

kopie 0127

MĚSTO CHLUMEC	
Číslo evidenční: 5289/24/OK MSL	Skart. znak a třída:
DOŠLO: 14. 10. 2024	
645243	
Číslo jednací:	
Počet listů: 1	počet příloh: 1/8

Městský úřad Chlumec
Muchova 267
403 39 Chlumec

V Košťanech, 2.10. 2024

Věc: Návrh na změnu územního plánu

Gabriela Hlavsová, bytem 8. Května 328, 417 23 Košťany, nar. 19.6. 1972, v zastoupení pana Štěpána Kurty, bytem Žandov 96, 403 39 Chlumec, nar. 16.3. 1979, který je vlastníkem pozemku parc.č. 515/8, v k.ú. Žandov u Chlumce, Vás žádám o změnu územního plánu.

V územním plánu je tento pozemek vedený jako plocha zemědělská – NZ a já požaduji o změnu na plochu smíšenou obytnou SO.

Pan Kurta tento pozemek v 2000 odkupoval s tím záměrem, že je pozemek zastavitelný. V době nabytí pozemku do vlastnictví pana Kurty byl pozemek veden v územním plánu právě jako plocha smíšená obytná. Tato plocha byla v roce 2015 změněna, z neznámých důvodů na plochu zemědělskou -NZ. Z tohoto důvodu žádám o vrácení plochy pozemku parc.č. 515/8 v k.ú. Žandov Chlumce do původního znění územního plánu na plochu smíšenou obytnou – SO.

Navrhovanou změnou by došlo k realizaci záměru výstavby cca 6-ti rodinných domů. Urbanistickou studii přikládám v příloze.

Děkuji za kladné vyřízení méj žádosti.



Gabriela Hlavsová
Mobil: 737 207 403

Městský úřad Chlumec
Muchova 267
403 39 Chlumec

V Košťanech dne 2.10. 2024

VĚC: PODNĚT NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU CHLUMEC

Podle ustanovení § 109 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

- I. Identifikační umožňující identifikaci navrhovatele podnětu, včetně uvedení skutečností prokazujících, že je oprávněn podat podnět na pořízení změny územně plánovací dokumentace

Navrhovatel:

Štěpán Kurta, nar. 16.3. 1979
Žandov 96
403 39 Chlumec

Kontaktní údaje :

Na základě plné moci jednající prostřednictvím:

Gabriela Hlavsová
8. května 328
403 39 Chlumec

Kontaktní údaje :

Navrhovatel je vlastníkem pozemku p.č. 515/8 v k. ú. Žandov u Chlumce, který má být předmětem změny územního plánu, proto je dle § 109 odst. 1 písm. e) stavebního zákona oprávněn podat podnět na pořízení změny Územního plánu Chlumec.

- II. **Předmět změny a důvody pro pořízení změny územního plánu**

Předmět změny

Navrhovatel navrhuje pořízení změny Územního plánu Chlumec, ve které bude provedena změna využití pozemku parc. č. 515/8 v k. ú. Žandov u Chlumce ze současného využití NZ – plocha zemědělská v nezastavěném území na zastavitelnou plochu se způsobem využití stejným jako sousední plocha zastavěného území (nyní plocha smíšená obytná – SO, po převodu územního plánu do jednotného standardu dle nově přiřazeného označení).

Navrhovatel v tomto území navrhuje rozvoj obytných ploch pro individuální bydlení formou přibližně šesti samostatně stojících domů s vjezdem na pozemek z veřejné komunikace v severovýchodní části pozemku. Navrhované využití území se opírá o zpracovanou urbanistickou studii (2023), která je přílohou této žádosti.

Záměr navrhovatele tak navazuje na stávající zástavbu, na urbanistickou strukturu obce Žandov u Chlumce. Podle názoru navrhovatele je navrhované využití účelné a nenarušuje hodnoty území.

Dle stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje Krajského úřadu Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství č.j. KUUK/119475/2024/ZPZ/Sik ze dne 14. 8. 2024 není nutno záměr posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí ani z hlediska vlivů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, proto **není nutné zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.**

Údaje o dotčeném pozemku dle katastru nemovitostí

obec	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra (m ²)
Chlumec [568015]	Žandov u Chlumce [794490]	515/8	trvalý travní porost	3 288

Důvody pro pořízení změny územního plánu

Pozemek byl odkoupen navrhovatelem v roce 2000 se záměrem, že je pozemek zastavitelný. V době nabytí pozemku do vlastnictví navrhovatele byl pozemek veden v územním plánu jako plocha smíšená obytná - SO. Tato plocha byla v novém územním plánu z roku 2018 vymezena z neznámých důvodu jako plocha zemědělská – NZ. Důvodem pro pořízení změny je proto navrácení územního plánu do stavu před vydáním nového územního plánu a umožnění výstavby rodinných domů na tomto pozemku.

