení z platného plánu a jsou pro ni nastaveny regulační podmínky. (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Z3 ÚP důsledně chrání prvky přírody a krajiny, ty budou nadále plně respektovány. Změnou dochází k drobné korekci ÚSES (větve RBK – viz bod 20a). Minimum zásahů do nezastavěného území. Lokalita Z.24-5 vstupuje do krajiny, jsou však nastaveny podmínky pro minimalizaci nepříznivých zásahů (odstup od lesa, nemožnost velkých terénních úprav, torza lesních ploch se stanou zároveň součástí veřejných prostranství). Regulacemi je ostřeno nezastavěné území – jsou vyloučeny fotovoltaické elektrárny u ploch s rozd. zp. využití nezastavěného 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 vymežování 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 Z3 dotčeno minimálně, prostupnost krajiny zachována. Integrace environmentálních problémů součástí řešení Z.24-5. Kvůli vedení RBK.573 přes zahrádkovou osadu (vymezeno v platném územním plánu dle ZÚR, při zpřesňování se nebylo možno zahrádkám vyhnout; jedná se o historickou zahrádkovou osadu fungující před nabytím účinnosti ZÚR) –proto je změnou větev ukončena na úrovni vodního toku Chomutovky a dále vedena korytem směrem na Údlice. Tato úprava je stále v souladu s koridorem vymezeným v ZÚR pro vedení tohoto biokoridoru.

*(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 nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Nezastavěné území atakováno Z3 minimálně a odůvodněně, zůstává jeho celistvost a stále malý podíl vůči částem zastavěným.

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

Lze příliš mluvit o přitažlivosti města z pohledu cestovního ruchu v souvislosti se ZOO, Kamencovým jezerem a centrem města, tuto problematiku však Z3 neřeší.

*(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 ve Z3 pouze doplňkově. Nové dopravní studie křižovatek na 1/13 a nové územní rezervy předjímají možný perspektivní vývoj dopravního skeletu, resp. korekci toho stávajícího ve vybraných úsecích. Zásadnější je regulace parametrů parkování a řešení místní dopravy v lokalitách zpracovaných územních studií, které jsou vetknuty do ÚP, tedy zvyšují propracovanost velkých rozvojových lokalit.

*(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 v dopravní infrastruktuře komentovány u bodu 23, Z3 neřeší zásadní zásahy do dopravní situace ve městě, bylo řešeno v územním plánu a změně č.2.

*(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

Dalšímu zhoršování stavu z pohledu limitů pro ochranu zdraví nedochází – naopak kvalita ovzduší výrazně posiluje. Nová výrobní či podnikatelská činnost nezavdává podněty ke zhoršování emisních hodnot, může přivodit spíše problémy v dopravě. Trvá podpora kapacitních výrobní v určitém odstupu

od vnitřního města a při dopravních tepnách stávajících i navržených (JV segment vnitřního distribučního okruhu).

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

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

*Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.*

V území potenciální rizika v zásadě jen v oblasti Chomutovky střed a jih (záplavy), ve Z3 nedochází ke zvětšování rizik v tomto smyslu, ochrana byla formulována v ÚP. Riziko sucha je preventivně sledováno v kap.5.8 Strategie adaptace na klimatickou změnu a kap. 2.Odůvodnění PÚR - specifické oblasti SOB9.

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

Z3 ÚP nevymezuje nové zastavitelné plochy v záplavových územích.

*(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování 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.*

Zpracované a evidované ÚS (Sady Březenecká a Válcovny) se ve Z3 zapracovaly do hlavního výkresu coby zpřesnění využití lokalit (zpřesnění ploch s rozd. zp. využití). To lze považovat za koordinovaný přístup k řešení problémů, včetně dopravní a technické infrastruktury.

*(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.*

Zpracované ÚS, zapracované do Z3, zohledňují potřeby lokalit i města např. lokalizací občanské vybavenosti, veřejných prostranství, garáží, ploch pro podnikání, relax atd.

*(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Návaznost druhů dopravy (železnice, bus) v Chomutově není prioritou, byla řešena ve Z2.

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

Koncepce technické infrastruktury ve Z3 ÚP nastavena i na budoucí požadavky, zvláště v oblasti hospodaření s vodami.

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

Energie z obnovitelných zdrojů má obecnou podporu v ÚP, ve Z3 došlo k větší specifikaci použití jednotlivých segmentů alternativních zdrojů i z pohledu vyhodnocování maximálních výšek staveb. Plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaika) jsou vymezeny v platném ÚP,

změnou se nové plochy nevymezují; dochází k upřesnění regulací (z hlediska umístování panelů FVE) v jednotlivých plochách s rozd. zp. využití (v zastavěném území a zastavitelných plochách), v nezastavěném území byly z hlediska ochrany krajinného rázu a charakteru území vyloučeny stavby výroby el. energie (fotovoltaika).

Chomutov je dále dle PÚR 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 ve Z3 přímo neřeší, nicméně se ve Z3 „testují“ vymezení územních rezerv pro náhradní/ variantní/ budoucí vedení I/13 v západní části města pro dopravní odlehčení Černovické ul. (průběh rezervy v těsném souběhu se železničním koridorem).

Chomutov je v rámci Aktualizace č.4 zařazen **do specifické oblasti SOB9**, ve které se projevuje problém ohrožení suchem.

**(75b) SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**

Úkol	Vyhodnocení
a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),	Nezastavěné ho území je v řešeném území Chomutova relativně málo, Z3 posiluje problematiku hospodaření s vodami s důrazem na retenci dešťových vod (vizkap.4).  Z3 dále nevstupuje do nezastavěného území vyjma lokality Strážiště východ – lokalitou BV. Jsou však ošetřeny podmínky odstupu od lesa a lesního ostrova uvnitř lokality.
b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,	Z3 přímo revitalizaci neřeší, v ÚP však podpora přirozenosti břehů Chomutovky existuje.
c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,	Řešeno v ÚP, zpřesněno ve Z3, podmínky min. podílu zeleně v zástavbě zachovány. Podmínky pro nové zelené střechy nad 300m <sup>2</sup> .
d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,	Z3 konkrétní změny v krajině neřeší, nebylo součástí zprávy o uplatňování.
e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,	Řeší krizové plány, nové zdroje nepožadovány.
f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.	Z ÚSK ORP Chomutova konkrétní opatření pro území Chomutova nevyplynou.

Úkoly uvedené pro území plánování Z3 přímo řeší, resp. doplňuje v kapitole 5.8. (Strategie adaptace města a krajiny na klimatickou změnu) nad rámec řešení v ÚP nebo v předchozích změnách ÚP Chomutova, kde již byly částečně naplněny např. v rámci koncepce nakládání s dešťovými vodami, stanovením min. procenta zeleně pro jednotlivé plochy s rozdílným zp. využití apod.).

Z3 doplňuje opatření v oblasti technické infrastruktury (kap. 4.2), uspořádání krajiny (kap. 5.8), v oblasti všech podmínek ploch PRZV (např. aktivní zeleň na střeších nad 300m<sup>2</sup> v požadovaném rozsahu, viz kap. 6) a průmět požadavků do nezpracovaných územních studií.

Díličí změny, které jsou součástí návrhu Z3, tento problém sucha nezhoršují, ale opačně požadují zachovat i stupňovat všechny požadavky na podíly zelení v zástavbě a v území.

## 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. Dne 4.2.2023 nabylo účinnosti 4. Aktualizace Zásad územního rozvoje ÚK, 4. aktualizace se netýká území Chomutova. Během projednání Z3 nabyly účinnosti 7. Aktualizace (nabytí účinnosti ke dni 29.5.2024) a 5. Aktualizace (nabytí účinnosti 19.7.2024). 5. Aktualizace se netýká řešeného území. 7. Aktualizace řešila koridor silnice I/14 (vč. jeho přejmenování) – viz odůvodnění v textu níže (str.23).

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

#### Vyhodnocení:

Pro zajištění udržitelného rozvoje území, dosažení cílů a úkolů územního plánování a zvýšení atraktivity kraje jsou stanoveny v ZÚR ÚK **priority územního plánování Ústeckého kraje:**

<b>Priorita</b>	<b>Vyhodnocení</b>
<b>Základní priority</b>	
(1) Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametru sociální soudržnosti obyvatel kraje.	3. Změna nenarušuje rovnováhu všech pilířů URÚ. Záměry se většinou týkají zastavěného území a zastavitelných ve smyslu jejich korekce, precizace, regulačních prvků, definic atd. pro environmentální pilíř je přínosem strategie adaptace na klimatickou změnu kap. 5.8. Z3 jsou v souladu s touto prioritou.
(2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.	Z3 neřeší meze únosnosti ve smyslu rozvoje (jediný rozvoj bydlení je odůvodněn), ale spíše ve smyslu regulativů zeleně, max. výšek atd. Velká většina Z3 je tomu věnována, koncepční změny zatím nejsou na pořadu dne, jen územní rezervy v dopravě je předjímají.
<b>Životní prostředí</b>	
(3) Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).	Koncepce území s ohledem na zajištění udržitelného rozvoje je řešena platným plánem, v rámci Z3 se řeší zejména změna regulativů, které však výrazně ovlivňují a podmiňují investiční činnost, v případě Z3 spíše menších subjektů a jednotlivých vlastníků či stavebníků (PRP).
(4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti	Z3 neřeší ekologické zátěže, bylo součástí ÚP.

<p>poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.</p>	
<p>(5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPK, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy</p>	<p>Prvky těchto přírodních hodnot jsou respektovány v platném plánu. Z3 nezasahuje do žádných zvláště chráněných území, území Natura 2000, obecně chráněných území ani do území významných z hlediska migrační propustnosti krajiny.</p>
<p>(6) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné. Dosáhnout výrazného zlepšení kvality vody v tocích nepříznivě ovlivněných těžebními činnostmi a zejména chemickou a ostatní průmyslovou výrobou.</p>	<p>Není předmětem Z3, záplavové území není atakováno, na dolním úseku Chomutovky dále respektováno.</p>
<p>(7) Územně plánovací nástroji přispět k řešení problémů vyhlášených oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodů překračování limitů některých znečišťujících látek v oblastech s překročenými imisními limity znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).</p>	<p>Ve Z3 se otázka makropohledu na životní prostředí a jeho kvalitu přímo neřeší, bude dále posuzována, pokud bude potřeba, potřebnými vyhodnoceními EIA v rámci územních řízení.</p>
<p>(7a) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy.</p>	<p>Ve Z3 se neřeší tato problematika, je úkolem ÚP. Z3 jsou v souladu s touto prioritou, obytné a rekreační území jsou nadále od výrobních ploch rušících a silně zatížených nákladovou dopravou.</p>
<p>(7b) V oblasti odpadového hospodářství upřednostňovat třídění a separaci odpadů před skládkováním, zároveň optimalizovat nakládání s biologicky rozložitelnými odpady s důrazem na kvalitu jejich odděleného sběru.</p>	<p>Není předmětem obsahu Z3.</p>
<p><b>Hospodářský vývoj</b></p>	
<p>(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, zejména v hospodářsky problémových regionech, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrob a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.</p>	<p>3. Změna koriguje pouze v detailu zastavěného území a zastavitelného území, v bezprostřední návaznosti na ně a v regulativech uspořádání PRP. Druhy či povaha výrob a k tomu potřebných objemů a obsluhy jsou řešeny v ÚP.</p>
<p>(9) Nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR c.331/1991 a</p>	<p>3. Změna neřeší proměnu plochy palivoenergetického komplexu, úkoly jsou v doplnění a aktualizaci potřeb v územích stávajících i rozvojových.</p>

c.444/1991, včetně usnesení vlády CR c.827/2015.	
<p>(10) Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynu příslušného orgánu ochrany přírody.</p>	<p>Těžba se na území Chomutova nevyskytuje, netýká se řešeného území.</p>
<p>(11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu.</p>	<p>3. Změna revitalizaci území brownfieldů (nově) neřeší, změnou jsou pouze upřesněny plochy s rozdílným způsobem využití v areálu Válcoven (přestavbové plochy P.7-3, P.9-1) na základě schválené územní studie.</p>
<p>(12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavená území.</p>	<p>3. Změna využívá rezervy zastavěného území spíše ve smyslu souladu s očekávaným využitím, pouze převádí jednu rezervu do zastavitelné plochy pro BV a rezervy vymezuje pro možné budoucí korekce dopravního skeletu (části 1/13 a vnitřního okruhu západ výseč).</p>
<p>(13) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).</p>	<p>Netýká se území Chomutova, těžba zde neprobíhá.</p>
<p>(14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.</p>	<p>Zábory půd mimo zastavěné území v 3. Změně jsou pouze v lokalitě Stražiště východ – viz kap. 10 Odůvodnění, většina uvnitř zastavěného území.</p> <p>Zemědělské území není fragmentováno.</p> <p>Území pro rychle rostoucí dřeviny nevymezeny, není předmětem změny, lze uskutečnit nad rámec ÚP.</p>
<p><b>Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti</b></p>	
<p>(15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy a integrovaných systémů veřejné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí</p>	<p>ÚP počítá s vývojem území města jako součástí rozvojové osy OS7, všemi požadavky ze ZÚR.</p> <p>Z3 jsou v souladu s touto prioritou.</p>

provázat s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.	
(16) Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladu pro územní rozvoj těchto koridoru, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridoru šetřit nezastavené území ve volné krajině.	Chomutov se nachází v rozvojové ose kraje, 3. Změna jen mírně doplňuje rozvojové možnosti výroby a podnikání, např. regulativy PRZV a v oblasti alternativních zdrojů.  Z3 jsou v souladu s touto prioritou, jsou především v zastavěném území.
(17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociálního rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinářských a kulturních hodnot.	Chomutov se nachází ve specifické oblasti kraje SOB9, problémy sucha řešeny ve výrokové části kap. 5.8. Strategie adaptace zástavby a krajiny na klimatickou změnu.  Z3 priority neneguje, ale vlastní revitalizace neřeší.
(18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuelnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorové sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.	3. Změna představuje jen menší korekce v území, jejich realizace má spíše střednědobý charakter.  3. Změna přispívá k budoucímu mírnému posílení environmentálního pilíře (kap. 5.8). Míra rovnováhy bude posuzována vždy při každé změně ÚP.  Z3 svou povahou míru rovnovážnosti nezmění.
<b>Dopravní a technická infrastruktura</b>	
(19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnic D6 a D7, úseku silnice I/13, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).	Základní silniční dopravní soustava na území města potřebuje dobudovat dle koncepce ÚP, chybějící části ještě hledají svou trvalou podobu (viz územní rezervy R23 a R24). Případná korekce úseků 1/13 a vnitřního okruhu, pokud budou přijaty plně do Z3 jen, když nebudou zamítnuty ze strany DO.
19a) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezením vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření. Obchvaty a přeložky budou zároveň řešeny takovým způsobem, aby byl účinným způsobem minimalizován vliv na přírodní prostředí a krajinu, a to zejména ve zvláště chráněných územích.	Dopravní skelet silniční a železniční je dán v ZÚR, je respektován, silnice 1/13 má v rezervě R23 alternativu pro vybraný úsek.  Dílčí změny v rámci Z3 nejsou v konfliktu s těmito záměry.
(20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy.	3. Změna neřeší přímo nadřazenou dopravní infrastrukturu (jen dopravní studie pro křižovatky na 1/13), navrhuje ale územní rezervu R23 pro možnou budoucí korekci trasování vybraných úseků.



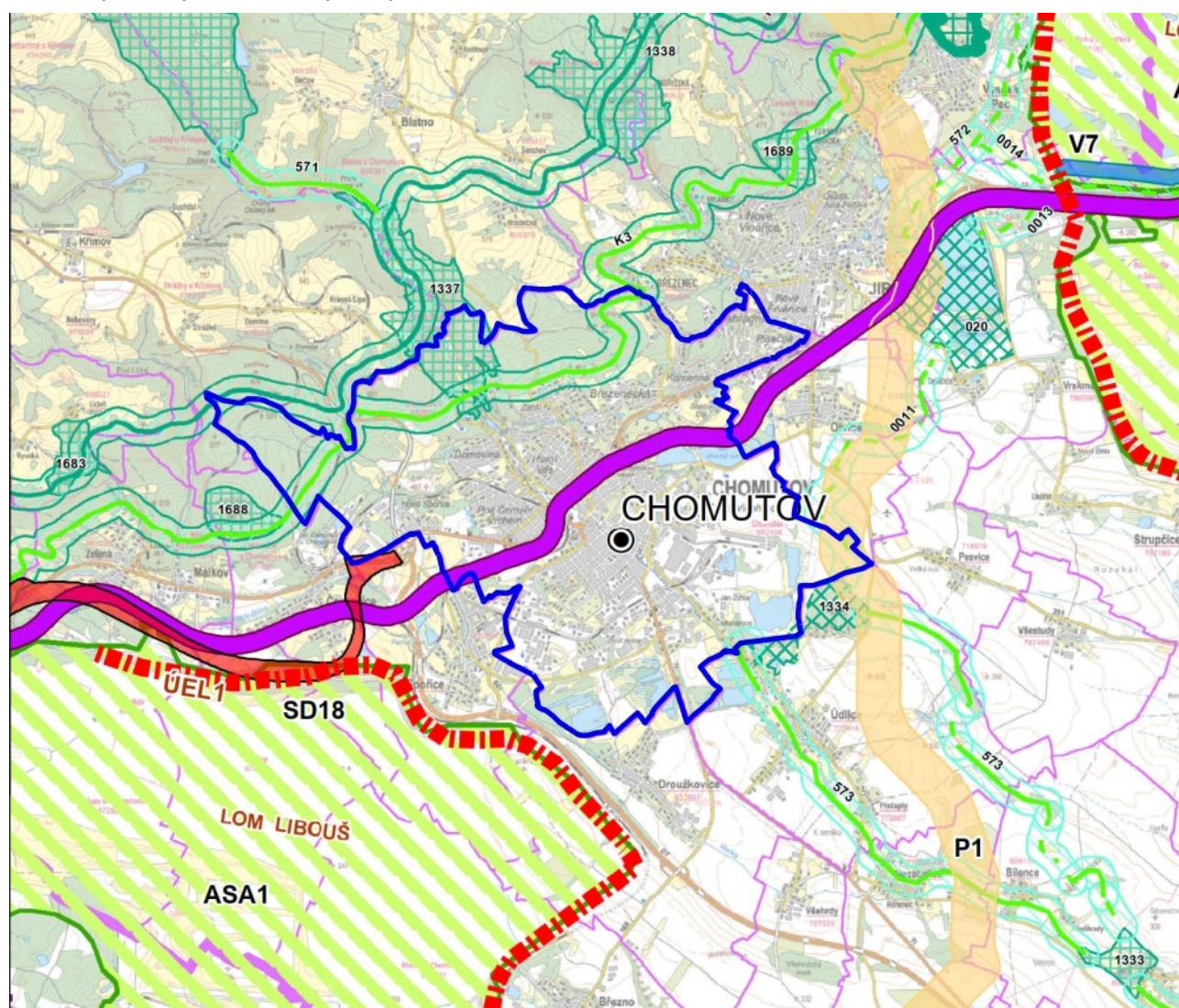
(21) Zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (zejména oblasti Krušných hor, Šluknovska a podhůří Doupovských hor).	3. Změny se priority netýkají, Z3 stále respektuje I/13 i se zkapacitněním železnice (řešeno v platném ÚP). Ostatní viz bod 20.
(22) Zkvalitnit vazby Ústeckého kraje k okolním krajům na úseku dopravy a technické infrastruktury (zejména ve vztazích oblastí Děčínsko - Liberecko, Šluknovsko - Liberecko, Chomutovsko - Karlovarsko, Podbořansko - severní Plzeňsko).	Na úseku technické infrastruktury ÚP respektuje stále klíčové.
(23) Zlepšit přeshraniční vazby Ústeckého kraje se SRN na úseku dopravy, technické infrastruktury (v příhraničních oblastech Krušných hor, Labských pískovců, Šluknovského výběžku a v aglomeračních vztazích Teplice, Ústí nad Labem - Dresden a Chomutov, Most - Chemnitz, Zwickau).	Úkol se netýká území Chomutova, vazba I/7 na SRN na území města ukončena.
(24) Podporovat záměr na vybudování zařízení typu – Veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí, který zahrnuje rozvoj dopravního terminálu a veřejného přístavu s propojením dálniční, silniční, železniční a vodní dopravy. Vybudování veřejného terminálu a přístavu s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí je nezbytné podmínit minimalizováním vlivů na soustavu lokalit Natura 2000, přírodní složky prostředí vázané na tok a údolní nivu Labe a krajinný ráz údolí Labe.	Úkol se netýká území Chomutova.
(25) Respektovat rozvojové záměry na modernizaci a dostavbu tepelných elektráren na území kraje, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.	Priorita se netýká řešeného území.
(26) Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.	CZT v Chomutově je nadále funkční, 3. Změna nebrání rozvoji centrálního zásobování teplem, přímo však rozšíření nenavrhuje.
(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodu spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.	Z3 neřeší uvedenou problematiku.
(28) Vytvořit územně plánovací předpoklady pro zajištění bezpečné a dostatečné dodávky elektrického výkonu do prostoru Šluknovského výběžku.	Netýká se řešeného území.
(29) Podpořit racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných energetických zdrojů, územně regulovat záměry na výstavbu velkých větrných elektráren s ohledem na eliminaci rizik poškození krajinného rázu a ohrožení rozvoje jiných žádoucích forem využití území (zejména oblast Krušných hor).	Z3 silně zpřesňuje podmínky pro užití alternativních zdrojů (viz kap. 4 návrhu), dále stanovuje podmínky pro užívání na střeších a podmínky zápočtu do max. výšky zástavby.
(30) V dílcích zejména některých venkovských částech kraje bez dostatečných místních zdrojů vody (Lounsko, Šluknovsko, horské části kraje), řešit	Z3 neřeší problematiku zásobování vodou ani problémy Šluknovska.

problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu zásobování pitnou vodou.	
(31) Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systému odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.	Z3 zpřesňuje pouze v souvislosti se Strategií adaptace na klimatickou změnu v kap. 5.8 územního plánu.
(32) Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje.	Z3 neřeší tuto problematiku.
(33) Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhu na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské pudy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměru, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.	Z3 řeší pouze jednu střední zastavitelnou plochu pro bydlení BV Strážišť východ. Nepředstavuje zásadní průlom do krajinných hodnot, je dále podrobena SEA.
<b>Sídelní soustava a rekreace</b>	
(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvárnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.	Z3 nikterak neovlivní sídelní strukturu, srůstání na Jirkov je realitou a výsledkem minulé etapy svázanosti měst.
(34a) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.	Koordinace řešena v rozvojových plochách a jejich územních studiích, 2 ukončené a zaevidované ÚS jsou ve Z3 překlápěny do podrobnějšího řešení v ÚP.
(35) V příhraničních prostorech CR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav a rekreačních areálů.	Netýká se Chomutova.
(36) Podporovat rychlý a efektivní postup rekultivace a revitalizace území s ukončenou těžbou hnědého uhlí, se zaměřením na vznik plnohodnotné polyfunkční příměstské krajiny se zdůrazněním složky rekreace, odpovídající specifickým vlastnostem a předpokladům konkrétních území.	Rekultivace nejsou ve Z3 řešeny.
(37) Podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace a lázeňství v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.	Ve Z3 podpora cestovního ruchu nemá další záměry.

(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s vhodným doplněním doprovodné zeleně na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.	Ve Z3 nebyly záměry tohoto typu.
(38a) Chránit území Krušných hor jako území s významným potenciálem pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu a minimalizovat rozsah činností, které by mohly jeho rekreační charakter narušit.	Atak do Krušných hor se ve Z3 nekoná.
<b>Sídelní soudržnost obyvatel</b>	
(39) Územně plánovacími nástroji podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů, rozvoj vzdělanosti obyvatel kraje, posilovat předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.	Z3 nemusela řešit.
(40) Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametru zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením.	Řeší ÚP, ve Z3 nejsou v tomto smyslu záměry.
(41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.	Řeší ÚP.
(42) Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítnou do měnících se nároku na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.	Nebyl ve Z3 požadavek na novou občanskou vybavenost.
(43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.	Z3 je většinou výsledkem spolupráce s občany, resp. řešení jejich potřeb či problémů. Konkrétní spolupráce na tvorbě podmínek nebyla realizována, jen prostřednictvím projednání.
<b>Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami</b>	
(44) Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.	Ve Z3 nebyly nové požadavky nad rámec ÚP.
(45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) v území a havarijních situacích vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.	Ve Z3 řešena problematika sucha - viz kap. 5.8 Návrhu.
(45a) Vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní	Z3 tuto problematiku nově neřeší, jen zpřesňuje. Nakládání s dešťovými vodami je řešeno v koncepci územního plánu.

<p>podmínky pro přírodě blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích.</p>	
<p>(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridoru potřebných pro umístění protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.</p>	<p>Nová protipovodňová opatření nad rámec ÚP ve Z3 nestanovena.</p>
<p><b>Pokrytí území kraje územními plány</b></p>	
<p>(47) Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.</p>	<p>Z3 zkvalitňuje a aktualizuje ÚP a území, dále je územní plán změnou převeden do standardu vybraných částí územního plánu podle Vyhl. č. 500/2006 Sb.</p>

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



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

Chomutov je dále součástí rozvojové osy **OS7 Ústí nad Labem – Chomutov - Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (Nürnberg)**.

