VYHODNOCENÍ PROJEDNÁNÍ ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHLUMEC

1. VYHODNOCENÍ SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ O NÁVRHU ZMĚNY č. 3

Společné jednání se konalo 7. 10. 2025
Lhůta pro uplatnění stanovisek do 22. 10. 2025 včetně

VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ (§ 98 odst. 1 SZ)

Poř. č.	Dotčený orgán	Stanovisko ze dne/č.j.	Obsah stanoviska	Vyhodnocení stanoviska pořizovatelem a určeným zastupitelem
1	Krajský úřad odbor ZPZ	21. 10. 2025 KUUK/136289/2025	**Ochrana ovzduší:** Bez připomínek. **Ochrana přírody a krajiny:** Jedná se především o zastavitelnou plochu Z.ZM2/10 v k.ú. Hrbovice. Na předmětné území nezasahují zvláště chráněná území, lokality soustavy Natura 2000, prvky regionálního a neregionálního ÚSES ani známé lokality výskytu ZCHD a nebudou záměrem dotčeny. Vzhledem k umístění záměru a s ohledem na obecnou ochranu živočichů, ne nezbytné realizovat zásah mimo hlavní období hnízdění ptáků, tj. mimo období březen – červenec příslušného kalendářního roku. Stanovisko podle § 45i odst. 1 ZOPK: Změna ÚP nebude mít samostatně či ve spojení s jinými významný vliv na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost EVL nebo PO. **Ochrana ZPF:** Z.ZM2/02: Souhlasí. Z.ZM3/04:Souhlasí. Upozornění, že plocha není vymezena podle lomových hranic pozemků a jiných jednoznačně určených bodů a při své severní a západní hranici je vymezena nejspíš nejednoznačným způsobem, díky čemuž by v případě realizace záměru nebylo možné s jistotou konstatovat soulad s územním plánem. Z.ZM3/05: Plocha odporuje zásadám ochrany ZPF. Na pozemku p.č. 903/136 v k.ú. Chlumec u	**Ochrana ovzduší, ochrana přírody a krajiny, státní správa lesů, prevence závažných havárií, posuzování vlivů na ŽP: Stanovisko se bere na vědomí, návrh Změny č. 3 se nemusí upravovat.** **Ochrana ZPF:** Stanovisko bylo s dotčeným orgánem konzultováno a dne 19. 1. 2026 bylo požádáno o nové stanovisko k dohodnutým úpravám. Na základě projednání je návrh a odůvodnění doplněn: Z.ZM2/02: Plocha se nemusí upravovat. Z.ZM3/04: Plocha je vymezena dle rozhodnutí ZM o obsahu Změny č. 3, její rozsah se nebude upravovat. Z.ZM3/05: **Plocha bude upravena. Pozemek p.č. 903/136 v k.ú. Chlumec u Chabařovic bude dle skutečného stavu v území a v souladu s § 2 písm. c) SZ a § 116 odst. 3 písm. a) SZ zahrnutý do zastavěného území (bude upravena hranice zastavěného území) se způsobem využití RI, protože se jedná o oplocený pozemek okolo stavby pro rodinnou rekreaci č.ev. 282 na pozemku st.p.č. 897/13 v k.ú. Chlumec u Chabařovic. Enkláva plochy s využitím MU bude touto úpravou odstraněna.**

