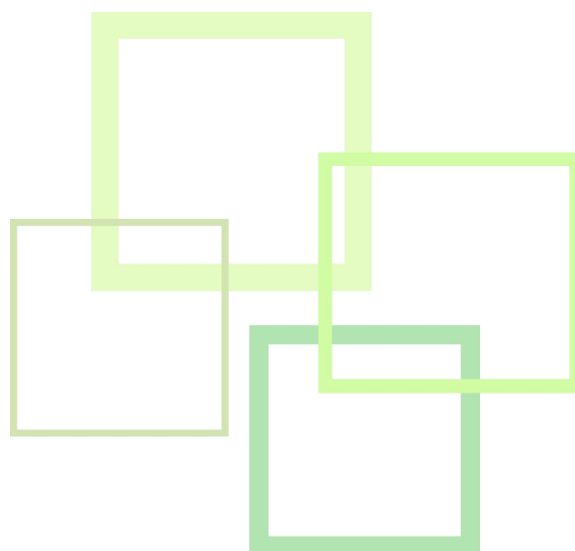




ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHLUMEC



ODŮVODNĚNÍ

NÁVRH K VYDÁNÍ

OBSAH:

a) postup při pořízení územního plánu.....	4
b) soulad návrhu změny č. 2 územního plánu s politikou územního rozvoje dle § 53 odst. 4 a) SZ	6
c) soulad návrhu změny č. 2 územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. 4 a) SZ	11
d) soulad návrhu změny č. 2 územního plánu s cíli a úkoly územního plánování dle § 53 odst. b) SZ	16
e) soulad návrhu změny č. 2 územního plánu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy dle § 53 odst. 4c) SZ	16
f) soulad návrhu změny č. 2 územního plánu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů dle § 53 odst. d) SZ	17
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	20
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ	20
i) sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno	20
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	20
j.1) vymezení zastavěného území	23
j.2) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	23
j.3) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	23
j.4) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování	25
j.5) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně	26
j.6) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	27
j.7) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	27
j.8) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	28
j.9) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	28
j.10) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	28
j.11) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	28
j.12) stanovení pořadí změn v území (etapizace)	28

j.13) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	28
j.14) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	28
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	29
l) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	30
m) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva města o obsahu změny č. 1 pořizované zkráceným postupem	31
n) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	31
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělských půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	31
o.1) zemědělský půdní fond.....	31
o.2) pozemky určené k plnění funkce lesa	34
o.3) investice do půdy.....	34
p) návrh rozhodnutí o námitkách, jejich odůvodnění a vyhodnocení připomínek	34

a) postup při pořízení územního plánu

Přípravné práce, rozhodnutí o způsobu pořizování a obsahu Změny č. 2

Zastupitelstvo města Chlumec rozhodlo o pořízení Změny č. 2 Územního plánu Chlumec (dále jen Změna č. 2) zkráceným postupem podle § 55a a 55b stavebního zákona usnesením ze dne 7. 9. 2022 č. usn. **7/25Z/2022** pod bodem A). Zkrácený postup pořizování bylo možné využít, protože se pro Změnu č. 2 nepožaduje zpracování variant (§ 55a odst. 1 stavebního zákona).

Výše uvedeným usnesením zastupitelstva města pod body B) a C) rozhodlo zastupitelstvo města o obsahu Změny č. 2.

Pod bodem D) téhož usnesení schválilo zastupitelstvo města pořizovatele Změny č. 2 – Jiřího Veselého, pod bodem E) schválilo zpracovatele Změny č. 2 – Ing. Václava Jetela, PhD., pod bodem F) hrazení nákladů navrhovateli změny, pod bodem G) schválilo určeného zastupitele – Ing. Petra Vodňanského, kterého následně po volbách nahradil Ing. Petr Maxa.

Výše uvedenému rozhodnutí Zastupitelstva města Chlumec předcházelo vydání stanovisek Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, jako příslušného orgánu ochrany přírody, ve kterých vyloučil, že by záměry, obsažené ve Změně č. 2 mohly mít samostatně či ve spojení s jinými významný vliv na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Rovněž výše uvedenému rozhodnutí Zastupitelstva města Chlumec předcházelo vydání stanovisek Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, jako příslušného úřadu, ve kterých konstatoval, že záměry, obsažené ve Změně č. 2 není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Pořizovatelem změny je Městský úřad Chlumec, zajišťující územně plánovací činnost na základě dohody o provedení práce uzavřené s Jiřím Veselým, vedoucím stavebního úřadu Městského úřadu Dubí, který splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle ustanovení § 24 odst.1 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Určeným zastupitelem je Ing. Petr Maxa, místostarosta města a projektantem změny je Ing. Václav Jetel, Ph.D., autorizovaný architekt.

Obsahem 2.změny ÚP je vymezení nových zastavitelných ploch rekreace **ZM2/Z36** a **ZM2/Z37**.

Zastupitelstvo města Chlumec rozhodlo o pořízení 2. změny územního plánu zkráceným postupem dne 7.9.2022 usnesením č. 7/25Z/2022 na základě návrhu vlastníků dotčených pozemků.

Vzhledem k tomu, že je změna pořizována zkráceným postupem, byl její zpracovaný návrh v souladu s ustanovením § 55b odst. 2 stavebního zákona postoupen přímo do veřejného projednání dle ustanovení § 52 stavebního zákona.

Návrh změny územního plánu **není nutno posoudit** z hlediska vlivů na ŽP a nemá samostatně ani ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti EVL nebo PO.

Dne 19.4.2023 bylo na úřední desce zveřejněno oznámení o veřejném projednání návrhu změny a tento návrh byl umístěn k veřejnému nahlédnutí na webových stránkách obce od 19.4.2023 do 9.6.2023 (v této lhůtě bylo umožněno nahlédnutí do výtisku změny také na městském úřadě).

Současně bylo dne 17.4.2023 dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům oznámeno datum konání veřejného projednání jednotlivě a dne 1.6.2023 se toto projednání konalo v budově městského úřadu za účasti zástupců obce, pořizovatele, projektanta a veřejnosti. Na tomto veřejném projednání byly zodpovězeny dotazy veřejnosti, přičemž nikdo nepodal proti návrhu námitku ani písemnou připomínku.

Ve lhůtě stanovené do 8.6.2023 uplatnil odbor ŽP Magistrátu města Ústí nad Labem upozornění na podmíněně přípustné odkanalizování prostřednictvím skupinové ČOV, avšak tento požadavek je uplatňován v případě staveb pro bydlení. Tento typ zástavby se netýká projednávané změny č. 2, proto k upozornění není přihlédnuto. Ve stejné lhůtě uplatnilo Povodí Ohře s.p. jako oprávněný investor upozornění na nepřípustné odkanalizování soustředěné zástavby prostřednictvím domovních ČOV, avšak tento typ zástavby není změnou č.2 projednáván. Stejně tak i SČVK a.s. uplatnil ve stanovené lhůtě nesouhlas s návrhem ploch rekreace, neboť plochy není možné napojit na vodovod. Rozhodnutí o těchto námitkách je uvedeno v kapitole p) odůvodnění. Jiné námitky ani připomínky nebyly uplatněny. Sousední obce se k návrhu nevyjádřily.

Následně byl předán návrh změny s podklady doplněnými o výsledky veřejného projednání (vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí se nezpracovává) krajskému úřadu, jako nadřízenému orgánu územního plánování, spolu se žádostí o vydání stanoviska dle ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona. **Nadřízený orgán územního plánování vydal dne 17.4.2024 pod čj. KUUK/056632/2024 kladné stanovisko.**

Návrh rozhodnutí o námitkách oprávněných investorů uplatněných v průběhu projednávání byl rozeslán dotčeným orgánům a krajskému úřadu spolu s výzvou k uplatnění stanoviska. Ve třicetidenní lhůtě uplatnil kladné stanovisko odbor územního plánování a stavebního řádu a odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Ústeckého kraje, Krajská hygienická stanice a Obvodní báňský úřad. Odbor životního prostředí Magistrátu města Ústí nad Labem konstatoval, že mu nebyla zaslána výzva k uplatnění stanoviska samostatně, přesto se k návrhu vyjadřuje. K tomu pořizovatel uvádí, že v tomto případě je dotčeným orgánem Magistrát města Ústí nad Labem, kterému byla výzva prokazatelně doručena. Není v kompetenci pořizovatele rozhodovat o tom, kterému ze svých odborů tento dotčený orgán podanou výzvu předá k vyřízení. Vypořádání všech došlých stanovisek dotčených orgánů k námitkám je obsaženo v tabulce vyhodnocení stanovisek v kapitole f) odůvodnění. Ostatní dotčené orgány stanoviska neuplatnily.

