

Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Chomutov

Dle § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Chomutov (dále jen „zpráva“) vychází z § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavebního zákona“) ve znění pozdějších předpisů, a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhlášky“). V souladu s těmito ustanoveními a na základě nových skutečností, přistoupil Magistrát města Chomutova, odbor rozvoje a investic jako pořizovatel územního plánu ke zpracování Zprávy o uplatňování Územního plánu Chomutov.



Určený zastupitel: Ing. Vladimír Koten

Pořizovatel: Magistrát města Chomutova, Odbor rozvoje a investic, Oddělení úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Lenka Petříková vedoucí oddělení úřadu územního plánování, Bc. Marcela Hergethová

Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Chomutov je zpracován k 31.1.2022

Obsah:

A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN (§ 5 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA), A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	5
A.1 Vyhodnocení uplatňování územního plánu.....	5
A.2 Vyhodnocení podmínek, na základě, kterých byl územní plán vydán.....	6
A.3 Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.....	6
A.4 Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby.....	6
A.4.1 Tabulky zobrazující přehled využitelnosti přestavbových a zastavitelných ploch i dle funkčního využití ke konci roku 2021.....	8
A.5 Vyhodnocení vymezených územních rezerv.....	18
A.6 Nedostatky a nesrovnalosti zjištěné na základě průzkumů	19
B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	19
B.1 PU problém (závada) urbanistické	19
B.2 PK problém (závada) využití krajiny	20
B.3 PD problém (závada) dopravní infrastruktury	21
B.4 PT problém (závada) technické infrastruktury	21
B.5 PH problém (závada) hygienický	22
B.6 PO problém (závada) ostatní	22
B.7 Kromě problémů uvedených ve výčtu je nutné dle 5. aktualizace ÚAP nutno řešit i problémy viz níže. 23	
I. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci	23
II. Problémy k řešení v Zásadách územního rozvoje	23
III. Problémy k řešení mimo oblast územního plánování	23
C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	24
C.1 Soulad s politikou územního rozvoje české republiky, ve znění aktualizací č. 1., 2., 3., 5. a 4. s účinností ode dne 1. 9. 2021.....	24
Chomutov je dále dle PUR součástí:	31
C.2 Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění 1. aktualizace, 3. aktualizace a 2. aktualizace s účinností ode dne 20. 5. 2017, 17. 2. 2019 a 6. 8. 2020 (dále jen „aZÚR“).....	32

C.2.1	Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změnu v území, které svým významem přesahují území obcí (Nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)	39
C.2.2	Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených PÚR a vymezení plocha koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno.	41
D.	VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA,	42
D.1	Vyhodnocení podaných žádostí na změnu územního plánu	42
E.	POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY.....	60
E.1	Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP Chomutov	60
E.1.1	Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje:	60
E.1.2	Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem:	60
E.1.3	Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a případně doplňujících průzkumů a rozborů	60
E.1.4	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:	60
E.1.5	Požadavky vyplývající ze zjištěných nedostatků a nesrovnalostí zjištěných na základě průzkumů:	62
Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	62	
E.1.5.1.1	Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot:	62
E.1.5.1.2	Urbanistická koncepce vč. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	62
E.1.5.1.3	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování.	63
E.1.5.1.4	Koncepce uspořádání krajiny	63
E.1.5.1.5	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	63
E.1.5.1.6	Ostatní:	64
E.1.6	V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona bude zaktualizována hranice zastavěného území.....	64
E.2	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit.....	64
E.3	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	64
E.4	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. ..	64
E.5	Požadavky na zpracování variant řešení	65
E.6	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	65
F.	POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST	66

G. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO	66
H. NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH POD PÍSMENY A) AŽ D) VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU,	66
I. POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY	66
J. NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE	66

A. vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

A.1 Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Pro katastrální území Chomutov I a Chomutov II byl vydán Územní plán Chomutov, který nabyl účinnosti 29.6.2017. Jeho platné znění je dle Změny č. 1 Územního plánu Chomutov, která nabyla účinnosti 5.3.2021. V současné době se dokončuje Změna č.2 Územního plánu Chomutov zkráceným způsobem. Pořizovatelem tohoto územního plánu byl úřad územního plánování – Magistrát města Chomutova, odbor rozvoje a investic a jeho projektantem byl Ing. arch. Ivan Kaplan. ÚP Chomutov řeší celé správní území statutárního města Chomutov, které tvoří katastrální území Chomutov I a Chomutov II.

Po dobu platnosti územního plánu byly v řešeném území přijaty nové limity v území, které mohou zásadně ovlivnit řešení územního plánu a to:

- a. koridor pro vedení VTL plynovodu DN 1400 Hranice ČR/SRN – Přimda
- b. regulace plochy VP.1 v části podmínek prostorového uspořádání, v ploše označené jako Reg1 je přípustná max. výška staveb 20m a v ploše označené jako Reg2 je přípustná max. výška staveb 15m.
- c. změna názvů základních sídelních jednotek
- d. registrování územních studií č. 6 – Sady Březenecká západ, č. 7 – Sady Březenecká východ a č.10 Válcovny

Dosavadní využívání zastavěného území je ve shodě s požadavky vyplývající z územního plánu. Činnosti a děje v místech hodnot území jsou prováděné v souladu s přijatou ochranou hodnot uvedenou v územním plánu. Konkrétní způsoby ochrany hodnot jsou v některých případech problematické.

Územní plán má vymezeno 16 ploch pro které je změna využití území podmíněna zpracováním územní studie a v současné době je registrováno v evidenci územně plánovací činnosti územní studii č. 6, 7 a 10 (Sady Březenecká a Válcovny). Studie č. 3 – Alešova, č. 16 – Nádraží, č.- 8 - Tyršova a č. 9 Zadní Vinohrady se zpracovávají. Byla zpracována územní studie areálu Kamencového jezera , která vzešla z architektonické soutěže a prozatím není zaregistrována v evidenci územně plánovací činnosti.

Realizace staveb od účinnosti územního plánu probíhá v zastavěném i zastavitelném území s významným využíváním velkých zastavitelných ploch 24-Z2, 24-Z3, 26-Z2.

Závěr:

Vedení vysokotlaku plynu a nové výškové regulace plochy VP.1 byly vyhodnoceny v rámci změny č. 1 Územního plánu Chomutov. Změna názvů základních sídelních jednotek bude zpracována do změny. Navržené změny, které vyplývají z územních studií budou zpracovány do změny územního plánu. V rámci ochrany hodnot je vhodné doplnit způsob ochrany hodnot, např. použitím prvků regulačního plánu.

A.2 Vyhodnocení podmínek, na základě, kterých byl územní plán vydán

Od nabytí účinnosti územního plánu byla schválena Politika územního rozvoje, ve znění ve znění aktualizace č. 1., 2., 3., 5. a 4. s účinností ode dne 1. 9. 2021.

Od nabytí účinnosti územního plánu byly vydány Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění 1. aktualizace, 3. aktualizace a 2. aktualizace s účinností ode dne 20. 5. 2017, 17. 2. 2019 a 6. 8. 2020.

Ke dni 31.12.2020 byla pro ORP Chomutov zpracována 5.úplná aktualizace územně analytických podkladů a v září 2019 byla zaregistrována Územní studie krajiny pro ORP Chomutov

V době platnosti územního plánu byly přijaty:

- novely stavebního zákona č. 225/2017, 169/2018 Sb., č. 312/2019 Sb., zákonem č. 277/2019 Sb., zákonem č. 47/2020 Sb. a zákonem č. 403/2020 Sb.
- novely vyhlášky č. 499/2006 Sb., č. 500/2006 Sb., 503/2006 Sb.
- nový stavební zákon č. 223/2021 Sb.

Závěr:

Z aktualizací nadřazených územně plánovacích dokumentací nevyplývají žádné požadavky pro území Chomutova. Změna územního plánu bude respektovat platnou legislativu. Návrhy k řešení vyplývající z Územní studie krajiny pro ORP Chomutov jsou zpracovány do ÚAP a ty budou podkladem pro změnu územního plánu.

A.3 Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Hranice zastavěného území je vymezena v souladu s §58 zákona 183/2006 Sb. a zachycuje stav podle katastrální mapy k datu 1.květen 2020.

Koncepce územního plánu vytváří předpoklady pro stabilizaci a rozvoj obce s důrazem na vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území – z hlediska udržitelného rozvoje území není třeba provádět změny v řešení územního plánu.

Závěr:

Od doby vydání územního plánu Chomutov, včetně změny č. 1 do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Hranice zastavěného území bude aktualizována v rámci změny územního plánu.

A.4 Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby

Plochy zastavěného území jsou podle platné územně plánovací dokumentace (ÚPD) stabilizované.

Úřad územního plánování provedl orientační vyhodnocení celkového potenciálního rozvoje území vztahené k naplněnosti jednotlivých lokalit určených pro rozvoj (zastavitelné a přestavbové plochy) záměry odpovídajícím regulativům v platném územním plánu v následujících tabulkách. Vyhodnocení proběhlo orientačně zdrojem dat byl GIS. Započaté a nedokončené plochy úřad územního plánování považuje za realizované, jejich dílčí rozlišení mezi aktuální stavem realizace (částečně či plně realizované) dále úřad podrobněji nerozlišoval.

Územní plán dále navrhl v rámci rozvoje plochy zastavitelné (Z) a ploch přestavbové (P) a v období let 2017 - 2021 bylo z celkových ploch k zastavění či přestavbě v plochách pro bydlení hromadné – v bytových domech „BH“ využito pouze cca **13%** (tzn. nevyužito cca 87%), v plochách bydlení individuální v rodinných domech – městské a příměstské **BI.1** bylo využito cca **42%** (tzn. nevyužito cca cca 58%), v plochách pro bydlení individuální v rodinných domech – venkovské „**BI.2**“ bylo využito cca **67%** (tzn. nevyužito cca 33%), v plochách pro dopravní infrastrukturu - silniční – garáže a velká parkoviště „**DS.G**“ bylo využito cca **28%** (tzn. nevyužito cca 72%), v plochách pro opravní infrastruktura - silniční – parkoviště „**DS.P**“ bylo využito **10%** (tzn. nevyužito cca 90%), v plochách pro veřejná pohřebiště a související služby „**OH**“ bylo využito cca **0%** (tzn. nevyužito cca 100%), v plochách pro komerčních zařízení a administrativu – malá a střední „**OK.M**“ bylo využito cca **9%** (tzn. nevyužito cca 91%), v plochách pro plochy pro nevýrobní služby „**OK.S**“ bylo využito **3%** (tzn. nevyužito cca 97%), v plochách pro plochy komerčních zařízení a administrativu – velká „**OK.V**“ bylo využito cca **13%** (tzn. nevyužito cca 87%), v plochách pro plochy pro tělovýchovu a sport „**OS**“ bylo využito cca **13%** (tzn. nevyužito cca 87%), v plochách pro veřejnou vybavenost „**OV**“ bylo využito cca **0%** (tzn. nevyužito cca 100%), v plochách pro individuální rekreaci – zahrádkářské osady „**RZ**“ bylo využito cca **11%** (tzn. nevyužito cca 89%), v plochách pro smíšené obytné – městské „**SO.2**“ bylo využito cca **5%** (tzn. nevyužito cca 95%), v plochách pro fotovoltaiku „**FV**“ bylo využito cca **5%** (tzn. nevyužito cca 95%), v plochách pro průmyslovou výrobu a sklady – nerušící „**VP.1**“ bylo využito cca **23%** (tzn. nevyužito cca 77%) a v plochách pro průmyslovou výrobu a sklady – rušící „**VP.2**“ bylo využito cca **48%** (tzn. nevyužito cca 52%).

Blíže viz následující tabulky.

Závěr:

Rozsah zastavitelných ploch je nutno přehodnotit v rámci textové a výkresové části

- a) **Rozsah ploch zastavitelných pro BH je nutno přehodnotit z důvodu vybudovaných parkovišť nebo plánovaných parkovišť**
- b) **Plochu 3-Z2 – přehodnotit z hlediska rozsahu a funkčního využití**
- c) **Přehodnotit zastavitelné plochy z hlediska stávajícího stavu zastavění**
- d) **Upřesnit rozsah ploch pro fotovoltaické elektrárny**
- e) **Plochu 18-Z – vyhodnotit funkční využití z hlediska návaznosti na využití bývalého kina OKO**
- f) **Prověřit další možnosti výstavby RD v ploše 18- P1 z hlediska velikosti pozemků**
- g) **Navazující pozemky p.č. 1090 a 1091/2 k.ú. Chomutov II prověřit pro změnu funkčního využití na BI.1**
- h) **Prověřit regulativy ploch DS.G z hlediska možnosti výstavby řadových garáží jako staveb dočasných při nenaplnění potřebných kapacit stanovených územním plánem**

A.4.1 Tabulky zobrazující přehled využitelnosti přestavbových a zastavitelných ploch i dle funkčního využití ke konci roku 2021.

Funkční využití	Zastavitelné			Přestavba		
	Celkem	Realizováno	Nerealizováno	Celkem	Realizováno	Nerealizováno
BH (m2)	6 414	1 690	4 724	6796	0	6796
BH %	100	26	74	100	0	100
BI.1 (m2)	896 823	397 294	499 529	62 056	8 687	53 369
BI.1 %	100	44	56	100	14	86
BI.2 (m2)	38 003	25 335	12 668	0	0	0
BI.2 %	100	67	33	0	0	0
DS.G (m2)	119 387	37 022	82 365	14 104	0	14 104
DS.G %	100	31	69	100	0	100
DS.P (m2)	32 732	3671	29 061	3 519	0	3 519
DS.P %	100	11	89	100	0	100
OH (m2)	22 993	0	22 993	0	0	0
OH %	100	0	100	0	0	0
OK.M (m2)	88 307	5 603	82 704	114	12 120	102 308
OK.M %	100	6	94	100	11	89
OK.S (m2)	76 884	2 929	73 955	9 766	0	9 766
OK.S %	100	4	96	100	0	100
OK.V (m2)	73 613	0	73 613	43 704	14 888	28 816
OK.V %	100	0	100	100	34	66
OS (m2)	47 414	5 927	41 487	0	0	0
OS %	100	13	87	0	0	0
OV (m2)	21 723	0	21 723	0	0	0
OV %	100	0	100	0	0	0
RZ (m2)	194 538	22 294	172 244	0	0	0
RZ %	100	11	89	0	0	0
SO.2 (m2)	50 055	0	50 055	133	9 268	124 559
SO.2 %	100	0	100	100	7	93
VF (m2)	77 858	4 066	73 792	0	0	0
VF %	100	5	95	0	0	0
VP.1 (m2)	133 035	31 778	101 257	2362	0	2362
VP.1 %	100	24	76	100	0	100
VP.2 (m2)	325 120	157 203	167 917	0	0	0
VP.2 %	100	48	52	0	0	0

ozn. ZČÚ	funkce	návrh využití	Výměra [m ²]	Orient. počet bytů/RD	obyvatel	pozn.	stav k r. 2021
U parku							
3-Z1	SO.2	smíšené území - městské	4 502				x
3-Z2	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	2 186			Parkoviště vybudováno na části území	x
Mostecká							
4-Z2	OS	tělovýchova a sport	2 601				x
4-P1	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	2 834	1 RD	4		x
U jezera							
5-Z1	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	4 028				-
5-Z3	DS.P	dopravní infrastruktura - parkoviště	751				x
Zadní Vinohrady							
6-Z1	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	4 576	4 RD	16	V realizaci se pokračuje. Dostaven 1 RD navíc, než je uvedeno v tabulce	-
	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	3 888	4 RD	16		-
	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	5 565	6 RD	24		-
	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	12 093	15 RD	60		-
	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	2 760	3 RD	12		-
	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	5 893	7 RD	28		-
	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	1 149	1 RD	4		-
6-Z2	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	7 003			Realizováno	-
6-P1	SO.2	smíšené území - městské	2 631				x
U soudu							
7-P1	SO.2	smíšené území - městské	8 212				x
7-P2	OK.M	komerční zařízení a administrativa-malá a střední	7 698				x
7-P3	OK.M	komerční zařízení a administrativa-malá a střední	8 021			ÚS č. 10 mění rozsah	x
	SO.2	smíšené území - městské	15 569			ÚS č. 10 mění rozsah	x
7-P4	OK.M	komerční zařízení a administrativa-malá a střední	1 868			Realizováno (je zde potenciál v rozšíření stávající budovy „kardiocentra“)	-
7-P5	OK.V	komerční zařízení a administrativa-velká	14 888			Kaufland	-
7-Z1	OK.M	komerční zařízení a	2 151				x

ozn. ZČÚ	funkce	návrh využití	Výměra [m ²]	Orient. počet bytů/RD	obyvatel	pozn.	stav k r. 2021
		administrativa-malá a střední					
7-Z2	OK.M	komerční zařízení a administrativa-malá a střední	1 171				-
7-Z3	OK.M	komerční zařízení a administrativa-malá a střední	7 294				x
7-Z4	OK.M	komerční zařízení a administrativa-malá a střední	530				x
7-Z5	SO.2	smíšené území - městské	3 065				x
7-P6	BH	bydlení v bytových domech	6 796				x
U Michanického rybníka							
8-Z1	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	6 114	5 RD	20	ÚS č. 9 se zpracovává	x
	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	1 500				x
	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	83 008	85 RD	340		x
	SO.2	smíšené území - městské	21 346				x
	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	28 559	28 RD	112		x
	OK.M	komerční zařízení a administrativa-malá a střední	17 375				x
8-Z2	RZ	rekreace individuální - zahrádkářské osady	43 901			ÚS č. 9 se zpracovává	x
	RZ	rekreace individuální - zahrádkářské osady	24 654			ÚS č. 9 se zpracovává	x
8-Z4	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	178 227	110 RD	680	ÚS č. 9 se zpracovává	x
	OV	veřejná vybavenost	7 697			Mateřská škola	x
8-Z5	OV	veřejná vybavenost	14 026			Základní škola	x
	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	116 428	145 RD	580	ÚS č. 9 se zpracovává	x
Průmyslový obvod							
9-P1	SO.2	smíšené území - městské	10 395			Pořízena a registrována ÚS č. 10 Válcovny – mění rozsah.	x
	SO.2	smíšené území - městské	21 943				x
	OK.M	komerční zařízení a administrativa-malá a střední	10 919				x
	OK.M	komerční zařízení a administrativa-malá a střední	10 044				x
	SO.2	smíšené území - městské	2 402				x
	SO.2	smíšené území - městské	22 294				x
9-P2	OK.V	komerční zařízení a administrativa-velká	28 816			ÚS 11 - nepořízena.	x
	SO.2	smíšené území - městské	21 301				x
9-P3	SO.2	smíšené území - městské	13 562				x
9-P5	SO.2	smíšené území - městské	9 268			Probíhá realizace Nutno doplnit	-