Úkol	Vyhodnocení
(1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problému a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.	Chomutov má zpracovaný územní plán (úplné znění po 2. Změně 2022).  Z3 nevymezuje nové regulační plány/územní studie ani nezasahuje do ploch s podmínkou územní studie či regulačního plánu. Pouze převádí výsledky zaevidovaných ÚS do ÚP.
(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, Třebošice - Most, Bílina, Kladrubská spojka, modernizace a optimalizace železničních tratí č. 130 a č.131).	3. Změna neřeší nově zásahy do silniční či železniční sítě, záměry z nadřazených dokumentací nadále v platnosti a zapracované již dříve. Pouze zapracovává realizovanou východní přeložku na Otvice do stavu a ukládá dopravní studie na řešení křižovatek na I/13.
(3) Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu.	3. Změna neřeší brownfieldy.
(4) Řešit územní souvislosti těžby hnědého uhlí při respektování ÚEL stanovených usnesením vlády ČR c.331/1991 a c.444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015 (tj. asanace, rekultivace, revitalizace území, obnova historické dopravní sítě, lokálně i osídlení a pod).	Netýká se obsahu Z3.
(5) Zlepšovat územní podmínky pro příznivé životní prostředí zejména v úsecích v kontaktu s provozem těžby uhlí, energetiky a těžkého průmyslu, dosáhnout zřetelného zlepšení životního prostředí a krajiny (rekultivace krajiny postižené těžbou lomu Libouš, CSA, Vršany, Bílina, revitalizace toku Bíliny, revitalizace opuštěných areálů typu brownfield).	Revitalizační záměry nejsou předmětem Z3.
(6) Chránit a kultivovat typické či výjimečné přírodní a kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.	Žádná z přírodních ani kulturních hodnot není 3. Změnou dotčena, naopak jsou hodnoty lokalit posilovány stanovením opatření pro jejich další rozvoj.
(7) Vytvořit územní předpoklady pro obnovu lázeňských funkcí v Bílině.	Netýká se území Chomutova.
(8) Koordinovat územní rozvoj na území rozvojové osy s provozními nároky a územně plánovací dokumentací vojenského újezdu Hradiště.	Netýká se obsahu Z3.

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

Úkol	Vyhodnocení
(1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problému a využití rozvojových příležitostí územními studii a	Chomutov má zpracovaný územní plán. Schválené a evidované územní studie jsou ve Z3 "otisknuty" do územního plánu (vymezení veřejných prostranství v

regulačními plány.	Sadech Březenecká a podrobnější využití ploch s rozdílným zp. využitím v areálu Válcoven).
(2) Podporovat zkvalitnění silničních vazeb rozvojové oblasti k sousedícím centrum osídlení v Ústeckém i Karlovarském kraji a k příhraničním oblastem SRN přestavbou silnice I/13.	Netýká se obsahu Z3.
(3) Využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu (zejména Verněřov a Královský vrch), podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield.	Netýká se obsahu Z3.
(4) Podpořit opatření na ochranu životního prostředí v obcích, které jsou nebo budou v kontaktu s lomem Liboš (Droužkovice, Březno u Chomutova, Spořice).	Netýká se území Chomutova.
(5) Chránit a kultivovat krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty rozvojové oblasti, rozvíjet pozitivní znaky území.	3. Změna nově nastavuje podmínky pro ochranu a rozvoj dílčích lokalit samostatnou tabulkou v kap. 3 a výkresem členění území na urbánní lokality.
(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).	3. Změna nemění podmínky ve vztahu k CHLÚ, zároveň nevytváří zastavitelné plochy na CHLÚ a DP, současná těžební činnost je od města prostorově oddělena.
(7) Vytvářet územní předpoklady pro zlepšení dopravních vazeb mezi silnicemi II/251 a II/607 (resp. II/568), zejména na území obcí Droužkovice a Údlice.	Netýká se přímo území Chomutova.
(8) Koordinovat územní rozvoj rozvojové oblasti s provozními nároky a územně plánovací dokumentací vojenského újezdu Hradiště.	Netýká se řešeného území.

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

Město Chomutov není součástí žádné ze zpřesněných oblastí nadmístního významu.

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

Území Chomutova se týkají následující:

ZÚR zpřesňují koridor **SD18, silnice I. třídy I/13 úsek Ostrov - Chomutov**, podchycený v PÚR. ZÚR ÚK vymezují koridor silnice **I/13, úsek Chomutov průtah III. stavba – Klášterec nad Ohří**. Koridor je vymezen pro **VPS – SD18**.

Územní plán Chomutova tento koridor vymezuje jako VPS WD 31 (VD.31 po převodu do jednotného standardu), změna Z3 se tohoto koridoru územně nijak nedotýká. V rámci 5. Aktualizace ZÚR došlo k úpravě koridoru a jeho přejmenování na SD18, vlastní úprava trasy se ale netýká území Chomutova, územní rozsah koridoru v platném ÚP Chomutova není proto nijak měněn (dochází pouze k úpravě názvu koridoru na CNZ.SD18).

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. Rozšíření se týkalo jak vymezení koridoru tak i rozšíření veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění WD30. Z3 již toto dále neřeší.

**ZÚR ÚK vymezují koridor pro umístění VTL plynovodu DN 1 400 v úseku hranice ČR/SRN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (/Přimda). Jedná se o projekt „Capacity4Gas“. V ZÚR ÚK je koridor vymezen pro VPS P1.**

Předmětný koridor byl vymezen v ÚP jako VPS - WT3 a dle vyjádření NET4GAS, s.r.o ze dne 23.2.2022 je „VTL plynovod DN 1400, RU Kateřinský potok - RU Přimda byl uveden do provozu. V územně plánovací dokumentaci obcí tak není potřeba dále držet návrhový koridor, který byl pro plynovod vymezen. Linii plynovodu DN 1400, případně jeho bezpečnostní pásmo, tak lze vymezovat v územních plánech do stavu provozu. Koridor záměru je však nadále vymezen v zásadách územního rozvoje Ústeckého a Plzeňského kraje, kde bude vypuštěn až v následujících aktualizacích.“ a v rámci zpracování návrhu změny č.2 územního plánu Chomutov bylo prověřeno vymezení bezpečnostních a ochranných pásem. Změna Z3 se tohoto koridoru územně nijak nedotýká (leží mimo území řešené změnou Z3), do doby Aktualizace ZÚR bude nadále v územním plánu držen.

**ZÚR ÚK vymezují plochy (biocentra) a koridory (biokoridory) nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny:**

**RBC 1334 – Údlické Doubí, RBC 1337 – Bezručovo údolí, NRBK K3 – Studenec - Jezeří, RBK0011 – Nádrž Kyjice - Údlické Doubí a RBK 573 – Údlické Doubí - Stráně nad Chomutovko**

Platný ÚP předmětné vymezení prvků ÚSES a naplňování úkolů zohledňuje v max. míře. Po vydání aktuálního plánu ÚSES, který se v současné době zpracovává, bude tento plán zohledněn v ÚP. RBK573 vedený přes zahrádkářskou kolonii je změnou upraven tak, aby nedocházelo ke střetu.

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

### **5.1. Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot**

<b>Úkol</b>	<b>Vyhodnocení</b>
(1) Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území Ústeckého kraje považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin, energetiky - včetně obnovitelných zdrojů, dále těžké průmyslové výroby, technické a dopravní infrastruktury, ale i rekreace a cestovního ruchu).	Změna ochranu hodnot přírodního a krajinného prostředí respektuje, nezasahuje do cenných ploch.
(2) Zohlednit značný vzrůst potenciálu přírodních hodnot Krušných hor, které se po přestálé ekologické krizi zotavují. Koordinovat opatření na ochranu Krušných hor s postupem orgánu územního plánování Saska. Zvažovat perspektivní možnost sjednocující velkoplošné formy ochrany Krušných hor. Ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou nehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.	Větrné elektrárny nejsou v územním plánu přípustné, změna dále tuto problematiku neřeší.
(3) Těžbu nerostných surovin podřizovat dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s koncentrovaným výskytem. Uvolnění nového ložiska pro těžbu nerostných surovin (výhradních a významných nevýhradních nerostu) je vždy podmíněno komplexním posouzením místní situace, vyřešením střetu zájmu, včetně stanovení takových podmínek	Netýká se obsahu Z3.

rehabilitace a využití území po těžbě, které vyloučí devastáční důsledky pro území. V prostorech s koncentrovanou těžební aktivitou je významným podmiňujícím hlediskem ukončení a zahlazení důsledku těžby v jiné těžební lokalitě.	
(4) Stávající využívaná výhradní a nevýhradní ložiska považovat za územně stabilizovaná. V souladu s platnými právními předpisy dodržovat zásady hospodárného využití zásob ve využívaných výhradních a nevýhradních ložiscích a vytvářet předpoklady pro ponechání dostatečné rezervní surovinové základny pro potřeby budoucího využití.	Stávající ložiska v území stabilizována, rezervy změna neřeší.
(5) Hospodárně využívat nerostné suroviny se zřetelem na reálně dostupné zásoby, kvalitativní charakteristiky, životnosti zásob stávajících ložisek pro nezbytnou potřebu, v souladu s principy udržitelného rozvoje území kraje.	O hospodárnosti využívání nerostných surovin změna nerozhoduje.
(6) Zásoby hnědého uhlí v severočeské hnědouhelné pánvi považovat za jeden z významných surovinových zdrojů pro výrobu elektrické energie a pro další výrobní odvětví v ČR.	Netýká se obsahu změny.
(7) Vytvářet podmínky pro vznik nových přírodních hodnot formou rekultivace rozsáhlých prostor zasažených těžbou hnědého uhlí (a dalších surovin). Dokončovat rekultivace v bývalých lomech Most a Chabařovice a na vnějších výsypkách Radovesice a Pokrok. Pokračovat a dále připravovat rekultivace provozovaných lomů CSA, Bílina, Libouš a Vršany - zohledňovat specifické podmínky a předpoklady v jednotlivých lokalitách (urbanistická poloha, hodnoty území, na které lze navázat, územně technické možnosti).	Změna nové objektivizované přírodní hodnoty nevymezuje, je v souladu se ZÚR ÚK.
(8) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné (reka Bílina v Ervenickém koridoru). Dosáhnout zlepšení kvality vody v tocích dosud ovlivněných těžebními činnostmi a průmyslovou výrobou.	Revitalizace vodních toků není změnou řešena, vodní toky nejsou změnou dotčeny, řešeny jsou podmínky využití pro některé plochy kolem přivaděče Ohře-Bílina s ohledem na zajištění jeho ochrany a údržby.
(9) Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v územích charakterizovaných jako dynamická a harmonická krajina, dále v exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách.	Není řešeno změnou nebo je již řešeno v platném plánu.
(10) Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektu ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.	Změnou je upraveno vedení biokoridoru RBK 573 z důvodu střetu se stávající zahrádkovou osadou – větev je ukončena na úrovni vodního toku Chomutovky a dále vedena korytem směrem na Údlice (kde je potřeba propojení vyřešit v ÚPD). Tato úprava je stále v souladu s koridorem vymezeným v ZÚR pro vedení tohoto biokoridoru.
(11) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti	Jediná zastavitelná plocha vymezená v nezastavěném území (Z.24-5, vymezená namísto



<p>kulturní krajiny; minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, vetru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely - nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO).</p>	<p>územní rezervy pro bydlení) je vymezena na zemědělských pozemcích, ale nezahrnuje cenné půdy I. a II. tř. ochrany. Je vymezena v odstupu od PUPFL a jsou pro ni stanoveny další podmínky. Prostupnost územím zůstane zachována, prvky ochrany přírody a krajiny nejsou dotčeny. ÚSES je korigován v RBK 573 (viz bod výše).</p>
---	--

## 5. 2. Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

Úkol	Vyhodnocení
(12) Respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje.	Rozsah rozvojové osy OS7 a rozvojové oblasti nadmístního významu NOB5 jsou respektovány – viz vyhodnocení oblastí a os.
(13) V rozhodování o využití území a lokalizaci zásadních investic vycházet z potřeby sladění administrativně správní role center a jejich skutečného významu jako pracovních a obslužných center.	V Z3 se role center nemění, investice jsou sice zásadní, ale sladěny s ÚP (doprava, vybavenost, podnikání, odstupy od města a trvalého bydlení i rekreace).
(14) Posilovat význam nadregionálního centra Ústí nad Labem v kooperaci s rozvojem regionálního centra Teplice.	Netýká se území Chomutova.
(15) Stabilizovat (přiměřeným způsobem i doplnit nebo obnovit) sídelní strukturu v pánevní oblasti, zamezit dalšímu zániku sídel nebo jejich částí v předpolí činných dolů.	Netýká se území Chomutova, území je stabilizováno.
(16) Podporovat vzájemně výhodnou provázanost a kooperaci sídel v příhraničním prostoru CR a SRN.	Netýká se území Chomutova.
(17) Podporovat a upřednostňovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu typu brownfield, před zakládáním nových průmyslových ploch ve volné krajině.	Řeší platný územní plán, v Z3 dochází (ve vztahu k uvedenému úkolu) k upřesnění ploch s rozd. zp. využití v přestavbové ploše ("brownfieldu") Válcoven podle podrobnější dokumentace (zpracovaná územní studie).
(18) Chránit před nevhodným využitím a v potřebném rozsahu rozvíjet území intenzivní příměstské rekreace a rekreace ve volné krajině.	Toto řeší platný územní plán, nedochází ke změnám.
(19) Respektovat program modernizace a dostavby tepelných elektráren, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.	Netýká se území Chomutova.
(20) Kriticky posuzovat a zohledňovat záměry na doplnění energetických přenosových vedení pro zajištění vyšší míry spolehlivosti a bezpečnosti dodávek na území kraje a zvýšení přenosové kapacity soustavy ve vztahu k CR i k sousedcím státům (VVN, VTL).	Netýká se obsahu změny.
(21) Podporovat realizaci ochranných opatření zvyšující míru zabezpečení civilizačních hodnot kraje proti záplavám a dalším hrozbám katastrofických	Netýká se přímo obsahu změny, změnou jsou však zakotvena v textové části koncepce zahrnující adaptaci na klimatickou změnu..

situací.	
(22) Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systému (zejména dostavba silnice I/13, dostavba dálnic D6 a D7, modernizace železniční infrastruktury, záměr na výstavbu vysokorychlostní železniční tratě a jiné).	Soulad s uvedenými záměry je řešen v platném plánu Chomutova, v Z3 nedochází ke změně/korekci.
(23) Zohlednit záměry na zlepšení plavebních podmínek na Labi v úseku Střekov – hranice okresu Ústí nad Labem / Děčín a respektovat koridor Labské vodní cesty mezinárodního významu v úseku hranice okresu Ústí nad Labem / Děčín - státní hranice CR / SRN – při respektování podmínek ochrany přírody a krajiny.	Netýká se území Chomutova.
(24) Sledovat a respektovat dlouhodobý záměr na průtah vysokorychlostní trati VRT územím kraje.	Netýká se území Chomutova.

### 5.3. Koncepce ochrany kulturních hodnot

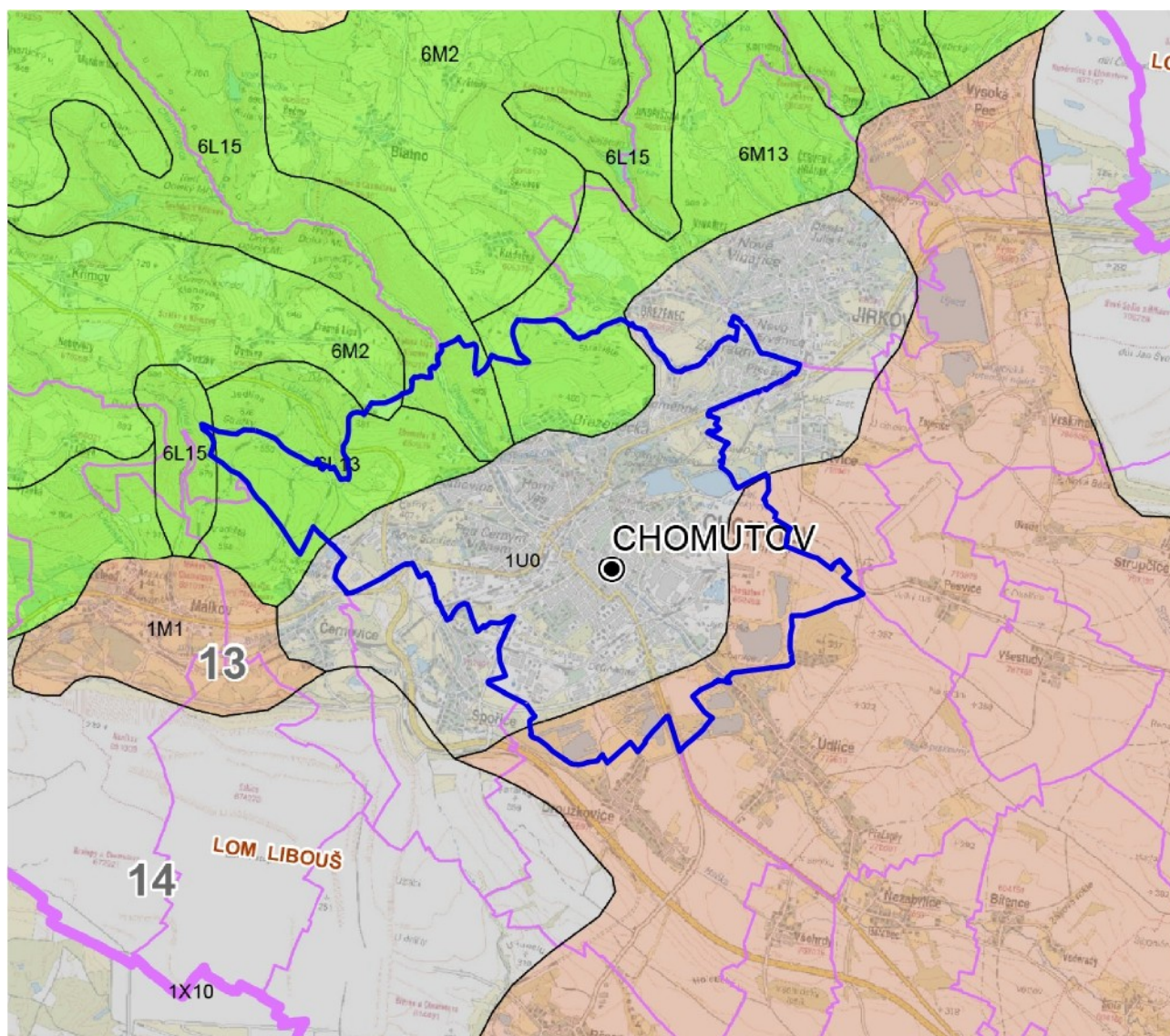
Úkol	Vyhodnocení
(25) zohledňovat navrhovaná chráněná území: např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové rezervace.	V území se žádné nově navrhované chráněné území nevyskytuje (nebo to zpracovateli není známo). Změny navrhované v Z3 jsou řešeny v souvislosti a s ohledem na vymezená chráněná území (např. vyloučení fotovoltaiky a tepelných čerpadel v MPZ) apod.
(26) Mezi památkové hodnoty zahrnovat též doklady industriálního vývoje kraje, vyhledávat a chránit vhodné objekty a areály tohoto typu hodnot, sledovat možnosti jejich využití v nových podmínkách.	Není předmětem změny, industriální památky, které by bylo potřeba chránit, jsou uvedeny v seznamu arch. hodnot.
(27) Chránit a rozvíjet hodnoty jedinečné kulturní krajiny kraje, pozornost zaměřovat na ochranu obzorových linií horských masivu, krajinných dominant, význačných výhledových bodu a pohledových os, typických a známých vedut sídel apod. V této souvislosti ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.	Typické pohledové veduty ani krajinné dominanty, obzorové linie, apod. nejsou dílčími změnami dotčeny.
(28) Prioritně zajišťovat ochranu a kultivaci kulturních hodnot krajiny v oblastech významných pro rekreaci a cestovní ruch, v oblastech navázaných na velké koncentrace obyvatel - jádra městských zón a příměstské oblasti, v koridorech při významných dopravních tázích, v oblastech které jsou poznamenány vlivy těžby surovin a průmyslové výroby.	Kulturní hodnoty krajiny nejsou změnou nijak zhoršeny, jedná se o výměnu způsobu výroby na téže ploše výroby.
(29) Podpořit společenský zájem o průběh rozsáhlých rekultivačních záměru na území s probíhající těžbou surovin – zejména hnědého uhlí, formou zajištění dopravní dostupnosti a úpravy panoramatických výhledových míst s informační základnou týkající se postupných kroků rekultivace a revitalizace poškozené krajiny.	Rekultivace po těžbě se netýká řešeného území.

(30) Při navrhování a posuzování vhodnosti formy rozvojových záměru nadmístního významu sledovat hledisko respektování krajinného rázu a krajinných hodnot, nepřipouštět zbytečné výrazové nebo funkčně konkurenční záměry.	Z3 žádné záležitosti nadmístního významu neřeší, jedná se o změny využití ploch a vymezení zastavitelné plochy pro bydlení.
(31) Sledovat možnost obnovy historických fenoménu – obnovení průhledu, dominant, odstranění negativních civilizačních prvku poškozujících krajinný ráz, majících nevhodné vazby vůči krajinným nebo památkovým hodnotám.	Není předmětem Z3.

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

Na území města Chomutova v rámci **vymezených cílových kvalit krajiny** je území **KC7b** – Krušné hory-svahy, vrcholy a hluboká údolí, **KC13** – Severočeské nížiny a pánve a **KC14** – Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území:

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



**KC Krušné hory – svahy, vrcholy a hluboká údolí (7b)**

Dílčí kroky	Vyhodnocení
a) ve vybraných částech krajinného celku preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro zachování krajinného rázu a posílení biologické diverzity krajinného celku,	Není předmětem řešení v územním plánu.
b) využít potenciálu území přiměřeným rozvojem cestovního ruchu, turistiky, rekreace i sídelních a vhodných výrobních funkcí,	Není předmětem Z3 nebo je již řešeno v platném územním plánu.
c) udržet a přiměřeně rozvíjet osídlení v horách, při respektování principů trvalé udržitelnosti a preference ochrany přírody a krajiny, diferencovaně dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku,	Netýká se řešeného území.
d) pokračovat v nápravě škod způsobených v minulosti ekologickou katastrofou lesních porostů, likvidací tradičních forem hospodaření (též v souvislosti s vysídlením původního obyvatelstva),	Netýká se řešeného území.
e) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování vysoké hodnoty krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních,	Z hlediska nově vymezovaných ploch v Z3 do tohoto celku zasahují přestavbové plochy P.16-1, P.18-2 vymezované na místě býv. technického zázemí vodojemu (jedná se o plochy bydlení BI, které svým charakterem nenaruší krajinný ráz (jde o okraj města, plochy jsou vymezovány mezi stávající zástavbou a probíhající výstavbou bydlení), jako celek pak budou propojeny. Dále se jedná o zastavitelnou plochu bydlení venkovského Z.24-5 na hranici s Jirkovem, pro plochu jsou stanoveny regulativy podmínky prostorové regulace.
f) zamezit ohrožení naplnění cílových charakteristik krajinného celku v důsledku masivního tlaku na umísťování vertikálních staveb (velkých větrných elektráren), jejich komplexů a doprovodných staveb v nezastavěném území.	Netýká se záměrů v Z3, větrné elektrárny nejsou na území města umožněny.

**KC Severočeské nížiny a pánve (13)**

Změnou č.3 nejsou vymezovány žádné zastavitelné plochy, plochy přestavby či jiné záměry, které by ovlivňovaly cílové charakteristiky krajinného celku KC 13 (dílčí kroky tedy nejsou citovány). Do tohoto krajinného celku je umístěna zastavitelná plocha Z.9-12 (jedná se ale o rozšíření prostoru předzahrádky bydlení v zastavěném území), v případě úzkého pruhu Z.8-5 se jedná o zajištění souladu mezi výkresem základního členění území a hlavního výkresu při převodu do jednotného standardu.

**KC Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území (14)**

Dílčí kroky	Vyhodnocení
a) Prioritně respektovat veškeré dílčí přírodní, krajinné či estetické hodnoty - jednotlivé lokality vulkanických vrchu, lokality městských parku a zámeckých zahrad, rekultivované, revitalizované i spontánně se obnovující části krajiny,	Zásahy do hodnot přírodních či krajinných ve Z3 neuskutečněny.
b) respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí, stanovené v usneseních vlády ČR č. 331/1991, č. 444/1991 a č. 827/2015, jako	Netýká se území Chomutova.

nepřekročitelné hranice, za nimiž nesmí být území narušeno povrchovou těžbou ani výsypkovým hospodářstvím,	
c) postupně realizovat rekultivaci a revitalizační opatření v území s ukončenou těžbou hnědého uhlí v časově co možná nejkratším časovém horizontu, cílové znaky a cílovou strukturu krajinného celku odvozovat zejména od řešení rozsáhlých rekultivovaných a revitalizovaných ploch po těžbě hnědého uhlí s výrazným uplatněním vodních ploch,	Z3 se touto problematikou nijak nezabývá.
d) realizovat nápravná opatření směřující k celkové obnově ekologické rovnováhy (ÚSES) a vytvoření nové krajinné struktury, k obnově přirozeného vodního režimu provázet revitalizaci vodních toků dočasně přeložených nebo jinak upravených v důsledku těžby surovin a energetické a průmyslové výroby.	ÚSES je v platném plánu řešen komplexně a dle metodiky v ÚP, ve Z3 dochází k drobné korekci RBK 573 vzhledem ke střetu se stávající zahrádkovou osadou: větev je ukončena na úrovni vodního toku Chomutovky a dále vedena korytem směrem na Údlice. Tato úprava je stále v souladu s koridorem vymezeným v ZÚR pro vedení tohoto biokoridoru.