Návrh změny územního plánu byl následně v červnu 2024 upraven podle výsledků veřejného projednání a připraven k vydání zastupitelstvem města.

b) soulad návrhu změny č. 2 územního plánu s politikou územního rozvoje dle § 53 odst. 4 a) SZ

Správní území města se nachází, dle Aktualizací (č. 1-7) Politiky územního rozvoje, s účinností od 1. 3. 2024 v rozvojové oblasti republikového významu **OB6** Ústí nad Labem. Změna ÚP respektuje tuto rozvojovou plochu a navrhuje kapacitní plochy pro bydlení, rekreaci a ekonomickou činnost území s ohledem na přírodní, kulturní a sociální hodnoty území.

Dále město leží ve specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Změna č. 2 se svým rozsahem a lokálním významem nemůže významně uplatnit v naplňování úkolů stanovených pro územní plánování v této SOB9, přesto v rámci zdržování vody v krajině navrhuje retenční nádrž na srážkovou vodu při jižní hranici navrhované zastavitelné plochy ZM2/36.

Změna č. 2 ÚP Chlumec respektuje a chrání priority týkající se ochrany přírody a jejího přirozeného využívání a zachování venkovských oblastí, ochrany životního prostředí a historických hodnot. Návrh změny ÚP není v přímém rozporu s cíli a úkoly Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 1 (odst. 14, 14a PÚR)

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. 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.

Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP Chlumec posiluje rekreační význam lokality Pod Čejčarem, v proluce mezi zahrádkářskými osadami, na území poznamenaném uložením inertního odpadu. Při návrhu byly respektovány hodnoty krajiny a řešení vychází z městem přijaté studie, která obsahuje prvky ekologického hospodářství s dešťovou vodou, energiemi, dopravou a respektem k přírodním hodnotám území.

Priorita 2 (odst. 15 PÚR)

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

Vyhodnocení: V současné době k segregaci obyvatel ve městě nedochází. Změna ÚP respektuje prioritu č. 2 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování. Změna posiluje funkci rekreace na podvyužívaném území a zvyšuje její kvalitu mezi dvěma zahrádkářskými koloniemi.

Priorita 3 (odst. 16, 16a PÚR)

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 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.

Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP Chlumec respektuje a posiluje prioritu č. 3 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování. Urbanistická koncepce vychází z rekreačních potřeb obyvatel města a z potřeby kultivace na půl přírodního prostředí krajiny. Změna posiluje funkci rekreace na podvyužívaném území.

Priorita 4 (odst.17 PÚR)

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.

Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP nemá vliv na prioritu 4.

Priorita 5 (odst.18 PÚR)

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.

Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP nemá vliv na prioritu 5. Změna vytváří příležitost pro moderní a ekologickou rekreaci v území postiženém lidskou činností (skládkováním inertního materiálu).

Priorita 6 (odst.19 PÚR)

Vytvářet předpoklady pro 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.

Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP navrhuje plochy pro rekreaci na pozemcích v minulosti sloužící k ukládání zeminy a inertního materiálu.

Priorita 7 (odst. 20, 20a PÚR)

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. Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro

bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP vymezuje zastavitelnou plochu ve vhodné lokalitě, kde umístěním nedojde k narušení krajinného rázu, především v návaznosti na stávající plochy zahrádkářský osad. Princip řešení zastavitelné plochy vychází z ověřovací studie, která byla jednomyslně přijata zástupci města pro posílení rekreačního potenciálu města na území zasaženém v minulosti lidskou činností.

Priorita 8 (odst. 21 PÚR)

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 pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP svým návrhem výrazně nenarušuje prostupnost území a vytváří předpoklady pro nenáročné formy krátkodobé rekreace.

Priorita 9 (odst. 22 PÚR)

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).

Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP podporuje turistiku a rekreaci umožněním rekreační výstavby v ploše, která vhodně doplňuje stávající rekreační plochy.

Priorita 10 (odst. 23 PÚR)

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).

Vyhodnocení: Změna č. 2 nemá vliv na prioritu 10, neboť se koncepce dopravní infrastruktury nemění a nevymezují se nové plochy pro bydlení.

Priorita 11 (odst. 24, 24a PÚR)

Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a 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 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). Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních 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.

Vyhodnocení: Změna č. 2 nemá vliv na prioritu 10, neboť se koncepce dopravní infrastruktury nemění.

Priorita 12 (odst. 25 PÚR)

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 umísťování 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 vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Vyhodnocení: Změna č. 2 nemá vliv na prioritu 12, neboť se koncepce technické infrastruktury (včetně řešení likvidace dešťových vod) nemění. Změna navrhuje umístění retenční nádrže v rámci hospodaření s dešťovou vodou a řešení zpomalení odtoku srážkových vod z území.

Priorita 13 (odst. 26 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP respektuje vodní režim území a navrhuje rozvojové plochy v dostatečné vzdálenosti od vodních toků a jejich aktivní zóny záplavového území.

Priorita 14 (odst. 27 PÚR)

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.

Vyhodnocení: Změna č. 2 nemá vliv na prioritu 14, neboť se koncepce veřejné infrastruktury nemění.

Priorita 15 (odst. 28 PÚR)

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.

Vyhodnocení: Změna č. 2 respektuje prioritu 15. Změna nemá vliv na veřejnou infrastrukturu a městské prostory. Vytvořením nových prostorů dojde ke zkvalitnění současných rekreačních ploch včetně umístění nových 20 parkovacích stání pro současné zahrádkáře.

Priorita 16 (odst. 29 PÚR)

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.

Vyhodnocení: Změna č. 2 nemá vliv na prioritu 16, neboť se koncepce dopravní infrastruktury nemění.

Priorita 17 (odst. 30 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 2 nemá vliv na prioritu 17, neboť se koncepce technické infrastruktury nemění. Změna č. 2 vytváří předpoklady pro vysokou kvalitu rekreace v území s respektem přírodě a životnímu prostředí.

Priorita 18 (odst. 31 PÚR)

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.

Vyhodnocení: Změna č. 2 nemá vliv na prioritu 18, neboť se koncepce technické infrastruktury nemění, včetně výroby energií z obnovitelných zdrojů.

c) soulad návrhu změny č. 1 územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. 4 a) SZ

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (dále ZÚR ÚK), ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 7 nabyly účinnosti dne 29. 5. 2024. Úprava výrokové části dokumentace pro vydání v zastupitelstvu města byla prováděna v červnu 2024. Vydání změny č. 2 ÚP bylo odloženo z června 2024 na září 2024.

V návrhu změny č. 2 ÚP Chlumec není zohledněna Aktualizace č. 5, která nabyla účinnosti jako poslední k datu 19. 7. 2024 a tudíž uvedení předmětné Aktualizace č. 5 bude předmětem pořízení Změny č. 3 ÚP Chlumec, o které rozhodlo zastupitelstvo města Chlumec 24. 4. 2024 (Usnesení č. 4/10Z/2024).

Na základě této skutečnosti a vydání ZÚR ÚK jako opatření obecné povahy bylo nutné uvést změnu č. 2 ÚP do souladu s touto krajskou dokumentací takto:

1. STANOVENÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ ÚSTECKÉHO KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Pro zajištění udržitelného rozvoje, dosažení cílů a úkolů územního plánování a zvýšení atraktivity města Chlumec respektuje ÚP krajské priority územního plánování.

Vyhodnocení:

Základní priority (1,2) – Změna č. 2 ÚP vytváří předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje na území v rámci Ústeckého kraje nabídkou nových ploch pro rekreaci.

Životní prostředí (3-7) – Změna č. 2 ÚP nesnižuje ekologickou stabilitu území, respektuje limity využití území v oblasti ochrany přírody a krajiny, ochrany vod, ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa a ochraně ložisek nerostných surovin. Změna respektuje vymezený ÚSES.

(ad 6) – Změna č. 2 ÚP respektuje a chrání vodní toky vč. jejich záplavových území.

(ad 7) – Změna č. 2 ÚP vymezuje plochy změn v území tak, aby zohlednil negativní dopady dopravních staveb na obytné prostředí obyvatel města resp. nevyvolal protihluková opatření.

