

# Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Nezabylice

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



**Pořizovatel a zpracovatel : Martina Valešová,  
Magistrát města Chomutova, Odbor rozvoje, investic a majetku města**

**Listopad 2015**

## Návrh

### Zprávy o uplatňování Územního plánu Nezabylice

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

**Obsah Zprávy o uplatňování Územního plánu Nezabylice:**

#### Úvod

1. Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Nezabylice včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl Územní plán Nezabylice vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území .....	3
2. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů .....	4
3. Vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	5
4. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona .....	6
5. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny .....	6
6. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast .....	7
7. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, jeli zpracování variant vyžadováno .....	7
8. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod body 1-4 vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu .....	7
9. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny .....	7
10. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje .....	7
11. Vyhodnocení projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem a sousedními obcemi .....	7
Závěr .....	8

# ÚVOD

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Nezabylice (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, odboru investic, rozvoje a majetku města jako pořizovatel územního plánu ke zpracování Zprávy o uplatňování Územního plánu Nezabylice.

Územní plán Nezabylice (dále jen „ÚP“ nebo „územní plán“) byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) v tu dobu platném znění. ÚP Nezabylice vydalo Zastupitelstvo obce Nezabylice formou opatření obecné povahy dne 22. 8. 2008 a tento nabyl účinnosti dne 12. 9. 2008. Pořizovatelem ÚP Nezabylic byl Magistrát města Chomutova a projektantem byl ing. arch. Ladislav Komrsk. Územní plán Nezabylice řeší celé správní území obce, které je dáno katastrálním územím Nezabylice.

## **1. Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Nezabylice včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl Územní plán Nezabylice vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

Od doby vydání Územního plánu Nezabylice byly změněny některé podmínky, na základě kterých byl ÚP Nezabylice vydán. Jedná se o změnu právních předpisů a změny podmínek na základě nových skutečností. V oblasti právních předpisů je to především novely stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (např. od 1.1. 2013 je v platnosti zák. č. 350/2012 Sb., - tzv. velká novela stavebního zákona) a souvisejících novel prováděcích vyhlášek. Dále nastaly nové skutečnosti, které mají vliv na změnu podmínek je to především vydání Politiky územního rozvoje ČR 2008 ve znění Aktualizace č. 1, vydané Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje Opatřením obecné povahy s účinností od 20. 10. 2011 a v neposlední řadě i vydané nové územní plány sousedních obcí v rámci koordinace širších vztahů a ÚAP ORP v poslední aktualizaci 2014 a ÚAP kraje v poslední aktualizaci 2015.

Správní území Nezabylic zahrnuje pouze 2 sídla a to Nezabylice a Hořenec. Jejich rozvoj od vydání ÚP Nezabylice byl většinou řešen převážně v zastavěném území a v zastavitelných plochách formou přístaveb, nástaveb, rekonstrukce technické infrastruktury, občanské vybavenosti, sportovních ploch a částečně realizací rodinného bydlení. Potřeby obce na rozšíření a úpravu ploch stávajícího Územního plánu Nezabylice jsou v současné době řešeny projednávanou Změnou č. 1, která je ve fázi schváleného zadání – schváleno zastupitelstvem obce Nezabylice dne 25. 6. 2015 – č. usnesení 54/5. V období od roku 2008 do roku 2015 se nevyskytly a ani se nepředpokládají negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Návrhové i stávající plochy byly prověřeny, jak co do rozsahu, tak z hlediska podmínek využití, aby vše odpovídalo skutečnosti nyní ve změně č. 1. Změna č. 1 především dává do souladu s výše uvedenými právními dokumentacemi a nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi celé správní území obce Nezabylice, dále řeší jednu plochu přestavby v zastavěném území, plochu těžby nerostů a dopravní a technickou infrastrukturu s tím související.

## 2. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady pro území ORP Chomutov (dále jen „ÚAP“) byly pořízeny v souladu s ustanovením §§ 25 až 29 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a z jejich aktualizace 2014 vyplynuly tyto následující problémy k řešení:

### PK problém (závada) využití krajiny

Označení	Název	Popis problému
PK5	RBK 573	Návrh vymezení osově části regionálního biokoridoru RBK 573 Údlické Doubí – Stráně nad Chomutovkou (zdvojené vedení) přes vymezené zastavěné území obce

### PH problém (závada) hygienický

Označení	Název	Popis problému
PH3	Znečištěné ovzduší	Celé území ORP Chomutov je vyhlášeno jako území s velmi silnou nebo silnou zátěží emisemi.

### PO problém (závada) ostatní

Označení	Název	Popis problému
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.
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.