V současné době je pozemek využíván primárně za zemědělskými účely. Pozemek leží na půdách s třídou ochrany IV. Níže uvedené obrázky zobrazují funkční využití dle platného územního plánu (vlevo) a využití dle aktuální ortofoto mapy.



III. Návrh úhrady nákladů na zpracování změny územního plánu

Navrhovatel navrhuje uhradit podíl nákladů na zpracování změny územního plánu odpovídající jeho záměru nebo uhradit náklady celé změny ÚP, pokud návrh bude řešen samostatnou změnou.

IV. Přílohy

1. Plná moc
2. Urbanistická studie, 2023
3. Stanovisko odboru životního prostředí a zemědělství Krajský úřad Ústeckého kraje
4. Návrh zadání územního plánu

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU CHLUMEC

Návrh zadání je zpracován v souladu s § 109 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a v souladu s § 9 v rozsahu přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

a) vymezení řešeného území

Řešeným územím změny Územního plánu Chlumec (dále jen Změna) je pozemek p.č. 515/8 v k.ú. Žandov u Chlumce.

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Změna bude obsahovat prověření změny využití pozemku parc. č. 515/8 v k. ú. Žandov u Chlumce ze současného využití NZ – plocha zemědělská v nezastavěném území na zastavitelnou plochu se způsobem využití stejným jako sousední plocha zastavěného území (nyní plocha smíšená obytná – SO, po převodu územního plánu do jednotného standardu dle nově přiřazeného označení), která bude umožňovat výstavbu cca 6 rodinných domů.

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem Změny je prověření výše uvedeného záměru.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Dle stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje Krajského úřadu Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství č.j. KUUK/119475/2024/ZPZ/Sik ze dne 14. 8. 2024 není nutno záměr posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí ani z hlediska vlivů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, proto není nutné zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Plná moc

Štěpán Kurta, bytem Žandov u Chlumce, 403 39 Chlumec, nar. 16.3. 1979,

uděluje

Gabriele Hlavsové, bytem 8.května 328, 417 23 Košťany, nar. 19.6. 1972,

plnou moc

k tomu, aby zmocnitele zastupovala při zajištění veškerých ohlášení, úředních povolení, souhlasů a jednání potřebných pro vyřízení změny územního plánu:

„na pozemku parc. č. 515/8, v k.ú. Žandov u Chlumce, z plochy zemědělské – NZ na plochu smíšenou obytnou SO.“

Plná moc se vztahuje také na jednání s veškerými úřady, přebírání veškerých písemností a na vzdání se práva odvolání.

V Žandově u Chlumce dne 9.9. 2023

Štěpán Kurta

Plnou moc přijímám.

V Žandově u Chlumce dne 9.9. 2023

Gabriela Hlavsová



Návrhová bilance pro PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Plocha smíšená obytná - SO

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- území pro bydlení s podílem občanského vybavení.

Přípustné využití:

- pozemky pro rodinnou rekreaci;

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;

- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES;

- pozemky souvisejícího občanského vybavení kromě využití

specifikovaného dále jako nepřipustné či podmíněně přípustné.

míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):

- max. index zastavění území: 0,4

- min. index zeleně: 0,5

Počet parcel: 6

Nejmenší plocha parcely:

412 m² ..max. zastavění 0,4 -> 164 m²

Největší plocha parcely:

493 m² ..max. zastavění 0,4 -> 197 m²

Celková plocha řešeného území:

3 372 m²

Plocha pozemků pro RD:

2 665,25 m²

Plocha veřejné zeleně:

168,71 m²

Plocha dopravní infrastruktury:

548,04 m²

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podepsaný:	Ing. Irena Jeřábková
Organizace:	Ústecký kraj
Sériové č. cert.:	12237093
Vydavatel cert.:	I.CA EU Qualified CA2/RSA 06/2022
Datum a čas:	15.08.2024 13:17:36
Důvod:	
Místo:	