(ad 7a) – Změna č. 2 ÚP neobsahuje významné koncentrované výrobní činnosti a dopravu, která by měla významný negativní vliv do obytných území.

(ad 7b) – Změna č. 2 ÚP respektuje podporu ekologického nakládání s odpadem.

Hospodářský rozvoj (8-14) – Změna č. 2 ÚP přispívá k hospodářskému rozvoji vytvářením nabídky nových zastavitelných ploch pro rekreaci, zajištěním udržitelného rozvoje veřejné infrastruktury a zvyšováním ekonomického potenciálu města.

(ad 8) – Změna č. 2 ÚP nevymezuje plochy výroby.

(ad 9) – Změna č. 2 ÚP nepřipouští na území města extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu a respektuje územně ekologické limity těžby hnědého uhlí.

(ad 12) – Změna č. 2 ÚP nevymezuje plochy výroby.

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti (15-18) – Změna č. 2 ÚP respektuje rozvojovou oblast OB6 a spoluvytváří předpoklady pro progresivní rozvoj města. Rozvojové osy a specifické oblasti se na území města nevyskytují.

Dopravní a technická infrastruktura (19-33) – Změna č. 2 ÚP nemá zásadní vliv na dopravní a technickou infrastrukturu.

Sídelní soustava a rekreace (34-38) – Změna č. 2 ÚP podporuje rekreační využití území.

(ad 37) – Změna č. 2 ÚP podporuje rozvoj rekreačních ploch návrhem plochy ZM2/Z36 a ZM2/Z37 ve vhodné lokalitě, která již rekreační funkce nabízí. Navrhované plochy vhodně doplňují sousední zahrádkářské kolonie a svým budoucím záměrem ukazují moderní trend v ekologickém způsobu rekreace v podhůří Krušných hor, v sousedství budoucí CHKO.

Sociální soudržnost obyvatel (39-43) – Změna č. 2 ÚP nemá zásadní vliv na sociální soudržnost obyvatel.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (44-46) – Změna č. 2 nemění zásady platného ÚP, který stanovuje protierozní opatření.

Pokrytí území kraje územními plány (47) – Změna č. 2 ÚP navrhuje plochy rekreace v souladu s potřebami obyvatel pro kvalitnější rekreaci, s ekologickými prvky řešení energií a odpadních vod.

2. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS VYMEZENÝCH V aPÚR ČR A VYMEZENÍ OBLASTÍ SE ZVÝŠENÝMI POŽADAVKY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ, KTERÉ SVÝM VÝZNAMEM PŘESAHOJÍ ÚZEMÍ VÍCE OBCÍ (NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI A OSY)

ZÚR ÚK stanovují na území obce Chlumecká rozvojovou oblast OB6 Ústí nad Labem (1-13).

Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP navrhuje plochu přestavby, podporuje vztahy se spádovými městy Ústí nad Labem a Teplice, chrání přírodní a kulturní hodnoty území a posiluje rekreační potenciál území.

(ad 1) – Změna č. 2 ÚP nevymezuje územní studie ani regulační plány.

(ad 7) – Změna č. 2 ÚP rozvíjí rekreační potenciál návrhem nové plochy rekreace.

3. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ SPECIFICKÝCH OBLASTÍ VYMEZENÝCH V aPÚR ČR A VYMEZENÍ DALŠÍCH SPECIFICKÝCH OBLASTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

ZÚR ÚK nestanovují na území obce Chlumecká specifickou oblast nadmístního významu.

Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP respektuje nadřazenou ÚPD, k červnu 2024.

4. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V aPÚR ČR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, OVLIVŇUJÍCÍCH ÚZEMÍ VÍCE OBCÍ, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚSES A ÚZEMNÍCH REZERV

ZÚR ÚK ukládají zpřesnit koridor VPS V5 pro potřeby napojení kanalizace Chlumecká na ČOV Ústí nad Labem.

Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP respektuje nadřazenou ÚPD, k červnu 2024.

ZÚR ÚK ukládají respektovat vymezení VPS – optimalizace železniční tratě č.140 a č.130, Klášterec nad Ohří – Ústí nad Labem, VPS V6 – propojení vodárenské soustavy mezi Teplicemi a Ústí nad Labem a VRT-ZR1 – vymezení územní rezervy vysokorychlostní trati.

Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP respektuje nadřazenou ÚPD, k červnu 2024.

ZÚR ÚK stanovuje respektování požadavků na koordinaci vymezení koridorů a ploch nadregionálních a regionálních částí ÚSES:

- NRBK K 4 - FUNKČNÍ
- RBC 1344 – FUNKČNÍ (71 ha).

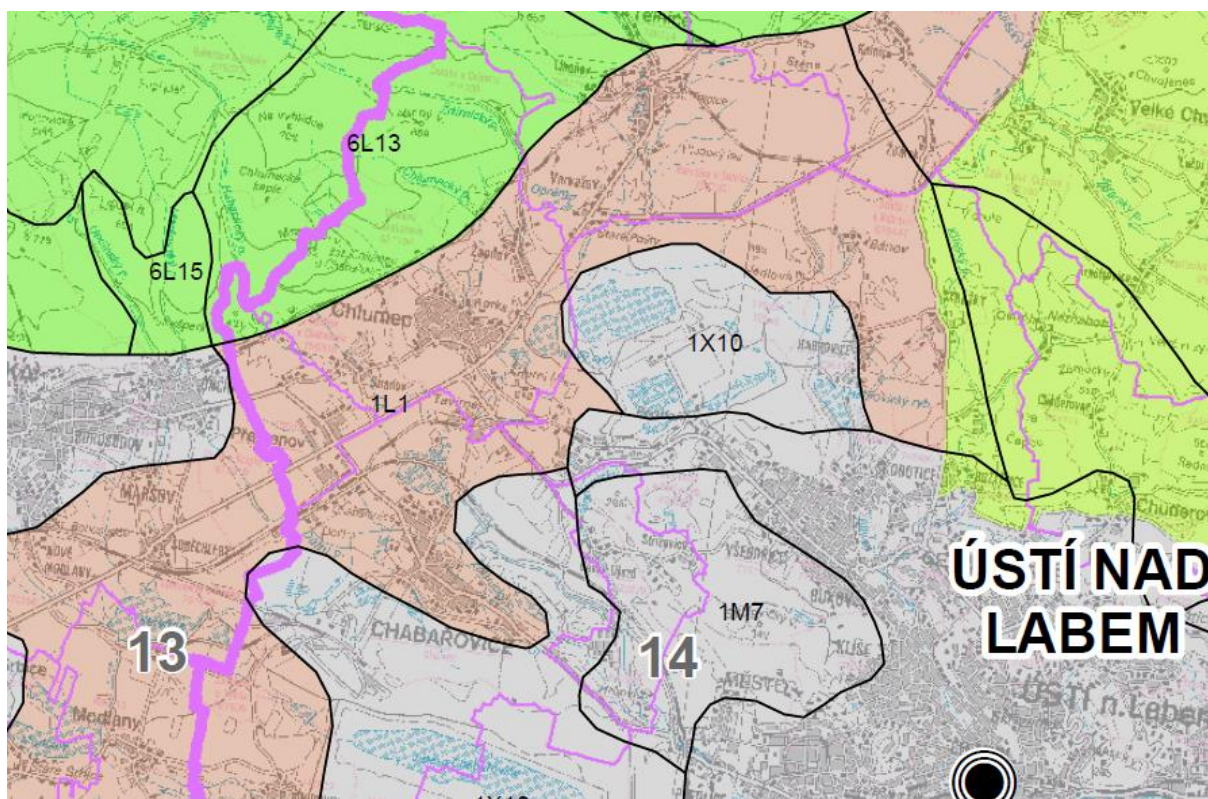
Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP respektuje nadřazenou ÚPD, k červnu 2024.

5. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

Na území města Chlumec se nachází prvky systému NATURA 2000, krajinná památková zóna a nemovité kulturní památky.

Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP Chlumec chrání a rozvíjí přírodní a krajinné prostředí. Stanovuje krajinné plochy s cílem vytvořit podmínky pro ochranu a rozvoj krajiny, její prostupnost a návaznost na urbanizované území s cílem umožnit navrhovanou výstavbu s co nejmenším dopadem na krajinu a s co největší mírou kompenzačních opatření za zábor krajiny.

6. VYMEZENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY



Obrázek 1: Vymezení krajinných celků v ZÚR ÚK

Na základě členění „Typologie české krajiny“ (2005), příslušnosti k velkoplošným zvláště chráněným územím (národní park, chráněné krajinné oblasti) a se zohledněním charakteristických rysů specifických krajin je území města Chlumec v rámci Ústeckého kraje zařazeno do tří krajinných celků KC 7b Krušné hory – svahy vrcholy a hluboká údolí, KC 13 Severočeské nížiny a pánve a KC 14 Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území.

Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP vytváří předpoklady pro rekreační využití krajiny a rozvoj cestovního ruchu a navrhuje rozvoj jednotlivých sídel s ohledem na respektování krajinných a estetických hodnot, biodiverzity a ekologické rovnováhy.

7. VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

ZÚR ÚK ukládají respektovat vymezení VPS – optimalizace železniční tratě č.140 a č.130, Klášterec nad Ohří – Ústí nad Labem, VPS V6 – propojení vodárenské soustavy mezi Teplicemi a Ústí nad Labem a VRT-ZR1 – vymezení územní rezervy vysokorychlostní trati.

Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP Chlumec respektuje nadřazenou dokumentaci, k červnu 2024.

8. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ A NA ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI OBCÍ, ZEJMÉNA S PŘÍHLÉDNUTÍM K PODMÍNKÁM OBNOVY A ROZVOJE SÍDELNÍ STRUKTURY

ZÚR ÚK stanovují požadavek koordinace územně plánovací činnosti města Chlumec s návrhy obsaženými v ZÚR ÚK.

Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP Chlumec respektuje nadřazenou dokumentaci, k červnu 2024.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDII PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O ÚZEMNÍ STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

ZÚR ÚK nevymezují na území města Chlumec plochy a koridory, pro které je nutno pořídit územní studii.

Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP Chlumec respektuje nadřazenou dokumentaci, k červnu 2024.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU ORGÁNY KRAJE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU A JEHO PŘEDLOŽENÍ ZASTUPITELSTVU KRAJE

ZÚR ÚK nevymezují na území města Chlumec plochy a koridory, pro které je nutno pořídit regulační plán.

Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP Chlumec respektuje nadřazenou dokumentaci, k červnu 2024.

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽÁDOST

ZÚR ÚK nevymezují na území města Chlumec plochy a koridory, pro které je nutno pořídit a vydat regulační plán na vlastní žádost.

Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP Chlumec respektuje nadřazenou dokumentaci, k červnu 2024.

12. ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č.9 PRO PLOCHU NEBO KORIDOR VYMEZENÝ PODLE BODŮ 10 A 11

ZÚR ÚK nestanovují pro město Chlumec zadání zpracování regulačního plánu.

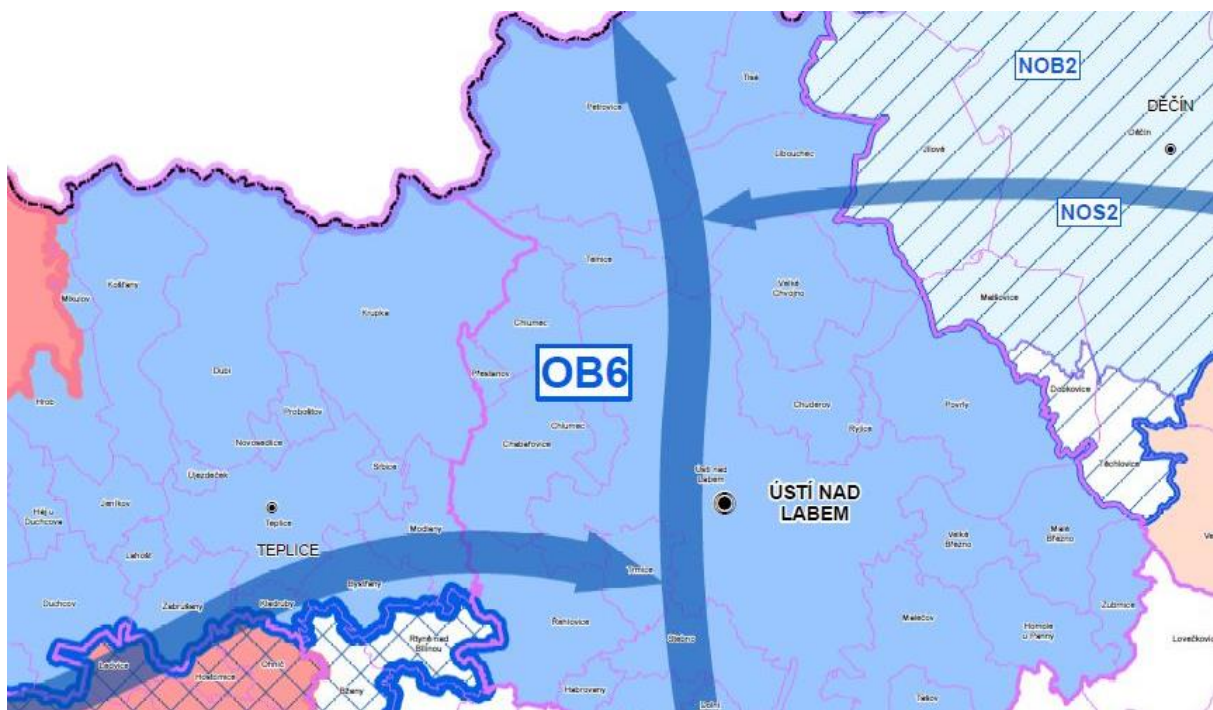
Vyhodnocení: Změna č. 2 ÚP Chlumec respektuje nadřazenou dokumentaci, k červnu 2024.

13. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

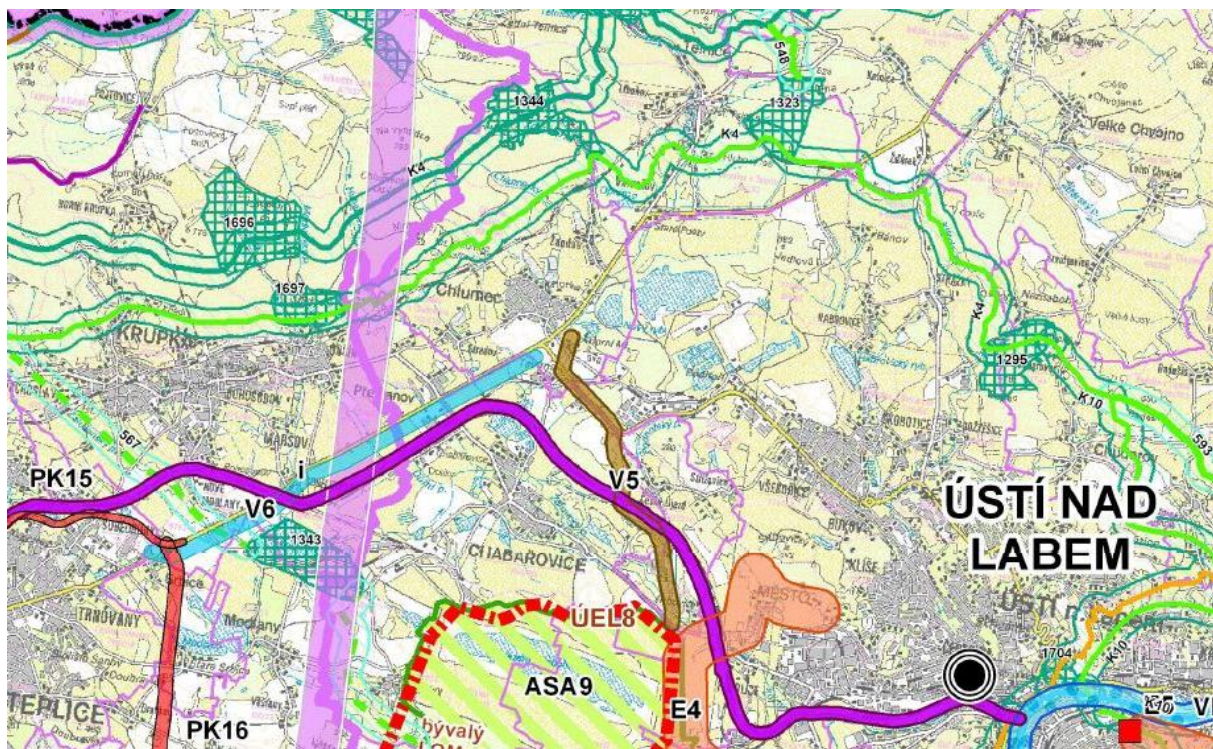
ZÚR ÚK nestanovují pro město Chlumec pořadí změn v území (etapizaci).