ozn. ZČÚ	funkce	návrh využití	Výměra [m ²]	Orient. počet bytů/RD	obyvatel	pozn.	stav k r. 2021
						do tabulky i funkční využití OK.S	
9-P6	VP.1	průmyslová výroba nerušící	2 362				x
9-Z1	VP.1	průmyslová výroba nerušící	27 342			Částečně realizováno	-
9-Z3	VP.1	průmyslová výroba nerušící	44 057				x
9-Z5	VF	výroba - fotovoltaické elektrárny	7 503				x
9-Z6	VF	výroba - fotovoltaické elektrárny	6 189				x
9-Z8	VF	výroba - fotovoltaické elektrárny	4 066			Částečně realizováno	-
9-Z9	VF	výroba - fotovoltaické elektrárny	49 490				x
9-Z10	VF	výroba - fotovoltaické elektrárny	10 610			Rozsah upřesnit dle stávajících staveb	x
9-Z11	VP1	průmyslová výroba nerušící	40 425				x
9-Z12	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	7 334	7 RD	28	Probíhá realizace	-
Pražské pole – jiný název ZSJ							
10-Z1	VP.1	průmyslová výroba nerušící	4 436			Probíhá realizace	-
10-Z2	VP.1	průmyslová výroba nerušící	8 652				x
10-Z3	OH	Hřbitov	20 492			rozšíření hřbitova	x
10-Z4	VP.2	průmyslová výroba rušící	60 127				x
10-Z5	VP.2	průmyslová výroba rušící	12 543				x
10-Z6	DS.P	dopravní infrastruktura - parkoviště	5 533			Potřeba přehodnotit území pro přesun Uhelných skladů Řeší Změna č. 2 ÚPD CV	x
10-Z7	VP.2	průmyslová výroba rušící	95 247				x
	OK.S	nevýrobní služby	2 673				x
10-Z8	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	3 405				x
U Nemocnice							
11-Z1	OK.S	nevýrobní služby	2 929			Využívá se stávající objekt pekárny	-
11-Z2	BH	bydlení v bytových domech	1 690	24 BJ	72	Vybudováno parkoviště	-
11-P1	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	6 687				x
Nemocnice							
12-Z1	BI.1	bydlení v rodinných domech	18 147	18 RD	72		x

ozn. ZČÚ	funkce	návrh využití	Výměra [m ²]	Orient. počet bytů/RD	obyvatel	pozn.	stav k r. 2021
		městské a příměstské					
12-Z2	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	13 462				x
12-P1	DS.P	dopravní infrastruktura - parkoviště	3 519				x
Nádraží							
13-P1	SO.2	smíšené území - městské	6 250			Vliv změny č. 2	x
	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	2 595			Vliv změny č. 2	x
13-P2	OK.M	komerční zařízení a administrativa-malá a střední	51 787			Vliv změny č. 2	x
13-Z1	VP.1	průmyslová výroba rušící	8 123				x
13-Z2	BI.2	bydlení v rodinných domech venkovské	1 727	1 RD	4		-
Nové Spořice							
14-Z1	VP.2	průmyslová výroba rušící	105 890			Probíhá realizace	-
14-Z2	VP.2	průmyslová výroba rušící	51 313			Probíhá realizace	-
14-Z3	BH	bydlení v bytových domech	870			Vhodné pro parkování ne pro bytový dům	x
14-Z4	SO.2	smíšené území - městské	4 511				x
	OK.V	komerční zařízení a administrativa-velká	73 613				x
	OK.S	nevýrobní služby	47 109				x
14-Z5	OK.S	nevýrobní služby	15 609			Doplnit i plochu ZP	x
14-Z6	OK.S	nevýrobní služby	8 564				x
14-Z7	BI.2	bydlení v rodinných domech venkovské	2 104	1	4		x
Černý vrch							
16-Z1	RZ	rekreace individuální - zahrádkářské osady	45 597			ÚS č.4 - nezpracována severní č.	x
	RZ	rekreace individuální - zahrádkářské osady	45 728			ÚS č.4 - nezpracována jižní č.	x
16-Z2	BI.2	bydlení v rodinných domech venkovské	10 564	6 RD	24		x
16-Z4	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	29 758	29 RD	116	Probíhá realizace	-
16-Z5	RZ	rekreace individuální - zahrádkářské osady	12 364				x
16-Z6	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	7 359	9 RD	36	Částečně realizováno - 1 RD	-
Pod Černým vrchem							

ozn. ZČÚ	funkce	návrh využití	Výměra [m ²]	Orient. počet bytů/RD	obyvatel	pozn.	stav k r. 2021
17-Z1	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	10 181	8 RD	32	Začíná probíhat realizace	-
17-Z2	BI.2	bydlení v rodinných domech venkovské	3 291	3 RD	12		-
17-Z3	RZ	rekreace individuální - zahrádkářské osady	20 495			Částečně realizováno	-
17-Z4	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	29 006	31 RD	124	ÚS č. 3 zpracována neregistrována, zatím částečně realizovány objekty v území kde není podmínka ÚS č. 3	x
	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	8 541	9 RD	36		x
	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	1 582	2 RD	8		x
	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	19 365	15 RD	60		x
17-Z5	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	2 493	3 RD	12		x
17-Z6	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	3 440	3 RD	12	Částečně realizováno	-
17-Z7	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	70 877	70 RD	280	ÚS č. 1 - nezpracována	x
	DS.P	dopravní infrastruktura - parkoviště	3 694			Odpis výhradního ložiska neproveden	x
17-Z8	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	2 681				x
17-Z9	DS.P	dopravní infrastruktura - parkoviště	1 248				x
17-Z10	SO.2	smíšené území - městské	7 099				x
17-P2	OK.S	nevýrobní služby	9 766				x
Domovina							
18-Z1	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	2 557	4 RD	16		x
	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	10 219	10 RD	40		x
18-Z2	OS	tělovýchova a sport	5 927				-
18-Z3	OH	hřbitov	2 501			rozšíření hřbitova - část pro domácí zvířata	x
18-Z4	OK.M	komerční zařízení a administrativa-malá a střední	4 540			Není v této ploše OK.M	?
	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	7 823	8 RD	32	Realizováno 9 RD, plocha má potenciál na další	-
	SO.2	smíšené území - městské	5 917				x
18-Z5	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	7 408	7 RD	28	Provéřit využití v návaznosti na využití bývalého kina	x

ozn. ZČÚ	funkce	návrh využití	Výměra [m ²]	Orient. počet bytů/RD	obyvatel	pozn.	stav k r. 2021
						OKO	
18-Z6	SO.2	smíšené území - městské	3 615				x
18-Z7	OK.M	komerční zařízení a administrativa-malá a střední	4 432				-
18-Z8	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	5 343				x
18-P1	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	8 687	9 RD	36	Částečně realizováno (3 RD) Problém velikosti pozemků pro výstavbu RD	-
U Jiřenky							
20-P1	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	42 945	45 RD	180		x
20-Z1	DS.P	dopravní infrastruktura - parkoviště	1 643				x
20-Z2	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	4 515				x
20-Z3	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	1 902	2 RD	8		x
20-Z4	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	577	1 RD	4	Navazující pozemky p.č. 1090 a 1091/2 prověřit pro změnu funkčního využití na BI.1	-
20-Z5	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	1 893				-
U Luny							
21-Z1	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	1 574			Zachovat pro parkovací dům	-
21-Z2	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	6 455			Provéřít regulativy	x
21-Z3	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	1 517				-
21-Z4	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	1 827			Zachovat pro parkovací dům	-
U Severky							
22-Z1	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	3 332				x
Zátiší							
23-P2	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	7 590	8 RD	32		x
23-Z1	OS	tělovýchova a sport	2 450				x
23-Z2	DS.P	dopravní infrastruktura - parkoviště	1 042				x

ozn. ZČÚ	funkce	návrh využití	Výměra [m ²]	Orient. počet bytů/RD	obyvatel	pozn.	stav k r. 2021
23-Z3	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	3 467	4 RD	16		x
23-Z4	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	14 057	14 RD	56		x
23-Z5	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	5 330	6 RD	24		x
23-Z6	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	6 652	6 RD	24		x
23-Z7	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	2 814				x
23-Z8	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	4 683	5 RD	20	Částečně realizováno 1 RD po téměř celé ploše	-
23-Z9	RZ	rekreace individuální - zahrádkářské osady	1 799			Nedorealizováno	-
Strážišťe							
24-Z1	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	4 189	4RD	16		x
24-Z2	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	99 805	106 RD	424		-
	OK.M	komerční zařízení a administrativa-malá a střední	4 475				-
24-Z3	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	144 138	148 RD	592		-
24-Z4	BI.2	bydlení v rodinných domech venkovské	20 317	18 RD	72	Částečně realizováno	-
24-P1	OK.M	komerční zařízení a administrativa-malá a střední	5 537				x
Březenecká							
25-Z1	OK.M	komerční zařízení a administrativa-malá a střední	3 473			ÚS č. 14 - nepořízena	x
	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	4 006				x
25-Z2	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	3 819			Nechat pro parkovací dům	-
25-Z3	BH	bydlení v bytových domech	1 561	24 BJ	72	Vybudováno parkoviště	x
25-Z4	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	6 573			Nechat pro parkovací dům	x
25-P1	OK.M	komerční zařízení a administrativa-malá a střední	8 302				x
Kamenná							
26-Z1	OK.M	komerční zařízení a administrativa-malá a střední	9 668				x
26-Z2	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	30 347	30 RD	120	Probíhá realizace	-
26-Z3	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	7 955	9 RD	36		x

ozn. ZČÚ	funkce	návrh využití	Výměra [m ²]	Orient. počet bytů/RD	obyvatel	pozn.	stav k r. 2021
26-Z4	DS.P	dopravní infrastruktura - parkoviště	1 121				x
26-Z5	DS.P	dopravní infrastruktura - parkoviště	439				-
26-Z6	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	4 034			Nechat pro parkovací dům	-
	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	6 165			Nechat pro parkovací dům	-
	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	5 162			Nechat pro parkovací dům	-
26-Z7	DS.P	dopravní infrastruktura - parkoviště	3 232				-
26-Z8	DS.G	dopravní infrastruktura – garáže a velká parkoviště	2 449			Nechat pro parkovací dům	x
26-P1	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	4 822				x
Zahradní							
27-Z1	BI.1	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	5 799	7 RD	28		x
27-Z2	BH	bydlení v bytových domech	1 128	24 BJ	72		x
	BH	bydlení v bytových domech	1 165	24 BJ	72		x
27-Z3	OS	tělovýchova a sport	3 760				x
	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	2 218				x
27-Z4	OK.M	komerční zařízení a administrativa-malá a střední	33 510			Žádost o změnu územního plánu	x
27-Z5	DS.P	dopravní infrastruktura - parkoviště	2 390				x
27-Z6	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	4 773				x
27-P1	OK.M	komerční zařízení a administrativa-malá a střední	10 252			Revitalizace obchodního střediska	-
Písečná							
28-Z1	OK.M	komerční zařízení a administrativa-malá a střední	2 049				x
28-Z2	OK.M	komerční zařízení a administrativa-malá a střední	2 114				x
28-Z3	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	3 026			Nechat pro parkovací dům	x
28-Z4	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	4 643			Nechat pro parkovací dům	x
28-Z5	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	2 099			Nechat pro parkovací dům	x

ozn. ZČÚ	funkce	návrh využití	Výměra [m ²]	Orient. počet bytů/RD	obyvatel	pozn.	stav k r. 2021
U Rasovny - změna názvu ZSJ							
29-Z1	OS	tělovýchova a sport	32 676				x
	DS.P	parkoviště k rekr. areálu Pražská Pole	9 307				X
Za nádražím							
30-Z1	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	3 256				x
30-Z2	DS.G	dopravní infrastruktura - garáže a velká parkoviště	3 629				x
30-Z3	DS.P	dopravní infrastruktura - parkoviště	2 332				x
CELKEM (vč. ploch zeleně a ploch DS.K, kt. nejsou v tab. uvedeny)			3 208 835				
z toho zastavitelné plochy			2 745 435			<i>výpočet proveden</i>	
z toho plochy přestaveb			463 400			<i>graficky</i>	

Z uvedených tabulek lze vyvodit, že možnosti rozvoje sídla stanovené koncepcí danou platnou územně plánovací dokumentací nejsou zdaleka vyčerpány. Celkem se tedy naplnilo (přestavbových a zastavitelných ploch) bez ohledu na funkční využití cca 29% (tzn. nevyužito zůstalo cca 71%) z celkového počtu, který byl dán územním plánem.

Lze tedy konstatovat, že možnosti rozvoje výstavby především individuálního bydlení (BI.1 42%; BI.2 67%) zdaleka nejsou vyčerpány a koncepce platného územního plánu je v tomto ohledu navržena dlouhodobě s ohledem na současné naplnění lokalit.

Z hlediska ploch určených pro výstavbu zejména rodinných domů, se tedy v sídle stále nachází dostatečné množství nezastavěných pozemků, především v plochách 8- Z1, 8-Z4, 8-Z5 (u Michanického rybníka – ÚS č. 9); 17-Z4,17-Z7 (Pod Černým vrchem – ÚS č. 1 a č. 3); 20-P1 (Ve Stráních).

A.5 Vyhodnocení vymezených územních rezerv

Územní plán vymezuje tyto plochy a koridory územních rezerv:

OZNAČENÍ PLOCHY/ KORIDORU	NÁZEV K.Ú.	POPIS BUDOUCÍHO VYUŽITÍ PLOCHY NEBO KORIDORU REZERVY	Prověření
R 01	Chomutov 2	Rezerva koridoru pro přeložku železniční tratě do Vejprt	Změna č. 2 ÚPD CV
R 02	Chomutov 1	Rezerva koridoru JV silničního propojení	
R 03	Chomutov 1	Rezerva plochy OS	
R 04	Chomutov 1	Rezerva pro koridor městské zeleně Nádraží - Chomutovka	Změna č. 2 ÚPD CV
R 05	Chomutov 1	Rezerva pro ZP – přednádraží prostor	Změna č. 2 ÚPD CV
R 06	Chomutov 1	Rezerva osy dopravního propojení Spořická - Nádražní	Změna č. 2 ÚPD CV
R 07	Chomutov 1	rezerva pro koridor městské zeleně nádraží - Spořice	Změna č. 2 ÚPD CV
R 09	Chomutov 1	Rezerva pro cyklisty nádraží západně měř Spořice - trasa (H)	Změna č. 2 ÚPD CV
R 10	Chomutov 1	Rezerva pro cyklisty centrum města – areálem býv. válcoven směr Údlický lesík a JV krajinné zázemí města - trasa (IX.) mimo úsek na plochách CHLÚ Chomutov - Údlice	
R 19	Chomutov 1	Rezerva pro cyklisty podél vodního přivaděče Ohře – Bílina - trasa (J)	
R 20	Chomutov 1	Rezerva pro plochy bydlení plochy BI.2	Žádost o změnu
R 21	Chomutov 1	Rezerva plochy ZP	
R 22	Chomutov 1	Rezerva plochy SR	
R 23	Chomutov 1	Rezerva pro plochy DZ	Změna č. 2 ÚPD CV

Úřad územního plánování konstatuje že v uvedených rezervách nebyl realizován žádný záměr, který by znemožnil jejich budoucí využití a zároveň doporučuje prověření rezervy „R 01 - koridoru pro přeložku železniční tratě do Vejprt, dle dostupných informací nemá oprávněný investor SŽ s.o. dlouhodobě záměr realizovat.

Úřad územního plánování eviduje žádost o změnu územního plánu týkající územní rezervy „R 20 pro plochy bydlení plochy BI.2“, na základě předmětné žádosti doporučujeme prověření uvolnění předmětné rezervy. Rozvojové ploch pro bydlení funkčního využití „BI.2“ jsou realizovány cca ze 67%, vzhledem k velkému množství volných ploch pro bydlení „BI.1“ (cca 60%) ale omezeném množství „BI.2“ doporučujeme prověření možnosti uvolnění předmětné rezervy „R 20 pro plochy bydlení plochy BI.2“.

Závěr:

Platnost území pro rezervy 02, 03, 10, 20, 21, 22, 19 bude vyhodnocena v rámci změny územního plánu

A.6 Nedostatky a nesrovnalosti zjištěné na základě průzkumů

V rámci soustavného sledování využívání územního plánu byly zjištěny požadavky na doplnění územního plánu z hlediska rozvoje města, ochrany hodnot města a problémy při výkladu regulativů územního plánu. Na základě zjištěných skutečností jak obecného charakteru tak konkrétních území jsou navrženy body k prověření, které jsou specifikovány v kapitole E.I.5.

B. problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností (ORP) Chomutov, jejíž správního území je město Chomutov součástí, jsou průběžně aktualizovány a jejich poslední 5. úplná aktualizace byla pořízena k 31.12.2020.

ÚP Chomutov nabyl účinnosti 29.6.2017 a jeho změna č. 1 ke dni 5.3.2021. proběhla tedy již v době zpracování územně analytických podkladů. Vzhledem k tomu, že ÚAP jsou průběžně aktualizovány, je potřeba při nejbližším pořizování nové územně plánovací dokumentace pro obec Chomutov doplnit všechny jevy (respektive limity využití) vyskytující se v území dle aktuálního stavu pořízených ÚAP. Z rozboru udržitelného rozvoje území v rámci 5. aktualizace ÚAP vyplývají pro město Chomutov následující problémy určené k řešení v územně plánovací dokumentaci:

B.1 PU problém (závada) urbanistické

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	K řešení v ÚPD
PU1	Komíny a vodojem v areálu železáren	Komíny a vodojem Chomutov v průmyslovém areálu železáren Chomutov - již nefunkční objekty jsou postupně odstraňovány.	Chomutov	ÚP
PU2	Komín v areálu teplárny Actherm	Komín v areálu teplárny společnosti Actherm – komín je zatím funkční.	Chomutov	ÚP
PU3	Komíny v areálu bývalých válcoven trub	Komíny v areálu bývalých válcoven trub – nefunkční objekty jsou postupně odstraňovány.	Chomutov	ÚP
PU19	Areál Válcoven trub	Nevyužité území bývalého areálu Válcoven trub včetně odkaliště a výsypek dolu Jan Žižka	Chomutov	ÚP
PU20	Areál železáren	Bývalý areál železáren včetně odkališť a výsypek. Rekultivace výsypek probíhá	Chomutov, Spořice	ÚP
PU21	Zemědělský areál a bývalé cihelny	Nevyužité území bývalého zemědělského areálu a bývalé cihelny s hliništi. Probíhá demolice nefunkčních objektů	Chomutov	ÚP
PU22	Drážní pozemky	Nevyužité území drážních pozemků a bývalého zařízení staveniště pro tunel Březno	Chomutov	ÚP
PU31	Rekultivace skládky	Rekultivace skládky na Pražské – více zapojit do krajiny Pražských polí	Chomutov	ÚP
PU32	Urbanizace na patě Krušných hor	Revidovat pokusy o urbanizaci kontaktního prostoru lesa na patě Krušných hor – obytná zástavba (problematika ploch pod Strážištem směrem k Jirkovu a nad Černým vrchem)	Chomutov	ÚP

Závěr:

Urbanistické problémy PU1, PU2, PU3, PU20, PU21 a PU31 lze vyřešit změnou funkčního využití ploch a zařazením vybraných ploch do ploch přestaveb. Jelikož jsou předmětné areály i nadále v provozu nebude prioritně řešeno v nejbližší změně ÚP Chomutov.

Urbanistický problém PU19 z větší části řeší Územní studie č. 10, která je podkladem pro změnu územního plánu, kterou návrh na změnu zohlední.

Urbanistický problém PU22 zohledňuje Územní studie č. 15 a 16, která je podkladem pro změnu územního plánu, kterou návrh na změnu zohlední a z části je řešeno Změnou č. 2.

Urbanistický problém PU32 je řešen platným vymezení zastavěného a nezastavěného území. Předmětným problémem by se měl zabývat i návrh změny územního plánu s ohledem na platnou Územní studii krajiny ORP Chomutov a vymezené územní rezervy platným Územním plánem Chomutov.

B.2 PK problém (závada) využití krajiny

Označení	Popis problému	Popis problému	Lokalizace	K řešení v ÚPD
PK3	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	ZÚR
PK6	RBK 573 Chomutov	Návrh vymezení osově části regionálního biokoridoru RBK 573 Údlické Doubí – Stráně nad Chomutovkou (zdvojené vedení) přes vymezené zastavěné území obce	Chomutov	ZÚR ÚP
PK9	Protipovodňová ochrana	Rozliv Chomutovky - propadliny na Dukelské nutno řešit i s Údlicemi	Chomutov, Údlice	ÚP
PK10	Migrace živočichů	Umožnit migraci podél jižní hrany lesních porostů, dále neurbanizovat krušnohorskou část	Chomutov	ÚP

Závěr:

Problémy PK3, PK6 nebudou řešeny v návrhu změny územní plánu Chomutov, tyto problémy k řešení musí řešit Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje.

Problém PK9 je řešen v rámci Protipovodňového varovného a informačního systému Statutárního města Chomutov a v návrhu změny územního plánu Chomutov bude dále prověřen po předání podkladů od správce povodí.

Problém PK10, řešení problému bude prověřeno v rámci návrhu změny územního plánu Chomutov.

B.3 PD problém (závada) dopravní infrastruktury

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	K řešení v ÚPD
PD2	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	ÚP ZÚR
PD10	Železniční přejezd přes I/13	Železniční přejezd přes páteřní silnici I/13. V Územním plánu je navrhovaná přeložka trati, která vede přes Chomutov a Spořiče ale dosud nerealizováno.	Chomutov	ÚP ZÚR

Závěr:

Problém PD2 v současné době probíhá dokončení obchvatu Otvic, který předmětný problém řeší. Předpoklad dokončení je rok 2022.

Problém PD10, tímto problémem se zabývá změna územního plánu Chomutov č. 2, předpoklad je zahroubení trati pod povrch a tím zrušení přejezdu na komunikaci I/13. S plánovanou přeložkou trati již není uvažováno, návrh změny Územního plánu č. 2 přeložku ruší.

B.4 PT problém (závada) technické infrastruktury

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	K řešení v ÚPD
PT2	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	ÚP

Závěr:

Problém PT2, řešení problému bude prověřeno v rámci zpracování ÚS 9 Zadní Vinohrady a následně případně v rámci následující změny územního plánu Chomutov.

B.5 PH problém (závada) hygienický

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	K řešení v ÚPD
PH1	Hluková zátěž I/13 - střed	Hluková zátěž ze silnice I/13 a souběžné železniční trati 130 procházející středem města Chomutova v těsné blízkosti zástavby.	Chomutov	ÚP
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	ÚP
PH3	Znečištěné ovzduší	Celé území ORP Chomutov je vyhlášeno jako území s velmi silnou nebo silnou zátěží emisemi.	ORP	

Závěr:

V současné době se připravuje optimalizace železniční trati, která by měla také snížit hlukovou zátěž území. Problémy PH1, PH2 se bude zabývat případná změna územního plánu Chomutov na základě jednání s ŘSD ČR a dokončení územních studií č. 15 a 16.

B.6 PO problém (závada) ostatní

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	K řešení v 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.	Bílence, Březno, Černovice, Droužkovice, Hrušovany, Chomutov , Jirkov, Málkov, Místo, Nezabylice, Otvice, Pesvice, Spořice, Strupčice, Údlice, Vrskmaň, Všehrady, Všestudy, Výsluní, Vysoká Pec	PÚR
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.	Bílence, Březno, Černovice, Droužkovice, Hrušovany, Chomutov , Jirkov, Málkov, Místo, Nezabylice, Otvice, Pesvice, Spořice, Strupčice, Údlice, Vrskmaň, Všehrady, Všestudy, Vysoká Pec	PÚR
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	ÚP

Závěr:

Problémy PO2 a PO3 nebudou řešeny v návrhu změny územní plánu Chomutov, tyto problémy k řešení musí řešit Politika územního rozvoje a územní rozvojový plán a další strategické dokumenty České republiky.

Problém PO5, bude se jím zabývat návrh změny územního plánu Chomutov až po dodání podkladů od správce povodí.

[B.7 Kromě problémů uvedených ve výčtu je nutné dle 5. aktualizace ÚAP nutno řešit i problémy viz níže.](#)

I. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI

- urbanisticky hodnotná území
- veřejná a ochranná zeleň
- hodnotná území, prvky
- nevyužívané a zanedbané památky
- územní systém ekologické stability
- historické cesty, dostupnost územím
- cyklotrasy, hipostezky a turistické trasy
- demografický vývoj
- obnova rybníků
- prověřit hlukovou zátěž na silnici I/13 v obcích Chomutov a Otvice a navrhnout případná opatření
- plochy negativně ovlivňující krajinný ráz - negativní dominanty

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
- propojovací komunikace z dálnice II. třídy D7 na I/13 Údlice – Otvice -Jirkov
- obchvat Březno vzhledem k současné dopravní zátěži
- komunikace křižovatka D7 u Droužkovic-Březno-Kadaň
- ÚSES – regionální případně nadregionální vedená před vymezená zastavěná území
- ochrana Krušných hor
- zemědělská činnost horských obcí v specifické oblasti SOB 6 – Krušné hory
- krajinný ráz – umístění fotovoltaických a větrných elektráren
- Prověření stávající tras vysokotlakého plynovodu a připravit území na další možné rozšíření

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
- regulace parkování formou vyhlášek místních samospráv
- vymezení „brownfields“ – dotace na asanace a nové využití
- podpora cestovního ruchu
- ČOV pro malá sídla
- podpora místních samospráv v rozvojových programech
- podpora místních podnikatelských aktivit
- zimní údržba silnic – koordinace prací mezi obcemi a soukromými subjekty
- využití rekreačního potenciálu Krušných hor
- vytváření služeb ze strany obce – obecní knihovny, kluby, nabídka obecních prostor a ploch

Závěr:

Řešení výše uvedených problému bude v rámci zpracování změny ÚP prověřeno a zohledněno v rozsahu souvisejícím s navrženými změnami.

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

C.1 Soulad s politikou územního rozvoje české republiky, ve znění aktualizací č. 1., 2., 3., 5. a 4. s účinností ode dne 1. 9. 2021

Politika územního rozvoje ČR 2008 (PÚR) byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009. Dne 15. 4. 2015 byla usnesením vlády ČR č. 276 schválena Aktualizace č. 1 PÚR. Dne 2.9.2019 byla usnesením vlády ČR č. 629 schválena Aktualizace č. 2 PÚR. Dne 2.9.2019 byla dále usnesením vlády ČR č. 630 schválena Aktualizace č. 3 PÚR. Dne 17.8.2020 byla dále usnesením vlády ČR č. 833 schválena Aktualizace č. 5 PÚR a dne 12.7.2021 byla dále usnesením vlády ČR č. 618 schválena Aktualizace č. 4 PÚR.

Z Politiky územního rozvoje české republiky, ve znění Aktualizací č. 1,2,3,5 a 4 (dále jen "aPÚR") pak vyplývají pro řešené území následující republikové priority které budou do návrhu změny územního plánu zapracovány:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Platný územní plán Chomutov respektuje a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovává ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení a krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Územní plán Chomutova respektuje tyto skutečnosti a rozvoj aktivit volí v umírněném rozsahu a pouze v koordinaci s orgány města a orgány ochrany přírody Návrh změny územního plánu by se měl tuto prioritou (14) ale přesněji zabývat (např. vymezit podrobněji místa cílené ochrany zvláštního zájmu v rámci jednotlivých urbanistických obvodů apod. nebo pracovat s architektonickými detaily).

(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.

Celé město vykazuje minimum venkovských území, ÚP spíše koriguje využití okrajů města s přihlédnutím k využití v katastru nemovitostí Nutno posoudit v rámci využití rezervyR20

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

ÚP nepřichází se změnami a návrhy prohlubující prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na soudržnost obyvatel, naopak přispívá ke změnám ve vybavenosti sídlišť, dále byla formou regulativů omezena možnost vzniku rozsáhlých ubytoven ve městě.

(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.

Při stanovování způsobu využití území ÚP dává přednost komplexnímu řešení aktivit před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků. Při řešení ochrany hodnot území územní plán zohledňuje požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářský rozvoj území.

(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.

ÚP skutečně integrovaně rozvíjí území, příměstské obce jsou již integrovány do města, plnohodnotně rozvíjeny a provázány na vnitřní město Chomutov, rozvíjejí se mezisídelní vazby na obce za hranicemi města.

(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.

ÚP vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací ploch pro vytváření pracovních příležitostí, hledá cesty k revitalizaci starších průmyslových ploch a plnému využití celého výrobně průmyslového území v jižních partiích města a Nových Spořicích.

(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.

Návrh ÚP podporuje polycentrickou sídelní strukturu, na území města se však nachází prakticky jedno sídlo. Návrh však podporuje a upevňuje vazby na okolní obce i města (železnice, silnice, cyklisti, hromadná doprava atd.).

(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.

ÚP vytváří předpoklady pro využívání málo využívaných či opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového původu). Hospodárně využívá zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajišťuje ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.

(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.

ÚP Chomutov vytváří územní podmínky pro respektování ÚSES a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěném území města (zde vložen zcela nově místní ÚSES) a záměr koncepce zeleného prstence města

(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 vymezování 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.

Součástí ÚP jsou podmínky pro migrační prostupnost v rámci navrhovaného ÚSES, mimořádně nově i uvnitř zastavěného území, podél Chomutovky vložením ÚSES. Další návaznosti pro linie pěších od centra města jsou respektovány a rozvíjeny (např. směr jih). Nežádoucí srůstání sídel oddalováno např. vložením JV prstence přírodních a krajinných ploch.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

ÚP ve své koncepci pracuje se „zeleným“, resp. krajinným prstencem na J, JV a V města. Tato krajinná nezastavěnost má sloužit jednoznačnému oddělení města od okolní venkovské či příměstské zástavby a navíc být přirozeným krajinným zázemím města, podobně jako je tomu s lesy na severu města.

(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).

ÚP cestovní ruch podporuje řadou aktivit sportovně rekreačního charakteru (Kamencové jezero, ZOO, Pražská pole, revitalizace Michanického rybníka, řadou celoměstských sportovišť), dále cykloturistikou sítí a turistickými cestami. Je potřebné uvést, že město má obrovské zázemí pro cestovní ruch v oblasti Krušných hor.

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

Návrhy upraveného a doplněného skeletu pro silniční dopravu (vnitřní polokruh, návaznost na R/7, vazba na 1/13 od východu, rezerva koridoru JV propojení) zásadně vylepší dopravní vztahy ve městě. Zároveň je zachována prostupnost krajiny a její minimální fragmentace. Ke zhoršení podmínek kolem těchto dopravních investic nedojde, dotčení nových obytných částí je rovněž minimalizováno formou odstupů (např. přeložka silnice III.třídy směr Otvice). Žádná z nových staveb nekontaktuje ani negativně neovlivňuje přímo osídlení.

Přesun a stavba nového nádraží, stavba nové trati a zapuštění trati směr Vejprty povede ke zvýšení přepravní rychlosti a bezpečnosti (jak cestujících, tak dopravní bezpečnosti vzhledem ke zrušení úroňových přejezdů). Zrušení rezervy R01 (původní plánované vedení přeložky trati na Vejprty) přispěje ke snížení fragmentace krajiny (ke které by došlo, pokud by se realizovala přeložka).

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Veřejná doprava zůstává oproti stavu zachována, její rozsah je dostatečný, výjimečně doplněny zastávky (u nemocnice), frekvenci ÚP neřeší. Pozitivem navržená veřejná parkoviště pro návštěvníky klíčové vybavenosti a příprava vazeb pro nové rozvojové lokality např. Zadní Vinohrady.

Přesun nádraží blíže k městu zlepší dopravní vazby, zajistí lepší dostupnost a vazbu na autobusové nádraží. Modernizací nástupiště a stavbou budovy nového nádraží se zvýší bezpečnost a komfort cestujících. Změn dojde i kolejová trať – a to jak hlavní tratě, tak zahloubení tratě na Vejprty, čímž se zvýší rychlost vlaků, zkrátí se přestupní vazby a dojde k uvolnění prostoru v obvodu dráhy.

(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.

ÚP nepřispívá ke zhoršování stavu limitů pro zdraví obyvatel, většina investic do dopravy v kontaktu s bydlením již zděděna a je řešena omezením rychlosti např. na I/13. Nové úseky probíhají bez přímého kontaktu s bydlením. Návrh bydlení v odstupech od hlavního průmyslového územím je v souladu s prioritou.

(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 a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezení zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES.

Další specifickou protierozní ochranu představují doplňované linie izolační zeleně. Územní plán umožňuje budovat protierozní ochranu dle potřeby a v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území. Za součást protierozních opatření lze považovat i návrh revitalizace vodní ploch na JV města.

Nutnost řešení problematiky sucha nebyla zjištěna, proto ji ÚP neřeší. Na území se vyskytuje svážné území, jeho část je již zastavěna a zbývající část není vymezena k výstavbě. Další opatření ÚP nenavrhuje, neboť konkrétní opatření při případné stavbě v rámci funkčního využití území je nutno řešit na základě konkrétního geologického posouzení. ÚP problematiku záplavového území citlivě řeší v oblasti Chomutovky v ulici Dukelská, kde nové zastavitelné plochy pro bydlení jsou mimo ohrožená území. Konkrétní protipovodňová opatření nejsou ÚP navrhována, neboť jejich návrh je správcem toku prověřován. ÚP preferuje zadržení vody v krajině, vedení dešťových vod povrchově v otevřených odvodňovacích zařízeních. Bude vhodné doplnit regulativy pro zadržování vody v území, např. doplnit možnost započítání ploch zelených střech do požadovaného podílu zeleně na pozemku.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat 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.

Návrh ÚP nevymezuje žádné zastavitelné plochy v aktivních zónách záplavových území. V záplavových územích zůstávají nadále jen stávající stabilizované objekty, zahrádky, fotovoltaické elektrárny (bez přímých vlivů na zdraví obyvatel).