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

Pro řešené území jsou ZÚR ÚK vymezeny tyto VPS:

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

Všechny VPS zůstávají nadále součástí ÚP Chomutova i po Změně č.3. VPS byly přejmenovány podle aktuálně platné metodiky (standard vybraných částí územního plánu), výše v závorce jsou již uváděna nová označení.

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

Všechny požadavky na koordinaci (ÚSES, doprava, plynárenství a energetika) jsou nadále v ÚP zahrnuty, ve Z3 se nemění.

**Závěr:**

Územní plán Chomutova je v souladu s dokumentací vydanou krajem, všechny požadované prvky z platných nadřazených dokumentací jsou do územního plánu zapracovány a vyhodnoceny. Územní plán Chomutova a změny projednávané v rámci Z3 jsou v souladu se ZÚR ÚK ve znění 1., 2. a 3. Aktualizace.

### 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. Z3 vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území – změna neřeší zásadní dopravní změny (bylo součástí Z2), ale jen menší

korekce ve využití území, podmínkách ploch PRZV, a dále vymezení ploch s prvky regulačního plánu, a tím dále vytváří aktuální a zlepšené podmínky pro další využití a zkvalitnění výstavby dotčeného území.

Z3 naplňuje cíle a úkoly územního plánování vymezením územních rezerv 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.3 se projednává ve zkráceném postupu pořizování, pouze v rozsahu měněných částí a je zpracováno Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území. Předmětem změny je převedení územního plánu Chomutova do standardu vybraných částí územního plánu podle novely vyhlášky 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. Změny se týkají grafického znázornění i faktického přejmenování prvků vymezených územním plánem. Provedené změny v textu jsou součástí revizí (resp. výrokové části), provedené změny, které se týkaly pouze grafického zobrazení a neměly vliv na vlastní vymezení ploch/prvků nejsou přímo ve výkrese (v řešeném území) zobrazeny, nicméně tyto změny jsou ve výrokových výkresech ukázány - "stanoveny". Ve výkresech jsou zobrazeny (již v nové grafice) prvky navrhované či měněné změnou (ať už z důvodu změny vyplývající ze zadání nebo z důvodu potřeby jejich vymezení na základě nové metodiky).

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

##### 5.1 VYHODNOCENÍ STANOVISEK PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

Společné projednání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Chomutov - § 50 SZ (Jednání proběhlo dne 29.6.2023 v zasedací místnosti č. 28 v budově historické radnice na Náměstí 1.máje, Ihuřta pro uplatnění do 29.7.2023). Obdržená stanoviska DO a sousedních obcí včetně jejich vypořádání viz příloha č. 2.

Ze stanoviska Ministerstva obrany vyplynul požadavek na upozornění na zvláštní zájmy MO, a sice (v první odrážce je text upraven na základě stanoviska uplatněného k veřejnému projednání):

- Vymezené území radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví – viz ÚAP sp. zn. 167793/2023-1322-OÚZ-BR. 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) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN 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 (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

## 5.2 VYHODNOCENÍ STANOVISEK UPLATNĚNÝCH K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

Viz příloha č. 2. Stanovisko s připomínkou k návrhu uplatnilo Ministerstvo obrany a Krajský úřad územního plánování upozornil na aktualizaci ZÚR.

## 5.3 VYHODNOCENÍ STANOVISEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Viz příloha č. 2. Stanoviska byla souhlasná.

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

Navrhovaná územní rezerva R.23 by měla přesah do území obce Spořice, kde je potřeba vyřešit návaznost na dopravní skelet na území Spořic (návaznost na D7, I/13).

Ve změně je provedena úprava vedení regionálního biokoridoru RBK.573 (Údlické douby – Stráně nad Chomutovkou) – větev byla ukončena na úrovni Chomutovky, v jejímž korytu je navrženo propojení dále směrem na Údlice. Úprava je vyvolána tím, že stávající biokoridor RBK je veden přes zahrádkovou osadu (která se historicky nacházela v tomto místě dříve, než byly vydány ZÚR) a omezuje využití parcel dotčených vymezením biokoridoru. Návaznost na upravené vedení RBK.573 je potřeba řešit v územním plánu Údlic.

Ostatní dílčí změny nemají na okolní obce vliv.

## 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 č.3 se pořizuje na základě schválené Zprávy o uplatňování Územního plánu Chomutova.

#### A. Problémy k řešení v ÚP vyplývající z územněanalytických podkladů

##### PU problém (závada) urbanistické

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	řešení v ÚPD, Vyhodnocení
PU1	Komíny a vodojem v areálu železáren	Komíny a vodojem Chomutov v průmyslovém areálu železáren Chomutov - již nefunkční objekty jsou postupně odstraňovány.	Chomutov	Demolice komínů i bez opatření v ÚP, přesto doporučeno v opatření u průmyslových lokalit

<b>PU2</b>	Komín v areálu teplárny Actherm	Komín v areálu teplárny společnosti Actherm – komín je zatím funkční.	Chomutov	
<b>PU3</b>	Komíny v areálu bývalých válcoven trub	Komíny v areálu bývalých válcoven trub – nefunkční objekty jsou postupně odstraňovány.	Chomutov	
<b>PU19</b>	Areál Válcoven trub	Nevyužití území bývalého areálu Válcoven trub včetně odkaliště a výsypek dolu Jan Žižka	Chomutov	Území řešené evidovanou ÚS 10, která je zapracována Z3 do ÚP.
<b>PU20</b>	Areál železáren	Bývalý areál železáren včetně odkaliště a výsypek. Rekultivace výsypek probíhá	Chomutov, Spořice	V ÚP i po Z3 zůstává jako výrobní plocha, likvidace starých provozů není ÚP vynutitelná – čeká se na investora
<b>PU21</b>	Zemědělský areál abývalé cihelny	Nevyužití území bývalého zemědělského areálu a bývalé cihelny s hliništi. Probíhá demolice nefunkčních objektů	Chomutov	Postupně problém řešen demolicemi, nebylo v Zadání Z3.
<b>PU22</b>	Drážní pozemky	Nevyužití území drážních pozemků a bývalého zařízení staveniště pro tunel Březno	Chomutov	Řešila Z2
<b>PU31</b>	Rekultivace skládky	Rekultivace skládky na Pražské – více zapojit do krajiny Pražských polí	Chomutov	Není předmětem Z3.
<b>PU32</b>	Urbanizace na patě Krušných hor	Revidovat pokusy o urbanizaci kontaktního prostoru lesa na patě Krušných hor – obytná zástavba (problematika ploch pod Strážištěm směrem k Jirkovu a nad Černým vrchem)	Chomutov	V lokalitě nad Černým vrchem 16a je ve Z3 transformace území technické infrastruktury na bydlení.

#### PK problém (závada) využití krajiny

Označení	Popis problému	Popis problému	Lokalizace	Řešení v ÚPD
<b>PK3</b>	K 3	Návrh vymezení osově části nadregionálního biokoridoru K 3 Studenec (69) – Jezeří (71) přes vymezené zastavěné území obce	Černovice, Chomutov, Jirkov, Křimov, Vysoká Pec	Řeší ZÚR
<b>PK6</b>	RBK 573 Chomutov	Návrh vymezení osově části regionálního biokoridoru RBK 573 Údlické Doubí – Stráně nad Chomutovkou (zdvojené vedení) přes vymezené zastavěné území obce	Chomutov	Střet RBK se stávající zahrádkovou osadou (realizovanou před nabytím účinnosti ZÚR) je řešen úpravou vedení – větev je ukončena na úrovni vodního toku Chomutovky a dále vedena korytem směrem na Údlice. Tato úprava je stále v souladu s koridorem vymezeným v ZÚR pro vedení tohoto biokoridoru.



<b>PK9</b>	Protipovodňová ochrana	Rozliv Chomutovky - propadliny na Dukelské nutno řešit i s Údlicemi	Chomutov, Údlice	ÚP částečně řeší, Z3 dále preferuje technické řešení společně s Údlicemi, doposud nebyly připraveny podklady pro řešení, proto ve Z3 neřešeno.
<b>PK10</b>	Migrace živočichů	Umožnit migraci podél jižní hrany lesních porostů, dále neurbanizovat krušnohorskou část	Chomutov	Z3 obtížně prosadí migraci podél zastavěné jižní hranice lesa, v lokalitě nové Z.24-5 požadován odstup od lesa

#### PD problém (závada) dopravní infrastruktury

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	Řešení v ÚPD
<b>PD2</b>	Průjezd městem	Vysoká dopravní zátěž i parametry ulice Mostecká v Chomutově směrem do Otvic, kde prochází středem obce Otvice a napojuje na silnici I/13. V Územním plánu navrhován obchvat obce ale dosud nezrealizován.	Chomutov, Otvice	Silniční vazba Chomutov – směr Otvice nově realizována, podobně v realizaci navazující vazba na 1/13.západně Otvic (obchvat Otvic) Průjezdnost obcí Otvice neřeší ÚP Chomutova
<b>PD10</b>	Železniční přejezd přes I/13	Železniční přejezd přes páteřní silnici I/13. V Územním plánu je navrhovaná přeložka trati, která vede přes Chomutov a Spořice ale dosud nerealizováno.	Chomutov	Bylo řešeno Změnou 2 (podjezd trati pod I/13), problém vyřešen v ÚP, zatím nerealizován.

#### PT problém (závada) technické infrastruktury

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	Řešení v ÚPD
<b>PT2</b>	Rozvojová plocha Zadní Vinohrady	Budoucí problém při realizaci rozvojové plochy u lokality Zadních Vinohrad v Chomutově. Odvod dešťových vod z rozvojových ploch v lokalitě Zadní Vinohrady musí být řešen tak, aby bylo vyloučeno zhoršení průtokových poměrů Q100 na toku v Otvicích.	Chomutov	Řeší ÚP požadavkem na odvod dešťových vod do z lokality Michanického rybníka bude prověřeno v rámci zpracování ÚS 9 Zadní Vinohrady a také případně v rámci následující změny územního plánu Chomutov.

#### PH problém (závada) hygienický

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	Řešení v ÚPD
<b>PH1</b>	Hluková zátěž I/13 - střed	Hluková zátěž ze silnice I/13 a souběžné železniční trati 130 procházející středem města Chomutova v těsné	Chomutov	ÚS 15 a ÚS16 ve svém zadání se mají problémem zabývat, po jejich ukončení lze uplatnit v ÚP

		blízkosti zástavby.		
PH2	Hluková zátěž I/13 - sídliště	Hluková zátěž ze silnice I/13 a souběžné železniční trati 130 procházející Chomutovem v těsné blízkosti panelové zástavby.	Chomutov	dtto
PH3	Znečištěné ovzduší	Celé území ORP Chomutov je vyhlášeno jako území s velmi silnou nebo silnou zátěží emisemi.	ORP	V současné době se připravuje optimalizace železniční trati, v ÚP je řešeno odlehčení centra města od automobilové dopravy, která má další naději v tomto smyslu v elektromobilitě

### PO problém (závada) ostatní

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	Řešení ÚPD
PO2	Chráněná ložisková území	Stanovená Chráněná ložisková území nejsou aktualizována a není prověřena další možnost využití. Tyto území jsou ve střetu s rozvojovými ambicemi obcí ležící přímo na ložisku nebo v těsném sousedství CHLÚ. V poslední době OBÚ striktně omezuje rozvojové možnosti obcí, v jejichž území je stanoveno.	Také Chomutov	Úkol pro PÚR, V ÚP obtížně cokoli prosadit na CHLÚ proti požadavkům Báňského úřadu nebo MPO
PO3	Ložiska nerostných surovin	Stanovená ložiska nerostných území nejsou aktualizována a není prověřena další možnost využití. Tyto území jsou ve střetu s rozvojovými ambicemi obcí ležící přímo na ložisku nebo v těsném sousedství. V poslední době Ministerstvo průmyslu a obchodu striktně omezuje rozvojové možnosti obcí, v jejichž území je stanoveno.	Také Chomutov	Změna 2'3 neřeší Úkol pro PÚR, <b>a územní</b> rozvojový plán a další strategické dokumenty České republiky. V ÚP obtížně cokoli prosadit na CHLÚ proti požadavkům Báňského úřadu nebo MPO
PO5	Záplavové území	vymezený rizikový úsek vodního toku Chomutovka v úseku dochází k rozlivu vod od průtoku Q20 a k zaplavení objektů na obou březích toku	Chomutov, Bílence, Údlice, Nezabylice	Problém PO5, bude se jím zabývat návrh změny územního plánu Chomutov až po dodání podkladů od správce povodí.

## B. Kromě problémů uvedených ve výčtu je nutné dle 5. aktualizace ÚAP řešit i problémy viz níže.

### I. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci

- **urbanisticky hodnotná území** – řešeno v kap. 3.1. návrhem lokalit a jejich opatření
- **veřejná a ochranná zeleň** – jsou v ÚP diferencovány jako PZ a ZO
- **hodnotná území, prvky** - silně posíleno návrhem lokalit a podrobným soupise hodnotných staveb
- **nevyužívané a zanedbané památky** – nevyužití a zanedbání není věcí ÚP
- **územní systém ekologické stability** – z územního plánu byly vypuštěny biocentra, která se nenachází na území města, dále byl vypuštěn biokoridor LBK 6 (bez návaznosti v připravovaném ÚP Jirkov a dále bez návaznosti v ÚP Blatno (úplné znění po vydání Z2, k 2022) a zrušeno LBC Městský park, vzhledem k tomu, že nebyl přímo napojen probíhající biokoridory a omezoval možnosti využití městského parku jako městského veřejného místa určeného k relaxaci obyvatel. RBK 573 v překryvu se zahrádkovou osadou bylo upraveno vedení tak, že je větev ukončena na úrovni vodního toku Chomutovky a dále vedena korytem směrem na Údlice.
- **historické cesty, prostupnost územím** – hl. obchodní stezka historická v ÚS 10 umožněna, severně od centra v prověření studii US.15 a US.16
- **cyklotrasy, hipostezky a turistické trasy** – ÚP neřeší místní cyklotrasy, jen nadmístní, ve Z3 neměněny,
- **demografický vývoj** – ÚP reaguje přiměřeností rozvoje, Z3 konkrétně neřeší
- **obnova rybníků** – ve Z3 neřešeno, nejsou podněty v Zadání Z3
  - **prověřit hlukovou zátěž na silnici I/13 v obcích Chomutov a Otvice a navrhnout případná opatření** – Prověřeno, opatření stavební ve střednědobém horizontu, vymezeny územní rezervy R23 pro případná návrhová opatření, snížení rychlosti okamžitým řešením
- **plochy negativně ovlivňující krajinný ráz - negativní dominanty**-starší komíny doporučeny pro likvidaci, viz kap. 6 PRZV tabulky využití ploch výroby

### II. Problémy k řešení v zásadách územního rozvoje

- **prověření úpravy trasy komunikace I/13 v úseku Chomutov, Černovice, Málkov dle navrhované studie Ředitelství silnic a dálnic přeložky I/13** – mimo řešené území, možná návaznost na R23, vymezenou ve Z3
- **propojovací komunikace z dálnice II. třídy D7 na I/13 Údlice – Otvice -Jirkov**. Problematika řešena v ÚP, úsek 1/13 Otvice v provozu, dále Z3 nově neřeší, není součástí ZÚR ÚK
- **obchvat Březno vzhledem k současné dopravní zátěži**. Netýká se ÚP Chomutova
- **komunikace křižovatka D7 u Droužkovic-Březno-Kadaň**. Netýká se ÚP Chomutova
- **ÚSES – regionální případně nadregionální vedená před vymezená zastavěná území**. týká se střetu RBK 573 se zastavěným územím (zahrádková osada) – v Z3 vyřešeno úpravou vedení, tato úprava je v souladu se ZÚR (upravené vedení RBK 573 se stále nachází v koridoru vymezeném v ZÚR pro upřesnění v ÚPD), není proto potřeba ZÚR měnit. Propojení je však nutno dořešit v ÚP Údlice.
- **ochrana Krušných hor**. Netýká se území ÚP Chomutova, jinak do lesů v podhoří nejsou ve Z3 žádné ataky
- **zemědělská činnost horských obcí v specifické oblasti SOB 6 – Krušné hory**. Netýká se ÚP Chomutova, i když na jeho území farmy stabilizovány.
- **krajinný ráz – umístění fotovoltaických a větrných elektráren**. Větrné eliminovány, fotovoltaické korigovány, ale jen v zastavěném území, mimo ZÚ jen změnou ÚP.
- **Prověření stávající trasy vysokotlakého plynovodu a připravit území na další možné rozšíření**. Není předmětem Z3.

### III. Problémy k řešení mimo oblast územního plánování

- staré ekologické zátěže – informovanost o problematice, úprava obecní vyhlášky o odpadech, zkvalitnění služeb v oblasti třídění a likvidace odpadu, kontrola a evidence. Nebylo předmětem Z3, platí opatření v ÚP.
- regulace parkování formou vyhlášek místních samospráv. Regulace ve Z3 provedena formou definic doprovodných staveb v kap. 6.1.A, a také v 6.1B.
- vymezení „brownfields“ – dotace na asanace a nové využití. Neřeší Z3 ÚP
- podpora cestovního ruchu Neřeší Z3 ÚP
- ČOV pro malá sídla Neřeší Z3 ÚP
- podpora místních samospráv v rozvojových programech Neřeší Z3 ÚP
- podpora místních podnikatelských aktivit. Řeší ÚP a integrace ÚS 10 do ÚP.
- zimní údržba silnic – koordinace prací mezi obcemi a soukromými subjekty Neřeší Z3 ÚP
- využití rekreačního potenciálu Krušných hor Neřeší Z3 ÚP
- vytváření služeb ze strany obce – obecní knihovny, kluby, nabídka obecních prostor a ploch Neřeší Z3 ÚP

#### Závěr:

**Řešení výše uvedených problému je v rámci vybraných/ uvedených úkolů ve Z3 řešeno, prověřeno a zohledněno.**

### C. vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Viz Odůvodnění kap. 2.1 a 2.2

### D. vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle §55 odst. 4 stavebního zákona,

#### Vyhodnocení podaných žádostí na změnu územního plánu

Všechny předložené podněty byly posouzeny Zastupitelstvem MMCH a diferencovaně posunuty do řešení Změnou č.3. Jedná se o:

**Všechny podněty schválené zastupitelstvem MMCH byly ve Z3 řešeny s tímto výsledkem:**

**Ad b)** regulativ pro plochu RZ upraven na max. zastavěnost 40m<sup>2</sup>

**Ad c)** Změna řešena mírně odlišně – do VL, ve kterém je DS přípustná

**Ad d)** Změna dopravního řešení zatím neakceptována, dopravní řešení bude dále posuzováno v dopravních studiích (navrhované ÚS 18) a následně upraveno v další změně územního plánu

**Ad e)** Změna z PZ na SM akceptována jako Z18-10

**Ad f)** Změna z SO.2 na DS.g ve Z3 akceptovány

**Ad h)** Změna SO.2 na DS.g akceptována, Řešení ve Z3 formou převodu SO.2 (SM) do DS.g, podobně jako na řadě jiných ploch v BH a SO.2 – vše viz hlavní výkres

**Ad j)** Akceptováno z územní rezervy do BV, jen ve stejně velkém, ale jiném vymezení – jako Z.24-5

**Ad k)** Akceptováno, ale stanoveny podmínky pro stavbu garáží (dočasnost, požadavek na zelenou střechu).

**Ad l)** Změna z TW na BI akceptována jako Z 16-7

**Ad n)** Změna akceptována ze PZ do BI (Z9-12) na úroveň prodloužení sousední zástavby

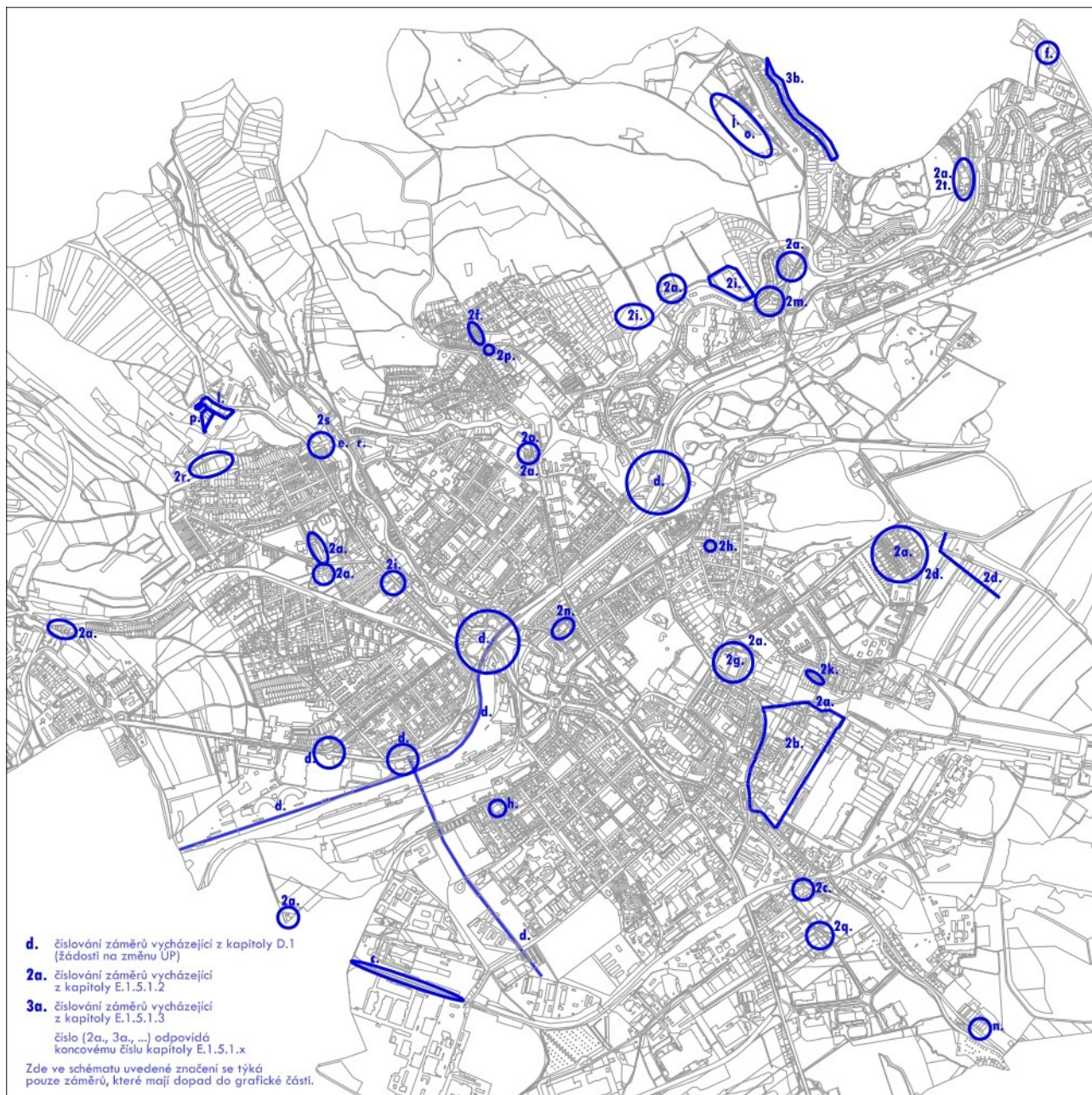
**Ad o)** Akceptováno z územní rezervy do BV, jen ve stejně velkém, ale jiném vymezení – jako Z.24-5. Podpora v bilanci potřeby nových ploch pro bydlení v RD.

**Ad p)** Změna z TW na BI akceptována jako P16-1

**Ad r)** Změna z PZ na SM akceptována jako Z18-10, část PZ na TW.

V grafické části jsou označovány záměry (dílní změny) odpovídajícím písmenem (a,b,c,d,...viz dále), v případě kapitoly E.1.5.1.1 až E.1.5.1.5 je před písmeno předrženo číslo odpovídající kapitole (např. 2e – požadavek na změnu bod e. z kapitoly E.1.5.1.2).