			Chabařovic vzniká enkláva plochy s využitím MU. Vhodným řešením je zahrnout tento pozemek do plochy Z.ZM3/05. S úpravou souhlasí. Z.ZM3/06: Souhlasí. Upozorňují, že dle zpracované studie je severní plocha jižněji než uvažované prvky podle studie. S případnou úpravou plochy souhlasí. K.ZM2/07: Podle studie má dojít k obnově hrušňového sadu s vytvořením cest sekáním trávy popř. vyštěrkováním cest, přidané drobné prvky pro rekreační využití. Avšak návrh počítá s vymezením plochy ZU – zeleň všeobecná, jejímž hlavním využitím je „pozemky veřejných prostranství a veřejné sídelní zeleně“ a „plochy veřejné ochranné zeleně na rozhraní ploch rozdílného funkčního využití“. Pozemky veřejných prostranství jsou však podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, pozemky bez ochrany ZPF, nejedná se o sady. V případě sídelní zeleně se podle přílohy k vyhlášce č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška, jedná o pozemky s druhem ostatní plocha se způsobem využití zeleň, což také nejsou pozemky, jež by byly součástí ZPF. Jelikož cílem je studie je zachování a obnova cenného hrušňového sadu a vymezení plochy předpokládající odnětí pozemků ze ZPF nebylo v návrhu nijak zdůvodněno, navíc není zřejmý uváděný veřejný zájem, neshledávají plochu za nezbytný odůvodněný případ, což je v rozporu s § 4 odst. 1 věta druhá zákona. Využití odpovídá nejlépe využití AU, se kterým je možné souhlasit. Návrhy nových koridorů: Změna rozsahu koridorů a návrh nového koridoru nejsou v návrhu nijak vyhodnoceny ani odůvodněny, proto jejich vymezení nelze odsouhlasit. **Státní správa lesů:** Není DO. **Prevence závažných havárií:** Není DO. **Posuzování vlivů na ŽP:** Není nutné vyhodnocení	*Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu. Není nově negativně dotčen jiný veřejný zájem, veřejnému zájmu ochrany ZPF je vyhověno. Není nově negativně dotčeno vlastnictví pozemku. Zahrnutí pozemku do zastavěného území slučuje pozemky související se stavbou pro rodinnou rekreaci č.ev. 282 na pozemku st.p.č. 897/13 v k.ú. Chlumec u Chabařovic stejného vlastníka pod jeden způsob využití pro rodinnou rekreaci a je proto ve prospěch vlastníka pozemku.* Z.ZM3/06: **Velikost plochy bude po prověření zvětšena, její severní hranice posunuta tak, aby odpovídala studii zpracované v roce 2023 a dokumentaci pro provedení stavby, kterou zpracovalo U/U Studio s.r.o. v 08/2024.** *Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu. Částečným rozšířením plochy nebudou nově dotčeny veřejné zájmy ani negativně dotčeno vlastnické právo. Plocha je vymezena z podnětu města Chlumec a na pozemku ve vlastnictví města.* K.ZM2/07: Cílem studie zpracované v roce 2023 je revitalizace hrušňového sadu a jeho přizpůsobení pro obyvatele sousedícího sídliště (i ostatních obyvatel města). Tzn. vytvoření veřejného „zeleného“ prostoru pro každodenní rekreaci obyvatel. Součástí navržené plochy mají být cesty, lavičky, pobytové terasy, piknikové stoly, herní prvky, oplocené hřiště pro psy. Právě vzhledem k tomu, že tato veřejná zeleň není dle předpisů uváděných ve stanovisku zemědělskou půdou, byla plocha vymezena jako návrhová plocha změny v krajině se způsobem využití ZU a byly vyhodnoceny předpokládané důsledky jejího vyhodnocení na ZPF. **Podmínky využití a prostorového uspořádání plochy budou po dohodě s orgánem ochrany ZPF doplněny tak, že bude posílena ochrana a funkce hrušňového sadu: hlavním využitím v ploše K.ZM3/07 bude**

		24. 2. 2026 KUUK/038442/2026	vlivů na ŽP. **Nové stanovisko orgánu ochrany ZPF** **k dohodnutým úpravám:** Souhlasí s vymezením ploch Z.ZM3/05, Z.ZM3/06, Z.ZM3/07 a koridorem CNZ.07 po úpravách a doplnění.	**veřejná sídelní zeleň formou obnovy hrušňového sadu se zachováním stávajících ovocných druhů s převahou hrušní. Bude zde přípustné umístění občanského vybavení výhradně pouze pro každodenní rekreaci obyvatel za podmínky zachování a obnovy hrušňového sadu, míra využití celé plochy bude stanovena na max. 5%, stavby a zařízení pro občanské vybavení nelze plošně kumulovat, musí být umisťovány v roztroušených enklávách. Odůvodnění předpokládaného záboru ZP pro plochu K.ZM3.07 bude doplněno.** *Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu, jediným dotčeným orgánem, který k plochám uplatnil stanovisko, byl KÚ ÚK, orgán ochrany ZPF, kterým byly úpravy podmínek plochy odsouhlaseny. Tyto zpřísněné podmínky jsou ve prospěch dosavadního způsobu využití plochy jako hrušňového sadu a změna využití je jimi minimalizována.* Návrhy nových koridorů: Změna č. 3 vymezuje pouze jeden nový koridor CNZ.07 pro vysokorychlostní trať v souladu se ZÚR ÚK. Ostatní koridory zůstávají vymezené beze změny, mění se pouze jejich označení v souladu s jednotným standardem. **Vyhodnocení koridoru CNZ.07 z hlediska předpokládaných záborů ZPF bude doplněno do textové, tabulkové i grafické části vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF.** *Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu, je pouze doplněno odůvodnění Změny č. 3.*
2	Krajský úřad ÚK odbor DaSH	16. 9. 2025 KUUK/132286/2025	**Bez připomínek.**	**Stanovisko se bere na vědomí, návrh Změny č. 3 se nemusí upravovat.**
3	Krajský úřad ÚK odbor KaPP	13. 10. 2025 KUUK/146875/2025	**Nemají žádné připomínky.**	**Stanovisko se bere na vědomí, návrh Změny č. 3 se nemusí upravovat.**
4	HZS ÚK KŘ Ústí n. L.			
5	KHS ÚK ÚP Ústí n. L.	KHSUL 49530/2025	**Souhlasí.**	**Stanovisko se bere na vědomí, návrh Změny č. 3 se nemusí upravovat.**