Dílčí dvě zastavitelné plochy v centru města a malá část stávajících i navrhovaných výrobních ploch v aktualizovaných záplavových územích, které jsou součástí průmyslové zóny Severní pole (pravý břeh Chomutovky), mohou být doplňovány stavbami pouze podmíněčně za předpokladu, že protipovodňová opatření zajistí samostatně v rámci řízení o umístění nebo povolení stavby. Důvodem je též snaha omezit fragmentaci zástavby výrobní zóny, případně využití již stabilizovaného území, kdy je nutné doplnit proluku (3-Z1) nebo doplnit parkovací plochy ke stávající bytové zástavbě (10-Z8). Tato skutečnost vzešla z aktuálního projednání se správcem povodí, který připravuje prověření protipovodňových opatření a tím může dojít opět ke změně záplavového území. Zastavitelné plochy v záplavovém území jsou již k tomuto využití předurčeny z původní koncepce. Původní rozliv do území se upřesněním výpočtu přesunul na jiná místa.

Zastavitelná plocha 3-Z1 je na místě původní zástavby, která byla zbourána za účelem přestavby centra města ve 20. století a navržená dostavba území je důležitá z urbanistického hlediska.

Plocha 10-Z8 určená pro výstavbu halových garáží je důležitá pro řešení problematiky parkování v této lokalitě. Je v bezprostřední blízkosti stávající panelové výstavby. V docházkové vzdálenosti od těchto domů se nenachází jiná vhodná plocha pro kapacitní parkování obyvatel lokality a obyvatelé ani nemají jinou možnost parkování v blízkosti jejich domovů. V současné době se parkuje na nevhodných místech a jiné řešení problematiky kapacitního parkování pro tuto oblast bez využití předmětné plochy 10-Z8 neexistuje.

Výstavba v těchto zastavitelných plochách a obecně změny staveb v záplavovém území jsou podmíněny splněním podmínek vodoprávního úřadu a vybudováním případných protipovodňových opatření před vlastní výstavbou konkrétního záměru.

Záplavové území sice zasahuje do upřesněného koridoru "optimalizace železniční tratě", ale trať je zde vedena po mostních objektech a je nutné při rekonstrukci trati s tímto omezením počítat. Železniční trať nelze z území vymístit.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

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

ÚP dořešuje návaznosti na zrealizovaný nadřazený dopravní skelet a distribuci vozidel po městě, odstraňuje konflikty se železnicí, nabízí rezervní plochy pro novou zastávku železnice i jiné využití částí nevyužívaných železničních ploch (řeší změna č. 2 ÚPD CV). Napojení na jiná centra je v současnosti výrazně příznivější.

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

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

Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňuje ÚP Chomutova nároky dalšího vývoje území, ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochrana kvalitního městského prostoru a veřejné infrastruktury je řešen ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru. Záměr přesunu železniční stanice je koordinován s dopadem řešení na třetí strany (nutnost přemístění uhelných skladů-vymezení nových ploch výroby a skladování/nevýrobních služeb, úprava ploch s rozdílným zp. využití v okolí nádraží a vymezení veřejně prospěšné stavby pro stavbu nového nádraží a optimalizaci trati).

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

Návaznost druhů dopravy, hlavně žel. versus bus nádraží je v tuto chvíli ošetřeno novou polohou pro novou městskou železniční zastávku a územní studií, která by dopady tohoto přesunu měla promítnout do urbánní struktury.

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

Problémy technické infrastruktury ve městě nejsou zásadní, odvodnění např. Zadních Vinohrad povinně požadováno do oblasti Michanického rybníka.

(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.

ÚP respektuje stávající a minimalizuje rozvoj nových fotovoltaických ploch, po ukončení životnosti požadováno na vymezených místech navrácení do nezastavitelného území. ÚP respektuje ostatní stávající zdroje, neovlivňuje výrobu z alternativních zdrojů na objektech, je v souladu s prioritou. K prověření je vhodné využití plochy bývalé skládky v ul. Pražská pro fotovoltaiku

CHOMUTOV JE DÁLE DLE PUR 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.

Silnice I/13 mezi Ostrovem a Chomutovem je v doteku s řešeným územím, na tomto území je stavebně ukončená. Územní plán respektuje požadavek na zkapacitnění I/13, zpřesňuje trasování této silnice v řešeném území a v prostoru ochranného pásma silnice I/13 (v šíři 50 m od osy silnice) nejsou situovány žádné zastavitelné plochy. Nové řešení se prověří v rámci územních studií č. 15 a 16

(74) Dle PÚR 2008 město Chomutov navazuje na SOB6 Specifická oblast Krušné hory.

Úkoly pro územní plánování:

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

a) identifikovat hlavní póly ekonomického rozvoje oblasti a vytvářet zde územní podmínky pro rozvoj rekreační funkce Krušných hor a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury, bydlení a občanského vybavení.

ÚP řeší především vazby dopravní a technické infrastruktury, bydlení a občanského vybavení, cestovní ruch v horách přítomen, realizován je však převážně mimo řešené území.

b) vytvářet územní podmínky pro rozvoj dopravní dostupnosti území a přeshraničních dopravních tahů. *Dostupnost v poslední době výrazně posílila realizace R7 a D/7.*

c) vytvářet územní podmínky pro ekonomický rozvoj, zejména lesnictví, ekologického zemědělství, rekreace a cestovního ruchu.

Nejsou prioritou na převážně zastavěném území, opačně podnikání výroba výrazně podpořeny.

d) vytvářet územní podmínky pro pokračování procesu obnovy lesních porostů, především v Ústeckém kraji.

Není prioritou na řešeném území.

e) účinným způsobem regulovat a zamezit rizikům překotně se rozvíjející výstavby větrných elektráren, včetně souvisejících zařízení (přístupových komunikací, vyvedení energetického výkonu apod.), jak z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí, krajinu a osídlení, tak z hlediska funkčnosti větrných elektráren v systému zásobování elektrickou energií, především v Ústeckém kraji. *Na řešeném území větrná energetika není rozvíjena.*

f) vytvářet územní podmínky pro posílení koordinace cestovního ruchu v SOB6 Krušné hory a lázeňství v OB12 Karlovy Vary.

Jedná se především o zařazení zkapacitnění 1/13 v úseku Chomutov - Ostrov.

ÚP Chomutova dále rozvíjí potenciál okrajové části horského území, nicméně nepřipouští zásadní rekreační expanzi do lesních partií nad městem z důvodů existence významných prvků ÚSES.

Dále je území města dotčeno vymezením koridorů silniční dopravy **(108)** R7 Úsek Slaný – Louny – Chomutov a **(119)** SD18 silnice I. třídy I/13 úsek Ostrov–Chomutov. Úsek R7 je v úseku Chomutova realizován (v ZÚR je R7 zpřesněno na úseky c3, c4 a c5 – mimo území Chomutova), koridor S10 je

zpřesněn v Zásadách územního rozvoje jako c9 a řešen v platném plánu, jeho vymezení není změnou dotčeno.

Územní plán vychází a respektuje z hlediska širších vztahů PUR ČR. Všechny požadavky na liniové stavby jsou v ÚP obsaženy.

C.2 Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění 1. aktualizace, 3. aktualizace a 2. aktualizace s účinností ode dne 20. 5. 2017, 17. 2. 2019 a 6. 8. 2020 (dále jen „aZÚR“)

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.

Ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraj, ve znění 1. aktualizace, 3. aktualizace a 2. aktualizace s účinností ode dne 20. 5. 2017, 17. 2. 2019 a 6. 8. 2020 pak vyplývají pro řešené území následující priority které jsou v územním plánu nebo budou do návrhu změny územního plánu zapracovány:

Základní priority

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

Silný hospodářský pilíř je vyvažován důrazem na pilíř environmentální (plochy SR, K, místní ÚSES).

(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.

Žádný záměr v ÚP nepřesahuje meze únosnosti území.

Životní prostředí

(3) Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).

Územní plán klade velký důraz na pilíř environmentální (plochy SR, K, místní ÚSES) v masivní míře ovlivňující okolí zastavitelného území i vymezení vnitřních přírodních či zelených os.

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

Celý koncept J a JV zeleného prstence kolem zastavitelných území Chomutova a vymezení lokálního ÚSES uvnitř zastavěného území má za úkol významně zmírnit deficity z minulých (těžba, výroba) i stávajících poškození prostředí (ataky na břehové polohy Chomutovky atd).

(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 prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

Chráněná území nejsou záměry ÚP poškozeny

(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.

Revitalizace je do ÚP zanesena formou vymezení místního ÚSES podél Chomutovky a zelení podél podkrušnohorského přivaděče Ohře.

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

Kvalita prostředí ve městě významně posílena postupující výstavbou nadřazeného dopravního skeletu zvláště silnice D 7, novým konceptem distribuce nákladové a dopravy a nastartováním procesu vymisťování výrobních ploch a skladování z prostoru uvnitř městského vnitřního dopravního okruhu i v rámci Změny č. 2 ÚPD CV.

(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.

Platný ÚP, soulad s touto prioritou nevyhodnotil ale řeší ji vymisťováním výrobních ploch a skladování z prostoru uvnitř městského distribučního polokruhu (JZ a J chápat jako zóny pro VP.2, tedy rušící výrobu a kapacitní skladování) a podporuje zastavení extenzivního rozrůstání výrobních zón).

(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.

Platný ÚP, soulad s touto prioritou nevyhodnotil ale odpadové hospodářství je dle platného ÚP dostatečné. V této souvislosti je vhodné prověřit i regulativy pro bývalou skládku v ul. Pražská.

Hospodářský rozvoj

(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.

ÚP řeší významnou transformaci části býv. průmyslových ploch Válcoven na smíšené městské funkce a územně zónuje výrobní a skladové aktivity s cílem postupně je vymístit z vnitřního města, tedy uvnitř městského dopravního polokruhu. Dále se posiluje využití územních rezerv ve starších průmyslových územích. Z ÚS č. 10 vyplývají návrhy na změnu přestavbového území válcoven

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

Územní plán tuto prioritu neřeší.

(10) Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podříditi dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro

případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.

Těžba na území ÚP není, její rozšíření na pozicích CHLÚ se nepředpokládá, zastavitelné plochy zadních Vinohrad již v původní koncepci, v novém ÚP rozšířeny. Hornická činnost zůstává jen západně od města ve stávajících pozicích. Zůstává nedořešena problematika odpisu výhradního ložiska hnědé uhlí Droužkovice východ.

(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.

Územní plán podporuje konverze starších průmyslových území, zónuje výrobní plochy podle vztahu k městu. Rozvoj nových výrobních ploch jen v souvislosti s dokomponováním těchto ploch na západě města a vymezuje přestavbové plochy v souvislosti s budoucím uvolněním drážních ploch, stejně tak vymezením náhradních ploch pro přemístění uhelných skladů.

(12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území.

Územní plán prioritu řeší využitím rezerv uvnitř dnešních ploch pro výrobu či podnikání, zvláště v jižní části města.

(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).

*Územní rozvoj z většiny převzat z původní koncepce, doplněn o vnitřní rezervy, celkově však představuje téměř ukončený horizont územního rozvoje města. Jsou respektováno Stanovisko České geologické služby zn. ČGS.441/12/0986*SOG-441/360/2012 s odvoláním na aktualizaci surovinové politiky kraje.*

(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.

ÚP vymezuje zemědělsky využívaná území v minimální míře, kvalitní bonity v území se vyskytují minimálně, proto není ani fragmentace území.

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

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

Významně posíleny podmínky pro občanskou vybavenost veřejnou i komerční, prodlouženy úseky MHD bus s koncovými otočkami (např. Zadní Vinohrady). Krajinný ráz posilován, zachováním nezastavitelnosti nejhodnotnějších krajinných pozic na J a JV krajinného prstence města. ÚP zajišťuje dopravní infrastrukturu optimalizací trati a novým nádražím i občanskou vybavenost.

(16) Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.

Vše z nadřazených dokumentací plně respektováno (dopravní koridory zvláště).

(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.

Řešení územních problémů při vědomí ochrany přírody je základním úkolem platného ÚP.

(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 prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.

Územní plán se vyznačuje vysokou mírou komplexity řešení, přispívá spíše k smazávání regionálních rozdílů.

Dopravní a technická infrastruktura

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

Uvedené požadavky ze ZUR respektovány, všechny požadavky na dopravní stavby (koridory zkapacitnění I/13 a optimalizace tratí ČD) zahrnuty, zpřesněny.

(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.

Uvedené požadavky ze ZUR jsou respektovány především změnou č. 2 Územního plánu Chomutov. Přesun nádraží je stavbou uvnitř zastavěného území, nedochází tedy k fragmentaci krajiny (územní rezerva tratě na Vejprty R01 je změnou zrušena), nejsou ohroženy bonitní půdy ani dotčeny předměty ochrany přírody a krajiny, ani nejsou dotčeny kulturní a civilizační hodnoty.

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

Uvedené požadavky ze ZUR jsou respektovány.

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

Řešeno zkapacitněním I/7 součástí řešení, již zrealizováno, došlo k zásadní stabilizaci dopravního skeletu transitní dopravy.

(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).

Uvedené požadavky ze ZUR jsou respektovány.

(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).

Zkapacitnění 1/7 součástí řešení, již zrealizováno, došlo k zásadní stabilizaci dopravního skeletu transitní dopravy.

(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.

Není předmětem ÚP.

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

Není předmětem ÚP.

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

ČZT zachováno a v ÚP podporováno v rozvoji – viz. zóny CZT a ÚP jsou podporovány kombinované výroby elektřiny vymezením ploch pro fotovoltaiku.

(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.

Není předmětem ÚP.

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

Není předmětem ÚP.

(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).

Není předmětem ÚP.

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

Není předmětem ÚP.

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

Není předmětem ÚP.

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

Není předmětem ÚP.

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

Sídelní soustava a rekreace

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

Aglomerace Chomutov – Jirkov je funkční, nicméně administrativně rozdělena, je zde tedy posílení polycentrické soustavy osídlení.

(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.

Není předmětem ÚP.

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

ÚP dostatečně zohledňuje vazby na rekreaci v Krušných horách, které jsou zde ideální.

(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.

Zohledněno v ÚP mimo jiné v rámci revitalizačních záměrů na rozsáhlých plochách SR i dalších v J a JV částech města v ÚP.

(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.

Není předmětem ÚP.

(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.

Nadřazené cyklotrasy jsou respektovány v ÚP, celá síť převzata ze studie cyklistické dopravy města 2012 a je doplněna o nové úseky.

(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.

Zohledněno v ÚP.

Sociální soudržnost obyvatel

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

ÚP ve velkých rozvojových plochách vymezuje plochy pro vybavenost OV, v nichž mohou vznikat vzdělávací zařízení, nové výrobní plochy nerušící jsou mj. určeny pro technologické parky, tedy moderní formy pracovních příležitostí.

(40) Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením.

Podpora výroby a podnikání je v ÚP součástí boje s nezaměstnaností.

(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.

V ÚP je dostatečně zajištěna péče o Kamencové jezero, které je významnou hodnotou.

(42) Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítnou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.

Není předmětem ÚP.

(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.

Na tyto skutečnosti dbá samotný proces projednávání ÚP.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

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

Není předmětem 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. Zajištěno zapracováním aktuálního krizového plánu okresu Chomutov (záplavové zóny).

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

ÚP dostatečně zohledňuje a zjišťuje.

(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístování 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. *Žádná protipovodňová opatření nejsou ÚP navrhována. Vymezení zastavitelných ploch v záplavových území Chomutovky v centru města a na jihu území dle původní koncepce bylo v Návrhu ÚP omezeno, v aktivní zóně záplavového území nebyla vymezena žádná zastavitelná plocha. V záplavových územích zůstávají nadále jen stávající stabilizované objekty, zahrádky, fotovoltaické elektrárny (bez přímých vlivů na zdraví obyvatel). Záplavové území sice zasahuje do upřesněného koridoru "optimalizace*

železniční tratě", ale trať je zde vedena po mostních objektech a je nutné při rekonstrukci trati s tímto omezením počítat. Železniční trať nelze z území vymástit.

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

Plněno platným ÚP.

C.2.1 Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změnu v území, které svým významem přesahují území obcí (Nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)

NOB5 – CHOMUTOVSKO, KADAŇSKO

[21] ZÚR ÚK stanovují na území ORP Chomutov, Kadaň rozvojovou oblast nadmístního významu NOB5 Chomutovsko, Kadaňsko, kterou vymezují takto:

ORP Obec Chomutov - Březno, Černovice, Droužkovice, Chomutov, Jirkov, Málkov, Otvice, Pevnice, Spořice, Údlice, Vysoká Pec.

Kadaň - Kadaň, Klášterec nad Ohří, Okounov, Perštejn.

[22] Pro plánování a usměrňování územního rozvoje ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

1. Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.
2. Podporovat zkvalitnění silničních vazeb rozvojové oblasti k sousedícím centrům osídlení v Ústeckém i Karlovarském kraji a k příhraničním oblastem SRN přestavbou silnice I/13.
3. Využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu (zejména Verněřov a Královský vrch), podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield.
4. Podpořit opatření na ochranu životního prostředí v obcích, které jsou nebo budou v kontaktu s lomem Libouš (Droužkovice, Březno u Chomutova, Spořice).
5. Chránit a kultivovat krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty rozvojové oblasti, rozvíjet pozitivní znaky území.
6. V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje oblasti, vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).
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.
8. Koordinovat územní rozvoj rozvojové oblasti s provozními nároky a územně plánovací dokumentací vojenského újezdu Hradiště.