**Obr. 3** Umístění změn týkajících se grafické části v rámci řešeného území



## **E1. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny**

**Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje:**

Vyhodnocení viz kap. 2.1. Odůvodnění

**Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem:**

Vyhodnocení viz kap. 2.2. Odůvodnění

**Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a případně doplňujících průzkumů a rozborů**

Vyhodnocení viz kap. 7.1.A. Odůvodnění

**Na základě vyhodnocení jednotlivých žádostí o změnu ÚP (viz kapitola A.6 a D. ve Zprávě o uplatňování ÚP Chomutov) vyplývají pro pořízení změny následující požadavky:**

- a. prověření změny podmínky prostorového uspořádání pro ploch RZ - individuální rekreace – zahrádkářské osady, konkrétně zastavěnou plochu pozemku pro jednotlivou stavbu o max. výměře 35 m<sup>2</sup> zvýšit na max. výměru 40 m<sup>2</sup> (viz žádost „b“) v kapitole D.1 Zprávy)), Akceptováno ve Z3.
- b. prověřit změnu funkčního využití pro silniční dopravu na pozemcích p.č. 4095/1, 4095/2, k.ú. Chomutov I z funkčního využití ZI - zeleň izolační (viz žádost „c“) v kapitole D.1 Zprávy)), Bylo Akceptováno a řešeno mírně odlišně – zařazeno do VL, ve kterém jsou komunikace přípustné
- c. prověření možnosti týkající se zrušení či změny trasy veřejně prospěšné stavby WD 7 v koordinaci s návrhem Změny územního plánu č. 2 Chomutov a zpracovávanou Územní studii č. 15 a 16 (viz žádost „c“) v kapitole D.1 Zprávy)), Tyto uvedené studie zatím nejsou zcela ukončeny, proto dohoda, že budou zapracovány do ÚP až následující změně. Vloženy ale nově ÚS 18 (prověření křižovatek na 1/13 a územní rezervy R23 a R24 pro prověření variantních tras korekcí dopravního skeletu.
- d. prověření možnosti týkající se zrušení či změny trasy veřejně prospěšné stavby WD 7 v koordinaci s návrhem Změny územního plánu č. 2 Chomutov a zpracovávanou Územní studii č. 15 a 16 (viz žádost „c“) v kapitole D.1 Zprávy)), Změny zatím neakceptovány – viz bod c. výše.
- e. prověření možnosti změny využití pro pozemky p.č. 6122/1 a 6125/340 v k.ú. Chomutov I, z ploch OK.M - plochy komerčních zařízení a administrativu – malá a střední na plochy DS.G – Dopravní infrastruktura - silniční – garáže a velká parkoviště (viz žádost „f“) v kapitole D.1 Zprávy)), plně akceptováno jako DS.g, vymezeno jako návrh v zastavitelné ploše
- f. prověření možnosti změny využití pro pozemek p.č. 3638 v k.ú. Chomutov I, z ploch funkčního využití z ploch SO.2 - plochy smíšené obytné – městské na plochy DS.G - Dopravní infrastruktura -silniční – garáže (viz žádost „h“) v kapitole D.1 Zprávy)), Změna SO.2 na DS.g akceptována.
- g. prověření možnosti změny využití pro pozemky p.č. 5907/10 a 5909/2 v k.ú. Chomutov I, týkající se uvolnění územní rezervy R 20 pro BI.2 bydlení individuální (viz žádost „j“ a „o“) v kapitole D.1 Zprávy)), jak z hlediska potřeby vymezení nových ploch pro bydlení tak z hlediska ochrany přírody. Akceptováno z územní rezervy do BV, jen ve stejně velkém, ale jiném vymezení – jako Z.24-5.
- h. prověření možnosti udělení specifického regulativu v plochách SO.2 – plochy smíšené obytné – městské pro stavby garáží jako staveb dočasných na období 15 let ale pouze v případě již stávajících areálů garáží a za předpokladu dodržení podmínek prostorového uspořádání v plochách SO.2 daných platným územním plánem týkající se především min. % zeleně. (viz žádost „k“) v kapitole D.1 Zprávy)), obecně pro plochy SM neakceptováno (tam nadále zůstanou stavby nových garáží nepřípustné), v rámci změny byly identifikovány stávající garážové bloky a zařazeny do ploch DS.g (za současného zrušení požadavku min. % zeleně), dále byly stanoveny výjimky pro konkrétní případy, kde je možnost garáže případně stavět, ale které nebylo vhodné vymezovat samostatně jako plochu s rozd. zp. využití DS.g (nebo je dále "fixovat" v území), popř. byly pro ně stanoveny další podmínkami.
- i. prověření možnosti změny využití pro pozemky p.č. 3229/3, 3233/4, 3233/7, 3233/8, 3233/2, 3230/2, 3233/3, 3229/2, 3233/5 a 1456/2 v k.ú. Chomutov II, z ploch T – plochy technické infrastruktury na plochy BI.1 - bydlení individuální v rodinných domech – městské a příměstské (viz žádost „l“) v kapitole D.1 Zprávy)), Změna z TW na BI akceptována jako Z 16-7.
- j. prověření možnosti změny rozsahu využití pro pozemek p.č. 4601/23 v k.ú. Chomutov I, z ploch ZP – zeleň parková na veřejných prostranstvích na plochy ZP – zeleň parková na veřejných prostranstvích a BI.1 - bydlení individuální v rodinných domech – městské

(viz žádost

„n“) v kapitole D.1 Zprávy)), Změna akceptována ze PZ do BI (Z9-12) na úroveň prodloužení sousední zástavby.

- k. prověření možnosti změny rozsahu využití celé lokality „U Vodárny“ tak, aby případná vhodná nová funkční využití zohledňovala jak požadavky sousedních vlastníků, tak již probíhající realizaci vedlejší zastavitelné plochy „Bl. 1 bydlení individuální v rodinných domech – městské a příměstské tzn. z ploch funkčního využití „T – plochy technické infrastruktury“ na plochy vhodnějšího funkčního využití (viz žádost „p“) v kapitole D.1 Zprávy)), Změna z TW na BI akceptována jako P16-1.
- l. prověření možnosti změny rozsahu využití pro pozemek p.č. 1444/4 v k.ú. Chomutov II z ploch funkčního využití „ZP - zeleň parková na veřejných prostranstvích“ na „SO.2 plochy smíšené obytné – městské“ (viz žádost „r“) v kapitole D.1 Zprávy)), Změna z PZ na SM akceptována jako Z18-10, část PZ na TW.

#### **Požadavky vyplývající ze zjištěných nedostatků a nesrovnalostí zjištěnýchna základě průzkumů:**

##### E.1.5.1.1 HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT:

- a. Válečné hroby v ul. Bezručova – opravit umístění ve výkresové části. Provedeno dle ÚAP.
- b. Provést revizi urbanistických a architektonických hodnot, doplnit další zjištěné hodnoty (např. zástavba v ul. Dukelská). Hodnoty zásadně doplněny o ostatní významné stavby na základě podkladů objednatele.
- c. Blíže specifikovat způsob ochrany zjištěných hodnot. Viz kap. 3.1 opatření pro jednotlivé lokality, které byly specifikovány tabulkou i výkresovou přílohou výroku. Dále byl do grafické části zakreslen JV prstenec tak, jak s ním bylo uvažováno v koncepci platného plánu (směrem k Údlicím). Zahrnuje zejm. plochy MU.r (vč. územní rezervy pro sport a územní rezervy Mu.r), Mu.p a LU (Míchanický remíz).
- d. Využít pro ochranu zjištěných hodnot stanovení regulativů s prvky regulačního plánu. Plochy s PRP byly stanoveny – viz kap. |6 Návrhu Z3.

##### E.1.5.1.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE VČ. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY ASYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

- a. Tabulka přehled ploch zastavitelných (Z) a přestavbových (P) – provést aktualizaci s ohledem na skutečný stav zastavění pro k.ú. Chomutov I i k.ú. Chomutov II .Aktualizace provedena – viz příloha Odůvodnění zápis změn
- b. Zpracovat zpracovanou Územní studie č. 10 Válcovny do návrhu změny a navrhnout regulativy s ohledem na možnou dlouhodobou realizaci navrženého řešení v území.Změnou byly vymezeny v hlavním výkrese plochy s rozd. zp. využití s ohledem na zpracovanou územní studii, pro plochy OK.m byly pro dosud nezastavěné plochy stanoveny regulace, které vylučují stavby typu skladovací hala (Reg3), území by mělo mít spíše administrativní charakter (kanceláře, zdravotnické služby, apod.). Reg3 nahrazuje požadavek vymezení "nového typu" plochy (OK.d – tak, jak navrhovala územní studie) s přihlédnutím k tomu, že většinová regulace ploch OK.m v podstatě odpovídá plánovanému využití.
- c. Ulice Ctiborova, p.p.č. 4418/1, 4426/2 k.ú. Chomutov I – prověřit možnou změnu z DS.k a DS.P na VP.1 i s úpravou regulativů ve prospěch výroby v navazujícím území.Dopravné využití do VL akceptováno ve Z3.
- d. V lokalitě Zadní Vinohrady je potřeba prověřit u pozemku p.č. 4693/1 k.ú. Chomutov I změnu funkčního využití z důvodu existujícího limitu využití území pro plynovod a komunikaci. Požadované změny na PZ, DS.k a BI akceptovány. Neschválená studie Zadní Vinohrady zatím nebyla zpracována do Z3.
- e. Provést revizi ploch pro umístění fotovoltaických elektráren v zastavěném území,v zastavitelných a přestavbových plochách města (např. lokalita u Sandviku, bývalá skládka v ulici

**Pražská).** Pro výrobu elektrické energie pomocí FVE jsou již v platném plánu vymezeny plochy VE (jak plochy stabilizované, tak plochy zastavitelné) - změnou Z3 není měněn jejich rozsah, dále je fotovoltaika (ve smyslu výroby) v platném plánu umožněna v plochách VL. Změnou Z3 je regulována v jednotlivých kartách možnost nebo nemožnost umístění solárních panelů. V nezastavěném území je změnou fotovoltaika vyloučena (v nepřípustném využití v kartách ploch s rozd. zp. využití nezastavěného území), pro ostatní plochy je v jednotlivých kartách fotovoltaika podmíněně připuštěna - nejedná se o "výrobu" (ve smyslu velkého pole FVE), ale možnost připuštění panelů na pozemcích nebo střechách nemovitostí. V městské památkové zóně, u objektů nemovitých kult. památek a vyjmenovaných arch. hodnotných staveb je fotovoltaika s ohledem na ochranu kult. a arch. dědictví vyloučena.

- f. U pozemků p.č. 5304/1 a 5304/11 k.ú. Chomutov I - je potřeba vymezit plochy DS.K a BI.1 dle skutečnosti. Ve Z3 upraveno na DSK dle stavu
- g. U pozemku p.č. 872/1 k.ú. Chomutov I – je potřeba aktualizovat plochy funkčního využití OK.V dle skutečnosti. Provedeno.
- h. U pozemků p.č. 1856/1, 1856/2 k.ú. Chomutov I je potřeba prověřit změnu funkčního využití z BH na BI.1 (jedná se o stávající rodinný dům). Změna akceptována z BH na BI
- i. Prověřit změnu funkčního využití pozemků u bývalého kina Oko za účelem možnosti umístění občanské vybavenosti a zajištění parkování návštěvníků v území a z hlediska návaznosti na další využití bývalého kina Oko. Plocha s rozd. zp. využití umožňuje provést sledovaný záměr na přebudování býv. kina), proto ve Z3 zatím nedošlo ke změně využití. Změna funkčního využití ploch navazujících na býv. kino také nebyla provedena, není znám přesný záměr, prozatím tedy nedochází ke změně ploch s rozd. zp. využití. Doplněna pozn. 12 pod tabulkou regulací OK.m ohledně zajištění parkování pro navazující plochy OK.m.
- j. Sady Březenecká - zde je potřeba prověřit vymezení veřejných prostranství v lokalitě zastavitelné plochy Z2-Z3. V platném územním plánu je v rozvojové lokalitě Sady Březenecká (Z.24-2 a Z.24-3) vymezeno jen jedno klíčové prostranství (ZP), jinak je celá plocha vymezena jako BI. V území je zpracována (a vedena v evidenci) územní studie s variantním řešením parcelace a umístění veřej. prostranství. Na základě plánované směny pozemků je v územním plánu upraven rozsah plochy ZP a zároveň je vymezeno druhé veřejné prostranství (ZP), aby se územním plánem zafixovala jejich pozice.
- k. Na pozemcích p.p.č. 1942/55, 1942/56, 1942/54, 1942/53, 1942/52, 1942/51, 1942/50 k.ú. Chomutov I nahradit plochu pro dopravu DS.K plochou pro bydlení individuální BI.1. Změna na BI akceptována.
- l. Prověřit rozsah vymezených zastavitelných ploch pro bydlení hromadné BH z důvodu vybudovaných nebo napláňovaných parkovišť. Byla identifikována zastavitelná plocha Z3 (BH), kde mezitím došlo k vybudování parkoviště. Změnou je zastavitelná plocha vypouštěna a plochy jsou zkráceny podle stavu v území (izolační zeleň ZO, parkoviště DS.k a plocha BH na zbývajících částech).
- m. Prověřit funkční využití a upřesnit regulativy pro plochy BH na pozemcích p.č. 5459/79, 4781/1, 4781/4, 4781/3, 4781/2, 5459/2, 4781/6, 4781/7, 4801/138 k.ú. Chomutov I. Prověřeno a plocha členěna ve využití podle stavu na BI, DS.p a ZO
- n. Zastavitelnou plochu Z3- Z2 prověřit z hlediska rozsahu a funkčního využití. V zastavitelné ploše Z3-Z2 (k navrhovanému využití DS.g) se nachází funkční objekt technického vybavení, u kterého se nepředpokládá změna funkčního využití, dále objekt využívaný jako garáž/dílna a na zbytku plochy mezitím došlo k vybudování parkoviště. Změnou je proto zastavitelná plocha zrušena, objekt technické infrastruktury převeden do ploch TE a zbývajících částí do DS.g. Pro objekt garáže/dílny, který je součástí plochy DS.g, je vytvořena výjimka s možností využití objektu jako plochy SM (viz pozn.2 pod tabulkou regulací DS.g).
- o. U pozemků p.č. 1090 a 1091/2 k.ú. Chomutov II je potřeba prověřit možnost změny funkčního využití OV vzhledem k návaznosti pozemků na plochy funkčního využití BI.1. Prověřen stav a změna provedena z OV na BI
- p. U pozemku p.č. 4927/12 v k.ú. Chomutov I, je nutno prověřit částečnou změnu plochy pro bydlení. Prověřen stav a změna na BI provedena.



- q. V ul. Raisovy prověřit rozsah vymezení ploch funkčního využití ZI - zeleň izolační. Vzhledem k plánovanému umístění objektu náležícímu k ploše výroby byla část plochy ZO vymezena jako plocha s rozd. zp. využití VL (v rozsahu plánovaného záměru, dále v nejbližším okolí byl upraven rozsah ZO podle skutečnosti (plochy vybudovaného chodníku byly převedeny do ploch DS.k).
- r. Bude prověřeno vymezení stabilizovaných a zastavitelných ploch pro funkční využití BI.1 pro pozemky p.č. 3218/1, 3217, 3692/1, 3692/2 a dalších v k. ú. Chomutov II. Jedná se o plochu vymezenou v platném plánu jako stabilizovaná plocha BI. Prověřením bylo zjištěno, že RD se nachází pouze na jednom pozemku, zbytek tvoří zahrádky (zahrádková osada) s objekty rekreace (některé objekty jsou zapsané v katastru nemovitostí). Pozemky se nachází v blízkosti povrchového přivaděče Ohře-Bílina. Z hlediska nápravy skutečnosti a důvodu ochrany koryta přivaděče je změnou vymezena přestavbová plocha P.18-2 (BI) a jsou pro ni stanoveny podmínky, které chrání těleso přivaděče a umožňují jeho údržbu. Požadavek na přístup k lokalitě (resp. jednotlivým pozemkům) ze severní části odpovídá platné koncepci (je zde vymezena plocha DS.k, ve které lze realizovat požadovaný uliční profil 8 m).
- s. Bude prověřena změna funkčního využití na W plochy vodní a vodohospodářské pro o pozemky p.č. 1446, 1444/1, 1444/3 a 1445 v k. ú. Chomutov II. Změna ze PZ na W byla akceptována.
- t. Bude prověřen rozsah zastavitelného území pro bydlení BI.1 z důvodu odkrytí koryta přivaděče pro pozemky p.č. 6078/7, 6078/10 a dalších v lokalitě podél Přivaděče Ohře - Bílina v k.ú. Chomutov I. Uvedeno do požadovaného souladu se stavem a korytem (PZ, ZX, BI jako Z 27-1)

#### E.1.5.1.3 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ.

- a. Provést revizi koncepce dopravy v textové a ve výkresové části (z hlediska silniční dopravy, upřesnit možnosti výstavby dalších řadových garáží na území města, možnost výstavby parkovacích ploch pouze za účelem vybudování chybějících parkovacích míst i mimo plochy výhradně určené pro parkovací plochy), prověřit možnosti výstavby řadových garáží jako staveb dočasných při nenaplnění potřebných kapacit stanovených územním plánem., stanovit min. požadovaný počet parkovacích míst u velkokapacitních parkovišť. Koncepce dopravy zatím neměněna jen vymezením rezerv R23 a R24 testována reakce na možné korekce, v oblasti dopravy v klidu je silně doplněna definičně a regulativy dle kap.6.
- b. Prověřit nutnost zachování cesty mezi zástavbou rodinnými domy v lokalitě ulice Šípková, která vede po hranici k.ú. Chomutov I a k.ú. Březeneč. Ve Z3 akceptováno Bylo prověřeno – cesta je rozparcelována a tyto pozemky jsou většinou přičleněny k pozemkům bydlení (zahradám jednotlivých RD) buď ze strany Chomutova nebo Jirkova a průchodnost je znemožněna. Z toho důvodu byla cesta v téměř celém průběhu zařazena do plochy s rozd. zp. využití BI, vyjma jižní části, kde přiléhá k veřejnému prostranství.
- c. Stanovení regulativů pro možnost použití ČOV na území k.ú. Chomutov I, Chomutov II. Stanoveny podmínky pro povolení domácích ČOV pro lokace, kde není veřejná kanalizace.
- d. Zpřesnit koncepci obnovitelných zdrojů energie, zabývat možnostmi s umístováním obnovitelných zdrojů energie i v plochách mimo funkční využití k tomu určených. Silně doplněno hlavně v oblasti fotovoltaiky, v reakci na to byla zrušena tabulka doporučených podmínek pro vytápění lokalit.

#### E.1.5.1.4 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- a. Ul. Dukelská, zahrádkářská kolonie Olšiny – prověřit upřesnění regulativu pro plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady ve vztahu k procházejícímu Regionálnímu biokoridoru územního systému ekologické stability RBK 573 Údlické douბí – Stráně nad Chomutovkou. Řešení pomocí regulací bylo po společném jednání vypuštěno a byla upravena větev RBK tak, aby nevedla přes dotčenou zahrádkovou osadu.
- b. Kamenný vrch – prověřit funkčnost a velikost prvků ÚSES. Vzhledem k dostatečné výměře LBC bylo LBC zkráceno v okrajové části podle realizovaného parkoviště a zároveň tak, aby bylo možno realizovat druhý vjezd na parkoviště. Tímto zásahem není narušena funkčnost ÚSES – zkrácení se týká okrajové části, výměra LBC zůstane násobně vyšší než požadovaná minimální velikost ÚSES.
- c. Prověřit trasy ÚSES, zkoordinovat textovou část s výkresovou částí. ÚSES zkontrolován a vyhodnocen tak, že byly vypuštěny prvky lokálního ÚSES (LBC Hraničná, LBC, LBC Prostřední

rybník a LBC Údolí Březeneckého potoka), které nejsou součástí řešeného území. Dále byl vypuštěn biokoridor LBK 6, vzhledem k tomu, že neměl návaznost v dalších územích (ÚP Blatno – úplné znění po Z2, 2023; ÚP Jirkov – projednávaný ÚP). Dále bylo vypuštěno LBC Městský park, vzhledem k tomu, že není přímo provázáno s probíhajícím biokoridorem a zároveň omezuje možnosti využití městského parku jako městského veřejného místa určeného k relaxaci obyvatel. Dále byly sladěny názvy mezi textovou a grafickou částí (týkající se LBK "Do ZOO" a LBK "LBC Zoologická zahrada-LBC Kamenný vrch-NRBK K3 MH"). V případě RBK.573 na hranici s Údlicemi bylo upraveno vedení (viz bod výše).

- d. **Prověřit aktuální rozsah VKP Filipovy rybníky. Aktuální rozsah VKP odpovídá** rozsahu, který je zobrazován v platném ÚP. Rozsah byl prověřen na základě žádosti o rozšíření pozemků ploch bydlení. Z důvodů trvalé existence VKP nebyly pozemky vymezeny jako zastavitelné plochy bydlení, ale byl přidán specifický regulativ (Reg4) pro plochy NS.p umožňující dotčené pozemky (pouze) oplotit, jakékoli stavby jsou vyloučeny.

#### E.1.5.1.5 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- a. v plochách SO.2 doplnit vhodné regulativy včetně výškových omezení ve všech dotčených územích, upřesnit regulativy pro hlavní a přípustné využití, jasně vymežit plochy smíšené, kde je přípustná drobná nerušící výroba a nerušící služby (např. vymezením nové plochy s funkčním využitím SO.3). Ve využití SO.2(SM) výšky upřesněny pro lokality zpracovaných ÚS 10), upravena přípustnost, nové využití SO.3 nestanoveno.
- b. **Upřesnit výklad regulativu pro přípustné využití 25% podlahových ploch (např. z hlediska započítávání ploch pro parkování k přípustnému využití).**Regulativ přípustnosti se již neopírá o %podlažních ploch pro obtížnost bilancování.
- c. **Stanovení regulativů pro umístování staveb a zařízení pro reklamu.** Provedeno viz 6.1.C
- d. **Doplnit do kapitoly 6 textové části územního plánu výklad pojmu nekapacitní skladování.**Ano, v kap. 6.1.A.
- e. **Prověřit možnosti využití krytů CO a stanovit regulativy pro jejich funkční využití.**Byly doplněny regulace do kapitoly 6.1.C stanovující podmínky pro využití krytů CO tak, aby nebyla funkce krytů znemožněna.
- f. **Prověřit upřesnění regulativů pro parkování v lokalitě SO.1.**Řešeno v kartě SC.
- g. **Prověřit možnost individuálního překročení stanoveného výškového regulativu v plochách s rozdílným funkčním využitím z důvodu architektonického ztvárnění objektu, případně z důvodů umístění technologie na střeše (např. tepelné čerpadlo) nebo umístění reklamy.** Zpřesněn výklad zápočtu do maximální výšky objektu, architektonický akcent nelze plošně umožňovat, věci případné změny ÚP.
- h. **Prověřit možnosti umístění stánků na území města a stanovit regulativy pro tyto možnosti.** Byly doplněny regulativy - stánky, kiosky apod. umístované ve veřejném prostranství areálů jsou řešeny v podmínkách prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozd. zp. využití (zejm. u ploch smíšených obytných, ploch občanského vybavení, dopravní infrastruktury, veřejných prostranství...).
- i. **Upřesnit požadavek pro požadovaný poměr bydlení v plochách s funkčním využitím SO.2,v případech změny využití stávajících objektů bez požadovaného poměru ploch bydlení.** Podmínky přípustnosti nově dle 6.1.A.
- j. **Prověřit regulativy pro území bývalé skládky v ulici Pražská ve vztahu ke stávajícímu využití a možnostem dalšího využití s ohledem na stávající omezení (těleso skládky, ochranné zelené pásy apod. Z3 řeší zajištění specifických podmínek pro tuto plochu v kartě TO.**
- k. **Upřesnit regulativy pro hlavní využití v ploše s funkčním využitím OK.M a prověřit možnost umístování bydlení v těchto plochách.**Bydlení tolerováno jen stávající, obecně jde o využití obtížně slučitelné s výrobami, plošné umožnění bydlení jako přípustného v plochách OK.m není vhodné. Výjimečně – pro konkrétní případy – je bydlení změnou umožněno pro stávající bydlení v konkrétních lokalitách a ve vyjmenovaných lokalitách je umožněno (stanoveno výjimkou pod tabulkou regulací – pod kartou ploch OK.m). V některých případech byly objekty s převahou bydlení nebo charakterem se spíše přibližující bydlení byly plochy přeřazeny do ploch s rozd. zp.

využití SM.

- l. Prověřit možnost umístění řadové zástavby rodinnými domy v přestavbové ploše 18 P1 případně možnost výstavby RD na menším pozemku než 700 m<sup>2</sup>. Menší pozemky jen individuální posouzení (nelze plošně), řadová zástavba podmíněčně přípustná dle karty BI.
- m. Prověřit další možnosti umístění nekomerční občanské vybavenosti v plochách výroby. Zařazeno do přípustnosti v kartách VL.
- n. Upřesnit regulativy v rámci započítávání podílu zeleně s ohledem tvorbu zelených střech a dalších možných opatření za účelem zachování dešťových vod na pozemku. Upřesněny podmínky zápočtu min. podílu zeleně
- o. Prověřit vymezení nových funkčních ploch s ohledem na regulativ reg1 a reg2 v plochách VP.1.jen na základě žádostí bude individuálně posuzováno.
- p. Definovat samostatná funkční využití pro garážové domy, pro velkokapacitní parkoviště a samostatné areály garáží. Řada ploch převedena do DS.g., stanoveny upřesnění pro DS.g
- q. Prověřit vymezení ploch OV – plochy veřejné vybavenosti i včetně jejich aktuálnosti vymezených způsobů využití. Na základě informací byla identifikována plocha OV v blízkosti nádraží, která neslouží veřejné vybavenosti, byla proto převedena do ploch SM. Preferované využití by nemělo být trvalé bydlení (vzhledem k sevřené pozici mezi dráhou a silnicí I/13), ale změnou toto není stanoveno.

#### E.1.5.1.6 OSTATNÍ:

- a. Odůvodnění, Výkres č. 4 – Výkres širších vztahů-vazby na okolní obce – zrušit bývalé propojení silnice od Spořic na silnici I/13. Výkres č.4 není součástí Z3, jedná se o součást odůvodnění původního plánu, od změny č.1 se v územním plánu ( v úplných zněních po vydání změn č.1 a č.2) již nijak neuplatňuje. Propojení silnice zobrazovalo pouze souvislosti, nejedná se o výrok z územního plánu Chomutova (potřeba zrušení je vztahu k ÚP Chomutova – výrokové části - bezpředmětná).
- b. Opravit názvy základních sídelních jednotek v souladu s jejich změnou – ZSJ U rasovny – nově Pražské pole, ZSJ Pražské pole – nově U teplárny.Upraveno v textu a grafické části – viz schema lokalit a ZČÚ.
- c. Prověřit aktuální rozsah CHLÚ, výhradních ložisek nerostných surovin, sesuvů, poddolovaných území. Převzato z aktuálních ÚAP.
- d. Doplnit vymezení záplavového území Chomutovky. Převzato z aktuálních ÚAP.
- e. Zaktualizovat rozsah ochranných a bezpečnostních pásem vysokotlakých plynovodů. Převzato z aktuálních ÚAP.
- f. Návrh změn bude zohledňovat požadavky strategických dokumentů - Národní plán povodí Labea Plán pro zvládání povodňových rizik. Jen obecně v kap. 5.5
- g. Bude aktualizováno vedení trasy koryta vodního toku Přivaděč Ohře Bílina (PPV) v krytém profilu na celém území Chomutova. Zakresleno přibližně jako informace v koordinačním výkrese.