Vyhodnocení: Změna č. 2 respektuje ZÚR ÚK, k červnu 2024.

Podstatné zásady pro územní rozvoj města Chlumec jsou graficky zobrazeny ve výkrese č.1 a č.2 ZÚR ÚK – viz. níže uvedené výřezy.



Obr. 2: ZÚR ÚK – Výřez z výkresu č. 1 uspořádání území kraje obsahující zejména rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti



Obr. 3: ZÚR ÚK – Výřez z výkresu č. 2 ploch nadmístního významu, včetně ÚSES

d) soulad návrhu změny č. 2 územního plánu s cíli a úkoly územního plánování dle § 53 odst. b) SZ

Změna č. 2 územního plánu Chlumec je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů.

CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- § 18 odst. 1) - 6) - Návrh změny č. 2 nemá zásadní vliv na cíle územního plánování naplňované vydaným územním plánem.

ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- § 19 odst. 1 písm. a) - o) - Návrh změny č. 2 nemá zásadní vliv na plnění úkolů územního plánování naplňované vydaným ÚP.
- § 19 odst. 2) - Součástí změny č. 2 není vyhodnocení vlivů na životní prostředí, na udržitelný rozvoj území a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu.

e) soulad návrhu změny č. 2 územního plánu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy dle § 53 odst. 4c) SZ

Při zpracování změny č. 1 Územního plánu Chlumec bylo postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy - vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

ČÁST PRVNÍ	(§ 1-3)	- Změna je zpracována dle pokynů stavebního zákona, použité termíny v územním plánu jsou v souladu s termíny dle SZ;
ČÁST DRUHÁ	(§ 4-5)	- Změna je zpracována v součinnosti s výkonem veřejné správy, s orgány obce, orgány kraje a ministerstvem;
ČÁST TŘETÍ	(§ 18-20)	- Změna respektuje cíle a úkoly územního plánování (viz kap. d), byla vyhotovena v tištěné a elektronické verzi v rozsahu a počtu dle požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva města o obsahu změny č. 2 pořizované zkráceným postupem a předána pořizovateli;
	(§ 22)	- O veřejném projednání a opakovaném veřejném projednání návrhu vedl pořizovatel písemný záznam, stanoviska, připomínky a námitky byly uplatňovány písemně, na veřejném i opakovaném veřejném projednání byl zajištěn výklad projektanta – autorizované osoby.
	(§ 24)	- Zpracovatel změny územního plánu je autorizovaným architektem pro obor územní plánování – je v souladu se SZ; „Létající“ pořizovatel splňuje stanovené kvalifikační požadavky.
	(§ 43)	- Změna respektuje a zpřesňuje cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a politikou územního rozvoje, neobsahuje náležitosti podrobnosti regulačního plánu nebo územního rozhodnutí;
	(§ 44)	- Zastupitelstvo města rozhodlo v souladu se SZ o pořízení změny územního plánu z vlastního podnětu a na návrhy podané vlastníky pozemků a staveb;
	(§ 47)	- Změna je pořizována zkráceným postupem dle § 55a a násl.;
	(§ 50-56)	- Návrh změny územního plánu byl pořízen a zpracován dle požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva města o obsahu změny č. 2

		pořizované zkráceným postupem následné úkony budou provedeny v souladu se SZ;
	(§ 57)	- Není uplatněno;
	(§ 58-60)	- Zastavěné území nebylo aktualizováno;
	(§ 101)	- Změna č. 2 se netýká předkupního práva;
ČÁST PÁTÁ	(§ 170)	- Změna č. 2 nevymezuje nové VPS.

vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Změna č. 2 ÚP byla vypracována dle Přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., grafická část byla vypracována ve výřezech v měřítku 1:10 000 (Výkres základního členění, Výkres pořadí změn v území, Výkres předpokládaných záborů půdního fondu), 1:5 000 (Hlavní výkres, opatření a asanací, Koordinační výkres) a 1:50 000 (Výkres širších vztahů).

vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

f) soulad návrhu změny č. 2 územního plánu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů dle § 53 odst. d) SZ

Změna ÚP Chlumec je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů (například zákon č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů).

Přehled a vyhodnocení stanovisek DO ve veřejném projednání návrhu 2.změny ÚP Chlumec

V tabulce je uveden výtah ze stanovisek, kompletní stanoviska jsou součástí spisu.

Dotčený orgán	Stanovisko, připomínka	Poznámka pořizovatele
Nadřízený orgán územního plánování KÚÚK, odbor UP a SŘ 17.4.2024	Bude vydáno po VP Souhlasné	
Krajský úřad Ústeckého	Bez stanoviska	

kraje		
Magistrát města Ústí nad Labem, odbor ŽP 8.6.2023	Z hlediska vodního hospodářství upozorňuje, že do budoucího zkapacitnění stávající ČOV je podmíněně přípustné odkanalizování prostřednictvím skupinové ČOV a nesouhlasí s umístěním domovních ČOV nebo žump. Dále následují obecná upozornění na stávající limity v území, případně na zákonné postupy při umísťování staveb.	Upozornění na podmíněně přípustné odkanalizování prostřednictvím skupinové ČOV platí v případě umísťování staveb pro bydlení. V projednávané změně č. 2, je však navrhován jiný typ zástavby, stavby pro rekreaci, a proto k upozornění není přihlédnuto. Plán dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe 2021 – 2027, konkrétně opatření ID OHL30700004 (viz Příloha) řeší problematiku napojení obytné zástavby (rodinných domů), ale ne rekreační rozptýlené/rozvolněné zástavby, která má jiný režim odběru vody a tedy i odkanalizování území. O rekreačních objektech toto opatření nepojednává. Ze samotné podstaty rekreace se jedná o území, kde dochází převážně k víkendovému pobytu, a tedy ve srovnání s RD o cca 3/7 menší odběr vody a následné čištění odpadních vod, které v rámci tohoto ekologického projektu budou využívány v rámci šedých vod pro jejich zpětné využití. Proto se předpokládá u tohoto typu projektu o řešení technické infrastruktury jako ostrovního systému, tedy s lokálními zdroji vody, lokálními ČOV s využitím odpadní vyčištěné vody jako šedé vody a lokálními zdroji energie. Upřesněno v kapitole j.3 a j.4 Odůvodnění.
Ministerstvo ŽP ČR, odbor	Bez připomínek	

výkonu státní správy 18.4.2023		
Ministerstvo zdravotnictví, ČIL	Neuplatnil stanovisko	
Ministerstvo průmyslu a obchodu	Neuplatnil stanovisko	
Ministerstvo dopravy	Neuplatnil stanovisko	
Ministerstvo obrany 5.6.2023	Požaduje do textové části Odůvodnění územního plánu a do koordinačního výkresu doplnit konkrétní požadavky – viz stanovisko čj. MO 462655/2023-1322 ze dne 5.6.2023	Požadavek je obsažen v platném ÚP a touto změnou není měněn ani rušen.
Krajská hygienická stanice	Neuplatnil stanovisko	
Hasičský záchranný sbor	Neuplatnil stanovisko	
Obvodní báňský úřad 19.4.2023	Souhlasí	

**Přehled stanovisek DO k návrhu rozhodnutí o námitkách
uplatněných k návrhu 2.změny ÚP Chlumec**
Připomínky nebyly uplatněny.

V tabulce je uveden výtah ze stanovisek, kompletní stanoviska jsou součástí spisu.

Dotčený orgán	Stanovisko, připomínka	Poznámka pořizovatele
Nadřízený orgán územního plánování KÚÚK, odbor UP a SŘ 22.4.2024	Souhlasí	
Krajský úřad Ústeckého kraje OŽP 22.4.2024	Bez připomínek	
Magistrát města Ústí nad Labem, odbor ŽP 11.4.2024	- Konstatuje, že stanovisko uplatněné k veřejnému projednání nebylo zohledněno - Namítá, že v řešené ploše se nejedná o rekreační rozptýlenou zástavbu a charakter uvažované zástavby odpovídá soustředěné výstavbě.	- Požadavek je zohledněn v kapitole j.3 a j.4 odůvodnění - K tomuto tvrzení pořizovatel uvádí, že v rámci úprav návrhu po projednání, je v odůvodnění Změny č. 2 ÚP Chlumec nadále pracováno s pojmem ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA jako jednoznačným termínem. (1) ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA je zástavba s nízkou mírou využití území, tvořená samostatnými stavbami či malými skupinami staveb (izolované domy, dvojdomy, viladomy), které obvykle netvoří souvislou uliční frontu.