OS7 – ROZVOJOVÁ OSA ÚSTÍ NAD LABEM – CHOMUTOV – KARLOVY VARY – CHEB – HRANICE ČR/NĚMECKO (NÜRNBERG)

[25] ZÚR ÚK zpřesňují vymezení rozvojové osy republikového významu OS 7 Rozvojová osa Ústí nad Labem – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (Nürnberg), vymezené v PÚR na území Ústeckého kraje mimo OB6 (upřesněná v ZÚR ÚK) územím ORP: Bílina, Chomutov, Kadaň, Litvínov, Most, Teplice takto:

ORP Obec Bílina - Bílina, Hostomice, Ledvice, Ohníč, Světec

Chomutov - Černovice, Chomutov, Jirkov, Málkov, Místo, Otvice, Pesvice, Spořice, Vrskmaň, Vysoká Pec

Kadaň - Kadaň, Klášterec nad Ohří, Okounov, Perštejn Litvínov Horní Jiřetín, Litvínov, Louka u Litvínova, Mariánské Radčice Most Braňany, Most, Obrnice, Želenice Teplice Bžany, Rtyně nad Bílinou

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

1. Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.
2. Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systémů (zejména přestavba a dostavba silnice I/13 v úsecích – obchvat Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří – Chomutov, Třebušice – Most, Bílina, Kladrubská spojka, modernizace a optimalizace železničních tratí č. 130 a č.131).
3. Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu. (4) Řešit územní souvislosti těžby hnědého uhlí při respektování ÚEL stanovených usnesením vlády ČR č.331/1991 a č.444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015 (tj. asanace, rekultivace, revitalizace území, obnova historické dopravní sítě, lokálně i osídlení a pod).
4. 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 lomů Libouš, ČSA, Vršany, Bílina, revitalizace toku Bíliny, revitalizace opuštěných areálů typu brownfield).
5. Chránit a kultivovat typické či výjimečné přírodní a kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.
6. Vytvořit územní předpoklady pro obnovu lázeňských funkcí v Bílině. (8) Koordinovat územní rozvoj na území rozvojové osy s provozními nároky a územně plánovací dokumentací vojenského újezdu Hradiště.

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

C.2.2 Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených PÚR a vymezení plocha koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno.

[53] ZÚR ÚK zpřesňují koridor kapacitní silnice **R7, Úsek Slaný – Louny – Chomutov**, podchycený v PÚR. ZÚR ÚK vymezují **koridor dálnice D7, úsek od hranice okresů Kladno/Louny – po křížení se silnicí č. I/13 a stavby související, v úsecích:**

- c3 – úsek hranice okresů Kladno/Louny – Louny obchvat, zkapacitnění a přeložka. Koridor je sledován jako VPS – c3. Šířka koridoru je stanovena 300 m.
- c4 – Louny obchvat, zkapacitnění. Koridor je sledován jako VPS – c4. Šířka koridoru je stanovena 300 m.
- c5 – úsek Louny obchvat – Lažany MÚK, zkapacitnění a přeložky. Koridor je sledován jako VPS – c5. Šířka koridoru je stanovena 300 m.

ÚP neřeší.

[59] ZÚR ÚK zpřesňují koridor kapacitní silnice S10, Karlovy Vary – Ostrov – Chomutov, podchycený v PÚR. ZÚR ÚK vymezují koridor silnice I/13, úsek Chomutov průtah III. stavba – Klášterec nad Ohří, zkapacitnění. Koridor je sledován jako VPS – e9. Šířka koridoru je stanovena 200 m.

ÚP vymezen jako VPS – WD31

[60] Pro územní plánování a využívání území vymezeného koridoru ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly:

- ⇒ V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymezit v ÚPD dotčených obcí koridor silnice I/13 Chomutov průtah III. stavba – Klášterec nad Ohří, zkapacitnění. Při zpřesnění vymezení koridoru v ÚPD respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny

ÚP vymezen jako VPS – WD31

[71] ZÚR ÚK zpřesňují koridor konvenční železniční dopravy Ostrov – Chomutov – Most – Ústí nad Labem, v souladu s článkem (178) PÚR. ZÚR ÚK vymezují koridor železniční tratě č. 140 a č.130 Klášterec nad Ohří – Ústí nad Labem, optimalizace. Koridor je sledován v ZÚR ÚK jako VPS – i. Šířka koridoru je stanovena 250 m.

Dopravní koridor je řešen v platném územním plánu, kde je vymezen jako koridor zpřesněn a jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění WD 30 (ve stejném rozsahu).

[77] ZÚR ÚK vymezují koridor silnice nadmístního významu silnice č. I/13 v okresech Chomutov, Most, Teplice, Ústí nad Labem a stavby související v úseku e3 – úsek MÚK Třebušice – Most, zkapacitnění. Koridor je v ZÚR ÚK sledován jako VPS – e3. Šířka koridoru je stanovena 200 m.

ÚP neřeší.

Na území Chomutova jsou územním plánem upřesněny následující prvky nadregionálního ÚSES (NRBK 3, RBC 1334, RBC 1337, RBK 573, RBK 011).

ZÚR ÚK stanovují úkoly pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních kulturních a civilizačních hodnot území kraje. Z hlediska ochrany přírodních hodnot jsou Zásadami sledované hodnoty ZCHÚ, lokality NATURA 2000, vodohospodářsky významné oblasti a ložiska nerostného bohatství a oblasti s kvalitní zemědělskou půdou.

Platný ÚP předmětné podmínky zohledňuje v max. míře.

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. V rámci změny bude návrh změn znovu vyhodnocen.

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

Na území města se stále nachází velké množství nevyužitých vymezených zastavitelných ploch (viz lokality v kapitole A. 4 Zprávy). V době pořizování této zprávy nebyly zjištěny žádné negativní faktory, které by znemožnily využití stávajících navržených zastavitelných ploch.

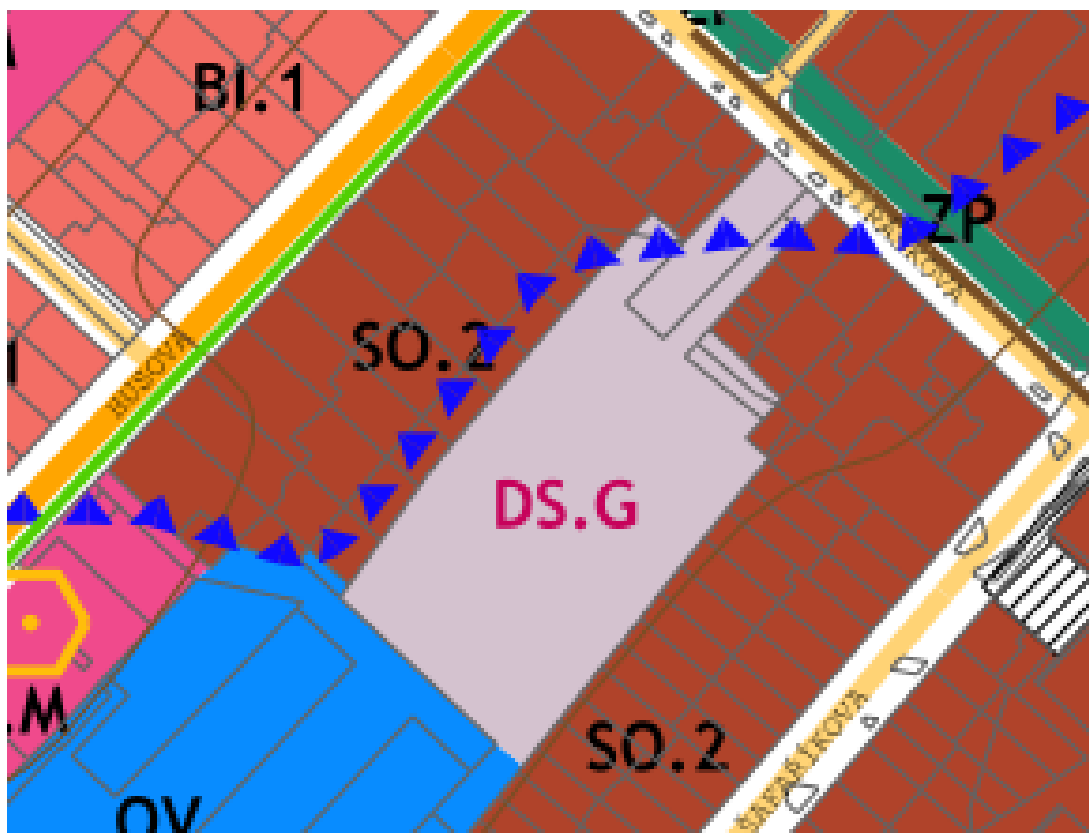
Z tohoto důvodu není potřebné vymezovat nové výměrou rozsáhlé zastavitelné plochy ale soustředit se spíše na případné doplnění drobných zastavitelných ploch uvnitř intravilánu města.

D.1 Vyhodnocení podaných žádostí na změnu územního plánu

Podané žádosti byly v souladu s § 46 stavebního zákona posouzeny z hlediska úplnosti. V případě nedostatků byli navrhovatelé vyzváni k jejich odstranění. Následuje posouzení podaných návrhů společně se stanoviskem pořizovatele:

- a) Navrhovatel žádal o změnu možnosti využití pozemku p.č. 283/22 v k.ú. Chomutov II z plochy DS.G - Dopravní infrastruktura - silniční – garáže a velká parkoviště na BI.1 bydlení v rodinných domech městské a příměstské a DS.G - Dopravní infrastruktura - silniční – garáže a velká parkoviště .

Obr. č. 1 Výřez koordinačního výkresu ÚP Chomutov týkajícího se pozemku p.č. 283/22 v k.ú. Chomutov II



Návrh byl zamítnut v zastupitelstvu statutárního města Chomutov 19.6.2017 pod číslem usnesení č. 096/17. Pořizovatel nedoporučil změnu využití pozemku pro výstavbu rodinných domů a parkoviště, z důvodu znemožnění řešení problematiky nedostatku parkovacích míst v lokalitě.

- b) Navrhovatel požádal o změnu maximální zastavěné plochy zahradních chat ze stávajících 35 m² na 40 m².

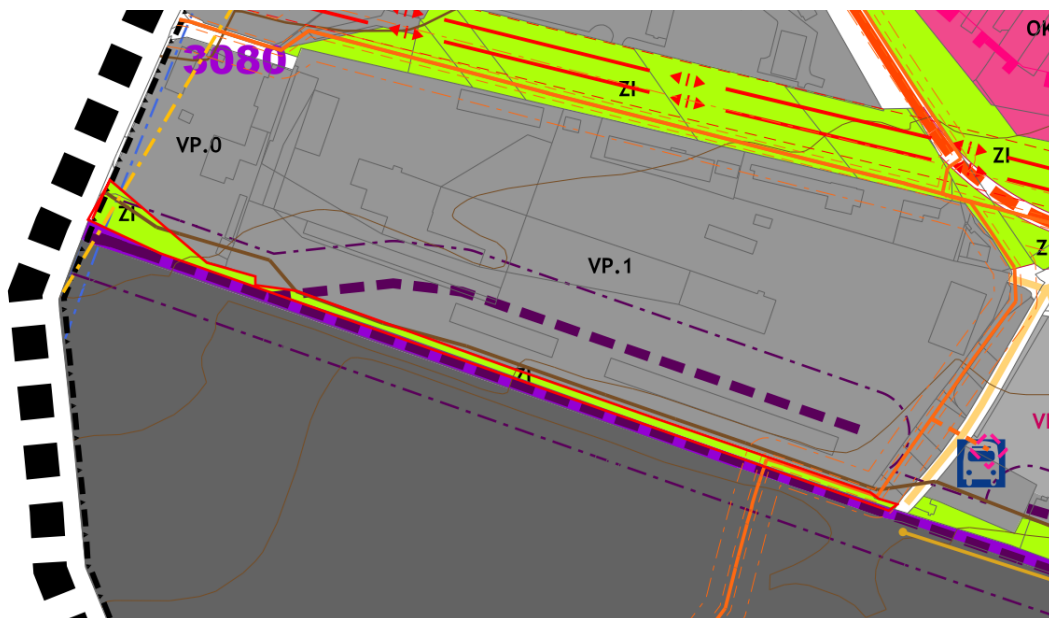
Obr. č. 2 Karta funkčního využití RZ plochy individuální rekreace- zahrádkářské osady platného Územního plánu Chomutov

RZ plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady					
Plochy a stavby pro individuální rekreaci v zahrádkářských osadách s možností výstavby zahradních chat					
<p>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</p> <ul style="list-style-type: none"> užitkové / okrasné zahrady zahrádkářské osady a soustředění zahrádkářských chat, využití výhradně pro zahrádkaření <p>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</p> <ul style="list-style-type: none"> doprovodné zahradní stavby: skleníky, přístřešky, bazény přímo související sportovní, dopravní a technická infrastruktura. Max. celkový rozsah přípustného využití do 25% rozsahu hlavního využití <p>PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</p> <ul style="list-style-type: none"> kotce pro psy a voliery za podmínky že nebudou narušovat kvalitu ŽP na okolních pozemcích (hluk, zápach, apod. <p>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</p> <ul style="list-style-type: none"> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití, tedy i jakákoli výroba, Ostatní ubytovací zařízení I.a II. typu, sběrný surovin, objekty pro trvalé bydlení doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství mimo kotce a voliery 	<p>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</p> <p>zahrádkářské chaty lze povolit na pozemcích o min. velikosti 200 m²</p> <p>Zastavěná plocha pro jednotlivou stavbu: max.35m²</p>				
	<table border="1"> <tr> <td>MAX. VÝŠKA</td> <td>MIN. % ZELENĚ</td> </tr> <tr> <td>1+P</td> <td>80</td> </tr> </table>	MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ	1+P	80
MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ				
1+P	80				

Pořizovatel doporučil zařazení navrhované změny Územního plánu Chomutov do seznamu navrhovaných změn, které budou projednány při pořízení změny územního plánu po dokončení územních studií, které řeší využití území kolem přesunutého nádraží. Vzhledem k tomu, že případná změna územního plánu Chomutova nebude pořizována pouze z důvodu výhradní potřeby navrhovatele, ale i z jiných důvodů, pořizovatel nedoporučuje podmínit pořízení změny územního plánu částečnou nebo úplnou úhradou nákladů. Zastupitelstvo statutárního města Chomutova schválilo 10.12.2019 pod čj. 253/19 zařadit předložený návrh na úpravu přípustné velikosti zahradních chat v zahrádkářských osadách v Chomutově do prověřovaných změn.

- c) Navrhovatel požádal na pozemcích p.č. 4095/1 a 4095/2 k.ú. Chomutov I, o změnu funkčního využití z funkčního využití ZI zeleň izolační na plochu pro vybudování komunikace v návaznosti na areály v ulici Spořická.

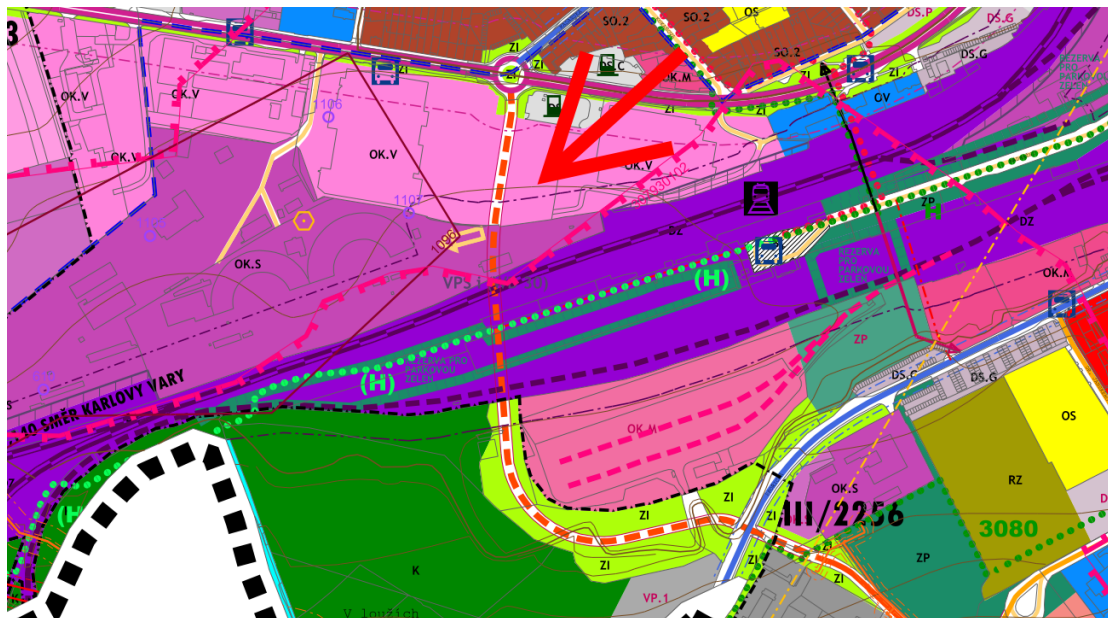
Obr. č. 3 Výřez koordinačního výkresu ÚP s vyznačením rozsahu navrhovanému změny



Pořizovatel doporučil zařazení navrhované změny Územního plánu Chomutov do seznamu navrhovaných změn, které budou projednány při pořízení změny územního plánu po dokončení územních studií, které řeší využití území kolem přesunutého nádraží. Vzhledem k tomu, že případná změna územního plánu Chomutova nebude pořizována pouze z důvodu výhradní potřeby navrhovatele, ale i z jiných důvodů, pořizovatel nedoporučuje podmínit pořízení změny územního plánu částečnou nebo úplnou úhradou nákladů. Zastupitelstvo statutárního města Chomutova schválilo pod čj. 1063/19 25.11.2019 zařadit předložený návrh na vymezení nové plochy pro silniční dopravu na pozemcích p.č. 4095/1, 4095/2, k.ú. Chomutov I do prověřovaných změn.

- d) Navrhovatel plánovaný podjezd navržený v platném Územním plánu Chomutov, který je součástí navrženého dopravního okruhu mezi ulicí Spořická a silnicí I/13 na území areálu Globus nerealizovat – buď jej přemístit, nebo zrušit toto propojení úplně.