**V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona bude zaktualizována hranice zastavěného území.**

Zastavěné bylo aktualizováno.

#### **E2.Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit**

Požadavky na vymezení nových ploch a koridorů územních rezerv nebyly stanoveny. Z3 však zařazuje dvě územní rezervy R23 a R24 a 1 dopravní studii 4 křižovatek na I/13 – viz kap. 15.4. Odůvodnění

#### **E3.Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění**

### **nebo předkupní právo**

Požadavky na prověření vymezení nových veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo nebyly nad rámec již zapracovaných v platné územně plánovací dokumentaci stanoveny. Prověřeno, nové VPS nestanoveny, ale některé korigovány umístěním nebo zrušeny - viz kap. 7 a 8. Po společném jednání byl vypuštěny všechny zbývající veřejně prospěšné stavby určené k předkupnímu právu, nově vymezované (korigované umístění původního) PP.4 bylo přeřazeno mezi VPS k vyvlastnění jako VP.1) - viz odůvodnění v kap. 15.7 a 15.8.

V rámci vymezení stávajících veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva bude revidován v souladu s § 101 odst. 1 stavebního zákona výčet těchto staveb, stejně tak bude revidován výčet dotčených pozemků. Revidován bude i výčet veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Bylo ve Z3 prověřeno ve smyslu příj. vyřazení pozemků ve vlastnictví města, jiné změny v pozemcích nebyly uskutečněny, jsou v souladu.

### **E4.Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.**

V rámci zpracování návrhu změny ÚP budou opětovně prověřeny nerealizované zastavitelné plochy u kterých nebyly doposud registrovány Územní studie a předmětná podmínka bude v těchto lokalitách opětovně prověřena. Ve Z3 nebyly určeny žádné plochy pro zpracování regulačního plánu, nebyly rozšířeny o žádné plochy s potřebou uzavření dohod o parcelaci. Důvodem je, že nová plocha bydlení je pouze jediná a ta má navržené veřejné prostranství.

Územní studie ÚS10, dále ÚS 6 a ÚS 7 byly zapracovány do Z3 v rozsahu vymezení ploch s rozd. zp. využití, popřípadě regulací. U Sadů Břerzencecká se jedná spíše o upřesnění veřejných prostranství se zelení.

### **E5.Požadavky na zpracování variant řešení**

Z výše uvedených skutečností nevyplývá potřeba zpracování variant řešení návrhu změny ÚP, proto není tato kapitola zpracována. Varianty řešení nebyly zpracovány, nebyl důvod, v případech dopravních linií jsou vymezeny pouze územní rezervy R23 a R24.

### **E6.Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Obsah návrhu změny č. 3 územního plánu bude odpovídat požadavkům přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Z3 splňuje včetně převedení metodiky dle „Standardu vybraných ploch v ÚPD.“

### **F. požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Bude zpracováno vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území jehož součástí bude posouzení vlivu na životní prostředí. Posouzení vlivu změny na evropsky významnou lokalitu bylo dle stanoviska č.j KUUK/028477 ze dne 8.3.2022.vyloučeno. Na základě stanoviska

Krajského úřadu Ústeckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, IDDS: t9zbsva; sídlo: Velká Hradební č.p. 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1 čj. KUUK/041991/2022 ze dne 14.3.2022 je požadováno zpracování Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí:

Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí je zpracováno a je součástí ÚUR. Závěry a doporučení ze SEA byly zpracovány do Z3 ÚP.

#### **G. požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Není požadováno zpracování variant řešení. Nebyly ve Z3 zpracovány.

#### **H. návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,**

U předložených požadavků na zpracování změny územního plánu ani skutečností uvedené v kapitole A. až D. není předpoklad vlivu na koncepci územního plánu a proto, není potřeba pořizovat nový územní plán. Koncepce ÚP zůstává zachována.

#### **I. požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Od doby vydání územního plánu do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Proto není tato kapitola zpracována. Nebyla zpracována

#### **J. návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.**

Požizovatel na základě průzkumů a rozborů doporučuje aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje pro vymezení regionálního biokoridoru 573 Údlické doubí – stráně nad Chomutovkou, který je veden přes stávající zahrádkářskou kolonii a využití individuální rekreace je v rozporu s regulativy pro územní systém ekologické stability. Ve společném jednání řešeno pomocí regulací, v úpravě po společném jednání byl koridor upraven tak, aby přes dotčenou zahrádkářskou kolonii nevedl. Tato úprava je stále v souladu se ZÚR (resp. upravené vedení nevybočuje z koridoru stanoveném v ZÚR), ZÚR tedy nebude nutné aktualizovat.

### **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.3.

### **7.3 POKYNY PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ**

Po společném jednání a na základě obdržených stanovisek vypracoval pořizovatel následující pokyny k dopracování návrhu po společném jednání (splnění pokynu je komentováno kurzívou u jednotlivých bodů):

1) Upřesnit formulaci pro umístování fotovoltaických panelů v městské památkové zóně a na objektech s památkovou ochranou. V kapitole č. 4.2.9, odst. 3 (str. 36) upravit text takto: Umístění fotovoltaických systémů na objektech v památkové zóně a památkově chráněných objektech je možné, pokud nenaruší kulturně historické hodnoty, pro které jsou území nebo památky chráněny, včetně významných celkových

pohledů. V odůvodnění následně použít odůvodnění regulativu dle stanoviska orgánu ochrany památkové péče. *Splnění pokynu: Bod byl upraven podle textu výše.*

2) Upřesnit regulativy v kapitole 6.4 Plochy s prvky regulačního plánu dle požadavků orgánu ochrany lesa pro plochy BV – Bydlení venkovské a RZ – rekreace – zahrádkové osady takto:

- Odstupy stavby hlavní od PUFL – min. 20m a dle AVB (absolutní výškové bonity) lesních porostů. V odůvodnění následně použít odůvodnění regulativu dle stanoviska orgánu ochrany lesa. *Splnění pokynu: Bod byl upraven podle textu.*

3) Vymezit rezervu R23 pro vedení silnice I/13 jako plnohodnotný koridor s jasně definovaným rozsahem v šířce minimálně 100m. V koridoru by mělo být umožněno povolit stavby pro optimalizaci železniční tratě po vzájemné koordinaci a také zajištěn provoz Národního technického muzea. *Splnění pokynu: V grafické části byl vytvořen plošný prvek území rezerv (v souladu s jednotným standardem) jako území rezerva (včetně označení s "tečkou" podle metodiky), v hlavním výkrese jsou všechny územní rezervy pro koridory vedeny jako územní rezervy "typu DS". V textové části bylo zajištění provozu zapsáno do kap. 6.1.C a 10.*

4) V grafické části pod legendou koordinačního výkresu nahradit textovou poznámku „Celé správní území obce se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany“, následujícím textem „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“ *Splnění pokynu: Text byl (oproti pokynu) nahrazen jedinou větou "Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb" z důvodu zrušení ochranného pásma.*

5) Do textu odůvodnění doplnit kapitolu Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a uvést do něj požadované texty :

- OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. 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) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN 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 (přehrady, rybníky)

- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

*Splnění pokynu: Text byl vložen do kapitoly 5.*

6) Kapitola 4.2.2. Odvodnění – kanalizace bude doplněna o text:

Do doby zkapacitnění stoky A a uvolnění kapacity ČOV Údlice není možné napojení rozvojových ploch města. Konkrétní řešení napojení bude součástí navazujících povolení stavby na základě vyjádření vlastníka

vodohospodářské infrastruktury. Případně bude použita jiná formulace vyplývající z nastalé situace naplněné kapacity ČOV Údlice. Upřesnit podmínky pro napojení na ČOV či využívání domovních ČOV, rozlišovat izolované objekty mimo kanalizační síť od objektů v souvislé zástavbě v nové zástavbě. Navrhnout etapizaci rozvoje. V rámci etapizace rozvoje upřednostnit plochy, kde již výstavba či příprava začala před plochami, kde dosud výstavba ani příprava neprobíhá. *Splnění pokynu: Do kapitoly 4.2.2 byly vloženy nové odstavce a stanovena etapizace pro největší rozvojové plochy (do kap. 15 územního plánu vč. nového výkresu)*

7) Do kapitoly 6. 1 C. bude doplněn text: Podmínky pro povolování staveb v koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu WD7 Vnitřní městský okruh:

- v prostoru koridoru mohou být dočasně umístěny stavby které neznemožní plánovaný vnitřní městský okruh nebo z vymezeného koridoru kvůli stavbě okruhu ustoupí
- umístění koridoru bude koordinováno se stavbou optimalizace železniční trati a navrženo takové řešení, které optimalizaci trati neznemožní

*Splnění pokynu: Text byl vložen do kap. 6.1. (se "standardizovaným" označením veřejně prospěšné stavby VD.7)*

8) Úprava trasy regionálního biokoridoru RBK 573 v ulici Dukelská včetně regulativů pro plochy RZ – rekreace – zahrádkové osady

*Splnění pokynu: RBK byl přetrasován (aby nezasahoval stávající zahradní kolonii), regulativy pro plochy RZ byly vypuštěny*

9) Doplnit do kapitoly 2.2. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot i území ulice Kadaňská, upřesnit popis hodnot areálu nemocnice a vyznačit ve výkrese hodnotné budovy původního areálu nemocnice (E.1.5.1.1. b)) *Splnění pokynu: Ve výkrese bylo doplněno označení objektů, za hodnoty areálu nemocnice byly určeny historické objekty;*

10) V lokalitě kolem bývalého kina OKO ponechat stávající funkční využití OK.M, ale upřesnit v regulativech, že stávající parkoviště bude sloužit také pro navazující plochu OK.M v bývalém kině OKO, do regulativů funkčního využití OK.M doplnit přípustnost pro veřejnou občanskou vybavenost pro toto území. (E.1.5.1.2. i)) *Splnění pokynu: Text vložen pod tabulku regulací OK.m.*

11) Parkoviště na Kamenném Vrchu prodloužit dle skutečnosti a prověřit možnost zmenšení lokálního biocentra za účelem umožnění druhého výjezdu z parkoviště. Při posuzování rozsahu lokálního biocentra upřednostnit ochranu přírody před dopravní infrastrukturou dle plánu ÚSES. (E.1.5.1.4 b), E.1.5.1.3. a)). *Splnění pokynu: Biocentrum bylo zmenšeno, vzhledem k tomu, že se jedná o okrajové části a biocentrum má plochu výrazně převyšující požadovanou min. výměru, lze považovat zmenšení biocentra za akceptovatelné.*

12) Prověřit možnost rozšířit plochu OK.M na Kamenném vrchu z důvodu zajištění plochy na parkování a zázemí hotelu (E.1.5.1.3. a)) *Splnění pokynu: Plocha OK.m byla rozšířena o cca 5m Z směrem, aby umožnila realizaci zázemí. Jedná se o zanedbatelné rozšíření z hlediska měřítka územního plánu.*

13) Znovu prověřit a doplnit možnost bydlení v centru města ve stávajících plochách OK.M– mezi ulicemi Palackého a Boženy Němcové, v ulici Husova, v zastavitelné lokalitě 8-Z1 Zadní Vinohrady, v ulici Beethovenova, podél ulice Vinohradská (vedle Kauflandu) ( E.1.5.1.5. k)) *Splnění pokynu: Vybrané plochy byly převedeny do ploch SM.*

14) V souvislosti s novelou stavebního zákona doplnit do kapitoly 6. definici pojmu Technická infrastruktura (E.1.5.1.3 d)) *Splnění pokynu: Bylo doplněno na konec kap. 6.1.A.*

15) Prověřit umožnění navýšení výšky OC Vinohradská a případných bytových domů v koordinaci se záměry v území a urbanistické koncepci ul. Vinohradská (E.1.5.1.5 g)). *Splnění pokynu: Plocha byla přeřazena do SM, tedy se na ni budou vztahovat výškové podmínky 3+U platné pro urbanistický obvod 7. Tato výška je územním plánem stanovena s ohledem na území (svažitosti terénu, existenci spíše menších budov v okolí). Případné umístění bytového domu, jehož umístění v této lokalitě je spíše méně vhodné (vzhledem k dopravnímu průtahu), ale lze jej akceptovat; v případě realizace komerčního vybavení je výška dostatečná (ve společném jednání byla plocha součástí ploch OK.m s výjimkou umožňující výšku 12 m; 3+U*

odpovídá cca témuž). Z toho důvodu je též pro plochu stanoven regulativ (Reg8), který nepožaduje min. podíl bydlení (bude tedy možné realizovat i čistě komerční objekt).

16) Konceptu energetiky v rámci obnovitelných zdrojů upřesnit a zkoordinovat s tabulkami funkčního využití, upravit regulativy dle upřesnění koncepce (OK.m, OK.v, OK.s, OS, OV, DS.a, DS.c, DS.g, DS.p, DD, TW, VZ, W – Míchanický rybník) (E.1.5.1.3 d)) *Splnění pokynu: V kartách jednotlivých ploch byla znemožněna nebo umožněna za stanovených podmínek; v kap. 4.2 byly definovány plochy, ve kterých se má přednostně jednat o výrobu energie pro vlastní potřebu (případně komunitní sdílení)...*

17) Doplnit do Odůvodnění návrh zeleného prstence a doplnit jeho zakreslení do výkresu krajiny a upřesnit zajištění prostupnosti krajiny (E.1.5.1. 1 c)) *Splnění pokynu: Zelený prstenec byl zakreslen do výkresu krajiny.*

18) Zrušit tabulku Doporučené použití zdrojů energie v rozvojových lokalitách Chomutova v kap. 4.2.8. Energetika (E.1.5.1. 3 d)) *Splnění pokynu: Tabulka byla vypuštěna z textové části vč. odkazu na ni.*

19) Přeformulovat zóny na CZT ve vztahu k obnovitelným zdrojům (E.1.5.1. 3 d)) *Splnění pokynu: V kap.6.2.8 byla doplněna možnost využití energie z OZE pro zónu A a zároveň byla vypuštěna tabulka doporučeného použití zdrojů v rozvojových lokalitách (vzhledem k podrobnosti a nevymahatelnosti).*

20) doplnit do regulativů plochy DZ a OK. S. na pozemcích 3793/13, 3793/159, 3793/1 a dalších mezi ulicemi Nádražní a kolejištěm možnost umístění autobusového nádraží včetně dopravní infrastruktury jako součást terminálu po přesunutí železniční stanice (E.1.5.1.3 a)) *Splnění pokynu: Řešeno jako poznámka pod tabulkou regulací.*

21) Do kapitoly 2.2. doplnit architektonicky a urbanisticky významné území, které je uvedeno v kapitole 15. V kapitole 15. toto území zrušit. Odůvodnit více zařazení architektonicky a urbanisticky významných staveb (E.1.5.1.1. b)) *Splnění pokynu: Text byl přesunut z kap. 15 do kap. 2.2.*

22) Lokalita 8-Z1 – Zadní Vinohrady – doladit dopravní napojení ze stávajícího sídliště dle zpracovávané územní studie, pro plochy ZP i po odstranění komunikaci k areálu Kamencového jezera v poznámce stanovit přípustnost oplocení po dobu do vybudování zeleně parkové (E.1.5.1.3) *Splnění pokynu: V grafické části (HLV) byly upraveny plochy s rozd. zp. využití s ohledem na zpracovávanou územní studii.*

23) U nové zastavitelné plochy Z.24.5 doplnit důležité pěší propojení mezi novou plochou a plochou TW (E.1.4.g)) *Splnění pokynu: Zakresleno do grafické části (hlavní výkres, koncepce dopravy).*

24) Zajistit koordinaci regulativů pro reklamu v kapitole 6.A a 6.C. (E.1.5.1.5 c)) *Splnění pokynu: Byla provedena úprava textové části.*

25) Zajistit koordinaci regulativů o započítávání technologických zařízení do výšky budovy mezi kapitolou 4.2.9. a kap. 6.1.A (E.1.5.1.5 g)) *Splnění pokynu: Bylo upřesněno v kap. 6.1.A.*

26) Prověřit použití prvků regulačního plánu i pro přestavbovou lokalitu bývalých válcoven a pro centrum města (E.1.5.1.1. d)) *Splnění pokynu: Byla vytvořena karta pro území s prvky regulačního plánu (U.Válcovny).*

27) V rámci kapitoly Adaptace na změnu klimatu doplnit i možnosti práce s šedou vodou (E.1) *Splnění pokynu: Byla provedena úprava textové části.*

28) Opravit text poznámky č. 9 u tabulky funkčního využití OK.M takto: Překročení výšky stávajícího objektu na pozemku p.č. 1281/4 k.ú. Chomutov II v ulici Bezručova se umožňuje navíc o ustupující podlaží. U nového objektu na pozemku 1360/3 v k.ú. Chomutov II v ulici Lipská je možná stejná výška jako u stávajícího bytového domu na pozemku p.č.1360/1 v k.ú. Chomutov II, nejlépe formou ustupujícího podlaží. (E.1.5.1.5 g)) *Splnění pokynu: Vložen text pod tabulku regulativů OK.m.*

29) FVE – zrušit zastavitelnou plochu pro FVE 9-Z10 (E.1.5.1.3 d), E.1.5.1.2 e)) *Splnění pokynu: Vypuštěno z textové i grafické části.*

30) Do kapitoly 6.1 C. a 6.2 doplnit bližší údaje k oplocení - zejména výška, propustnost (E.1.5.1.1. d)) *Splnění pokynu: Charakter oplocení byl upraven v kap. 6.1.B. Byl stanoven jednoduchý regulativ pouze pro ploty směřujících do veřejných prostor (ploty mezi jednotlivými "sousedy" nejsou regulovány) a sice tak, aby ploty neměly charakter neprůhledné zdi. Cílem je eliminovat vznik "monoliticky" působících plošných (tvarově nečleněných) plotů, které zhoršují kvalitu veřejných prostor a nevytváří příjemné prostředí sídel.*



31) Provéřít umístování objektů pro street food, stanovit regulativy, odůvodnit, jak s nimi v prostoru pracovat, předložené odůvodnění neodpovídá požadavku zadání E.1.5.1.5. h) *Splnění pokynu: Provedeno v kap. 6.1.C a v jednotlivých kartách ploch s rozd. zp. využití.*

32) Seznam zkratk dát dle abecedy *Splnění pokynu: Upraveno v textu.*

33) Doplnit časové omezení pro studii č. 16 ( E.1.5.1.3) *Splnění pokynu: Provedeno, omezeno do konce roku 2026.*

34) Doplnit vyhodnocení vlivu změny č. 3 na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území s ohledem na výše uvedené pokyny k úpravě návrhu. *Splnění pokynu: Nejvýznamější změny, které by mohly mít vliv na URÚ byly shrnuty ve vyhodnocení.*

## 7.4 POKYNY K ÚPRAVĚ PŘED VYDÁNÍM

1) Námitka 6.6. Globus – K požadavkům na zadání územní studie 18 bude doplněno:..., včetně prověření možnosti vypuštění VPS W7 z návrhu územního plánu *Splnění pokynu: Provedeno, avšak místo "W7" bylo použito "VD.7" odpovídající označení VPS po převedení do jednotného standardu.*

2) Námitka č.3:

- V kapitole 6.2 pod tabulkou regulací ploch BV v poznámce č. 2 opravit číslo pozemku na 5980/243
- V kapitole 6.2 pod tabulkou regulací ploch BV v poznámce č. 2 obsah textu u sedmé odrážky Pozn. 2 bude znít nově takto: „důsledně respektovat navrhovanou výškovou regulaci zástavby 1+P (posouzení je vztaženo pouze k vyšší straně klesajícího terénu, v případě výraznějšího terénního sklonu se připouští max. výška 2+P v nejnižším bodě stavby), navrhovaný minimální podíl zeleně 65% a další podmínky plochy PRP“
- Pod tabulku regulativů pro plochu MU.p bude doplněna poznámka s následujícím změní : Pozn.2: U lokality Z.24-5 na p.p.č. 5907/10 v k..ú. Chomutov I se připouští umístění trasy veřejné dopravní infrastruktury.
- Do výkresové části budou zakresleny oba vstupy do lokality Z.24-5
- Označení plochy veřejného prostranství ZP u lokality Z.24-5 v grafické části bude změněno na označení PU.

*Splnění pokynu: Textová i grafická část byla upravena podle výše uvedených bodů. V grafické části návrhu (výroku) je (ve veřejném projednání byl) zobrazen nový vjezd do lokality, původní vjezd pochází z platné koncepce územního plánu, není proto ve výrokové části zobrazen; výsledně bude zobrazen v úplném znění po vydání změny č.3. Nový vjezd byl doplněn do koordinačního výkresu (kde nebyl zakreslen).*

3) Námitka NET4GAS – v koordinačním výkrese budou plynovody zakresleny jako stav

*Splnění pokynu: V koordinačním výkrese byla (již ve veřejném projednání) trasa plynovodu VTL nad 40 bar zakreslena jako stav, vč. ochranného i bezpečnostního pásma. V koordinačním výkrese byl opraven nesoulad v legendě (u VTL nad 40 bar) a OP i BP bylo graficky zvýrazněno.*

4) Stanovisko MO – opravit textovou i grafickou část územně plánovací dokumentace podle následujícího znění:

- vymezené území radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví – viz ÚAP sp. zn. 167793/2023-1322-OÚZ-BR. Do koordinačního výkresu požadujeme dopracovat jev 102a dle ÚAP a to pod legendu koordinačního výkresu textovou poznámkou: „Celé správní území obce je situováno ve vymezeném území radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

*Splnění pokynu: Provedeno pod legendou v koordinačním výkrese, text byl upraven v kap. 5.1 odůvodnění.*

5) Stanovisko KÚÚK OÚPaSŘ – do odůvodnění návrhu změny doplnit informaci a celý návrh změny ÚP posoudit podle posledního znění Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, tj. 7. a 5. aktualizace, které nabyly účinnosti. Dále je potřeba upravit výkres širších vztahů; v odůvodnění návrhu se několikrát objevuje výřez z výkresu ploch a koridorů Zásad územního rozvoje, který je potřeba také zaktualizovat podle

posledního znění. *Splnění pokynu: Provedeno v kap. 2, v textové i grafické části byl opraven název koridoru podle ZÚR (SD18).*

6) Doplnit odůvodnění, proč jsou zakázány v koncepci alternativních zdrojů el. energie zdroje z větrných elektráren. *Splnění pokynu: Provedeno v kap. 15.4.*

7) Předat podklady k posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem nebo přímo protokol k z posouzení. *Splnění pokynu: Doplněna příloha č. 3 vč. odůvodnění chyb.*

## 7.5 ÚPRAVY PŘED VYDÁNÍM NAD RÁMEC POKYŇŮ

Na základě provedené kontroly kontrolním programem ETL bylo potřeba upravit výkresy. Níže popsaná úprava sice zasahuje do výrokové části, ale jedná se o úpravu formálního charakteru, která nemá vliv na rozhodování v jednotlivých dotčených pozemcích. Nemí měněn rozsah zastavěného území ani zařazení pozemků do jednotlivých ploch s rozd. zp. využití.

Změna byla provedena u následujících ploch:

- K.9-1 (MU.r), K.9-4 (MU.r), K.9-5 (ZO): Z důvodu nemožnosti vymezit plochy změn krajiny v zastavěném území byly plochy nebo jejich části převedeny do ploch zastavitelných a zařazeny do tabulky zastavitelných ploch v kap.3.2 územního plánu. U ploch K.9-1 a K.9-4 došlo k rozdělení na části (část ponechána jako plocha změny v krajině, část převedena do zastavitelné plochy) - v tomto případě (aby byl patrný "původ" zastavitelné plochy, je upraveno označení na Z.K9-1, resp. Z.K9-4. Jedná se tedy pouze o označení, rozsah vymezení není měněn.
- K.14-1 (ZO): Ze stejného důvodu výše byla kvůli jednoduchosti změněna část plochy změny v krajině zasahující do zastavěného území převedena do stavu a plocha K.14-1 byla zkrácena. Touto úpravou nedojde ke změně zařazení do plochy s rozd. zp. využití (pouze se mění "časový horizont"), touto úpravou není dotčena veřejně prospěšná stavba VD.31 ani koridor CNZ.SD18 (koridor není předmětem změny, jeho územní rozsah nebyl měněn-došlo pouze k jeho přejmenování).
- P.20-1: Jedná se o návrhovou plochu dopravní infrastruktury jako příjezd k P.20-1 (v územním plánu nebyly plochy dopravní infrastruktury zařazeny do zastavitelných ploch/ploch přestaveb, změna č.3 toto mělo být napraveno – připojením plochy k existující P.20-1, nicméně z důvodu nemožnosti vymezit přestavbovou plochu mimo zastavěné území je opět tato část převedena na zastavitelnou plochu Z.20-6. Plocha s rozd. zp. využití DS.k není měněna (nebyla součástí změny, č.3, protože nebyl měněn její rozsah). Jedná se tedy pouze o formální přejmenování "rozvojové" plochy.

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

Změnou č.3 nejsou vymezovány žádné záležitosti, které by měly nadmístní význam (a nebyly by v ZÚR), ani nebyla shledána potřeba vymezení takových záležitostí. Územní rezerva R.23 je spíše otázkou koordinace návazností ÚP Chomutova a Spořic, pokud by byla projednáním přijata, není proto ve výroku požadována. V případě změny vedení RBK.573 se jedná o úpravu v rámci koridoru vymezeného v ZÚR pro tento biokoridor (s požadavkem řešení návaznosti v územním plánu Údlic – viz kap.6).