Gabriela Hlavsová
8. května 328
417 23 Košťany

Spisová značka: KUUK/165886/2023/ZPZ/SEA-§55a
Číslo jednací: KUUK/119475/2024/ZPZ/Sik
UID: kuukes920a2e1f
Počet listů/příloh: 3/0

Vyřizuje/linka: Ing. Petra Tóth Sikorová/652; Ing. Hana Pumprová/124

Datum: 14.08.2024

Stanoviska dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, k doplněnému návrhu na pořízení změny územního plánu Chlumec

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, obdržel dne 22.07.2024 doplněný návrh na pořízení změny územního plánu Chlumec (dále jen změna ÚP Chlumec) s žádostí o vydání stanoviska podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, resp. stanoviska podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění a § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Doplnění návrhu na pořízení změny ÚP Chlumec spočívá v doložení biologického průzkumu provedeného na pozemku p. p. č. 515/8 v k. ú. Žandov u Chlumce a blízkém okolí – zpracovatel Ing. et Ing. Pavel Jaroš, Ph.D. červen 2024 – zaměřený na možný výskyt střevlíka zlatitého, chřástala polního a dalších obratlovců.

Předmětem změny ÚP Chlumec je:

- změna funkčního využití pozemku p. p. č. 515/8 v k. ú. Žandov u Chlumce o celkové výměře 3 288 m² z plochy zemědělské – NZ na plochu smíšenou obytnou – SO

Stanovisko k doplnění změny územního plánu Chlumec podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen ZOPK)

Krajskému úřadu byl doručen dne 19.07.2024 biologický průzkum provedený na p. p. č. 515/8 k. ú. Žandov u Chlumce a blízkém okolí (zpracovatel Ing. et Ing. Pavel Jaroš, Ph.D. červen 2024), zaměřený na možný výskyt střevlíka zlatitého, chřástala polního a dalších obratlovců. Uvedený průzkum v zájmovém území nezjistil přítomnost uvedených zvláště chráněných druhů živočichů, ani jiných s vazbou na předmětnou lokalitu.

Na základě předloženého biologického průzkumu krajský úřad mění stanovisko čj. KUUK/176392/2023/ZPZ/Sik spis zn. KUUK/165886/2023/ZPZ/SEA-55a ze dne 08.12.2023 tak, že upozornění na zpracování hodnocení dle § 67 zákona s vyhodnocením vlivu na aktuálně zjištěné zvláště chráněné druhy **vypouští**, stejně tak i následující text upozorňující na povolení výjimky ze zákazů dle § 56 zákona, neboť předloženým průzkumem zde zvláště chráněné druhy nebyly aktuálně zjištěny.

Ostatní části vyjádření (stanovisko dle § 45i odst. 1 zákona) zůstává i nadále v platnosti.

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

Na základě obsahu doplněného návrhu na pořízení změny územního plánu Chlumec a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), posoudil zdejší odbor jako příslušný orgán podle § 22 písm. d) zákona předloženou žádost podle § 10i odst. 2 zákona s následujícím závěrem:

„změnu územního plánu Chlumec“

není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí

Odůvodnění: příslušný úřad při zjištění, zda a v jakém rozsahu může mít změna územního plánu významný vliv na životní prostředí a obyvatelstvo, hodnotil navrženou doplněnou změnu územního plánu na základě dostupných podkladů (platná územně plánovací dokumentace Chlumec, návrh na pořízení změny, stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i ZOPK, resp. § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona, dostupné informace a mapové podklady KN, ČHMÚ aj.), a za použití následujících relevantních kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu (irelevantní kritéria nejsou zmiňována):

1. Obsah koncepce (návrh na pořízení změny ÚP)

Předmětem doplněného návrhu na pořízení změny ÚP Chlumec je změna funkčního využití pozemku p. p. č. 515/8 v k. ú. Žandov u Chlumce o celkové výměře 3 288 m² z plochy zemědělské – NZ na plochu smíšenou obytnou – SO. Cílem žadatele je změna stávajícího pozemku na stavební parcely pro výstavbu 5 rodinných domů. Doplnění návrhu na pořízení změny ÚP Chlumec spočívá v doložení biologického průzkumu provedeného na pozemku p. p. č. 515/8 v k. ú. Žandov u Chlumce a blízkém okolí – zpracovatel Ing. et Ing. Pavel Jaroš, Ph.D. červen 2024 – zaměřený na možný výskyt střešníka zlatitého, chřástala polního a dalších obratlovců. Provedený průzkum v zájmovém území nezjistil přítomnost uvedených zvláště chráněných druhů živočichů, ani jiných s vazbou na předmětnou lokalitu.