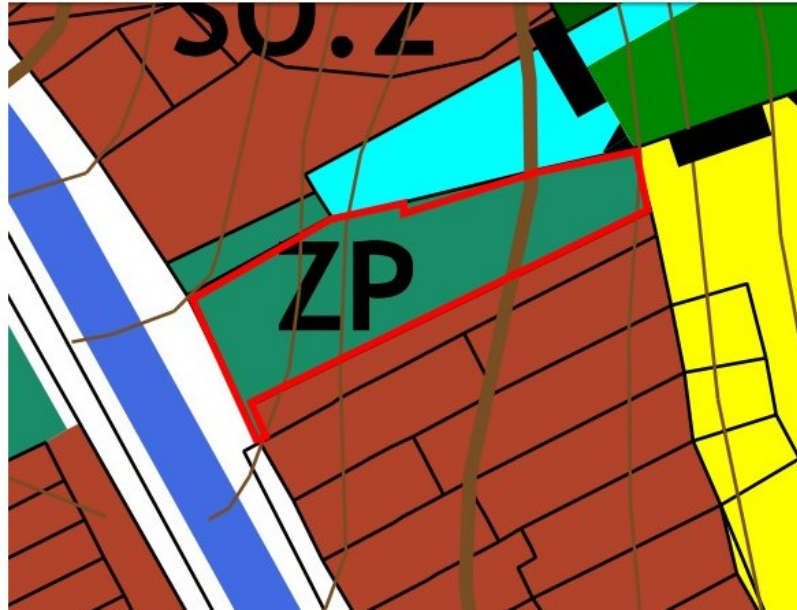
Obr. č. 4 Výřez koordinačního výkresu ÚP Chomutov s oznčením rozshu požadované změny



Pořizovatel doporučil zařazení navrhované změny Územního plánu Chomutov do seznamu navrhovaných změn, které budou projednány při pořízení změny územního plánu po dokončení územních studií, které řeší využití území kolem přesunutého nádraží. Vzhledem k tomu, že případná změna územního plánu Chomutova nebude pořizována pouze z důvodu výhradní potřeby navrhovatele, ale i z jiných důvodů, pořizovatel nedoporučuje podmínit pořízení změny územního plánu částečnou nebo úplnou úhradou nákladů. Zastupitelstvo statutárního města Chomutova schválilo 10.12.2019 pod čj. 251/19 zařazení předloženého návrhu na změnu dopravního okruhu mezi ulicí Spořická a silnicí I/13 do prověřovaných změn.

- e) Navrhovatel žádal o změnu možnosti využití pozemku p.č. 1444/4 v k.ú. Chomutov II z plochy ZP - zeleň parková na veřejných prostranstvích na SO.2 plochy smíšené obytné – městské.

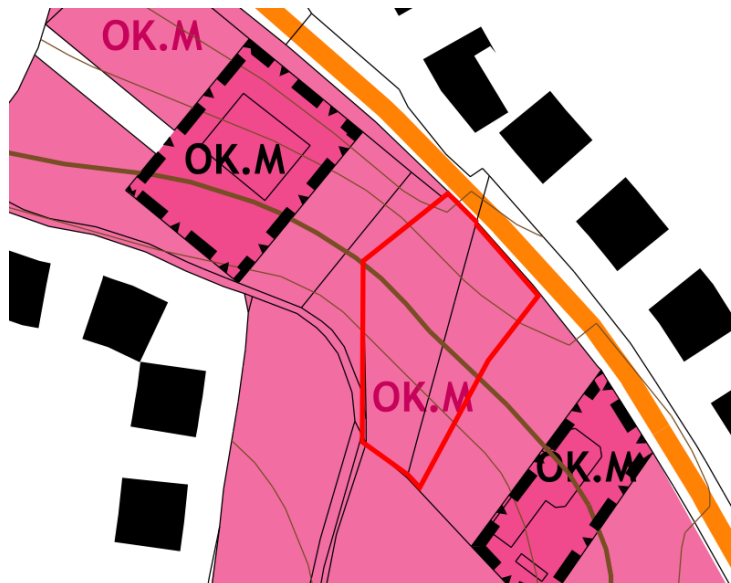
Obr. č. 5 Výřez hlavního výkresu ÚP Chomutov s označením navrhované změny



Návrh byl odmítnut z důvodu neodstranění nedostatků v žádosti v zastupitelstvu statutárního města Chomutov 14.6.2021 pod číslem usnesení č. 115/21 z 14.6.2021. Lze ale doporučit prověření možnosti změny funkčního využití v rámci pořizování změny územního plánu z důvodu toho, že pozemek i přes své zařazení není cca 30 let využíván jako veřejné prostranství parkové zeleně, vzhledem k charakteru zástavby v lokalitě.

- f) Navrhovatel žádal o změnu možnosti 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.

Obr. č. 6 Výřez hlavního výkresu ÚP Chomutov s označením navrhované změny

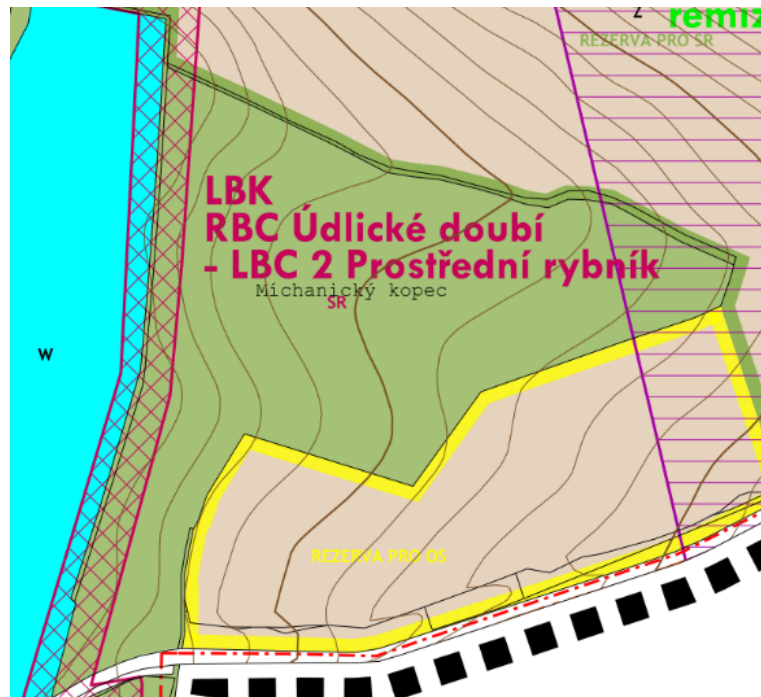


Prověření navrhované změny pro vybudování garáží lze doporučit v rámci pořizování změny územního plánu z důvodu toho, že plocha se nachází v blízkosti panelového sídliště s nedostatkem parkovacích míst a zastupitelstvo statutárního města Chomutova schválilo 14.6.2021 pod čj. 114/21 zařazení požadavku do prověření v rámci zpracovávané zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období.

(Pozn. Náklady na pořizování změny územního plánu je navrhovatel ochoten nést do max. výše částky 15.000,- Kč.)

- g) Navrhovatel žádal o změnu možnosti využití pro pozemky p.č. 4644 v k.ú. Chomutov I, z ploch funkčního využití SR - plochy krajinné smíšené s rekreačním využitím na plochy funkčního využití FV – fotovoltaika.

Obr. č. 7 Výřez hlavního výkresu ÚP Chomutov týkajícího se pozemku p.č. 4644 v k.ú. Chomutov I

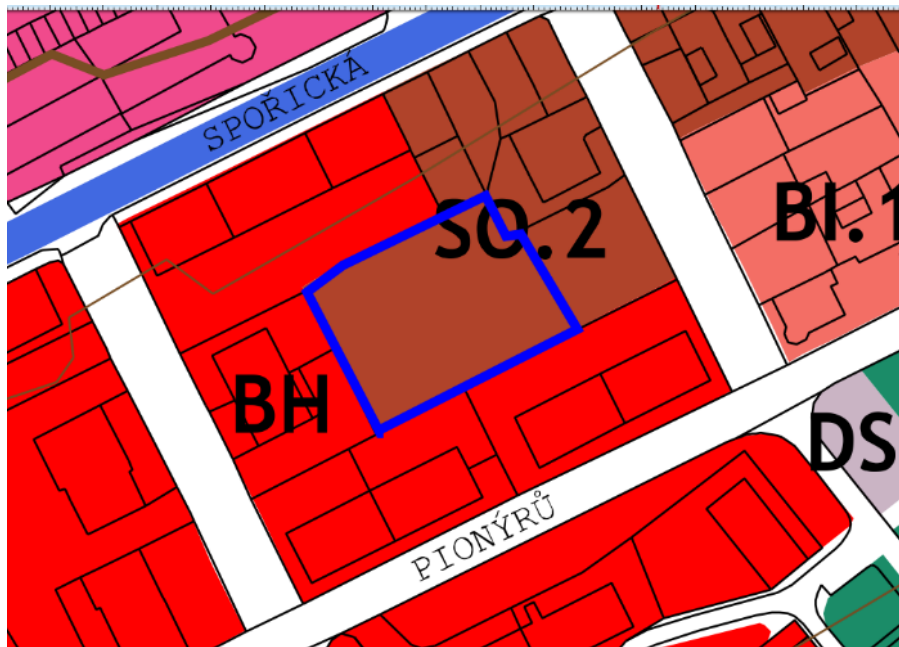


Navrženou změnu funkčního využití na plochy „FV- fotovoltaika“ nedoporučujeme z důvodu toho, že je to v rozporu s urbanistickou koncepcí územního plánu a také že plochy pro fotovoltaiku jsou v územním plánu již dostatečně vymezeny. V současné době je platným územním plánem v rámci zastavitelných ploch pro funkční využití „FV- fotovoltaika“ určeno cca 77.858 m² z toho je využito pouze nepatrné množství cca 1.702 m², tzn. že platný územní plán Chomutov tedy vymezuje dostatečné množství ploch vhodných ploch pro funkční využití „FV – fotovoltaika“, které nejsou naplněny a proto nedoporučujeme vyznačování ploch nových. Celková urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny daná platným Územním plánem Chomutov podporuje zásadní stabilizaci zelených ploch městských i příměstských, rozšířením rekreačních možností v krajinném prostředí tzn. Velký jižní přírodní rekreační prstenec složený z navazujících velkoprostorových krajinných přírodních prostorů. Změna funkčního využití pro pozemek p.č. 4644 v k.ú. Chomutov II je v rozporu s výše uvedenou urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny, týkající se velkého jižního a JV přírodního rekreačního prstence.

(Pozn. Na nákladech na pořízení změny územního plánu je navrhovatel ochoten se spolupodílet.)

- h)** Navrhovatel žádá o změnu možnosti 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.

Obr. č. 8 Výřez hlavního výkresu ÚP Chomutov s označením navrhované změny

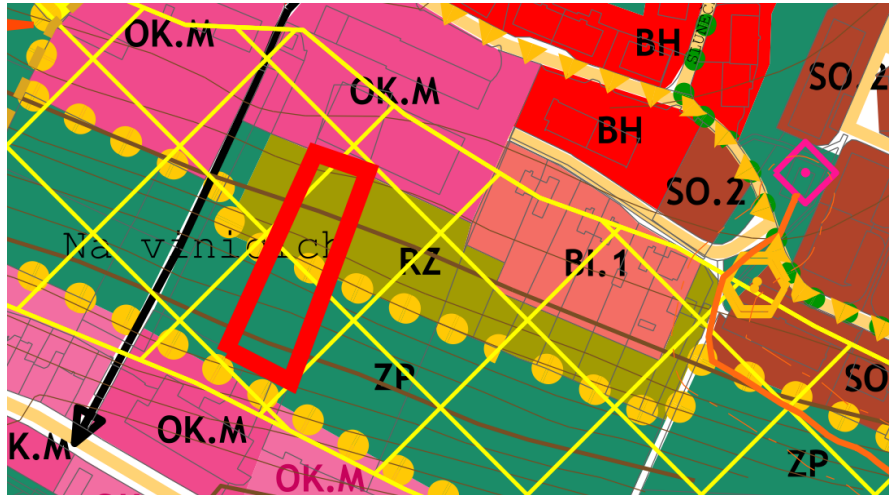


Navrhovanou změnu pro vybudování garáží je možné z hlediska blízkosti panelového sídliště s nedostatkem parkovacích míst prověřit v rámci pořizování změny územního plánu.

(Pozn. Náklady na pořízení změny územního plánu je navrhovatel ochoten nést do max. výše částky 5.000,- Kč.)

- i) Navrhovatel žádal o změnu možnosti využití pro pozemek p.č. 860 v k.ú. Chomutov I, z plochy ZP – plochy smíšené obytné – městské plně na plochu funkčního využití RZ – plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady.

Obr. č. 9 Výřez koordinačního výkresu ÚP Chomutov s označením navrhované změny

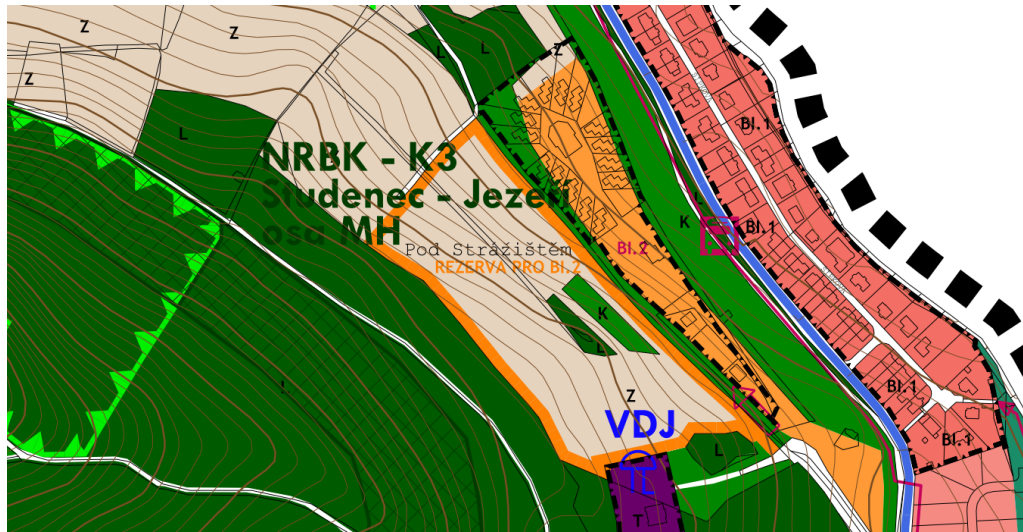


Orgán územního plánování nedoporučuje pořízení změny územního plánu týkající se pozemku p.č. 860 v k.ú. Chomutov I, z ploch funkčního využití „ZP – plochy smíšené obytné – městské“ a „RZ – plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady“ plně na plochu funkčního využití „RZ – plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady“, z důvodu toho, že lokalita „Na Vinicích“ je plochou významného krajinného rázu. Koncepte uspořádání krajiny územního plánu podporuje založení místního ÚSES a dalších významných celků zeleně v zastavěném území i na plochách významného krajinného rázu. Rozšířením funkčního „RZ“ by bylo v rozporu s předmětnou koncepcí uspořádání krajiny. Dále orgán územního plánování prověřil stav využití ploch „RZ“ v rámci ploch přestaveb a zastavitelných ploch a zjistil, že plochy dané platným územním plochy pro funkční využití „RZ – plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady“ nejsou v současné době zdaleka naplněny a proto nedoporučuje jejich další vymezování. Svah pod Zadními Vinohrady má mimo jiné i značný potenciál z hlediska využití tohoto svahu pro veřejné sady nebo vinice (obdobně jako vinice v Praze Tróji). Při umístění zahrádek na svažném území by vyvstali další problémy jak z hlediska umístování staveb zahradních chatků a dalšího vybavení zahrádek tak vyřešení přístupu k zahrádkám a zajištění parkování pro uživatele zahrádek apod. Změna využití by pak neměla být jen na předmětném pozemku ale na celém svahu, neboť jednotlivé pozemky nelze řešit samostatně, ale je nutné území řešit komplexně. Z tohoto důvodu úřad územního plánování doporučuje spolupráci města s vlastníky pozemků v tomto svahu k zajištění odpovídajícího využití území dle platného územního plánu s ohledem na možnosti zajištění kvalitního přírodního prostředí.

(Pozn. Náklady na pořízení změny územního plánu je navrhovatel ochoten nést do max. výše částky 5.000,- Kč.)

- j) Navrhovatel žádal o změnu možnosti 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.

Obr. č. 10 Výřez koordinačního výkresu ÚP Chomutov s označením navrhované změny

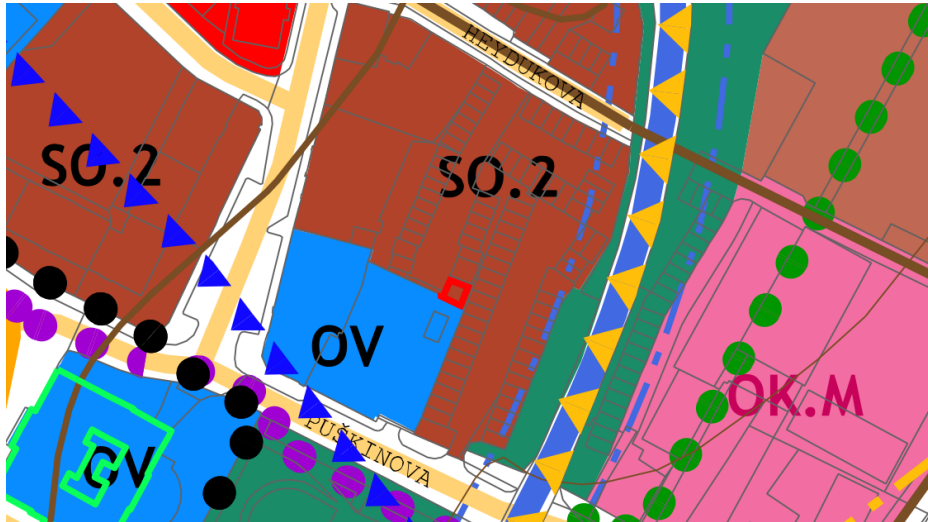


Navrhovanou změnu pro uvolnění územní rezervy R20 určené pro budoucí využití BI.2 bydlení individuální v rodinných domech – venkovské je potřeba prověřit v rámci pořizování změny územního plánu, z důvodu toho, že platný územní plán bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nedovoluje plochy či koridory územních rezerv pro uvažovanou náplň povolovat.