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

Změnou č.3 jsou vymezeny nově prvky regulačního plánu – viz kap. 6.4 Návrhu a kap. 15.6 Odůvodnění. Jedná se o následující výčet PRP:

**Plochy stávající i rozvojové pro využití: BI, BV, RZ.** Plochy s prvky regulačního plánu byly stanoveny pouze pro tyto plochy, neboť jsou nejčastější příčinou velmi diskutabilních řešení (ploty, střechy). Platí však pro celé město (všechny plochy BI, BV, RZ) jako doplňkový nástroj k podmínkám PRZV. Tato "území" jsou označena jako U.RZV.

Dále změna č.3 vymezila dvě konkrétní lokality s prvky regulačního plánu a sice Válcovny (U.Valcovny) a území v rozsahu městské památkové zóny (U.MPZ). V případě Válcoven byly zapracovány prvky, které vycházejí ze zpracované (a zapsané) územní studie Válcovny. V případě MPZ byly zapracovány prvky s ohledem na ochranu kulturního dědictví a zachování charakteru města v jeho historické části – byly stanoveny zejm. požadavky na střechy, oplocení, barevnost fasád (tyto prvky se týkají pouze staveb "hlavních", pro doprovodné stavby nemusí být uplatněny. Dále jsou zde stanoveny podmínky pro umístování fotovoltaiky.

## 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 č.3 dotčeny ve dvou případech. V prvním případě v souvislosti se záměrem výstavby venkovského bydlení BV s veřejnou zelení ZP v zastavitelné ploše **Z.24-5**. Jedná se o dotčení pozemků v celkovém rozsahu **3,99 ha** (k.ú. Chomutov I.), nacházející se v nezastavěném území.

Jedná se o pozemky druhu orná půda a trvalý travnatý porost. Dotčeny jsou pozemky III. a V. třídy, viz tabulka č.1. Změnou dochází k převedení plochy bydlení v územní rezervě R20 dle platné dokumentace do zastavitelných ploch. Nová zastavitelná plocha navazující na zastavěné území stávající lokality bydlení BV, má odstup od PUPFL a je dopravně napojená nebo napojitelná. Dále se jedná se o pozemky III. a V. tř. ochrany ZPF, lze tedy konstatovat, že tímto je plněn zájem ochrany zemědělského půdního fondu.

V druhém případě jsou dotčeny pozemky zahrad a to v přestavbové ploše **P.18-2**. Zábor o rozsahu 1,17 ha se týká pouze V. třídy ochrany se nachází v katastrálním území Chomutov II. Jedná se o metodickou nápravu stávajícího plánu, kde stavové plochy bydlení (BI dle ÚP) neodpovídají realitě, ve skutečnosti je zde zahrádková kolonie. Proto je zvolena na stejných pozemcích plocha návrhová BI pro novou zástavbu se stejnou funkcí. Celá plocha přestavby je v zastavěném území.

Ostatní záměry se nenacházejí na pozemcích ZPF nebo již byly předmětem vyhodnocení záborů v platném plánu. V případě zastavitelných ploch Z.16-7, Z.18-10, Z.11-3, Z.9-12, P.16-1, nedojde k novému záboru, plocha je v zastavěném území a nejedná se o pozemky ZPF.

V grafické části jsou vybarveny všechny dotčené pozemky ZPF (podle druhu), které se nacházejí uvnitř záměrů/měněných ploch. Zastavitelné plochy a plochy přestavby, které nejsou na pozemcích ZPF nebo byly již vyhodnoceny v platném plánu, nejsou zobrazeny.

**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	zahrada	celkem		I.	II.	III.	IV.	V.

k.ú. Chomutov I.

Z.24-5	BV	3,6906	0,0584		<b>3,7490</b>	7.29.14 7.37.56			1,7542		1,9948
	ZP	0,1427	0,1012		<b>0,2439</b>				0,0064		0,2375

k.ú. Chomutov II.

P.18-2	BI			1,1687	<b>1,1687</b>	2.29.44					1,1687
--------	----	--	--	--------	---------------	---------	--	--	--	--	--------

celkem

		3,8333	0,1596	1,1687	<b>5,1616</b>				1,7606		3,401
--	--	--------	--------	--------	---------------	--	--	--	--------	--	-------

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)
Z.24-5	bydlení venkovské	3,7490	0,00	NE	NE	NE	NE
	zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,2439	0,00	NE	NE	NE	NE
P.18-2	bydlení individuální	1,1687	0,00	NE	NE	NE	ANO

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

Pozemky určené k plnění funkce lesa jsou ve Z3 dotčeny v případě nové lokality bydlení **Z.24-5** Partyzan, kde je navržena rozvojová plocha (případná budoucí parcelace) nejbližší 15 m od PUPFL, tedy je respektován odstup od PUPFL. Zároveň stávající malá lesní enkláva je navržena do využití ZP s tím, že dojde k vyjmutí z PUPFL, ale zároveň bude zachována jako součást zeleně veřejného prostranství.

Výměra záboru PUPFL pro využití veřejného prostranství je 0,1 ha. Podmínkou pro tuto plochu (stanoveno v podmínkách využití plochy) je minimalizace kácení stromů vyjmutých z PUPFL pro veřejné prostranství, zdůvodněná jejich zdravotním stavem – viz kap. 6 karta PU.

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

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

Pořizovatel přezkoumal Z3 a konstatuje, že návrh Změny č.3 Územního plánu Chomutova je v souladu PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5 6 a 7 i se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění 1., 2., 3. a 4. 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

Pořizovatel přezkoumal Z3 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

Pořizovatel přezkoumal Z3 a konstatuje, že návrh Změny č.3 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. Územním plán je změnou převáděn podle novely vyhlášky 500/2006 Sb. do standardu vybraných částí územního plánu. 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 soulad Z3 s požadavky zvláštních právních předpisů, vlastní vyhodnocení (po společném jednání) je uvedeno v kap. 5 (resp. Příloze č.2).

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

Posouzení vlivu změny na evropsky významnou lokalitu bylo dle stanoviska č.j KUUK/028477 ze dne 8.3.2022 vyloučeno. Není proto součástí vyhodnocení URÚ.

Na základě stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, sídlo: Velká Hradební č.p. 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1 čj. KUUK/041991/2022 ze dne 14.3.2022 bylo požadováno zpracování Vyhodnocení vlivů územního plánu 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. Alena Smrčková (autorizovaná osoba).

Z výsledků vyhodnocení vyplynuly požadavky na zastavitelnou plochu Z.24-5, které byly zapracovány přímo do návrhu změny územního plánu, požadavky se týkají zejm. podmínek prostorového uspořádání a požadavků na dopravní a technickou infrastrukturu.

### **13. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50, Odst.5 SZ**

K návrhu pro společné jednání uplatnil KÚ ÚK následující stanovisko:

dle rozdělovníku

Spisová značka: KUUK/041991/2022/ZPZ/SEA  
Číslo jednací: KUUK/129601/2023/ZPZ/Sik  
UID: kuukes8c149d4f  
Počet listů/příloh: 6/0

Vyřizuje/linka: Ing. Petra Tóth Sikorová/652

Datum: 01.09.2023

## 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>	Změna č. 3 územního plánu Chomutov
<b>Umístění</b>	Ústecký kraj, město Chomutov
<b>Předkladatel</b>	Statutární město Chomutov, Zborovská 4602, 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. Alena Smrčková, Ph.D. – držitel osvědčení odborné způsobilosti ke zpracování dokumentací a posudků ve smyslu § 19 zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění, č. osvědčení MZP/2021/710/5060

### Průběh posuzování

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Chomutov obsahující pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Chomutov byl Krajskému úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, předložen dne 15.02.2022. Při projednávání návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Chomutov obsahující pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Chomutov vydal zdejší úřad samostatné stanovisko ze dne 14.03.2022, spisová značka KUUK/041991/2022/ZPZ/SEA, č. j. KUUK/041991/2022/ZPZ/Sik, s výsledkem, že změnu územního plánu Chomutov je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Chomutov obsahující pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Chomutov se týkal prověření a vyhodnocení požadavků na vymezení ploch bydlení, ploch pro silniční dopravu, ploch garáží a parkovišť, ploch zeleně,

Krajský úřad Ústeckého kraje  
Velká Hradební 3118/48  
400 01 Ústí nad Labem

Tel.: +420 475 657 111  
epodatelna@kr-ustecky.cz  
č. ú.: 882733379/0800

IČ: 70892156  
DIČ: CZ70892156  
ID DS: t9zbsva  
www.kr-ustecky.cz

ploch individuální rekreace, uvolnění územní rezervy R 20 pro bydlení, zrušení či změny trasy veřejně prospěšné stavby WD 7, změny podmínky prostorového uspořádání pro plochy RZ.

Orgán ochrany přírody a krajiny – Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – ve svém stanovisku podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, konstatoval, že návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Chomutov nebude mít samostatně či ve spojení s jinými záměry významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost jednotlivých evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, obdržel dne 12.06.2023 oznámení Magistrátu města Chomutov, odboru rozvoje a investic, o konání společného jednání o návrhu změny č. 3 územního plánu Chomutov včetně Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí, které se konalo dne 29.06.2023 v zasedací místnosti č. 28 v budově historické 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.

Dne 07.08.2023 obdržel krajský úřad od předkladatele – Magistrát města Chomutova, odbor rozvoje a investic – žádost o vydání stanoviska k posouzení vlivů změny č. 3 územního plánu Chomutov na životní prostředí (dále jen Stanovisko SEA) podle § 10g zákona.

#### **Stručný popis posuzování:**

Vyhodnocení vlivů změny č. 3 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. 3 územního plánu Chomutov bude podrobena procesu posuzování vlivů na životní prostředí.

Předmětem hodnocení vlivu koncepce na udržitelný rozvoj území je návrh změny č. 3 územního plánu Chomutov (dále jen změna č. 3 ÚP Chomutov), který zpracoval Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO, autorizovaný architekt pro obor územního plánování, v březnu 2023. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahuje Vyhodnocení vlivů na životní prostředí zpracované Mgr. Alenou Smrčkovou, Ph.D. (březen 2023).

Návrh změny č. 3 ÚP Chomutov je zpracován pro území města Chomutov, které zahrnuje katastrální území Chomutov I. a Chomutov II. o celkové výměře 29,25 km<sup>2</sup>.

Návrh změny č. 3 ÚP Chomutov upravuje přehled opatření pro lokality města, který upřesňuje podmínky rozvoje a revitalizace staveb a ploch v závislosti na místních podmínkách, upravuje vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb dle skutečného stavu v území, vymezuje nové zastavitelné plochy a plochy přestaveb (Z16-7, P16-1, P18-2 – bydlení individuální, P18-10 – smíšené obytné městské, Z24-5 – bydlení venkovské a zeleň – parky a parkové plochy), upravuje vymezení ostatních architektonicky významných staveb a území.

Úvodní vyhodnocení vzájemných vztahů změny č. 3 ÚP Chomutov k jiným nadřazeným koncepcím bylo zpracováno pomocí identifikace relevantních strategických dokumentů 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. 3 ÚP Chomutov. Dále byla provedena odpovídající rešerše stávajícího stavu životního prostředí, uvedeny charakteristiky životního prostředí, které by mohly být uplatněním změny č. 3 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. 3 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 – Naplnění koncepce Změny č. 3 ÚP Chomutov nebude spojeno s vlivy na kvalitu ovzduší. Změna č. 3 ÚP Chomutov nevymezuje plochy, na kterých by bylo možné umístit významné zdroje znečištění ovzduší. Využití vymezených ploch může být spojeno s mírným nárůstem individuální automobilové dopravy, která je zdrojem emisní zátěže. Vzhledem k rozsahu navrhovaných ploch a jejich prostorovým vztahům jsou tyto potenciálně negativní vlivy hodnoceny jako bezvýznamné – nulové.

Vlivy na podzemní a povrchové vody – Využitím vymezených zastavitelných ploch nebudou ovlivněny vodní toky a vodní plochy. Naplnění koncepce Změny č. 3 ÚP Chomutov bude spojeno s vlivy na podmínky pro retenci vody v území. Využitím zastavitelných ploch dojde ke zvýšení rozsahu zpevněných ploch, k ovlivnění podmínek pro retenci vody v území. Tyto vlivy jsou hodnoceny jako nulové až mírně negativní. Velká část zájmového území je součástí CHOPAV Krušné hory. Využitím zastavitelných ploch nedojde ke zhoršení podmínek pro akumulaci vod. Vliv Změny č. 3 ÚP Chomutov na povrchové a podzemní vody jsou hodnoceny jako nulové až mírně negativní.

Vlivy na půdu, lesní pozemky a horninové prostředí – Celkový zábor ZPF vyvolaný naplněním Změny č. 3 ÚP Chomutov činí 5,1616 ha. Pozemky ZPF jsou Změnou č. 3 ÚP Chomutov dotčeny ve dvou případech. V prvním případě v souvislosti se záměrem výstavby venkovského bydlení BV s veřejnou zelení ZP v zastavitelné ploše Z24-5. Jedná se o dotčení pozemků v celkovém rozsahu 3,9929 ha (k. ú. Chomutov I.), nacházející se v nezastavěném území. Jedná se o pozemky druhu orná půda a trvalý travní porost. Dotčeny jsou pozemky III. a V. třídy. Jedná rovněž o převedení plochy bydlení v územní rezervě R20 dle platné dokumentace do zastavitelných ploch. V druhém případě jsou dotčeny pozemky zahrad, a to v přestavbové ploše P18-2. Zábor o rozsahu 1,1687ha se týká pouze V. třídy ochrany a nachází se v katastrálním území Chomutov II. Ostatní záměry se nenacházejí na pozemcích ZPF nebo již byly předmětem vyhodnocení záborů v platném plánu. V případě zastavitelných ploch Z16-7, 18-10, Z11-3, Z9-12, P16-1 nedojde k novému záboru, plocha je v zastavěném území a nejedná se o pozemky ZPF. Vliv Změny č. 3 ÚP Chomutov na ZPF je hodnocen jako mírně negativní. V důsledku naplnění koncepce Změny č. 3 ÚP Chomutov (využitím zastavitelných ploch) budou dotčeny pozemky zařazené do pozemků určených k plnění funkcí lesa. Lesy budou dotčeny v důsledku využití plochy Z24-5 Partyzan. Výměra záboru PUPFL pro využití činí 0,0984 ha, tedy 984 m<sup>2</sup>. Plocha Z24-5 zasahuje do pásma 50 m od okraje

3 z 6



lesa. Zásah do pásma 50 m od okraje lesa byl identifikován také hodnocením plochy P16-1. Vlivy Změny č. 3 ÚP Chomutov na lesy jsou hodnoceny jako nulové až mírně negativní. Provedeným hodnocením nebyly identifikovány vlivy ve vztahu k horninovému prostředí. Žádná z vymezených rozvojových ploch není v prostorovém vztahu se sledovanými limity v oblasti ochrany horninového prostředí, které jsou vyhlášeny na území města (chráněné ložiskové území, výhradní ložisko). Rozvojové plochy nejsou v prostorovém vztahu k rizikovým geofaktorům – poddolovaným a sesuvným územím. Vliv změny č. 3 ÚP Chomutov na horninové prostředí je hodnocen jako nulový.

Vlivy na flóru, faunu, ekosystémy a biologickou rozmanitost – Uplatněním koncepce změny č. 3 ÚP Chomutov dojde k ovlivnění flóry, fauny a ekosystémů, ovlivněny budou stanovištní podmínky. Využitím ploch dojde k zásahu do prvků zeleně, která pozitivně ovlivňuje biologickou diversitu a ekologickou stabilitu území. Rozsah zásahu nebude významný. Z tohoto důvodu jsou vlivy ve vztahu ke stanovištním podmínkám hodnoceny jako mírně negativní. Změnou č. 3 ÚP Chomutov nebudou dotčeny prvky chráněné ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů – zvláště chráněná území, evropsky významná lokalita, skladebné prvky ÚSES, významné krajinné prvky. Vlivy změny č. 3 ÚP Chomutov na flóru, faunu a ekosystémy jsou hodnoceny jako nulové až mírně negativní.

Vlivy na krajinu – Naplnění koncepce změny č. 3 ÚP Chomutov bude spojeno s negativním vlivem na krajinu. Využitím zastavitelných ploch dojde k prohloubení procesu urbanizace krajiny, k ovlivnění obrazu krajiny. Potenciálně významně negativní vlivy byly identifikovány hodnocením plochy Z24-5. Tato plocha je vymezena v pohledově exponované lokalitě, v bezprostřední návaznosti na lesní komplex vrchu Strážště (511 m n. m.). Zastavením plochy Z24-5 dojde k ovlivnění obrazu krajiny, prohloubení procesu urbanizace krajiny. Potenciálně negativní vlivy ve vztahu ke krajině lze minimalizovat pouze částečně prostřednictvím navrhovaných opatření. Vlivy ostatních ploch vymezených změnou č. 3 ÚP Chomutov jsou hodnoceny jako mírně negativní. Plochy B1 – bydlení individuální (Z16-7, P16-1, P18-2) a SM – smíšené obytné městské (Z18-10) nejsou vymezeny v pohledově exponovaných lokalitách či lokalitách s významnými krajinnými hodnotami. Vliv změny č. 3 ÚP Chomutov na krajinu a krajinný ráz je hodnocen jako mírně až významně negativní.

Vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví – Naplnění koncepce Změny č. 3 ÚP Chomutov nebude spojeno s vlivy na kvalitu obyvatelstva, veřejné zdraví a hlukovou zátěž. Změna č. 3 ÚP Chomutov nevymezuje plochy, na kterých by bylo možné umístit významné zdroje hluku, případně zařízení, jejichž provozem by mohlo dojít k ovlivnění veřejného zdraví. Využití vymezených ploch může být spojeno s mírným nárůstem individuální automobilové dopravy, která je zdrojem hlukové zátěže. Vzhledem k rozsahu navrhovaných ploch a jejich prostorovým vztahům jsou tyto potenciálně negativních vlivy hodnoceny jako bezvýznamné – nulové.

Vlivy na kulturní dědictví – Provedeným hodnocením zastavitelných ploch nebyly identifikovány vlivy ve vztahu ke kulturním a historickým hodnotám. Vliv změny č. 3 ÚP Chomutov na kulturní a historické hodnoty a hmotný majetek jsou hodnoceny jako nulové.

Sekundární, kumulativní a synergické vlivy – Provedeným hodnocením byl potenciálně mírně negativní kumulativní vliv na krajinu identifikován u ploch Z16-7 a P18-2. Využitím těchto ploch, dojde ke kumulativnímu ovlivnění krajiny v zájmovém území. Identifikované kumulativní vlivy nelze minimalizovat s využitím nástrojů územního plánování. Potenciálně negativní vlivy lze minimalizovat kvalitním architektonickým řešením staveb a okolních nezastavěných ploch. Ve vztahu k ostatním sledovaným složkám životního prostředí nebylo identifikováno riziko vzniku kumulativních a synergických vlivů. Sekundární vlivy nebyly identifikovány.

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 navržené opatření pro jejich předcházení, snížení nebo kompenzaci. Přesto je výsledkem Vyhodnocení SEA návrh požadavků minimalizujících zjištěné vlivy změny č. 3 ÚP 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  
k návrhu změny č. 3 územního plánu Chomutov

Z procesu vyhodnocení vlivů na jednotlivé složky životního prostředí vyplývá, že návrh změny č. 3 ÚP Chomutov lze dle závěrů vyhodnocení SEA považovat z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví za akceptovatelný.

Zpracovatelem vyhodnocení SEA byla navržena opatření s cílem předcházení, snížení či kompenzace identifikovaných potenciálně negativních vlivů, která byla pořizovatelem územního plánu zpracována do výrokové části změny č. 3 ÚP Chomutov.

Vyhodnocení SEA navrhuje pro implementaci změny č. 3 územního plánu Chomutov z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví následující monitorovací ukazatele:

- počet výjimek ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (zdroj: Krajský úřad Ústeckého kraje, Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Ministerstvo životního prostředí ČR, 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);
- podíl a rozsah nových záborů půdy v ha (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 ptáčí 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

6 z 6

Dále bylo uplatněno stanovisko (ze dne 7.12.2023) k návrhu pokynů pro úpravu změny, ze kterého vyplývá, že úpravu není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí:

## Krajský úřad Ústeckého kraje

odbor životního prostředí a zemědělství

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podepsaný:	Ing. Helena Skalníková
Organizace:	Ústecký kraj
Sériové č. cert.:	12157258
Vydavatel cert.:	IT CA EIT Qualified CA 7/RSA 06/2022
Datum a čas:	08.12.2023 08:23:35
Důvod:	
Místo:	

Magistrát města Chomutova  
odbor rozvoje a investic  
Zborovská 4602  
430 28 Chomutov

Spisová značka: KUUK/041991/2022/ZPZ/SEA  
Číslo jednací: KUUK/175728/2023/ZPZ/Sik  
UID: kuukes8c156c6d  
Počet listů/příloh: 5/0

Vyřizuje/linka: Ing. Petra Tóth Sikorová/652; Mgr. Jan Rothanzl/121

Datum: 07.12.2023

### **Stanovisko k návrhu pokynů pro úpravu změny č. 3 územního plánu Chomutov podle § 51 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů**

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, obdržel dne 15.11.2023 žádost dle § 51 odst. 3 stavebního zákona o stanovisko k návrhu pokynů pro úpravu návrhu změny č. 3 územního plánu Chomutov po společném projednání podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, a § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

Na základě vyhodnocení stanovisek a připomínek byly vypracovány pokyny pro přepracování návrhu změny č. 3 ÚP Chomutov obsahující:

- 1) Upřesnit formulaci pro umístování fotovoltaických panelů v městské památkové zóně a na objektech s památkovou ochranou. V kapitole č. 4.2.9, odst. 3 (str. 36) upravit text takto: Umístění fotovoltaických systémů na objektech v památkové zóně a památkově chráněných objektech je možné, pokud nenaruší kulturně historické hodnoty, pro které jsou území nebo památky chráněny, včetně významných celkových pohledů. V odůvodnění následně použít odůvodnění regulativu dle stanoviska orgánu ochrany památkové péče
- 2) Upřesnit regulativy v kapitole 6.4 Plochy s prvky regulačního plánu dle požadavků orgánu ochrany lesa pro plochy BV – Bydlení venkovské a RZ – rekreace – zahrádkové osady takto – Odstupy stavby hlavní od PUFL – min. 20 m a dle AVB (absolutní výškové bonity) lesních porostů. V odůvodnění následně použít odůvodnění regulativu dle stanoviska orgánu ochrany lesa.
- 3) Vymezit rezervu R23 pro vedení silnice I/13 jako plnohodnotný koridor s jasně definovaným rozsahem v šířce minimálně 100 m. V koridoru by mělo být umožněno povolit stavby pro optimalizaci železniční tratě po vzájemné koordinaci a také zajištění provozu Národního technického muzea.
- 4) V grafické části pod legendou koordinačního výkresu nahradit textovou poznámku „Celé správní území obce se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany“, následujícím textem „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.
- 5) Do textu odůvodnění doplnit kapitolu Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a uvést do něj požadované texty.