		Na příkladu zastavitelných ploch pro rekreaci (Z36, Z37) je jasné patrné, že jde o zástavbu s velmi nízkou mírou využití území 2,74 ha (27.418 m²), tudíž správně definovanou jako rozvolněnou. Při výstavbě 21 rekreačních objektů s maximálním zastavěním 120 m² vychází koeficient zastavění 0,09 (9,2%)!!! Hustota osídlení, při uvažování 3 osob na jeden rekreační objekt, pak vychází na 23 osob/ha, a to nejde o trvale žijící osoby! V rámci této extrémně nízké hustoty zastavění, je ekonomicky nerentabilní budovat veřejnou kanalizaci a tyto rekreační objekty je tedy přípustné obsloužit lokálními zařízeními na likvidaci odpadních vod či vodními zdroji. Z obr. 7 Odůvodnění je patrný charakter zástavby s nízkou hustotou, bez oplocení pozemků, rozvolněné na celém řešeném území. (2) Pojem rozvolněná zástavba se vyjadřuje (dle metodiky MMR ČR) u skupin zástavby dle intenzity zastavění (hustoty), kdy protikladem tohoto pojmu je zástavba KOMPAKTNÍ. Zástavba dle intenzity, hustoty • zástavba kompaktní – tj. zástavba zahuštěná v území, sevřená, vzájemně těsně navazující; • zástavba rozvolněná – tj. zástavba volně rozmístěná v území, otevřená, vzájemně těsně nenavazující. ZDROJ k bodu (2): https://www.uur.cz/media/cfufe3z0/2022-charakter-a-struktura-zastavby-mestskych-sidel.pdf (3) „Rozvolněná (otevřená) zástavba“ – otevřené formy a bloky zástavby s veřejně přístupným prostorem mezi budovami. Zdroj: Přednášky arch. F. Pospíšila - ČVUT v Praze, FSv - prostorová regulace (4) Zástavba kompaktní a rozvolněná - Metodický pokyn ÚRM HMP Pojmy, vyjadřující spektrum možností
--	--	--

		zastavění daného území od souvislé blokové zástavby až po převážně samostatné objekty nebo jejich skupiny. Pro jemnější členění může sloužit soustava pojmů užívaná ÚRM hl.m. Prahy v Metodickém pokynu k ÚPn hl.m. Prahy. Ten definuje rozvolněnou zástavbu městského typu jako samostatné stavby, skupiny staveb nebo stavby v otevřených blocích, které nemusí tvořit souvislou uliční frontu; zástavbu městského typu jako uzavřené nebo polootevřené bloky a objekty tvořící souvislou uliční frontu, kompaktní zástavbu městského typu jako převážně uzavřené bloky a souvislou uliční frontu, velmi kompaktní zástavbu městského typu jako uzavřené bloky tvořící souvislou uliční frontu s vysokou mírou využití území. (5) Pojem soustředěná zástavba se v žádném slovníku MMR ČR a ani v legislativě nevyskytuje a NEJBLIŽŠÍ možná definice je tedy míněná zástavbou KOMPAKTNÍ.
Ministerstvo ŽP ČR, odbor výkonu státní správy	Neuplatnil stanovisko	
Ministerstvo zdravotnictví, ČIL	Neuplatnil stanovisko	
Ministerstvo průmyslu a obchodu	Neuplatnil stanovisko	
Ministerstvo dopravy	Neuplatnil stanovisko	
Ministerstvo obrany	Neuplatnil stanovisko	
Krajská hygienická stanice 24.4.2024	Souhlasí	
Hasičský záchranný sbor	Neuplatnil stanovisko	
Obvodní báňský úřad 2.4.2024	Souhlasí	

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Na základě stanovisek příslušného úřadu a příslušného orgánu ochrany přírody k obsahu změny č. 2 nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí (SEA) ani vyhodnocení vlivů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Z tohoto důvodu nebylo zpracováno ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ

Vzhledem k tomu, že vyhodnocení vlivů změny č. 2 na životní prostředí nebylo zpracováno, nebude vydáno stanovisko příslušného úřadu podle § 50 stavebního zákona, resp. podle § 55b odst. 5 stavebního zákona.

i) sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno

Vyhodnocení vlivů změny č. 2 na životní prostředí nebylo zpracováno, proto nebude vydáno stanovisko příslušného úřadu podle § 50 stavebního zákona, resp. podle § 55b odst. 5 stavebního zákona.

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Změna č. 2 ÚP je v souladu s rozbohem udržitelného rozvoje území dle ÚAP ORP Ústí nad Labem, tj. vytváří podmínky pro využití silných stránek a příležitostí a pro řešení slabých stránek a hrozeb.

Důsledkem přijetí navrhované koncepce nedojde k ovlivnění tří pilířů udržitelného rozvoje území.

j.1) vymezení zastavěného území

(odůvodnění ke kapitole a) návrhu ÚP)

S ohledem na krátký časový odstup od vydané změny č. 1 ÚP Chlumec, na základě vyhodnocení zastavitelných ploch a aktuálních katastrálních map nedošlo k úpravě (změně) zastavěného území.

j.2) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

(odůvodnění ke kapitole b) návrhu ÚP)

Základní obecné zásady koncepce rozvoje území obce, které nesmí být v rozporu se změnami využití území

Změna ÚP vymezuje zastavitelné plochy s ohledem na přírodní a kulturní hodnoty území, sociální soudržnost obyvatel a kvalitu životního prostředí.

Základní obecné zásady koncepce rozvoje území se změnou č. 2 nemění.

Hlavní zásady a cíle koncepce rozvoje řešeného území

Změna č. 2 ÚP podporuje především rozvoj obce v návaznosti na vymezené zastavěné území.

Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot se změnou č. 2 ÚP nemění.

Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot se změnou č. 2 ÚP nemění.

Koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot se změnou č. 2 ÚP nemění.

j.3) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

(odůvodnění ke kapitole c) návrhu ÚP)

Návrh urbanistické koncepce (c.1)**Chlumec (k.ú. Chlumec u Chabařovic):**

Změna č. 2 ÚP nemění urbanistickou koncepci sídla.

Stradov (k.ú. Stradov u Chabařovic):

Změna č. 2 ÚP nemění urbanistickou koncepci sídla.

Žandov (k.ú. Žandov u Chlumce):

Změna č. 2 ÚP nemění urbanistickou koncepci sídla.

Český Újezd (k.ú. Český Újezd):

Změna č. 2 ÚP nemění urbanistickou koncepci sídla.

Hrbovice (k.ú. Hrbovice):

Změna č. 2 ÚP nemění urbanistickou koncepci sídla.

Střížovice (k.ú. Střížovice u Ústí nad Labem):

Změna č. 2 ÚP nemění urbanistickou koncepci sídla.

Vymezení zastavitelných ploch a koridorů (c.2)

Změna č. 2 ÚP nemění urbanistickou koncepci sídla.

Změna č. 2 ÚP vymezuje nové zastavitelné plochy ZM2/36 a ZM2/37.

Důvodem vymezení ploch byl podnět vlastníků nemovitostí (pozemků), který byl zastupitelstvem města předběžně schválen na základě ideové studie spol. Domyjinak s.r.o.



Obrázek 4: Studie Zelené apartmánky Pod Čejčarem (Domyjinak, 05/2022)

Vymezené zastavitelné plochy s podmínkami odpovídajícími ideové studii nabízí **kvalitní prostředí pro rekreaci** s respektem k přírodním hodnotám v území, nemají negativní vliv na krajinný ráz a **respektují současný charakter** území tvořený zahrádkářskými osadami. Apartmánové domy budou tvořit **rozvolněnou** zástavbu zasazenou v přírodním prostředí, které bude vytvořeno zahradnickými úpravami s převahou lučních ploch, meandrovitými koryty pramenící vodních útvarů a vzrostlé zeleně, s ekologickým nakládáním dešťových a odpadních vod.

Vymezení ploch přestavby (c.3)

Změna č. 2 ÚP nemění ploch přestaveb.