(Pozn. Náklady na pořizování změny územního plánu je navrhovatel ochoten nést.)

- k) Navrhovatel žádal o změnu možnosti využití pro pozemek p.č. 493/45 v k.ú. Chomutov I, z plochy SO.2 – plochy smíšené obytné – městské na plochy funkčního využití DS.G - Dopravní infrastruktura - silniční – garáže a velká parkoviště.

Obr. č. 11 Výřez koordinačního výkresu ÚP Chomutov s označením navrhované změny



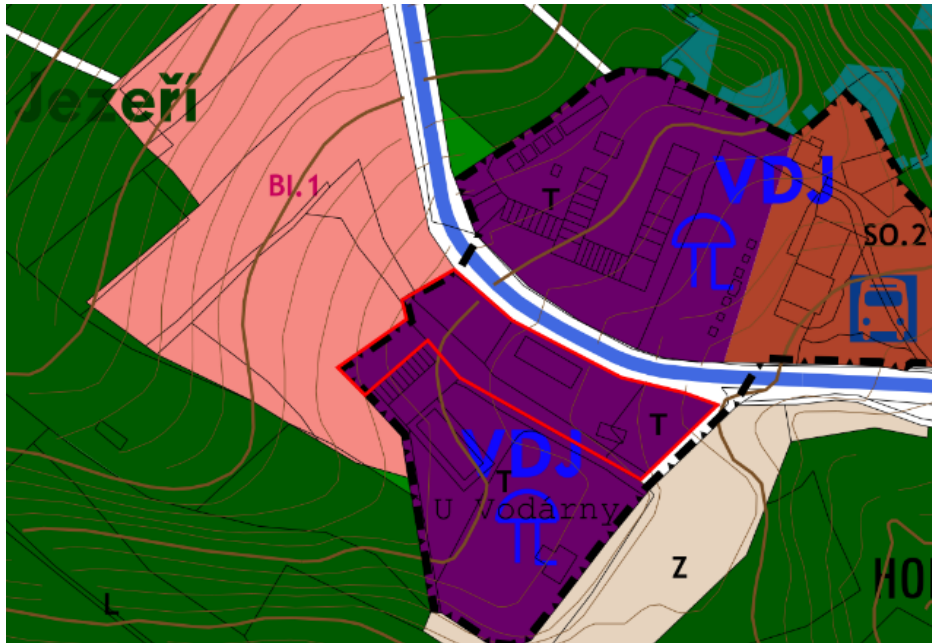
Pořizovatel nedoporučuje pořízení změny územního plánu týkající se pozemku p.č. 493/45 v k.ú. Chomutov I, z ploch funkčního využití „SO.2 – plochy smíšené obytné – městské“ na plochy funkčního využití „DS.G - Dopravní infrastruktura - silniční – garáže a velká parkoviště“ ale doporučuje v rámci pořizování změny územního plánu prověřit udělení vyjímky pro pozemek p.č. 493/45 v k.ú. Chomutov I v plochách SO.2, týkající se stavby garáže jako stavby dočasné pro období 15 let s možností prodloužení, z důvodu toho, že předložený záměr je v rozporu celkovou urbanistickou koncepcí, která říká, že platný územní plán připravuje vstupní podmínky pro budoucí variantu „velkého JV“.

V důsledku dočerpávání volných ploch se za nejvhodnější perspektivní prostor pro budoucí rozvoj bytových a smíšených využití bez výroby a skladování jeví prostor části průmyslových ploch stávajících vácoven a souvisejících ploch odkališť, fotovoltaiky atd. včetně ploch stávajících řadových garáží v centrální části města. Spolu s rozvojem Zadních Vinohrad se jedná o největší územní potenciál pro budoucí rozvoj města. Plochy SO.2 v místě stávajících řadových garáží jsou zohledněny v Územní studii č. 10 „Válcovny“. Předmětná studie vyhodnotila potřebu zrušení garážové plochy na křižování Vinohradská – Puškinova a požadavek uplatnění parkovacích míst je přesunout do plánovaného objektu garáží v ul. Hálkova. Garážové plochy jsou studií definovány jako stavby s dočasným režimem, kdy cílem je pevné uzavření blokové struktury vnitřního města ve vyrovnané hladině zástavby a v souladu s využitím dle územního plánu. Na základě výše uvedeného a velkého počtu drobných vlastníků jednotlivých garáží v území, pořizovatel odůvodněně předpokládá, že přestavba tohoto území bude časově náročná. Vzhledem k náročnosti přestavby území pořizovatel doporučuje 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. Pořizovatel vyhodnotil, že předmětný specifický regulativ není v rozporu s celkovou urbanistickou koncepcí úplatného Územního plánu Chomutov ani s Územní studií č. 10 „Válcovny“.

(Pozn. Náklady na pořízení změny územního plánu je navrhovatel ochoten nést do max. výše částky 5.000,- Kč.)

- l) Navrhovatel žádá o změnu možnosti 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 Bl.1 - bydlení individuální v rodinných domech – městské a příměstské.

Obr. č. 12 Výřez hlavního výkresu ÚP Chomutov s označením navrhované změny

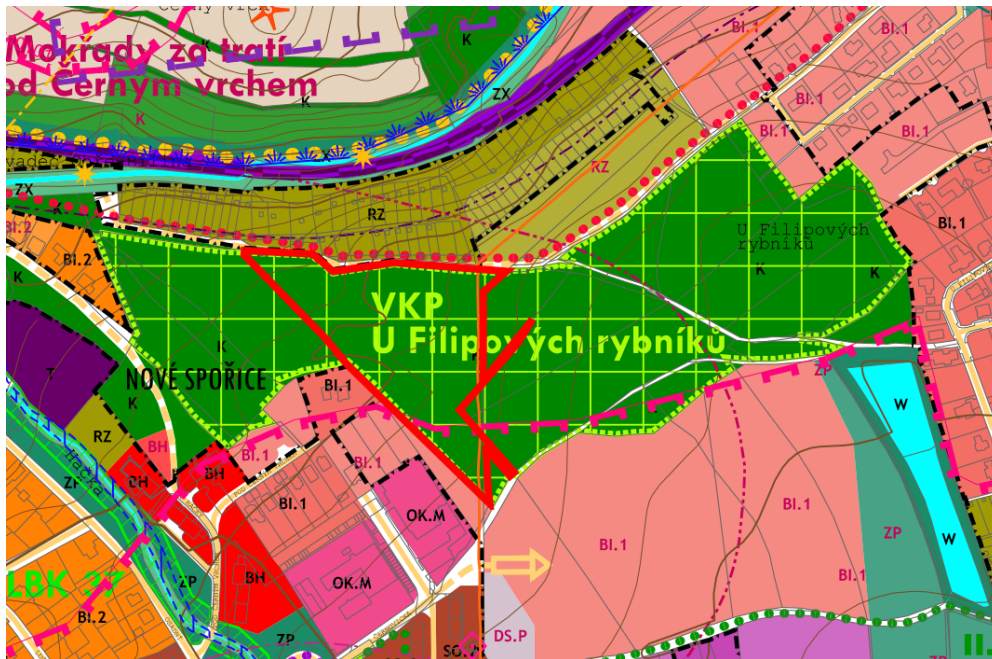


Pořizovatel sděluje, že navrhovanou změnu pro vybudování bydlení individuálního v rodinných domech a související dopravní a technické infrastruktury je možné prověřit v rámci pořizování změny územního plánu ve vztahu k navazujícímu území, které se od původního technického zázemí vodojemu mění na smíšené využití území (podnikání i bydlení).

(Pozn. Náklady na pořizování změny územního plánu je navrhovatel ochoten nést.)

- m) Navrhovatel žádá o prověření vymezení funkčního využití pro pozemky p.č. 3172/183, 3165/4, 3165/7 vše v k.ú. Chomutov II a žádá změnu využití plochy K – plochy krajinné zeleně na funkční využití RZ - plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady“ a zmenšení plochy K – plochy krajinné zeleně s ohledem na významný krajinný prvek „U Filipových rybníků“.

Obr. č. 13 Výřez koordinčního výkresu ÚP Chomutov s označením navrhované změny

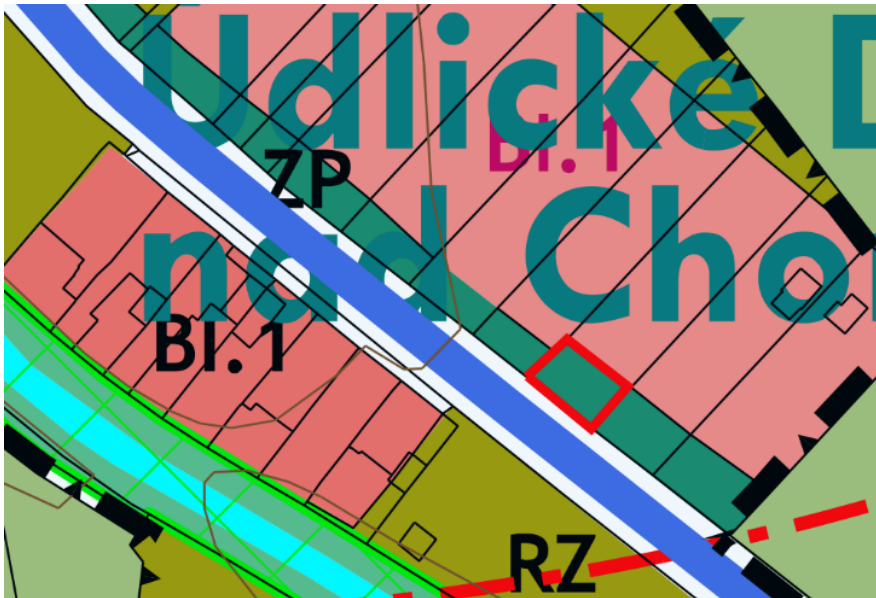


Pořizovatel doporučuje návrh na změnu územního plánu prověřit v rámci pořizování změny územního plánu ve vztahu k navazujícímu území, tedy s navazující zastavitelnou plochou 17-27 zařazenou pro funkční využití „BI.1 – bydlení individuální v rodinných domech – městské a příměstské“ na jihu, navazující plochy „RZ - plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady“ na severu a plochy „K – plochy krajinné zeleně“ na východě a západě, vše s ohledem na významný krajinný prvek „U Filipových rybníků“.

(Pozn. Náklady na pořízení změny územního plánu je navrhovatel ochoten nést do max. výše částky 5.000,- Kč.)

- n) Navrhovatel žádal o změnu možnosti využití pro pozemek p.č. 4601/23 v k.ú. Chomutov I, z plochy 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 a příměstské pro pozemek.

Obr. č. 14 Výřez koordinačního výkresu ÚP Chomutov s označením navrhované změny

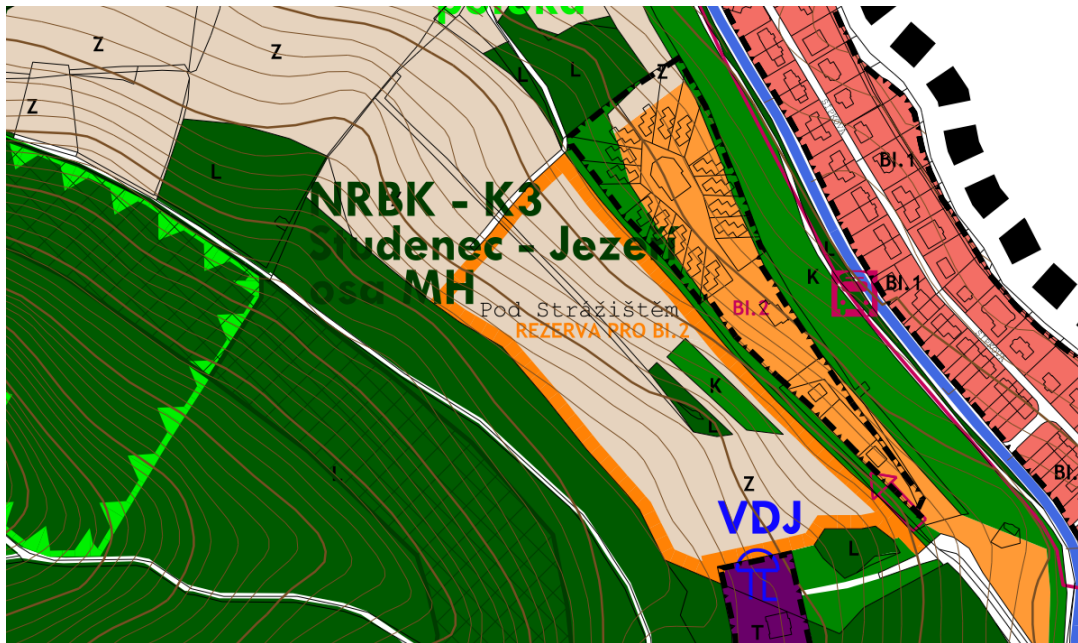


Požizovatel doporučuje prověřit v rámci pořizování změny územního plánu změnu vymezení funkčního využití „ZP – zeleň parková na veřejných prostranstvích“, kdy bude doporučeno omezení funkčního využití na stejnou šíři pro všechny pozemky v lokalitě. Vhodný rozsah šíře funkčního využití „ZP“ zvolí zpracovatel změny územního plánu Chomutov.

(Pozn. Navrhovatel požaduje aby obec nesla náklady na pořízení)

- o) Navrhovatel požádal pořízení změny územního plánu statutárního města Chomutov zkráceným způsobem za účelem uvolnění územní rezervy R20 určené pro budoucí využití BI.2 bydlení individuální v rodinných domech – venkovské týkající se pozemků p.č. 5907/10 a 5909/22 v k.ú. Chomutov I.

Obr. č. 15 Výřez koordinačního výkresu ÚP Chomutov s označením navrhované změny



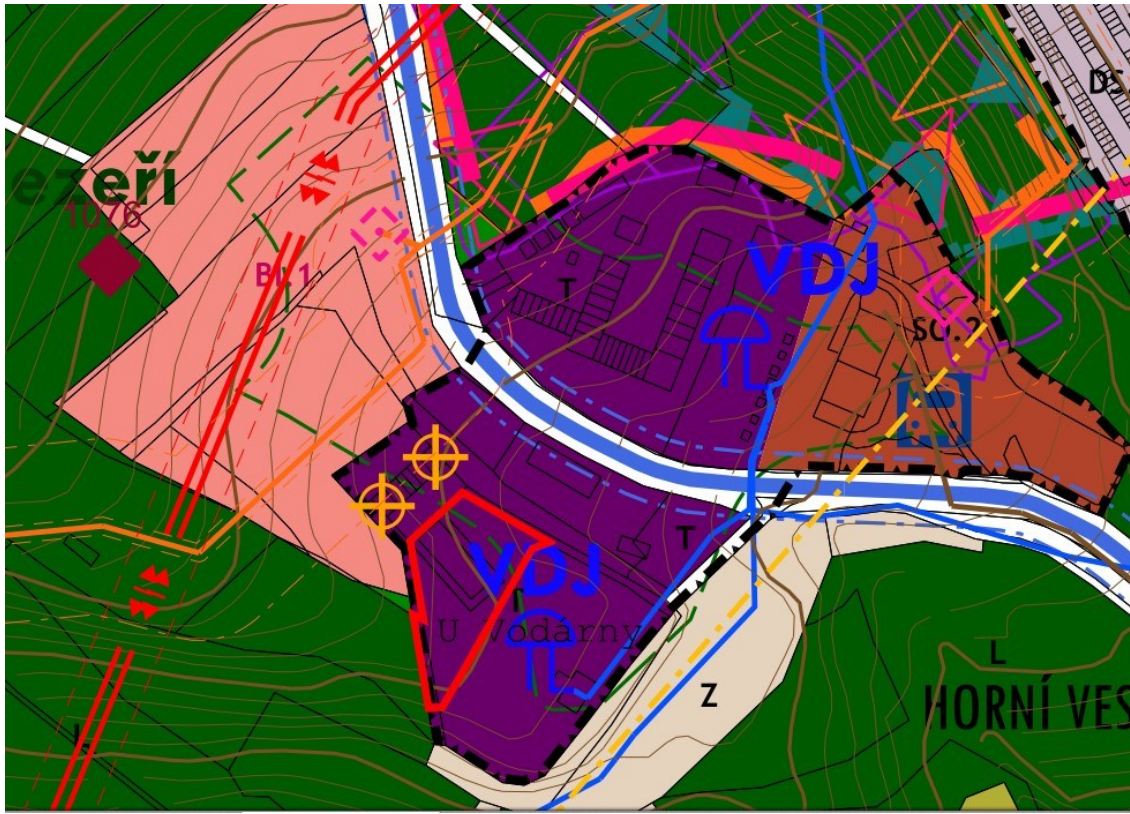
Navrhovanou změnu pro uvolnění územní rezervy R20 určené pro budoucí využití BI.2 bydlení individuální v rodinných domech – venkovské je pořizovatel doporučuje prověřit v rámci pořizování změny územního plánu, z důvodu toho, že platný územní plán bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nedovoluje plochy či koridory územních rezerv pro uvažovanou náplň povolovat.