Krajský úřad Ústeckého kraje  
Velká Hradební 3118/48  
400 01 Ústí nad Labem

Tel.: +420 475 657 111  
epodatelna@kr-ustecky.cz  
č. ú.: 882733379/0800

IČ: 70892156  
DIČ: CZ70892156  
ID DS: f9zbsva

[www.kr-ustecky.cz](http://www.kr-ustecky.cz)

- 6) Kapitola 4.2.2. Odvodnění – kanalizace bude doplněna o text: Do doby zkapacitnění stoky A a uvolnění kapacity ČOV Údlice není možné napojení rozvojových ploch města. Konkrétní řešení napojení bude součástí navazujících povolení stavby na základě vyjádření vlastníka vodohospodářské infrastruktury. Případně bude použita jiná formulace vyplývající z nastalé situace naplněné kapacity ČOV Údlice. Upřesnit podmínky pro napojení na ČOV či využívání domovních ČOV, rozlišovat izolované objekty mimo kanalizační síť od objektů v souvislé zástavbě v nové zástavbě. Navrhnout etapizaci rozvoje. V rámci etapizace rozvoje upřednostnit plochy, kde již výstavba či příprava začala před plochami, kde dosud výstavba ani příprava neprobíhá.
- 7) Do kapitoly 6. 1 C. bude doplněn text: Podmínky pro povolování staveb v koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu WD7 Vnitřní městský okruh - v prostoru koridoru mohou být dočasně umístěny stavby které neznemožní plánovaný vnitřní městský okruh nebo z vymezeného koridoru kvůli stavbě okruhu ustoupí; umístění koridoru bude koordinováno se stavbou optimalizace železniční trati a navrženo takové řešení, které optimalizaci trati neznemožní.
- 8) Úprava trasy regionálního biokoridoru RBK 573 v ulici Dukelská včetně regulativů pro plochy RZ – rekreace – zahrádkové osady.
- 9) Doplnit do kapitoly 2.2. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot i území ulice Kadaňská, upřesnit popis hodnot areálu nemocnice a vyznačit ve výkrese hodnotné budovy původního areálu nemocnice. (E.1.5.1.1. b))
- 10) V lokalitě kolem bývalého kina OKO ponechat stávající funkční využití OK.M, ale upřesnit v regulativech, že stávající parkoviště bude sloužit také pro navazující plochu OK.M v bývalém kině OKO, do regulativů funkčního využití OK.M doplnit přípustnost pro veřejnou občanskou vybavenost pro toto území. (E.1.5.1.2. i))
- 11) Parkoviště na Kamenném Vrchu prodloužit dle skutečnosti a prověřit možnost zmenšení lokálního biocentra za účelem umožnění druhého výjezdu z parkoviště. Při posuzování rozsahu lokálního biocentra upřednostnit ochranu přírody před dopravní infrastrukturou dle plánu ÚSES. (E.1.5.1.4 b), E.1.5.1.3. a))
- 12) Provéřít možnost rozšířit plochu OK.M na Kamenném vrchu z důvodu zajištění plochy na parkování a zázemí hotelu. (E.1.5.1.3. a))
- 13) Znovu prověřit a doplnit možnost bydlení v centru města ve stávajících plochách OK.M – mezi ulicemi Palackého a Boženy Němcové, v ulici Husova, v zastavitelné lokalitě 8-Z1 Zadní Vinohrady, v ulici Beethovenova, podél ulice Vinohradská (vedle Kauflandu). (E.1.5.1.5. k))
- 14) V souvislosti s novelou stavebního zákona doplnit do kapitoly 6. definici pojmu Technická infrastruktura. (E.1.5.1.3 d))
- 15) Provéřít umožnění navýšení výšky OC Vinohradská a případných bytových domů v koordinaci se záměry v území a urbanistické koncepce ul. Vinohradská (E.1.5.1.5 g))
- 16) Koncepci energetiky v rámci obnovitelných zdrojů upřesnit a zkoordinovat s tabulkami funkčního využití, upravit regulativy dle upřesnění koncepce (OK.m, OK.v, OK.s, OS, OV, DS.a, DS.c, DS.g, DS.p, DD, TW, VZ, W – Míchánický rybník). (E.1.5.1.3 d))
- 17) Doplnit do Odůvodnění návrh zeleného prstence a doplnit jeho zakreslení do výkresu krajiny a upřesnit zajištění prostupnosti krajiny. (E.1.5.1. 1 c))
- 18) Zrušit tabulku Doporučené použití zdrojů energie v rozvojových lokalitách Chomutova v kap. 4.2.8. Energetika. (E.1.5.1. 3 d))
- 19) Přeformulovat zóny na CZT ve vztahu k obnovitelným zdrojům. (E.1.5.1. 3 d))
- 20) Doplnit do regulativů plochy DZ a OK. S. na pozemcích 3793/13, 3793/159, 3793/1 a dalších mezi ulicí Nádražní a kolejíštěm možnost umístění autobusového nádraží včetně dopravní infrastruktury jako součást terminálu po přesunutí železniční stanice. (E.1.5.1.3 a))
- 21) Do kapitoly 2.2. doplnit architektonicky a urbanisticky významné území, které je uvedeno v kapitole 15. V kapitole 15. toto území zrušit. Odůvodnit více zařazení architektonicky a urbanisticky významných staveb. (E.1.5.1.1. b))

- 22) Lokalita 8-Z1 – Zadní Vinohrady – doladit dopravní napojení ze stávajícího sídliště dle zpracovávané územní studie, pro plochy ZP i po odstraněné komunikaci k areálu Kamencového jezera v poznámce stanovit přípustnost oplocení po dobu do vybudování zeleně parkové. (E.1.5.1.3)
- 23) U nové zastavitelné plochy Z.24.5 doplnit důležité pěší propojení mezi novou plochou a plochou TW. (E.1.4.g))
- 24) Zajistit koordinaci regulativů pro reklamu v kapitole 6. A. a 6. C. (E.1.5.1.5 c))
- 25) Zajistit koordinaci regulativů o započítávání technologických zařízení do výšky budovy mezi kapitolou 4.2.9. a kap. 6.1.A. (E.1.5.1.5 g))
- 26) Provéřít použití prvků regulačního plánu i pro přestavbovou lokalitu bývalých válcoven a pro centrum města. (E.1.5.1.1. d))
- 27) V rámci kapitoly Adaptace na změnu klimatu doplnit i možnosti práce s šedou vodou. (E.1)
- 28) Opravit text poznámky č. 9 u tabulky funkčního využití OK.M takto: Překročení výšky stávajícího objektu na pozemku p. č. 1281/4 k. ú. Chomutov II v ulici Bezručova se umožňuje navíc o ustupující podlaží. U nového objektu na pozemku 1360/3 v k. ú. Chomutov II v ulici Lipská je možná stejná výška jako u stávajícího bytového domu na pozemku p.č.1360/1 v k. ú. Chomutov II, nejlépe formou ustupujícího podlaží. (E.1.5.1.5 g))
- 29) FVE – zrušit zastavitelnou plochu pro FVE 9-Z10. (E.1.5.1.3 d), E.1.5.1.2 e))
- 30) Do kapitoly 6.1 C. a 6.2 doplnit bližší údaje k oplocení – zejména výška, propustnost. (E.1.5.1.1. d))
- 31) Provéřít umísťování objektů pro street food, stanovit regulativy, odůvodnit, jak s nimi v prostoru pracovat, předložené odůvodnění neodpovídá požadavku zadání. (E.1.5.1.5. h)
- 32) Seznam zkratk dát dle abecedy.
- 33) Doplnit časové omezení pro studii č. 16. (E.1.5.1.3)

**Stanovisko k návrhu pokynů pro úpravu změny č. 3 územního plánu Chomutov podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen ZOPK)**

Jako orgán věcně a místně příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) ZOPK, vydává krajský úřad dle § 45i ZOPK následující stanovisko:

Návrh pokynů pro zpracování nového návrhu změny č. 3 územního plánu Chomutov po společném projednání **nebude mít** samostatně ani ve spojení s jinými **významný vliv** na předmět ochrany nebo celistvost jednotlivých evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti krajského úřadu.

Odůvodnění:

Navržené dílčí změny spočívají v upřesnění a návrzích na upřesnění dílčích regulativů z mnoha aspektů. Úřad vyhodnotil ty, které jsou dostatečně konkrétně definované a dospěl k závěru, že se nedotýkají zájmů hájených soustavou NATURA 2000. Orgán ochrany přírody se nemohl vyjádřit k těm regulativům, které nejsou formulovány dostatečně konkrétně s jednoznačnými důsledky pro znění koncepce. Úpravy nemění podmínky pro plochy lokalit soustavy NATURA 2000, většina se dotýká stávajících zastavitelných ploch přímo nebo jejich regulativů. Úřadu není známa ani jiná nepřímá souvislost, která by mohla mít vliv na předměty ochrany lokalit soustavy NATURA 2000. S ohledem na výše popsany charakter změny a její umístění negativní vliv navrhované změny koncepce na lokality soustavy NATURA 2000, resp. předměty jejich ochrany vyloučit.

**Stanovisko k návrhu pokynů pro úpravu změny č. 3 územního plánu Chomutov podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů**

Na základě obsahu předloženého návrhu pokynů pro provedení úpravy návrhu změny č. 3 územního plánu Chomutov a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, posoudil zdejší odbor jako příslušný orgán podle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí přeloženou žádost podle § 10i odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí s následujícím závěrem:

„popsanou podstatnou úpravu návrhu změny č. 3 územního plánu Chomutov“ **není nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí; z pohledu § 1 odst. 3 zákona je však nezbytné, aby byla tato podstatná úprava zpracována a zohledněna v závěrech vyhodnocení SEA, jakožto objektivního odborného podkladu pro vydání opatření obecné povahy

Odůvodnění: příslušný úřad při zjištění, zda a v jakém rozsahu může mít návrh pokynů pro úpravu návrhu územního plánu významný vliv na životní prostředí a obyvatelstvo, hodnotil předložený návrh pokynů pro úpravu návrhu změny č. 3 územního plánu Chomutov na základě dostupných podkladů (upravený návrh změny č. 3 územního plánu Chomutov, platný územní plán Chomutov, stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, dostupné informace a mapové podklady KN, CHMÚ aj.), a za použití následujících relevantních kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí (irelevantní kritéria nejsou zmiňována):

1. Obsah koncepce (Návrh pokynů pro úpravu návrhu změny č. 3 územního plánu Chomutov) Obsahem návrhu pokynů pro úpravu návrhu změny č. 3 územního plánu Chomutov jsou pokyny ze stanovisek a společného jednání – návrh změny č. 3 ÚP Chomutov po společném jednání je potřeba upravit dle stanovisek dotčených orgánů a zaslaných připomínek; upřesnění a návrhy na upřesnění dílčích regulativů; pokyny pro textovou část „Návrh“; pokyny pro textovou část „Odůvodnění“; pokyny pro grafickou část.

Dle navrženého charakteru a funkčního využití nových ploch není potenciálně možné v rámci územního plánu umístit záměry uvedené v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Z pohledu míry stanovení rámce je z Návrhu pokynů pro úpravu návrhu změny č. 3 územního plánu Chomutov patrné, že plošný rozsah a charakteristika nově vymezovaných ploch nezakládá potenciál pro umístění záměrů, které by mohly způsobit výrazně negativní zásah do životního prostředí, ovlivnění krajinného rázu, ekologické stability území a udržitelného rozvoje území. Zároveň nelze předpokládat, že celkový rozsah prověřovaných ploch může významně ovlivnit urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a jiné relevantní koncepce.

2. Charakteristika vlivů koncepce (Návrh pokynů pro úpravu návrhu změny č. 3 územního plánu Chomutov) na životní prostředí a veřejné zdraví a charakteristika dotčeného území

Vlivy na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví spojené s nově navrhovaným funkčním vymezením lze z hlediska jejich charakteru a doby trvání označit za lokální a trvalé. Změnu svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nelze z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovat za významnou.

Ve spojení s okolní zástavbou nelze očekávat významné kumulativní a synergické vlivy – zábor půdy, odvodnění území, emise z lokálního vytápění a dopravy, spotřeba vody a produkce splaškových vod.

Z hlediska závažnosti a rozsahu nelze očekávat významné vlivy přesahující správní území města Chomutova s rozlohou 29,25 km<sup>2</sup> a počtem 46 940 obyvatel (2023, ČSÚ). Změnou ÚP nedojde k významnému navýšení hustoty zalidnění, které je v současnosti na úrovni cca 1 605 obyvatel na km<sup>2</sup>.

4 z 5

Na území města se nacházejí krajinné části a přírodní prvky se stanovenou územní ochranou – Natura 2000 (EVL Údolí Hačky, EVL Bezručovo údolí, EVL Chomutov – zoopark, EVL Pražská pole), Přírodní park Bezručovo údolí, chráněná oblast přirozené akumulace vod (CHOPAV) Krušné hory, územní systém ekologické stability, významné krajinné prvky.

Při vymezování nových ploch nebude dotčen žádný pozemek určený k plnění funkce lesa (vzdálenost 50 m od lesa), nemovitá kulturní památka nebo ochranné pásmo nemovitých kulturních památek.

Na území města se nachází městská památková zóna, archeologická naleziště, výhradní ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území, stará důlní díla, poddolovaná území, sesuvná území, je stanovena aktivní zóna záplavového území a záplavové území Q5, Q20 a Q100 vodních toků Hačka a Chomutovka.

Na území města se nacházejí půdy I. až V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF), přičemž půdy I. třídy ochrany ZPF představují nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně a půdy II. třídy ochrany ZPF představují nadprůměrně produkční půdy, které jsou vysoce chráněné. Potřebu případného záboru je nutné v dalších fázích pořizování ÚP náležitě odůvodnit a v případě záboru půd v I. a II. kategorii ochrany ZPF je nutné odůvodnit i převahu veřejného zájmu (ve smyslu § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů).

Dle pětiletých klouzavých průměrů za roky 2018 – 2022 (ČHMÚ) nedochází ve správním území města Chomutova k překračování imisních limitů u reprezentativních škodlivin (zejm. PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>, benzen, benzo(a)pyren). Na území obce jsou významné zdroje hluku – komunikace D7, I/13, železniční trať č. 124, č. 140. Změna ÚP nemá potenciál významně změnit stávající akustickou situaci. Nelze očekávat výrazný dopad na změnu klimatu na lokální i regionální úrovni. Vzhledem k umístění lze vyloučit přeshraniční povahu vlivů. Nelze předpokládat významné navýšení stávající úrovně rizika havárií či přírodních katastrof. Dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany na národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni lze vzhledem k jejich absenci v širším území vyloučit.

Příslušný úřad tak neshledal žádnou z charakteristik vlivů změny územního plánu na životní prostředí a veřejné zdraví ani charakteristiku dotčeného území zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona.

3. Předpokládaný přínos posouzení koncepce ve vztahu k posouzení jiných koncepcí zpracovávaných na odlišných úrovních v téže oblasti.

Návrh pokynů pro úpravu návrhu změny č. 3 územního plánu Chomutov žádným zásadním způsobem nemění koncepcí krajiny ani koncepce veřejné infrastruktury, plochy ani koridory územních rezerv, veřejně prospěšných staveb či opatření nebo asanací. V této fázi se nestanovují žádné požadavky na zpracování variant. Koncepce rozvoje obce se významně nemění.

Na základě výše uvedeného Krajský úřad Ústeckého kraje neshledal nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) a zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze tak prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů.

Uvedené stanovisko nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy, ani příslušná povolení podle zvláštních právních předpisů.

Ing. Helena Skalníková  
vedoucí oddělení ochrany prostředí a udržitelného rozvoje



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

Ze stanoviska KÚ ÚK (ke společnému jednání z 1.9.2023) nevyplývaly další požadavky na úpravu změny územního plánu. Požadavky vyplývající ze SEA byly zohledněny v návrhu územního plánu již ve společném jednání.

## 15. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Změna č.3 kompletně upravuje značení a barevnost celého ÚP a PRZV dle požadovaných požadavků „Standardu vybraných částí územního plánu“.

### 15.1 VYHODNOCENÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změnou Z3 bylo aktualizováno zastavěné území ke dni 1.12.2022.

### 15.2 VYHODNOCENÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

#### ÚP přijímá strategii adaptace klimatickou změnu.

Jedná se o soubor opatření v tématice modrozelené infrastruktury – viz kap. 4.2 a 5.8.

#### ÚP stanovuje opatření pro ochranu a rozvoj hodnot jednotlivých lokalit.

Jejich vymezení vychází z platného členění na urbanistické městské obvody – viz kap. 2.1. a je podpůrným nástrojem na udržení identity vymezených lokalit.

#### ÚP navrhuje:

- **členění zastavěných příp. zastavitelných území města na lokality s vyjádřením charakteru zástavby**

Členění vychází z platného a v ÚP Chomutova využitého dělení území města na základní sídelní jednotky. Toto je pak použito na podrobnější členění (indexace doplněnými malými písmeny, např. 8a) na lokality, které se vyznačují společnou charakteristikou struktury zástavby, tedy lokality urbánní. Tyto jsou vymezeny pouze v zastavěném a zastavitelném území, nezahrnují krajinná nezastavěná území. Toto členění zůstává proto přehledné, přestože charakter zástavby se samozřejmě neřídí administrativními hranicemi. Každá z lokalit má vyjádřen typ struktury zástavby (viz kap. 3.1) a zpracovanou krátkou charakteristiku typických znaků struktury. Členění na urbánní lokality je základem tabulky v kap. 2.1. a je vyjádřeno též ve Schematu urbánních lokalit – výkres č.8.

#### - **přehled opatření a důrazů pro činnosti v těchto lokalitách:**

Tabulka v kap. 2.1 vyjadřuje zároveň verbální souhrn opatření či doporučení pro další činnosti v lokalitě, které by měly doplňovat podmínky PRZV o opatření z pohledu udržení identity celé lokality. Jsou součástí výroku, tedy jsou nadřazeně platné současně s podmínkami ploch PRZV, případně plochami PRP.

#### ÚP vymezuje podrobně ostatní architektonicky významné stavby a území:

Jedná se o podrobný rozklad staveb, které nad rámec památek, zapsaných na seznamu nemovitých kulturních památek, vyjadřuje kvalitu dalších objektů ve městě. Tyto jsou podrobně uvedeny a patří též do výběru arch. a urb. významných staveb. Podklad připravilo město Chomutov.

### 15.3 VYHODNOCENÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE VČ. URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

**Skutečnosti rozhodné pro převod ploch/ lokalit zastavitelných do zastavěných:** jedná se důležitou informací pro vnímání zastavitelných ploch, neboť není možné fragmentovat lokality podle právě dokončených domů.

Zpracovatel, po dohodě s objednatelem ve Z3 ÚP při analýze zastavitelnosti lokalit, uplatňuje následující pravidlo:

- Zastavitelná plocha je převedena celá do stavu, pokud 90% ploch s objekty je již vymezeno v katastrální mapě
- Zastavitelná plocha se může zmenšit pouze o ucelenou, realizovanou a katastrálně vymezenou plochu s objekty.

#### Vymezení ploch PRZV z pohledu nových skutečností ve Z3:

V tabulce ploch PRZV dochází (mimo jednotlivé podmínky ploch PRZV – viz kap. 15.6 Odůvodnění) k vymezení nových, rušení zastavěných i úpravě některých parametrů ploch (výměra, kapacita):

#### Výčet změn s odůvodněním:

**Zrušeny byly plochy:** 3-Z2(DS.g), 7-P4 (OK.m), 7-P5 (OK.v), 13-Z2(BV), 20- Z4 (BI), 28-Z3(DS.g), 28-Z4(DS.g), 28-Z5 (DS.g), 17-Z2 (BI), 25-Z3, 24-P1, 17-Z2, 18-Z2, 18-Z4

Tyto plochy byly přeřazeny do stavu, jedná se o již zrealizované záměry (plochy jsou již naplněny). Plochy byly upřesněny podle provedené parcelace a skutečného stavu (např. navrhovaná plocha BI je změnou převedena do ploch BI a DS.k), popřípadě byla vymezena zeleň.

#### **Nově vymezené plochy:**

- **Z.16-7** jako BI o kapacitě 6 RD, P16 -1 jako BI o kapacitě 3 RD, P18-2 jako BI o kapacitě 10RD, Z18-10 jako SM TW o kapacitě 0, dále Z.24-5 jako BV a PU o kapacitě 32 RD  
Všechny změny mají oporu a vychází ze zadání Z3, Odůvodnění/ zápis změn, též kap. 16. Odůvodnění:
- **Z.16-7:** Lokalita Černý vrch 16a. Jedná se o změnu využití ze stávajícího využití TW na BI na základě Zadání Z3, transformace na BI v rozsahu 6 RD je uvnitř zastavěného území a odpovídá podmínkám v území
- **P.16-1:** stejné odůvodnění jako Z16-7, jsou v návaznosti, malá plocha s kapacitou 3 RD
- **P.18-2:** jedná se o plochu v lokalitě Domovina, na jejím severu část plochy zastavěna, jedná se o stabilizaci plochy do BI o max. kapacitě 10RD. Tato plocha je zčásti již jako BI využita (zde se jedná o aktualizaci a doplnění dnešních z ploch zahrádek), druhou část lze doplnit na malou ucelenou lokalitu BI v návrhu. Podmínky okolní zástavby i pozice pod lesem nebrání tomuto využití a je vhodné uvnitř zastavěného území. Zároveň je ale potřebné zajistit řádný přístup k lokalitě o min. šíři 8m uličního profilu a sice tak, aby se tak nečinilo z prostoru přivaděče pod správou Povodí Ohře sp.( vhodný přístup od komunikace u lesa). Rovněž řešení odkanalizování musí být citlivé ve vztahu k blízkosti přivaděče.
- **Z.18-10:** V lokalitě Domovina na severu, změna plochy ZP na SM je velmi malou korekcí v území pro vyjádření reálného využití ve vztahu ke kanálu TW. Opírá se o Zadání Z3, je uvnitř zastavěného území a nemá žádnou kapacitu, jde o rozšíření ploch SM o výměře 730m<sup>2</sup>
- **Z.24-5:** V lokalitě Strážiště východ 24b. největší plocha pro rozvoj, je určena pro BV o kapacitě do 32 RD. Opírá se o Zadání Z3 a SEA, navazuje na zastavěné území. Původní územní rezerva pro bydlení je ve Z3 vymezena mírně odlišně, ale ve stejné výměře. Změna vymezení spočívá v vytvoření odstupu od lesa náhradou za protažení severním směrem. Jedná se o pozemky ve stejném vlastnictví. Z3 se opírá o stanovené podmínky jako: stejná výměra jako pův. rezerva, bydlení v kategorii BV s většími parcelami, o nutnost respektovat svažité terén co nejvíce (tedy bez velkých terénních úprav), nutnosti umístit požadované veřejné prostranství na určené

místo s fragmenty lesního porostu (který bude vyjmut z PUPFL) a plnění podmínek PRP. Rozvojová plocha a její kapacita je rovněž podpořena vyhodnocením v kap. 16. Odůvodnění. A zpracovanou SEA, která záměr připouští z pohledu životního prostředí.

#### Upravené plochy:

- **Z.9-12** jako BI se zvětšenou výměrou z důvodů dorovnání okrajů BI,
- **Z.27-1** jako BI se zmenšenou výměrou z důvodů plánované úpravy koryta vodoteče a realizace RD

**Ostatní podmínky PRZV** – viz kap. 6 a kap.15.6.Odůvodnění

## 15.4 VYHODNOCENÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

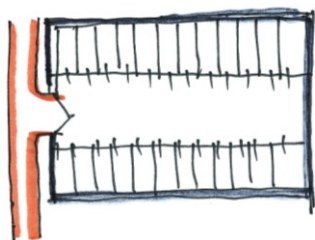
### Doprava v klidu

Garáže jsou umožněny v režimu ploch PRZV s bydlením jen za podmínek pro doprovodné stavby dle kap. 6.1.A. Reaguje na zadání Z3 s důrazem na rozšířené garážování v plochách DS.g nebo pod domy či pod zemí, nikoli formou jednotlivých či skupinových garáží v plochách kdekoli v BH. Sleduje se tím opatrnost před zahlcením prostředí a vnitrobloků víceméně osamocenými garážemi na jakémkoli místě. Plošný parametr by zahájil postupnou prostorovou destrukci vnitrobloků. Plochy převedené z BH a SM do DS.g jsou vyjádřeny v hlavním výkresu. Předcházela důkladná analýza detailů prostředí a rozhodujícími faktory pro převedení byla existence nebo potenciál ucelených garážových dvorů s řadovými garážemi, nejlépe s vjezdy zevnitř areálu a potenciálem pro doplnění dostavbami řadových garáží. Tato skutečnost umožní realizace nových řadových garáží v místech již existujících předpokladů.

Zároveň došlo k výběru ploch s ozn. Reg5, které v rámci ploch DS.g, kde není možné povolovat areály řadových garáží z důvodů prostorové nevhodnosti a naopak vhodnosti a potenciálu pro garážové domy. Systémově se v tomto smyslu řeší podmínky tak, aby zmizel tlak na jednotlivé garáže v BH a SM, ale zároveň se umožnila částečně výstavba dalších řadových garáží.

Zpracovatelé navrhli též neposuzování min.% zeleně v areálech DS.g. Důvodem je skutečnost, že většina stávajících již nemůže podmínky min. 10% zeleně splnit.

**Prototyp ideálního garážového dvora z řadových garáží (při jiném tvaru zachovat principy):**



#### Zásady:

- 1) dvůr/ areál pod uzavřením (bezpečnost)
- 2) všechny vrata zevnitř dvora
- 3) neruší čímkoli okolí
- 4) vnější zdi lze doprovázet zelení
- 5) krajně dobrý monitoring

Jsou stanoveny přísnější parametry pro potřeby residenčních a návštěvnických stání v lokalitách umožňujících bydlení (kap. 6.1.B a karty PRZV pro BI, BV, BH, SC a SM). Tyto parametry sledují potřebu přitvrdit požadavky na novou výstavbu bytů i na parkování residentů od RD v ulicích. Parametry mají oporu v Zadání Z3.

Jsou upřesněny podmínky ploch DS.g. Do ploch DS.g patří nyní i řadové garáže pouze však nad 10 míst proto, aby jejich pozice nezabrali stavebníci jednotlivých garáží. Garážový dvůr tedy může být i z řadových garáží, ale jen na místech DS.g, tedy místech, kde kumulace garážování bude efektivní a neobtěžující bydlení.

### Zásobování vodou

Souhrn opatření pro adaptaci města na klimatickou změnu – viz též kap. 5.8. V kap. 5.8 jsou rozšířeny požadavky na hospodaření s vodami, v oblasti pitné vody bez nových požadavků.

## Splašková kanalizace

Ve Z3 vložena nově výjimka pro neodkanalizované pozice staveb:

V případech prokazatelné velké vzdálenosti pro připojení staveb na existující veřejnou kanalizaci je možné připustit dočasné využití domácích čistíren s podmínkou jejich možného napojení na budoucí veřejnou kanalizaci. Tato výjimka vychází z potřeby zajistit odkanalizování i u staveb, které jsou velmi vzdálené od městské kanalizační sítě a ekonomické vklady jsou v tomto smyslu velmi neefektivní. Nesmí to však znamenat nerealizaci veřejné kanalizace v budoucnosti, podmínka stále aktuální.

Dále je do textu koncepce odkanalizování zanesen požadavek řešící nemožnost připojení nových lokalit na ČOV Údlice vzhledem k vyčerpané kapacitě. Je uvedeno, že do doby zkapacitnění stoky A a uvolnění kapacity ČOV Údlice není možné napojení rozvojových ploch města. Konkrétní řešení napojení bude součástí navazujících povolení stavby na základě vyjádření vlastníka vodohospodářské infrastruktury.

Dále je pro vybrané rozvojové plochy (jedná se o největší rozvojové plochy v Chomutově – Zadní Vinohrady, Válcovny a Sady Březenecká) stanovena etapizace - připojení ploch zahrnutých do II. a III. etapy je podmíněno zkapacitněním stoky A a volnou kapacitou ČOV.