Vymezení ploch změn v nezastavěném území a systém sídelní zeleně (c.4)

Změna č. 2 ÚP nemění plochy změn v nezastavěném území a systém sídelní zeleně.

j.4) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

(odůvodnění ke kapitole d) návrhu ÚP)

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury se změnou č. 2 nemění. Řešené území je dobře dopravně obsluhovatelé z místní komunikace. Podmínkou vymezené plochy ZM2/Z37 je umístění min. počtu 20 parkovacích stání pro stávající uživatele zahrádkářských osad z důvodu zlepšení dopravy v klidu území a její regulace mimo soukromé pozemky soukromých vlastníků pozemků.

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury se změnou č. 2 zásadně nemění.

Nároky na technickou infrastrukturu jsou minimální a budou řešeny v navazujících správních řízení k umístování staveb.

Plochy ZM2/36,37 rozšiřují stávající zastavitelnou plochu Z33 určenou pro rekreaci (ne pro bydlení), která byla odsouhlasena všemi dotčenými orgány a oprávněnými investory při projednávání Územního plánu Chlumec, který nabyl účinnosti 3. 1. 2018. U ploch rekreace se nejedná o obytné budovy, tudíž se na ně nemohou vztahovat pravidla jako např. na rodinné domy.

U rekreačních objektů nedochází k pravidelnému odběru pitné vody, k pravidelnému odvádění odpadních vod a k pravidelnému odběru elektrické energie.

Apartmánové domy budou využívány na krátkodobou víkendovou rekreaci, tudíž celková potřeba všech služeb TI bude cca 3/7 podílu oproti rodinným domům.

Pro tento typ rekreační zástavby jsou nejvhodnější lokální ostrovní systémy s možným výhledovým předpokladem napojení na veřejné systémy v případě jejich intenzifikace.

Pro účely zpomalení odtoku dešťových vod a kvalitního hospodaření se srážkovými vodami se vymezuje plocha pro umístění retenční nádrže s dostatečným retenčním prostorem.



Obrázek 5: Vodní strouha v řešeném území přiznaná v ideové studii a meandrovitě odvedená do retenční nádrže



Obrázek 6: Jižní hranice řešeného území s plochou pro umístění retenční nádrže

Občanské vybavení

Koncepce občanského vybavení se změnou č. 2 nemění.

Změna nemá nároky na občanské vybavení.

Veřejná prostranství

Koncepce veřejných prostranství se změnou č. 2 nemění.

i.5) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

(odůvodnění ke kapitole e) návrhu ÚP)

Návrh koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny se změnou č. 2 nemění.

Návrh systému ÚSES

Koncepce systému ÚSES se změnou č. 2 nemění.

Prostupnost krajiny

Koncepce prostupnosti krajiny se změnou č. 2 nemění.

Protierozní opatření

Koncepce protierozních opatření se změnou č. 2 nemění.

Vodní režim

Koncepce vodního režimu se změnou č. 2 nemění.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Koncepce rekreačního využívání krajiny se změnou č. 2 nemění. Navrhované zastavitelné plochy plynule navazují na současné plochy pro rekreaci a zahrádkářské osady. Řešení konceptu zpracovaného Domyjinak s.r.o. (05/2022) je základním východiskem pro následné povolení staveb v řešeném území a budou předmětem dohod a plánovacích smluv s městem.



Obrázek 7: Pohled na ideový návrh rekreačního využití řešeného území (2022, Domyjinak)

Dobývání nerostů

Koncepce dobývání nerostů se změnou č. 2 nemění.

j.6) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

(odůvodnění ke kapitole f) návrhu ÚP)

Koncepce stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se změnou č. 2 nemění.

j.7) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(odůvodnění ke kapitole g) návrhu ÚP)

Koncepce VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy asanace se změnou č. 2 nemění.

j.8) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

(odůvodnění ke kapitole h) návrhu ÚP)

Změna č. 2 ÚP nevymezuje žádné další VPS a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

j.9) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

(odůvodnění ke kapitole i) návrhu ÚP)

Kompenzační opatření nejsou změnou č. 2 stanovena.

j.10) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

(odůvodnění ke kapitole j) návrhu ÚP)

Změna č. 2 nemění vymezení ploch územních rezerv.

j.11) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

(odůvodnění ke kapitole k) návrhu ÚP)

Změna č. 2 ÚP nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

j.12) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

(odůvodnění ke kapitole l) návrhu ÚP)

Změna č. 2 ÚP zařazuje plochy změn ZM2/36 a ZM2/37 do Etapy 1 – viz Výkres pořadí změn v území (výřezy), jelikož nejsou udány žádné podmínky pro tyto plochy, které by zohledňovali potřebu předem vyřešit možné problémy v území.

j.13) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

(odůvodnění ke kapitole m) návrhu ÚP)

Změna č. 2 ÚP nemění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.

j.14) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

(odůvodnění ke kapitole n) návrhu ÚP)

Návrh změny územního plánu respektuje rozhodnutí zastupitelstva města o obsahu změny a příslušné legislativní předpisy, kterými jsou:

- zákon č.183/2006 Sb. (stavební zákon „SZ“) v platném znění;
- zákon č. 500/2004 Sb. (správní řád „SŘ“) v platném znění;

- prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu v platném znění.

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území je vymezeno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. Zastavitelné plochy byly vymezeny na základě požadavků vlastníků pozemků, v souladu se stanovisky dotčených orgánů. Změna vymezuje pouze 2 zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území a na stávající rekreační plochy.

Zastavěné území neumožňuje další rozvoj rekreačního využití a zastavitelné plochy pro rekreaci nemají dostatečný potenciál k uspokojení potřeb obyvatel bytů v bytových domech ve městě a v jeho okolí vč. Ústí nad Labem.

ZÁVĚR

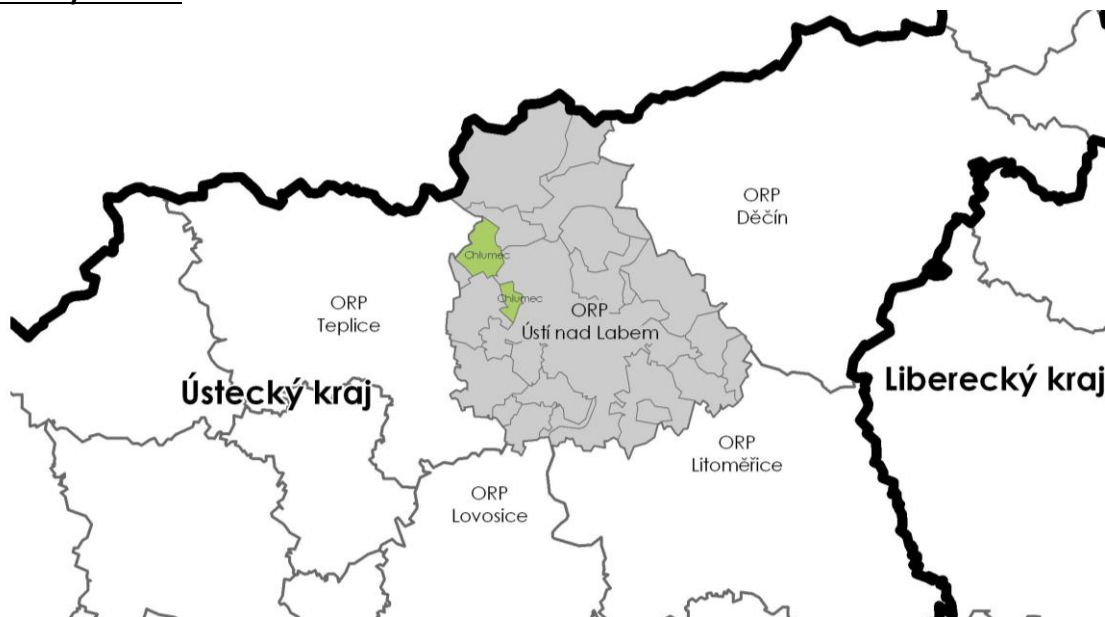
Nabídka ploch pro rekreaci se změnou č. 2 ÚP navýšuje o přibližně 21 až 29 malometrážních apartmánů pro rekreaci. Potřeba vymezení plochy rekreace není v rozporu s udržitelným rozvojem území a nenaruší charakteristický ráz území. Vymezené plochy zlepšují sociální pilíř s navýšením nabídky ploch rekreace v atraktivní části sídla, bez narušení přírodních a kulturních hodnot území.