Pořizovatel územně plánovací dokumentace však nedoporučuje pořízení navrhované změny zkráceným způsobem Územního plánu Chomutov dle § 55a stavebního zákona samostatnou změnou. Samostatné pořizování dílčích změn jednotlivě není koncepční a je vhodné je prověřit v koordinaci s dalšími záměry v území. Pořizovatel požadavek na uvolnění územní rezervy R 20 pro BI.2 bydlení individuální v rodinných domech – venkovské týkající se pozemků p.č. 5907/10 a 5909/2 v k.ú. Chomutov I, navrhuje zohlednit dle výsledku projednávání v zastupitelstvu při zpracování zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období, která bude obsahovat pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu dle § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb..

(Pozn. Náklady na pořízení změny územního plánu je navrhovatel ochoten nést.)

- p) Navrhovatel požádal o pořízení změny územního plánu statutárního města Chomutov za účelem změny funkčního využití u pozemků p.č. 3230/15, 3230/16, 3230/20, 3230/25 v k.ú. Chomutov II z ploch funkčního využití „T – plochy technické infrastruktury“ na plochy funkčního využití „BH - bydlení hromadné – v bytových domech“.

Obr. č. 16 Výřez koordinačního výkresu ÚP Chomutov s označením navrhované změny



Pořizovatel územně plánovací dokumentace však nedoporučuje pořízení navrhované změny Územního plánu Chomutov dle § 55 stavebního zákona samostatnou změnou. Samostatné pořizování dílčích změn jednotlivě není koncepční a je vhodné je prověřit v koordinaci s dalšími záměry v území.

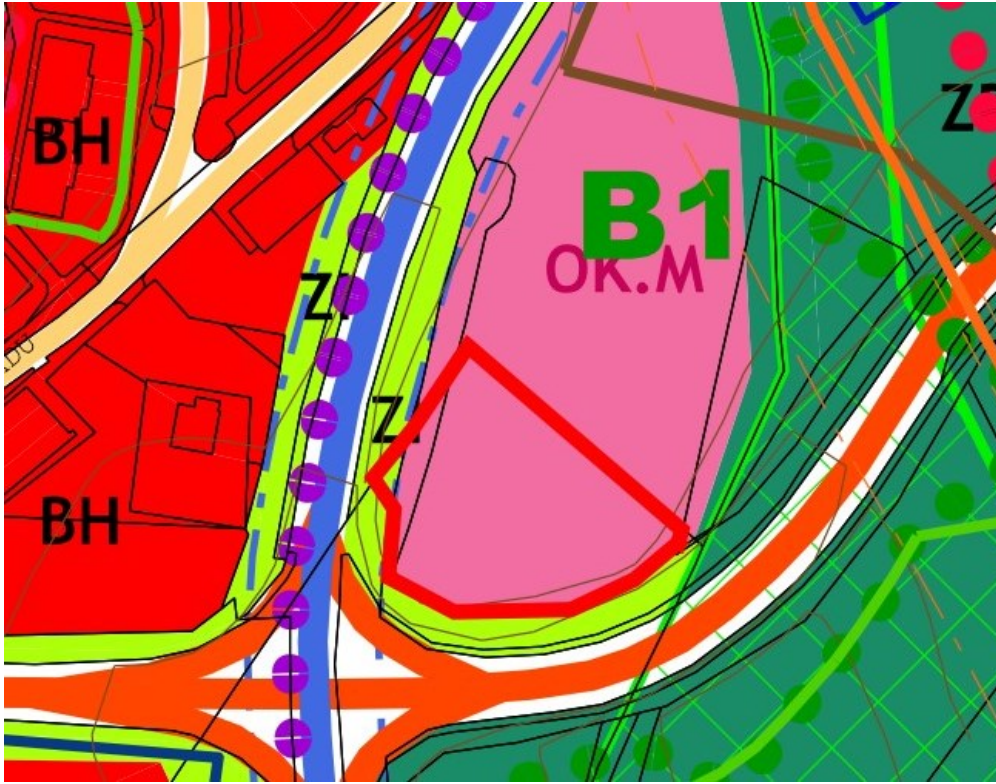
Pořizovatel navrženou změnu funkčního využití na plochy „BH - bydlení hromadné – v bytových domech“ doporučuje zařadit k prověření v rámci zpracovávané zprávy o uplatňování územního plánu důvodu toho, že na předmětné plochy navazují zastavitelné plochy funkčního využití „BI. 1 bydlení individuální v rodinných domech – městské a příměstské“ a zároveň vlastníci sousedních pozemků, které jsou taktéž zařazeny ve funkčním využití „T – plochy technické infrastruktury“, taktéž žádá o změnu územního plánu a změnu funkčního využití u svých pozemků na „BI. 1 bydlení individuální v rodinných domech – městské a příměstské“.

Z tohoto důvodu pořizovatel doporučuje prověřit celou lokalitu „U Vodárny“ tak, aby případná vhodná nová funkční využití zohledňovala jak požadavky sousedních vlastníků, tak již probíhající realizaci vedlejší zastavitelné plochy „BI. 1 bydlení individuální v rodinných domech – městské a příměstské“.

(Pozn. Náklady na pořízení změny územního plánu je navrhovatel ochoten nést poměrnou částí.)

- q) Navrhovatel požádal o pořízení změny územního plánu statutárního města Chomutov za účelem změny funkčního využití u pozemků p.č. 5885/284, 5885/420, 4782/3 v k.ú. Chomutov I z ploch funkčního využití „OK.M - plochy komerčních zařízení a administrativu – malá a střední“ na plochy „DS.G - Dopravní infrastruktura - silniční – garáže a velká parkoviště“.

Obr. č. 17 Výřez koordináčního výkresu ÚP Chomutov s označením navrhované změny



Pořizovatel doporučuje prověření navrhované změny pro vybudování garáží, z důvodu blízkosti panelového sídliště s nedostatkem parkovacích míst.

Pořizovatel územně plánovací dokumentace však nedoporučuje pořízení navrhované změny Územního plánu Chomutov dle § 55 stavebního zákona samostatnou změnou. Samostatné pořizování dílčích změn jednotlivě není koncepční a je vhodné je prověřit v koordinaci s dalšími záměry v území. Pořizovatel požadavek na změnu funkčního využití u pozemků p.č. 5885/284, 5885/420, 4782/3 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“ navrhuje zohlednit dle výsledku projednávání v zastupitelstvu při zpracování zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období, která bude obsahovat pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu dle § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

(Pozn. Náklady na pořízení změny územního plánu je ochoten navrhovatel nést poměrnou částí.)

- r) Navrhovatel požádal o pořízení změny územního plánu statutárního města Chomutov za účelem změny funkčního využití u pozemku 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“.

Obr. č. 18 Výřez koordinčního výkresu ÚP Chomutov s označením navrhované změny



Pořizovatel doporučuje zařadit požadavek na změnu funkčního využití pozemku p.č. 1444/4 v k.ú. Chomutov II z plochy „ZP - zeleň parková na veřejných prostranstvích“ na „SO.2 plochy smíšené obytné – městské“ k prověření v rámci zpracovávané zprávy o uplatňování územního plánu.

Pořizovatel územně plánovací dokumentace však nedoporučuje pořízení navrhované změny Územního plánu Chomutov dle § 55 stavebního zákona samostatnou změnou. Samostatné pořizování dílčích změn jednotlivě není koncepční a je vhodné je prověřit v koordinaci s dalšími záměry v území. Pořizovatel požadavek na změnu funkčního využití doporučuje zohlednit, dle výsledku projednávání v zastupitelstvu, při zpracování zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období, která bude obsahovat pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu dle § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

(Pozn. Náklady na pořízení změny územního plánu je navrhovatel ochoten nést do max. výše částky 5.000,- Kč.)

E. pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny

E.1 Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP Chomutov

E.1.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje:

Změna územního plánu bude pořizována tak, aby tato dokumentace a stejně tak i úplné znění územního plánu po této změně byly v souladu s aktuálním zněním politiky územního rozvoje, přičemž bude kladen zvýšený důraz na body uvedené v kapitole C.1 této zprávy.

E.1.2 Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem:

Změna územního plánu bude pořizována tak, aby tato dokumentace a stejně tak i úplné znění územního plánu po této změně byly v souladu s aktuálním zněním zásad územního rozvoje.

E.1.3 Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Na základě vyhodnocení v kapitole B. této zprávy budou v rámci zpracování návrhu změny ÚP Chomutov prověřeny lokality, ve kterých byla jako podmínka pro rozhodování stanoveno zpracování územní studie, zejména ty lokality, kde územní studie ještě nebyla pořizena. Prověřeny budou lokality z hlediska nutnosti vymezení podmínky zpracování studie a z hlediska aktuálnosti lhůty platné pro toto zpracování.

Dále v rámci změny ÚP Chomutov, zohledněny již zpracované a registrované územní studie a především územní studie krajiny.

Návrh změny územního plánu bude pořizována tak, aby tato dokumentace zohlednila body uvedené v kapitole B této zprávy.

E.1.4 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 m² zvýšit na max. výměru 40 m² (viz žádost „b“) v kapitole D.1 Zprávy)),
- 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)),
- 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 studií č. 15 a 16 (viz žádost „c“) v kapitole D.1 Zprávy)),
- 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 studií č. 15 a 16 (viz žádost „c“) v kapitole D.1 Zprávy)),
- 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)),

- 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)),
- 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)),
- 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)),
- 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)),
- j. prověření možnosti změny rozsahu funkčního využití pro pozemky p.č. 3172/183, 3165/4, 3165/7 vše v k.ú. Chomutov II, tzn. část plochy K – plochy krajinné zeleně změnit na funkční využití RZ - plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady“ a zmenšit rozsah plochy K – plochy krajinné zeleně s ohledem na významný krajinný prvek „U Filipových rybníků“ (viz žádost „m“) v kapitole D.1 Zprávy)),
- k. prověření možnosti změny rozsahu využití pro pozemek p.č. 4601/23 v k.ú. Chomutov I, z plochy 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)),
- l. 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 „BI. 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)),
- m. prověření možnosti změny rozsahu využití pro pozemky p.č. 5885/284, 5885/420, 4782/3 v k.ú. Chomutov I z ploch funkčního využití „OK.M - plochy komerčních zařízení a administrativu – malá a střední“ na plochy „DS.G - Dopravní infrastruktura - silniční – garáže a velká parkoviště“ (viz žádost „q“) v kapitole D.1 Zprávy)),
- n. 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)),

E.1.5 Požadavky vyplývající ze zjištěných nedostatků a nesrovnalostí zjištěných na základě průzkumů:

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

E.1.5.1.1 Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot:

- a. Válečné hroby v ul. Bezručova – opravit umístění ve výkresové části.
- b. Provést revizi urbanistických a architektonických hodnot, doplnit další zjištěné hodnoty (např. zástavba v ul. Dukelská).
- c. Blíže specifikovat způsob ochrany zjištěných hodnot.
- d. Využít pro ochranu zjištěných hodnot stanovení regulativů s prvky regulačního plánu.

E.1.5.1.2 Urbanistická koncepce vč. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému 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.
- b. Zpracovat zpracovanou Územní studii č. 10 Válcovny do návrhu změny a navrhnout regulativy s ohledem na možnou dlouhodobou realizaci navrženého řešení v území.
- 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.
- 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.
- e. Provést revizi ploch pro umístění fotovoltaických elektráren v zastavěném území, v zastavitelných a přestavbových plochách města (např. lokalita u Sandviků, bývalá skládka v ulici Pražská).
- 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.
- g. U pozemku p.č. 872/1 k.ú. Chomutov I – je potřeba aktualizovat plochy funkčního využití OK.V dle skutečnosti.
- 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).
- i. Provést 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.
- j. Sady Březenecká je potřeba prověřit vymezení veřejných prostranství v lokalitě zastavitelné plochy 24-Z2 a 24-Z3.
- 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
- l. Provést rozsah vymezených zastavitelných ploch pro bydlení hromadné BH z důvodu vybudovaných nebo naplánovaných parkovišť.
- m. Provést 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.
- n. Zastavitelnou plochu 3-Z2 prověřit z hlediska rozsahu a funkčního využití
- 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.
- p. U pozemku p.č. 4927/12 v k.ú. Chomutov I, je nutno prověřit částečnou změnu plochy pro bydlení.

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.
- b. Prověřit nutnost zachování cesty mezi zástavbou rodinnými domy v lokalitě ulice Šípková, která vede po hranici k.ú. Chomutov I a k.ú. Březanec.
- c. Stanovení regulativů pro možnost použití ČOV na území k.ú. Chomutov I, Chomutov II.
- d. Zpřesnit koncepci obnovitelných zdrojů energie, zabývat možnostmi s umístováním obnovitelných zdrojů energie i v plochách mimo funkční využití k tomu určených.

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.
- b. Kamenný vrch – prověřit funkčnost a velikost prvků ÚSES.
- c. Prověřit trasy ÚSES, zkoordinovat textovou část s výkresovou částí.
- d. Prověřit aktuální rozsah VKP Filipovy rybníky.

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 území, upřesnit regulativy pro hlavní a přípustné využití, jasně vymezit plochy smíšené, kde je přípustná drobná nerušící výroba a nerušící služby (např. vymezením nové plochy s funkčním využitím SO.3).
- b. Upřesnit výklad regulativu pro přípustné využití 25% podlahových ploch (např. z hlediska započítávání ploch pro parkování k přípustnému využití).
- c. Stanovení regulativů pro umístování staveb a zařízení pro reklamu.
- d. Doplnit do kapitoly 6 textové části územního plánu výklad pojmu *nekapacitní skladování*.
- e. Prověřit možnosti využití krytů CO a stanovit regulativy pro jejich funkční využití.
- f. Prověřit upřesnění regulativů pro parkování v lokalitě SO.1.
- 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.
- h. Prověřit možnosti umístění stánků na území města a stanovit regulativy pro tyto možnosti.
- 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.
- 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..
- k. Upřesnit regulativy pro hlavní využití v ploše s funkčním využitím OK.M a prověřit možnost umístování bydlení v těchto plochách.
- l. Prověřit možnost umístění řadové zástavby rodinnými domy v přestavbové ploše 18 P1 případně možnost výstavby RD na menším pozemku než 700 m².
- m. Prověřit další možnosti umístění nekomerční občanské vybavenosti v plochách výroby.

- n. Upřesnit regulativy v rámci započítávání podílu zeleně s ohledem na tvorbu zelených střech a dalších možných opatření za účelem zachování dešťových vod na pozemku.
- o. Provéřit vymezení nových funkčních ploch s ohledem na regulativy reg1 a reg2 v plochách VP.1.
- p. Definovat samostatná funkční využití pro garážové domy, pro velkokapacitní parkoviště a samostatné areály garáží.

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.
- b. Opravit názvy základních sídelních jednotek v souladu s jejich změnou – ZSJ U rasovny – nově Pražské pole, ZSJ Pražské pole – nově U teplárny.

E.1.6 V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona bude zaktualizována hranice zastavěného území.

E.2 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.

E.3 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 zpracovaných v platné územně plánovací dokumentaci stanoveny.

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.

E.4 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.

E.5 Požadavky na zpracování variant řešení

Z výše uvedených skutečností nevyplývá potřeba zpracování variant řešení návrhu změny ÚP, proto není tato kapitola zpracována.

E.6 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.

Odůvodnění dokumentace návrhu změny bude obsahovat srovnávací text s vyznačením změn výrokové části oproti úplnému znění územního plánu. Změna č. 3 ÚP Chomutov bude zpracována a projednána v souladu se zněním § 55 stavebního zákona. Po vydání změny č. 3 ÚP Chomutov bude vypracováno úplné znění po vydání změny č. 3 ÚP Chomutov.

Návrh změny územního plánu pořizované bude odevzdán v počtu 4 tiskových vyhotovení pro posouzení návrhu změny územního plánu krajským úřadem a pro veřejné projednání podle § 55 stavebního zákona (2 paré pro společné projednání, 2 paré pro veřejné projednání). Změna územního plánu určená k vydání podle § 54 stavebního zákona bude odevzdána minimálně ve 4 tiskových vyhotoveních. Úplné znění po změně bude odevzdáno ve 4 vyhotoveních.

Změna územního plánu bude zpracována v rozsahu měněných částí. Měněné výkresy budou zpracovány digitálně nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy (výkres širších vztahů bude zpracován v měřítku ZÚR) a budou vydány v měřítku 1 : 10 000 (výkres širších vztahu dle potřeby).

Zpracování dokumentace bude digitální formou dle metodiky Krajského úřadu Ústeckého kraje (Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů měst a obcí v GIS - MINIS), včetně předání dat na CD-ROM s projekty ve formátu ArcGIS (formát tiff, jpg nebo png v souřadném systému J-TSK), kompletní textová a výkresová část v papírové i digitální podobě.

Návrh změny územního plánu (textová i grafická část) bude opatřen předtištěným „Záznamem o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace.

Projektantem bude současně vypracováno úplné znění územního plánu, a to minimálně ve 4 tiskových vyhotoveních, a také v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.

Požizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu změny územního plánu projektant změnu územního plánu v její rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

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

Tento požadavek vyplývá ze zasláných stanovisek dotčených orgánů.

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

Není požadováno zpracování variant řešení.

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.

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.

J. návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Pořizovatel na základě průzkumů a rozborů doporučuje aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje pro vymezení regionálního biokoridoru 573Údlické dubí – stráně nad Chomutovkou, který je veden přes stávající zahrádkářskou kolonii a využití individuální rekreace je v rozporu s regulativy pro územní systém ekologické stability.