## Odvod dešťových vod

Dešťové vody by měly být v co největší a nejdělsí možné míře ponechány na zájmovém území, aby nedošlo k významné změně přirozeného odtoku, s využitím zasakování (např. vhodným návrhem uličních profilů s povinným podílem ploch pro vsakování, návrhem zpevněných ploch v kombinaci se zasakováním, retenčních vodních ploch, vsakováním do přilehlých zelených pásů apod.). Rozšířený požadavek na podobu nových uličních profilů, které výrazně mohou přispět k problematice.

Souhrn opatření pro adaptaci města na klimatickou změnu – viz též kap. 5.8:

- strategie práce s dešťovými vodami musí preferovat jejich retenci, vsakování, zpomalování odtoku a násobné využití na místo co nejrychlejšího odvedení vod dešťovou kanalizací do vodotečí- viz konkrétní opatření v kap. 4.2. Změna strategie práce s vodami.
- krizové plány musí reflektovat kritická sucha jako hrozbu a stanovovat podmínky při vyhlášení hrozby z pohledu spotřeby a využití pitné vody nebo z pohledu volby snížených průtoků vod. toků. Věc spíše krizových plánů než ÚP
- podpora polopropustných povrchů na parkovištích a parkovacích místech. Další srozumitelná opatření pro podporu tématu

## Vodní toky a nádrže

- Souhrn opatření pro adaptaci města na klimatickou změnu – viz též kap. 5.8 – viz výše

## obecně v oblasti vytápění:

Přednostní využití alternativních zdrojů energie vyjma větrné, přípustnost využití CZT, vytápění plynem a elektrickou energií, a také lze využívat i dalších otopných zdrojů za těchto podmínek: Požadavek nepřímo ze Zadáání Z3 potvrzuje nové strategie pro alternativní zdroje.

## Alternativní zdroje:

V řešeném území ÚP Chomutova nelze využít s plochy pro lokalizaci větrné energetiky a to ani na střeších či pozemcích domů. Změnou se doplňuje text "a to ani střeších ani pozemcích všech objektů" z důvodů jednoznačnosti. Nejedná se o změnu koncepce, s větrnou energetikou územní plán nepočítal (původní znění kap. 4.2.9. bylo "ÚP Chomutova nepočítá v řešeném území s plochami pro lokalizaci větrné energetiky.". Tato věta byla přeformulována tak, aby bylo bylo zdůrazněno, že se nepočítá ani s možností využít pozemky, případně střechy pro větrnou energetiku (vzhledem k tomu, že v rámci změny Z3 je takto řešena fotovoltaika – tedy kromě ploch s rozd. zp. využití VE upřesňuje možnost využít jednotlivé pozemky či objekty pro fotovoltaiku i v jiných plochách s rozd. zp. využití). Celé území města Chomutova se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany a zároveň ve vymezeném území radiolokačního zařízení (viz kap. 5), výstavba výškových staveb podléhá vydání závazného stanoviska Ministerstva obrany. Okolí města S a SV

směrem je zalesněno, území nacházející se J a JV od města je územním plánem určeno jako rekreační "zelené" území (tzv. zelený prstenec v koncepci platného územního plánu; byly zde vymezeny plochy krajinné smíšené s rekreačním využitím a jejich rezervy; změnou se pro jednoznačnost tento prstenec určuje i ve výkrese Koncepce uspořádání krajiny). Zároveň byla v území vyhlášena přírodní rezervace Pražská pole (součást zeleného prstence). Z těchto důvodů není větrná energetika na území obce nadále podporována, aby neznehodnocovala volnou krajinu výškovými dominantami.

Dále byla doplněna kapitola řešící umístování fotovoltaiky na území Chomutova, a sice vzhledem k funkčním plochám (jestli se jedná zejména o přednostní využití pro vlastní potřebu, případně pro komunitní sdílení nebo zda je možná i samostatná elektrárna), toto bylo doplněno i do tabulek regulací ploch v kap. 6 návrhu. Dále jsou zde řešeny podmínky pro umístování fotovoltaických elektráren. Změnou se umožňují fotovoltaické systémy na pozemcích, avšak reguluje se možnost jejich umístění tak, aby nemohly být realizovány na úkor zeleně, aby respektovaly charakter území a nemohly být např. umístěny na plochách pozemků architektonicky významných staveb.

Umožnit tepelná čerpadla u všech druhů staveb, vyjma fasád a střech do veřejných prostranství ZP a dalších významných veřejných prostranství, dále vyjma kulturních památek a významných staveb. Obecně se zavěšené agregáty se nezapočítávají do zastavěné plochy, pozemní ano, což odpovídá definici zastavěné plochy pozemku). Změnou se stanovují podmínky a možnosti umístění tepelných čerpadel, avšak s ohledem na ochranu kulturních a architektonických hodnot města, přesto umožňující relativně širokou použitelnost mimo frekventovanou viditelnost.

Technologická zateplená zařízení či místnosti pro fotovoltaiku či tepelná čerpadla na střechách objektů se započítávají do max. výšky objektů, naopak otevřené technologie (vyjma velkých nádrží) na střechách se do max. výšky nezapočítávají. Na plochých střechách mohou místnosti plnit funkci nebo doplňovat ustupující podlaží. Změnou se upřesňují podmínky pro zápočet do max. výšek objektů z důvodu jednoznačnosti budoucího rozhodování. Na plochých střechách mohou plnit funkci ustupujícího podlaží.

Nové rozvojové plochy VE (jako součást nezastavěného území, tedy v krajině) zatím jsou realizovatelné pouze po změně ÚP, tedy po individuálním posouzení. Obrana proti překotnému rozvoji na malých krajinných územích ÚP Chomutova.

## 15.5 VYHODNOCENÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY,.....

Z3 nemění většinu ustanovení platného ÚP Chomutova, přesto však přidává úpravy a důležitou kapitolu (strategie adaptace města a krajiny na klimatickou změnu).

**Vyhodnocení návrhu zeleného prstence v jižním sektoru města:** Jedná se o návrh, se kterým se argumentovalo již v původní koncepci, nyní je vymezen i v grafické části.

**Vyhodnocení ÚSES –** Z územního plánu (textové i grafické části) byly vypuštěny prvky lokálního ÚSES (LBC Hraničná, LBC, LBC Prostřední rybník a LBC Údolí Březeneckého potoka), které nejsou součástí řešeného území. Dále byl vypuštěn biokoridor LBK 6, vzhledem k tomu, že neměl návaznost v dalších územích (ÚP Blatno – úplné znění po Z2, 2023; ÚP Jirkov – projednávaný ÚP). Dále bylo vypuštěno LBC Městský park, vzhledem k tomu, že není přímo provázáno s probíhajícím biokoridorem a zároveň omezuje možnosti využití městského parku jako městského veřejného místa určeného k relaxaci obyvatel. Dále byly sladěny názvy mezi textovou a grafickou částí (týkající se LBK "Do ZOO" a LBK "LBC Zoologická zahrada-LBC Kamenný vrch-NRBK K3 MH"). Vedení RBK.573 bylo částečně upraveno tak, aby nevedlo přes stávající zahrádkářskou kolonii (větev byla před kolonií ukončena a dále vedena korytem Chomutovky směr Údlice, kde je potřeba vyřešit v ÚP propojení s biocentrem).

### Strategie adaptace města a krajiny na klimatickou změnu

#### ÚP navrhuje:

- **Koncepce (viz kap. 2):** vložení adaptace na klimatickou změnu **do priorit celkové koncepce města, další rozpracování konkrétních opatření v kapitolách 3, 4, 5, 6, 12 a 13.** Přehled o dotčených kapitolách
- **Sídelní zeleň: důraz na podporu zeleně v zastavěném území (viz kap.3)** Přidané doporučení pro posílení argumentace při možné likvidaci krajinné zeleně.

- **Technická infrastruktura (kap. 4): důraz na hospodaření s vodou a zpoždování odtoků**
  - strategie práce s dešťovými vodami musí preferovat jejich retenci, vsakování, zpomalování odtoku a násobné využití (práce se "šedou vodou") na místo co nejrychlejšího odvedení vod dešťovou kanalizací do vodotečí- viz konkrétní opatření v kap. 4.2. Potřebný důraz na retenování vod
  - krizové plány musí reflektovat kritická sucha jako hrozbu a stanovovat podmínky při vyhlášení hrozby z pohledu spotřeby a využití pitné vody nebo z pohledu volby snížených průtoků vod. toků. Potřeba zahrnout problematiku do krizových plánů
  - podpora polopropustných povrchů na parkovištích a parkovacích místech. Jedno z možných konkrétních doporučení pro to, aby větší parkoviště plnila i tyto priority
- **Uspořádání krajiny (kap. 5): důraz na snížení vodní a větrné eroze**
  - revitalizace vod. toků musí preferovat zpomalení celkových odtoků a přirozenost břehů pro příznivé vsakování a ozelenění. Zatím v Chomutově se jedná o Chomutovku a její průtok městem
  - důsledná ochrana zavlažovacích a odvodňovacích systémů. Potřeba do nich nezasahovat.
  - stabilizace, obnova a doplňování mezí, remízků, mokřadů, větrolamů a dalších ekostabilizačních prvků v krajině. Obecná podpora nárůstu krajinné zeleně, nebylo třeba ji územně konkretizovat, patří specialistům
  - podpora vybraných ploch dolesnění v polích, konverze jehličnatých porostů na smíšené nebo listnaté. O dolesnění v Chomutově se přímo nejedná, ale o konverze porostů ano.
  - podpora dělení velkých půdních bloků jako součást zvyšování ekostability krajiny. Další dělení na menší bloky doporučené.
  - podpora doprovodné zeleně komunikací všeho druhu a také vodotečí
  - podpora větrolamů pro snížení větrné eroze. Standardní požadavek při rekonstrukcích silnic v krajině.
  - podpora pro agrotechnické postupy na zemědělských plochách, které snižují půdní a vodní erozi a šetří vodou na závlaku (kapénkové závlahy např. sadů). Obecná podpora vhodných způsobů orby a způsobů šetrné závlahy.
- **Podmínky využití ploch PRZV (kap. 6): důraz na podmínky prostorového uspořádání staveb**
  - Dodržování min. % podílu zeleně stanovených pro plochy PRZV. Ve Z3 nedošlo ke snižování nároků na tento parametr
  - Dodržování odstupů jakýchkoli nových staveb od PUPFL z pohledu ohrožení pádem stromů. Prevence případných škod nepřímo i vlivem sucha
  - Všechny velké ploché střechy u nových staveb s výměrou nad 300m<sup>2</sup> u staveb všeho druhu musí obsahovat alespoň 60% výměry aktivní střešní zeleně - viz kap. 6.1.C. Konkrétní požadavek na investory s velkými záborů půd ve smyslu příspěvku k ochlazení klimatu.
- **Územní studie (kap. 12): průmět výše uvedených požadavků do obsahu územních studií**  
 Propsáno do požadavků na obsah územních studií

## 15.6 VYHODNOCENÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PLOCH PRZV A PRP

Velmi silně korigovaná kapitola v souladu se Zadáním Z3 a Standardizací ÚPD. Přehled Změn a jejich odůvodnění.

### Úprava definic pojmů: kap. 6.1.A

Hlavní, přípustné a podm. přípustné využití  
Doprovodné stavby BI, BH, RZ  
Carport  
Max. výška staveb – upřesnění:  
Nekapacitní skladování, komerční a nekomerční občanská vybavenost  
Plochy Reg1 atd.

Uvedené pojmy jsou uvedeny nově nebo upřesněné, často výrazně doplněné (doprovodné stavby), řada pojmů je vyžadována k doplnění již v Zadání Z3, některé vyplynuly z průběhu konzultací.

### Úprava Zásad používání podmínek- kap. 6.1.B a 6.1.C

PRZV a jejich vztah k blokům pozemkům – uživatelské doporučení pro vztahování výpočtu podílu přípustných využití  
Výklad min.% zeleně- rozšíření výkladu o podmínky v plochách SC  
Parametry podmínek pro parkování- širší výklad podmínek a parametrů  
Podmínky pro lokaci garáží - širší výklad podmínek a parametrů, zvláště s ohledem na řadové garáže a snahy fragmentovat stavby v BH  
Podmínky pro využití krytů CO- podmínky pro mírový provoz s důrazem na kompaktnost prostoru  
Stavby pro reklamu – umístění- podmínky pro reklamu potřebné a žádané v Zadání Z3  
Podmínky pro nové velké střechy- nastavení v duchu adaptace na klimatickou změnu: nastavená regulace vhodná pro velké stavby

### Plochy s rozdílným způsobem využití:

V celém systému textového označení a grafického vyjádření PRZV se ve Z3 provedla úprava dokumentace tak, aby splňovala zákonné podmínky „Standardu vybraných částí ÚPD“.

#### Odůvodnění změn v PRZV:

- BH, BI, BV - korekce možností parkování, doprovodných staveb a podmínek pro přípustnost, zelené Střechy, u BH specifikace výšek pro území ÚS10 Válcovny, absolutní údaj výšky staveb u BI a BV– vše odkazy na Zadání Z3,
- RH, RZ- korekce možností parkování a doprovodných staveb, RZ max.40m2 zastavěné plochy – vše na Zadání Z3,
- SC, SM – korekce přípustností a jejich posuzování, podmínky garážování a parkování, zelené střechy, min.% zeleně u SC s výjimkou v PZ, výjimky– vše odkazy na Zadání Z3,
- OH, OK.m, OK.v, OK.s, OS, OV, OX- korekce možností parkování, doprovodných staveb a podmínek pro přípustnost, zelené střechy, výjimky – vše odkazy na Zadání Z3,
- PU- změna v přípustnosti, kiosky
- ZP,ZX, ZO – řešení zatravnovacích dlaždic bez zápočtu do min.% zeleně - vše odkazy na Zadání Z3,
- DS.a, DS.c, DS.k, DS.g, DS.p, DD – řadové garáže užití, zelené střechy, vršky DS.g, dočasnost skladování, Výjimky- vše odkazy na Zadání Z3,
- VE,VL, VT, VZ – řešení přípustnosti, likvidace komínů, zelené střechy, specifikace posuzování výšek - vše odkazy na Zadání Z3,
- TW, TE,TO – Nové karty dle Standardizace, podmínky TW řada změn v přípustnosti - vše odkazy na Zadání Z3,
- WT, AZ, LU, MU.p, MU.r – vyloučení FVE na základě podmínek pro §18 dle novely SZ leden 2023

### Plochy s prvky regulačního plánu

**Volba typů regulovaných ploch** a typů území, jichž se regulace týká (stávající i rozvojové) – viz též kap.9 Odůvodnění (přístup k regulaci)

**Terminologie** – nutná součást kapitoly, vysvětlení specifických pojmů

**Karty PRP: BI, BV, RZ** – zcela nové karty, které vyjadřují regulované prvky jako sklon střech, výšky a charakter oplocení, odstupy staveb od uličních čar, regulace barevnosti, šíře profilu ulic a zeleň v uličním prostranství a podmínky pro jejich povinné uplatnění podle předem nastavených podmínek.

Zpracovatelé vychází ze zkušeností z podobných řešení v jiných městech.

**V případě odstupů od PUPFL** bylo upraveno, resp. zpřesněno na základě stanoviska orgánu ochrany lesa ke společnému jednání. Zpracování a projednávání návrhů územně plánovací dokumentace se řídí § 14 lesního zákona, dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa upravuje odstavec 2 výše jmenovaného ustanovení.

## 15.7 VYHODNOCENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ OBRANY STÁTU A PLOCH PRO ASANACI - VYVLASTNĚNÍ

Změnou byla vypuštěna VPS WD 1 (komunikace Zadní Vinohrady), vzhledem k tomu, že je již zrealizovaná. Dále bylo třeba v souvislosti s metodikou (jednotným standardem) změnit liniově zobrazované VPS dopravní infrastruktury na plošná, z toho důvodu je i celý výkres (vzhledem k možnému dotčení vlastnických práv) zobrazen v rámci změny. Po společném jednání byla původní PP.4 (veřejné prostranství Válcovny) určená k předkupnímu právu převedena do VPS k vyvlastnění – viz kap. níže.

## 15.8 VYHODNOCENÍ VPS A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změnou dochází k vypuštění veřejně prospěšné stavby pro občanské vybavení (PO 02) a veřejného prostranství (PP 5) z důvodu, že jsou všechny pozemky určené k předkupnímu právu jsou již ve vlastnictví města, vymezení VPS je dále bezpředmětné. Dále bylo upraveno umístění veřejného prostranství PP 4 s ohledem na upřesnění ploch v rámci přestavbové plochy s rozd. zp. využití podle zpracované a evidované územní studie ÚS Válcovny. Po veřejném projednání byla vypuštěna i PO 01, vzhledem k tomu, že podmínka realizace MŠ je stanovena jako podmínka etapizace. Dále bylo vypuštěno PP 6, vzhledem k tomu, že lokalita je již realizována. Po společném jednání by tedy zbyla pouze nově vymezovaná PP.4, avšak vzhledem k tomu, že od 1.7. bude platit nový stavební zákon, který předkupní práva neobsahuje, byl obsah kapitoly zcela zrušen a změnou vymezované veřejné prostranství bylo zařazeno jako veřejně prospěšná stavba (podle nového zákona VPS pro veřejnou infrastrukturu – veřejné prostranství) k vyvlastnění. Vzhledem k tomu, že v tuto chvíli jednotný standard takovou položku neobsahuje, bylo zvoleno označení VP (ale grafické zobrazení bylo ponecháno stejné jako v případě veřejných prostranství určených k předkupnímu právu).

## 15.9 VYHODNOCENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

**Ve Z3 dochází k následujícím korekcím v této oblasti:**

**Vyškrtnuté územní rezervy: R20** z důvodů převodu do ploch zastavitelných jako Z.24-5

**Nové územní rezervy: R23-** Rezerva koridoru v šíři 100m pro vedení silnice I/13; **ve vymezené rezervě R.23 jsou umožněny stavby a opatření** a opatření související s optimalizací železniční trati (VPS VD.30) a provoz Národního technického muzea - Důvodem dohoda s objednatelem o přednostním řešení variant přeložek úseků I/13 z důvodů, které by odrážely ještě neschválené výsledky zpracovávaných územních studií ÚS15 a ÚS16

**R24 - Rezerva pro vedení západní větve vnitřního distribučního okruhu.** Důvodem dohoda s objednatelem o přednostním řešení a posouzení variantní trasy západního úseky vnitřního silničního distribučního okruhu, kterážto varianta souvisí s neschválenými územními studii ÚS 15 a ÚS16

Z důvodu převedení územního plánu do souladu s jednotným standardem (územní rezervy mohou být jen jako plošné prvky) byly z výkresu základního členění (a kap. 10 výrokové části územního plánu) se vypouští územní rezervy pro cyklostezky/cyklotrasy R10 a R19 (vypouští se pouze z daného výkresu a nebudou již



nadále vedeny jako "územní rezervy" ve smyslu stavebního zákona), v koncepci dopravní infrastruktury zůstanou zachovány.

## 15.10 VYHODNOCENÍ DOHOD O PARCELACI

Výčet dohod o parcelaci se ve Z3 nemění.

## 15.11 VYHODNOCENÍ ÚZEMNÍCH STUDIÍ

Výčet požadovaných územních studií se rozšiřuje o:

**US.18 Dopravní studie křižovatek na I/13** - Důvodem dohoda s objednatelem o přednostním řešení a posouzení vybraných křižovatek na I/13 z důvodů, které by odrážely ještě neschválené výsledky zpracovávaných územních studií ÚS15 a ÚS16.

**Vyznačení již zpracovaných územních studií** – v grafické části není rozlišeno, v textové části přidána poznámka o pořízení (zanesení do evidence územně plánovací činnosti) u ÚS8. U ostatních zpracovaných (ÚS 6, ÚS 7 a ÚS 10 tato informace je v ÚP zapsána (provedeno v minulé změně).

**Korekce Zadání ÚS** – doplnění podmínek pro adaptaci na klimatické změny, pro Z18 speciální požadavky dopravní a způsob projednání.

**Změna účinnosti pro zpracování územních studií:** prodloužena do 4 let od nabytí účinnosti Z3, resp. (z důvodu nové metodiky) stanoveno přesné datum (odpovídající 4 letům od očekávaného nabytí účinnosti Z3), v případě US.16 je stanoveno kratší datum s ohledem na požadavek jejího dřívějšího řešení.

## 15.12 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)

Změnou č.3 je doplněna kapitola (v platném územním plánu etapizace stanovena nebyla). Etapizovány jsou největší rozvojové plochy v Chomutově – Sady Březenecká, Zadní Vinohrady a Válcovny. Důvodem stanovení etapizace je nedostatečná kapacita ČOV Údlice a také usměrnění rozvoje Chomutova. Etapizace byla zvolena s ohledem na již započaté činnosti v projektové přípravě. Otevření dalších etap je vázáno jak na volnou kapacitu ČOV Údlice (a dostatečně kapacitní hlavní sběrač splaškové kanalizace) a naplněnost předchozí etapy (volena 75 % zastavěnosti a také připojení předchozí etapy na ČOV, aby nedošlo k situaci, kdy by 2. etapa "předběhla" připojením na centrální ČOV objekty realizované v 1. etapě pomocí lokálních ČOV). V případě Zadních Vinohrad je 3. etapa vázána také na vytvoření dostatečně kapacitní školní občanské vybavenosti z důvodu rozsáhlosti území. V případě Válcoven byla hranice mezi etapami volena tak, aby došlo k zastavování směrem od centra a zároveň aby byla v první etapě občanská veřejná vybavenost (MŠ).

Rozdělení na etapy je graficky zakresleno v novém výkrese č.9 (výkres etapizace).

## 15.13 VYHODNOCENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Ve Z3 byla výrazným způsobem doplněna kapitola o **architektonicky významné stavby ostatní**. Podkladem byly materiály objednatele v podrobném členění. Jedná se o objekty, které nejsou nemovitými kulturními památkami, ale jsou významné svou architekturou a dokladují historii architektonického a urbanistického vývoje města nebo utvářejí ráz jednotlivých částí města. Tyto stavby jsou jednotlivě zakresleny podle seznamu a zobrazeny v koordinačním výkrese.

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

Změna č.3 bilancuje změny ve využití ploch pro bydlení následující, způsobem:

**Zcela nové zastavitelné plochy** jsou ve Z3 navrhovány, většinou však uvnitř zastavěného území.

Jedná se o plochy:

- Z.16-7 jako BI o kapacitě 6 RD,
- P.16 -1 jako BI o kapacitě 3 RD,
- P.18-2 jako BI o kapacitě 10RD,
- Z.18-10 jako SM TW o kapacitě 0 RD
- Z.24-5 jako BV a PU o kapacitě 32 RD

Celkový orientační předpoklad nárůstů kapacit bydlení.....51 RD

**Změna v úpravě ploch** (nové značení):

- Z.9-12 (BI) úprava výměry bez změny kapacity
- Z.27-1(BI), úprava výměry se snížením kapacity na 3RD

**Rušené (naplněné) zastavitelné plochy** (uváděno původní označení vč. předpokládaného počtu bytů/RD):

- 3–Z2 (DS.G), bez kapacit bydlení
- 6–Z1 (BI.1), kapacita 40 RD
- 7–P4 (OK.M) a 7-P5 (OK.V), bez kapacit bydlení
- 13–Z2 (BI.2), kapacita 1 RD
- 17–Z2 (BI.2), kapacita 3 RD
- 18–Z2 (OS), bez kapacit bydlení
- 18–Z4 (OK.M), bez kapacit bydlení
- 20–Z4 (BI), kapacita 1 RD
- 24–P1 (OK.M), bez kapacit bydlení
- 25–Z3 (BH), kapacita 24 BJ

**Aktualizace bilance rozvojových ploch z platné verze ÚP:** Zastavitelné plochy byly analyzovány z pohledu skutečné zaplněnosti dle konkrétních podmínek v území i katastrálních vymezeních a vyhodnocení je v následujícím schématu:

**Obr. 4** Schéma realizovaných RD



Pozn.: Z hlediska aktualizace zastavitelných ploch byly plochy bilancovány tak, že při téměř plné zastavěnosti byly přerazeny do stavu, při částečné zastavěnosti zůstávají v zastavitelných beze změn jejich původního vymezení. Je to z důvodů potřeb na veřejná prostranství a zamezení častě přílišné fragmentaci zastavitelných ploch a čitelnosti výkresů.

#### Shrnutí aktualizované bilance:

celkový nárůst nové výstavby RD od doby platnosti ÚP (nová výstavba dle katastrálního vymezení + další : 85 +18.....	103 RD
celkové snížení nových kapacit v ÚP za dobu od schválení ÚP.....	103 RD
Návrh RD ve Z3.....	51 RD
Další možné rezervy v území z pohledu výstavby RD.....	52 RD

#### **Celkové vyhodnocení:**

Z3, na základě důkladného vyhodnocení zastavitelných ploch dle platné koncepce ÚP Chomutova, stanovila nárůst ploch pro bydlení v RD na celkových 51 RD, což lze interpretovat jako cca 50% kompenzací za již realizované rozvoje. Z tohoto pohledu je navržený rozvoj přiměřený a kapacitně zdůvodněný.

## **17. VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK**

Vyhodnocení připomínek uplatněných po společném a při veřejném projednání viz příloha č. 2.

## **18. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ**

Viz příloha č. 2.

## 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/modře 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 76 číslovaných stran a přílohy č. 1, č. 2 a č. 3, **grafická část** odůvodnění územního plánu obsahuje 3 výkresy:

- O1 Koordinační výkres (M 1 : 5 000) – listy a,b
- O2 Výkres širších vztahů (M 1 : 25 000)
- O3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (M 1 : 5 000)