Obrázek 8: Vizualizace podoby apartmánových domků v lokalitě Pod Čejčarem

I) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Širší vztahy v území



Obr. 9: Správní území ORP Ústí nad Labem

Zastavěné území je vymezeno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů.

Vymezení ploch ZM2/36 a ZM2/37 je natolik lokálního charakteru, že nemá vliv na širší vztahy v území.

Změna č. 2 ÚP respektuje územně plánovací podklady a vydané územně plánovací dokumentace sousedních obcí.

Seznam sousedních obcí:

Název obce	ICOB	Kraj	ORP
Přestanov	568007	Ústecký	Ústí nad Labem
Chabařovice	530620	Ústecký	Ústí nad Labem
Telnice	568295	Ústecký	Ústí nad Labem
Ústí nad Labem	501298	Ústecký	Ústí nad Labem
Krupka	567639	Ústecký	Teplice

m) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva města o obsahu změny č. 2 pořizované zkráceným postupem

Změna č. 2 respektuje požadavky obsažené v rozhodnutí zastupitelstva města o obsahu změny č. 2 pořizované zkráceným postupem.

n) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č. 2 nevymezuje záležitosti nadmístního významu.

o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělských půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

o.1) zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF je graficky znázorněno ve výkrese předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu II.3, který je součástí odůvodnění ÚP.

Vyhodnocení bylo zpracováno na základě vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Níže uvedená tabulka zobrazuje výčet jednotlivých předpokládaných záborů ZPF.

Katastrální území Chlumeč u Chabařovic

Označení plochy/koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
ZM2/Z36	R	0,9033	0,0000	0,0000	0,8995	0,0000	0,0038	0,0000	-	-	-	-
ZM2/Z37	R	0,7484	0,0000	0,0000	0,5772	0,1417	0,0295					
Plochy R celkem		1,6517						0,0000				
Zábor ZPF celkem		1,6517	0,000	0,0000	1,4767	0,1417	0,0333	0,0000	-	-	-	-

Tab. 1 Předpokládané zábory ZPF.

Druh pozemku	Orná půda	Chmelnice	Zahrady	Ovocné sady	Trvale trav. porosty	Zem. půda celkem	Lesní půda	Vodní plochy	Zastavěné plochy	Ostatní plochy
ha	81,9	-	14,7	11,9	37,3	145,8	135,1	21,5	13,6	95,1

Tab. 2 Základní charakteristika území (zdroj ČÚZK)

Zábor zemědělské půdy tvoří cca 1,6517 ha tj. **1,13 %** z celkové výměry zemědělské půdy. Tento zábor je udržitelný v poměru k požadovanému rozvoji území pro plochy rekreace na ZPF, který není zemědělsky využíván.

Odůvodnění záborů ZPF

Plochy **ZM2/Z36** a **ZM2/Z37** byla vymezeny na základě podnětů vlastníků pozemků, se souhlasem města Chlumec, v návaznosti na zastavěné území a plochy rekreace. Záměr na výstavbu rekreačních objektů nepředpokládá významný negativní vliv na životní prostředí, ochranu přírody a krajiny, památkovou péči a urbanistické hodnoty sídla. Záměr nenaruší vodní režim v území (vytváří nové přírodní prostředí pro vodoteče v území) a organizaci ZPF či zemědělské areály. Záměr se nachází na III., IV. a V. třídě ochrany ZPF, která není zemědělsky využívána a v minulosti byla využívána jako deponie inertního materiálu, zeminy a stavebního odpadu (viz obr.).



Obrázek 10: Současný stav řešeného území se zbytky stavebního odpadu (2022)

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

Změna ÚP respektuje stávající areály a objekty zemědělské výroby.

Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení

Řešené území poměrně málo zemědělsky využíváno. Z celkové rozlohy řešeného území představuje zemědělská půda cca 35 % (z toho podíl orné půdy činí 56%, TTP 26 %).

Část půd je vystavena vodní erozi. Erozi snižují zachovalé meze s dřevinami a dřeviny podél polních cest. Zachování této zeleně je důležité. ÚP posiluje protierozní opatření návrhem přírodních ploch v návaznosti na zastavěné, popř. zastavitelné území.

o.2) pozemky určené k plnění funkce lesa

Pozemky určené k plnění funkcí lesa zaujímají 519 ha tedy cca 40% rozlohy zájmového území. Podíl lesů je na správním území města Chlumeck ve srovnání s republikovým průměrem mírně nadprůměrný (průměr ČR téměř 34 %). Dle zákona o lesích č.289/1995 Sb. jsou na území města evidovány lesy hospodářské a zvláštního určení.

Změnou č. 2 ÚP nedochází k záboru PUPFL (převážně lesy hospodářské). Změna ÚP respektuje pásmo 50 m od okraje lesa a zachovává přístupové cesty k PUPFL.

o.3) investice do půdy

V řešeném území změny č. 2 se nenacházejí plochy investic do půdy.

p) návrh rozhodnutí o námitkách, jejich odůvodnění a vyhodnocení připomínek

p.1) Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění

p.1.1) K veřejnému projednání návrhu Změny č. 2 nebyly uplatněny námitky dotčených osob.

p.1.2) K veřejnému projednání návrhu Změny č. 2 byly uplatněny námitky oprávněných investorů:

Návrh rozhodnutí o námitkách oprávněných investorů uplatněných ve lhůtě stanovené do 8.6.2023 v rámci veřejného projednání návrhu 2.změny Územního plánu Chlumeck

V tabulce je uveden výtah z uplatněných námitek (nebo vyjádření oprávněných investorů), úplné texty jsou součástí spisu.

	Jméno/společnost	Text/Námítka	Pořizovatel
N01	GAS NET Uplatněno ve lhůtě dne 11.5.2023 (lhůta do 8.6.2023)	Bez námitek.	
N02	POVODÍ OHŘE Uplatněno ve lhůtě dne 10.5.2023 (lhůta do 8.6.2023)	Upozorňuje, že v Zásadách čištění odpadních vod a odkanalizování komunálních zdrojů, je v případě soustředěné zástavby nepřípustné odkanalizování objektů prostřednictvím	Námítka se zamítá. Odůvodnění: Plán dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe 2021 – 2027, konkrétně opatření ID OHL30700004 (viz Příloha) řeší problematiku napojení obytné

		domovních ČOV nebo žump a požaduje centrální odkanalizování řešených ploch.	zástavby (rodinných domů), ale ne rekreační rozptýlené/rozvolněné zástavby, která má jiný režim odběru vody a tedy i odkanalizování území. O rekreačních objektech toto opatření nepojednává. Ze samotné podstaty rekreace se jedná o území, kde dochází převážně k víkendovému pobytu, a tedy ve srovnání s RD o cca 3/7 menší odběr vody a následné čištění odpadních vod, které v rámci tohoto ekologického projektu budou využívány v rámci šedých vod pro jejich zpětné využití. Proto se předpokládá u tohoto typu projektu o řešení technické infrastruktury jako ostrovního systému, tedy s lokálními zdroji vody a energie. Viz kapitola j.3 a j.4 Odůvodnění.
N03	SPRÁVA ŽELEZNIC Uplatněno ve lhůtě dne 3.5.2023 (lhůta do 8.6.2023)	Bez námitek.	
N04	SČVK Uplatněno ve lhůtě dne 7.6.2023 (lhůta do 8.6.2023)	Nesouhlasí s návrhem ploch, neboť v současné době nelze z kapacitních důvodů vydat souhlas s jejich napojením na vodovod pro veřejnou potřebu	Námítka se zamítá. Odůvodnění: Nejedná se o obytnou zástavbu, a proto se předpokládá využití lokálních zdrojů vody, jako jsou vrty či studny. V případě intenzifikace vodohospodářské infrastruktury lze podmínit změnu dočasného řešení lokálními systémy napojení na veřejné systémy. Územní plán nestanovuje podmínku napojení ploch rekreace na veřejný vodovod! Viz kapitola j.3 a j.4 Odůvodnění.

p.2) Vyhodnocení připomínek

p.2).1. K veřejnému projednání návrhu Změny č. 2 nebyly uplatněny žádné připomínky.

Poučení:

Proti Změně č. 2 územního plánu Chlumec vydané formou opatření obecné povahy nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, podat opravný prostředek.

.....
JUDr. Veronika Srnková
starostka města

.....
Mgr. Lenka Kindlová
1. místostarostka města

Příloha odůvodnění – Text s vyznačením změn