Územně analytické podklady Ústeckého kraje – 3. Úplná aktualizace – 2015 z května 2015 z jejichž problémového výkresu vyplývají především tyto následující problémy k řešení:

#### 1. Ohrožení povodněmi a dalšími rizikovými jevy

Velký rozsah území ohroženého povodněmi, velký rozsah zastavěných území obcí nacházejících se v záplavových územích - správní území obce Údlice je významně dotčeno záplavovým územím Q100, proto je nutné v novém Územním plánu Údlice případně řešit ochranu stávajícího zastavěného území před záplavou a nové zastavitelné plochy v žádném případě nevymezovat v záplavovém území. Doporučuje se prověřit vymezení záplavových území na základě nových skutečností – úprava toku Chomutovky, stavba nového propustného mostku v obci Údlice.

#### 2. Omezení možnosti rozvoje území vyhlášenými DP, CHLÚ, ochranou ložisek nevýhradních surovin, dále důsledky těžby v minulosti a poddolovanosti území – v ÚP v souladu s platnými

legislativními postupy je nutno usilovat o redukcí omezení vyplývající z vymezených DP a CHLÚ

3. Navrhování vhodných opatření ke zlepšení hygieny životního prostředí (plochy vzrostlé zeleně, revitalizace vodních ploch a vodních toků, rekultivace plocha zasažených těžbou)
4. D/12 – JV silniční obchvat Chomutov – požadavek na změnu dopravního řešení ve vazbě na R7 – prověření navrženo do aktualizace ZÚR ÚK
5. Prověření identifikovaného rámcově vymezeného územního problému nadmístního významu s ozn. **E/2 výstavba větrných elektráren v Ústeckém kraji**, který upozorňuje, v souvislosti s jejich rozmáhající se výstavbou, na potřebu eliminace ohrožování krajinářských, přírodních a kulturních hodnot. Stávající ÚP Nezabylice ani nově projednávaná Změna č. 1 neobsahují plochy pro výstavbu větrných elektráren.
6. Zohlednění identifikovaného rámcově vymezeného území s charakteristickým specifickým problémem s ozn. **D. Chomutovsko- Kadaňsko** (rozvojová oblast nadmístního významu), vyznačující se vysokými nároky na změny v území týkající se přestavby dopravní a technické infrastruktury, zejména již realizovaného zkapacitněním silnice I/7, komplikovaným vývojem průmyslových a ekonomických zón a revitalizací ploch typu brownfield
7. Zohledněním identifikovaného rámcově řešeného území charakteristického svými specifickými předpoklady s ozn. **A. Mostecko – Litvínovsko**, kde je zejména kladen velký důraz na vytváření podmínek pro obnovu krajiny, jejího vodního režimu, obnovy dopravního systému apod.

### **3. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 a Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje**

**Politika územního rozvoje České republiky 2008** byla schválena snesením vlády č. 929 dne 20. 7. 2009 (dále jen „PÚR ČR“) a její Aktualizace č. 1 v dubnu 2015. Územní plán Nezabylice není v zásadě v rozporu s republikovými prioritami pro zajištění udržitelného rozvoje uvedenými v PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1 což v současnosti prověřuje pořizovaná Změna č. 1 ÚP Nezabylice.

Z hlediska **rozvojové osy republikového významu OS7 Rozvojová osa Ústí nad Labem - Chomutov - Karlovy Vary - Cheb - hranice ČR/Německo (Nürnberg Bayreuth)** vymezené v PÚR 2008 ve znění Aktualizace č. 1 a zpřesněné v ZÚR ÚK nevyplývá pro řešené území správním území obce Nezabylice žádný úkol pro územní plánování.

Obec je součástí koridoru kapacitní silnice **R7 – úsek Slaný-Louny-Chomutov**, jehož část na správním území obec je již realizována a v provozu, proto ve Změně č. 1 ÚP Nezabylice zohledněn jako stav a je tedy limitem.

Původní koridor z PÚR ČR 2008 pro vedení plynovodu **P4, VVTL DN 1400 („Gazela“)** je již realizován, proto v Aktualizaci č. 1 již není uveden, avšak je nutno jej zohlednit jako limit využití území.

**Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje** byly vydány usnesením Zastupitelstva Ústeckého kraje 5.10.2011 s účinností od 20. 10. 2011 (dále jen „ZÚR ÚK“). ÚP Nezabylice byl vydán v roce 2008, tedy před účinností ZÚR ÚK, nebylo tedy možné ZÚR ÚK do něj zahrnout. Nyní pořizovaná Změna č. 1 již řeší vliv ZÚR ÚK na celé správní území obce Nezabylice a v rámci pořizování této změny č.1 je nutno zajistit soulad s těmito ZÚR ÚK, a to především:

1. Respektování priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území s vazbou na řešené území a zajištění souladu.
2. Respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území Ústeckého kraje
3. Respektování stanovení úkolů pro územní plánování týkající se řešeného území obce Nezabylice pro rozvojovou osu nadmístního významu NOS1 Louny-Chomutov-hranice ČR/SRN(-Chemintz)
4. Respektování a uplatnění dílčích kroků naplňování cílových charakteristik krajiny pro KC Severočeské nížiny a pánve (13)
5. Respektování koridorů dopravní infrastruktury:  
-Koridor rychlostní silnice R7, úsek od hranice okresů Kladno/Louny – pokřížení se silnicí č. I/13 a stavby související v úseku c2 – Chomutov, přeložka jihozápadního obchvatu v úseku MÚK Lažany-MÚK se silnicí I/13, sledovaný jako VPS – c3 o šířce 300 m a v úseku c6 - úsek Louny obchvat – Lažany MÚK, zkapacitnění a přeložka sledovaný jako VPS c5 o šířce 300 – vzhledem k již zrealizovaným částem na správním území obce Nezabylice je nutno výše uvedené již dát do stavu a brát jako limit území
6. Respektování a zpřesnění koridorů regionálního systému ekologické stability, pro které jsou stanoveny úkoly pro územní plánování , které je také nutno promítnout do nové ÚPD: RBK 573 „Údlické Doubí-Stráně nad Chomutovkou“/funkční
7. V neposlední řadě i ze ZÚR ÚK vyplývá respektování úkolů pro plochy a koridory pro výstavbu velkých větrných elektráren a souvisejících staveb, kterými je na území Ústeckého kraje regulována jejich výstavba
8. Územní rezerva PR1 (vedení plynovodu VVTL 1400 – „Gazela“) – plynovod je v současné době již zrealizován, proto je nutno jej v projednávané Změně č. 1 zohlednit jako limit využití území.

Právě projednávaná Změna č. 1 Územního plánu Nezabylice je již pořizována v souladu s výše uvedenými požadavky vyplývajícími ze ZÚR ÚK pro celé správní území obce Nezabylice

#### **4. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

Toto vyhodnocení a prokazování je obsahem právě projednávané Změny č. 1 ÚP, proto v této zprávě není řešeno.

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

V současnosti je projednávána Změna č. 1 Územního plánu Nezabylice, která je již ve fázi po schváleném zadání dne 26. 6. 2015, proto se pokyny pro zpracování změny územního plánu v této zprávě již nezpracovávají.

#### **6. 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**

V současné době je již Změna č. 1 ÚP Nezabylice projednávána a z jejího právě probíhajícího projednávání vyplynul požadavek krajského úřadu na zpracování udržitelného rozvoje území obsahující dokumentaci vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Významný negativní vliv na lokality soustavy NATURA 2000 byl orgánem ochrany přírody a krajiny v rámci projednávání této Změny č.1 vyloučen.

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

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

## **8. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod body 1 až 4 vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Z výše uvedených skutečností nevyplývá potřeba pořízení nového územního plánu, neboť změny projednávané v probíhající Změně č. 1 podstatně neovlivní urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny Územního plánu Nezabylice. Ovlivnění koncepce veřejné infrastruktury související s navrhovanou plochou těžby ve Změně č. 1 bude ve v této změně prověřeno.

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

Požadavek se neuplatňuje.

## **10. Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje**

Na správní území obce Nezabylice by mělo kladný vliv řešení jihovýchodního obchvatu Chomutova, kterým by měl být řešen spolu s obchvatem sousedních Údlíc a posléze Otvic. Požadovaný obchvat by měl navazovat na připravovaný obchvat obce Otvice. Tento požadavek byl již vznesen k zadání Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje a následně i jako podnět ke Zprávě o uplatňování Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Obchvat byl již řešen v 2. Změnách a doplňcích Územního plánu velkého územního celku Severočeské hnědouhelné pánve, které byly nahrazeny právě Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, jejichž součástí však již není. Požadavek uplatněn již při projednávání návrhu Zprávy o uplatňování Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

## **11. Vyhodnocení projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem a sousedními obcemi** Bude doplněno po doručení stanovisek, požadavků a podnětů.

**Závěr:**

Nyní je tento Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Nezabylice ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona s přiměřeným použitím § 47 odst. 2 zasílán dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a obci Nezabylice. Do 30ti dnů od obdržení návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Nezabylice mohou dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit své požadavky na obsah Zprávy o uplatňování územního plánu Nezabylice vyplývajících ze zvláštních předpisů a územně plánovacích podklad., V téže lhůtě uplatní krajský úřad jako příslušný úřad u pořizovatele stanovisko, sousední obce mohou uplatnit podněty. Nejpozději 7 dnů před uplynutím této lhůty 30ti dnů od obdržení doručí příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Dále je tento návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Nezabylice vyvěšován po dobu 30ti dnů na úředních deskách obce Nezabylice a Magistrátu města Chomutova a do 30ti dnů ode dne vyvěšení může každý uplatnit u pořizovatele své připomínky. Po doplnění návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Nezabylice bude tato Zpráva předložena zastupitelstvu obce Nezabylice ke schválení dle ust. § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona a po schválení v zastupitelstvu obce bude zpráva zveřejněna na webových stránkách pořizovatele a obce Nezabylice.