Dle charakteru změny ÚP není potenciálně možné v rámci změny ÚP umístit záměry uvedené v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Z pohledu míry stanovení rámce je z návrhu na pořízení změny ÚP Chlumec patrné, že charakter změny ÚP nezakládá potenciál pro umístění záměrů, které by mohly způsobit výrazně negativní zásah do životního prostředí, ovlivnění krajinného rázu, ekologické stability území a udržitelného rozvoje území. Zároveň nelze předpokládat, že celkový rozsah prověřovaných ploch může významně ovlivnit urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a jiné relevantní koncepce.

2. Charakteristika vlivů koncepce (návrh na pořízení změny ÚP) na životní prostředí a veřejné zdraví a charakteristika dotčeného území

Vlivy na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví spojené s nově navrhovaným funkčním vymezením nelze z hlediska jejich charakteru a doby trvání označit za lokální a trvalé. Změnu svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nelze z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovat za významnou. Ve spojení s okolní zástavbou nelze očekávat významné kumulativní a synergické vlivy (zábor půdy, odvodnění území, emise z lokálního vytápění a osobní dopravy, spotřeba vody a produkce splaškových vod).

Z hlediska závažnosti a rozsahu nelze očekávat významné vlivy přesahující správní území města Chlumec s rozlohou 12,87 km² a počtem 4 253 obyvatel (2023, ČSÚ). Změnou územního plánu nedojde k významnému navýšení hustoty zalidnění, které je v současnosti na úrovni cca 331 obyvatel na km².

Na území města se nacházejí krajinné části a přírodní prvky se stanovenou územní ochranou – Natura 2000 (EVL Východní Krušnohoří a EVL Strádovský rybník), chráněná oblast přirozené akumulace vod (CHOPAV) Krušné hory, územní systém ekologické stability, významné krajinné prvky.

Návrhem na pořízení změny územního plánu není dotčen žádný pozemek určený k plnění funkce lesa (vzdálenost 30 m od lesa), nemovitá kulturní památka nebo ochranné pásmo nemovitých kulturních památek.

Na území města se nachází výhradní ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území, poddolovaná území, stará důlní díla, sesuvná území, je stanovena aktivní zóna záplavového území a záplavové území Q5, Q20 a Q100 vodních toků Chlumecký potok, Ždírnický potok, Telnický potok.

Změnou územního plánu budou dotčeny pozemky zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) – druh pozemku trvalý travní porost. Potřebu případného záboru ZPF je nutné v dalších fázích pořizování ÚP náležitě odůvodnit.

Dle pětiletých klouzavých průměrů za roky 2018 – 2022 (ČHMÚ) nedochází ve správním území města Chlumec k překračování imisních limitů u reprezentativních škodlivin (zejm. PM₁₀, PM_{2.5}, benzen, benzo(a)pyren). Na území obce jsou významné zdroje hluku – komunikace D8, I/13, I/30. Změna ÚP nemá potenciál významně změnit stávající akustickou situaci. Nelze očekávat výrazný dopad na změnu klimatu na lokální i regionální úrovni. Vzhledem k umístění lze vyloučit přeshraniční povahu vlivů. Nelze předpokládat významné navýšení stávající úrovně rizika havárií či přírodních katastrof. Dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statusem ochrany na národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni lze vzhledem k jejich absenci v širším území vyloučit. V územním plánu nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím.

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

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

Dílečnou změnou územního plánu Chlumec nebudou žádným zásadním způsobem dotčeny ani měněny koncepce krajiny ani koncepce veřejné infrastruktury, plochy ani koridory územních rezerv, veřejně prospěšných staveb či opatření nebo asanací. V této fázi se nestanovují žádné požadavky na zpracování variant. Koncepce rozvoje obce se významně nemění. Přínos posouzení změny ÚP v tomto směru je tedy minimální.

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

Uvedené stanovisko nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy, ani příslušná povolení podle zvláštních právních předpisů. Toto stanovisko je vydáno pro zkrácený postup pořizování změny územního plánu dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

Ing. Irena Jeřábková, MPA
vedoucí odboru životního prostředí a zemědělství