6	MgM Ústí n. L. Odbor ŽP	22. 10. 2025 MMUL/OŽP/OP/406 377/2025/KolS	**Ochrana přírody a krajiny:** Bez připomínek. **Státní správa lesa:** Veřejné zájmy nejsou dotčeny. **Ochrana ZPF:** Bez připomínek. *(Pozn.: není DO.)* **Ochrana vod:** Bez připomínek. **Ostatní hlediska chráněná zákonem:** Bez připomínek.	**Stanovisko se bere na vědomí, návrh Změny č. 3 se nemusí upravovat.**
7	MgM Ústí n. L. Pam. péče			
8	MgM Ústí n. L. Odbor dopravy			
9	MŽP, OVSS IV	19. 9. 2025 MZP/2025/220/2341	**Upozornění,** že v plochách řešených změn se nachází CHLÚ Chabařovice I č. 07910002, poddolované území Chabařovice 1 – Český Újezd č. 1857 a výhradní ložisko Chabařovice-lom č. 307910000.	**Stanovisko se bere na vědomí, návrh Změny č. 3 se nemusí upravovat.**
10	MZ, ČILZ			
11	Ministerstvo dopravy			
12	MPO	19. 11. 2025 MPO 121699/2025	**Souhlasí.**	**Stanovisko se bere na vědomí, návrh Změny č. 3 se nemusí upravovat.**
13	Ministerstvo vnitra	20. 10. 2025 MV-64732-22/OSM-2017	**Bez námitek.**	**Stanovisko se bere na vědomí, návrh Změny č. 3 se nemusí upravovat.**
14	SPÚ Teplice	24. 9. 2025 SPU 397002/2025 29. 10. 2025 SPU 443965/2025	**Státní pozemkový úřad: Souhlasí.** **Oddělení správy a převodu majetku: Nesouhlasí se zařazením části pozemku č. 987/1 k.ú. Chlumec u Chabařovic do ploch VPO VH.Z07.** Spatřuje v této změně tendenční snahu města získat státní majetek bezúplatně. **Státní pozemkový úřad: Souhlasí.**	Dne 20. 10. 2025 na SPÚ odeslaná žádost o změnu stanoviska s tím, že SPÚ je dotčeným orgánem pouze z hlediska pozemkových úprav. Oddělení správy a převodu majetku je zástupcem vlastníka pozemků ve vlastnictví státu a může proto uplatňovat připomínky v rámci veřejného projednání návrhu, nikoliv stanoviska ke společnému jednání o návrhu. **Stanovisko se bere na vědomí, návrh Změny č. 3 se nemusí upravovat.**
15	Ministerstvo obrany	6. 10. 2025 MO 884480/2025-1322	**Bez připomínek.**	**Stanovisko se bere na vědomí, návrh Změny č. 3 se nemusí upravovat.**
16	OBÚ Most	22. 9. 2025	**Nesouhlasné stanovisko: Nesouhlasí**	Stanovisko bylo s OBÚ konzultováno, doloženy

		SBS 48506/2025/OBÚ-04 5. 1. 2026 SBS 67396/2025/OBÚ-04	**s vymezením nově vymezených zastavitelných ploch Z.ZM3/10 (plochy výrobní smíšené všeobecné).** Plochy jsou umístěny v ploše evidovaného CHLÚ 07910002 Chabařovice 1 (surovina hnědé uhlím výhradní ložisko VL 3079100 Chabařovice-lom). **Souhlasné stanovisko s podmínkou:** Podmíněně přípustné využití pro nově zastavitelné plochy Z.ZM3/10 (Plochy smíšené výrobní všeobecné): Zastavitelné plochy Z.ZM3/10 (dvě plochy) budou vymezeny výhradně pro rozšíření navazujícího areálu pro recyklaci stavebního a demoličního materiálu za předpokladu zařazení podmínky k umisťování staveb a zařízení, které svou funkčností a životností neznemožní nebo neztíží případné dobývání hnědého uhlí v CHLÚ č. 07910002 Chabařovice, tzn., že zde nebudou umisťovány stavby, které by v případě potřeby budoucí těžby výhradního ložiska hnědého uhlí či jiné, v úvahu přicházející činnosti těžební organizace související s dobýváním, nebylo možné odstranit či přemístit, do rozhodnutí k umístění a povolení přípustných staveb situovaných na ploše Z.ZM3/10.	nové skutečnosti a podáním ze dne 22. 12. 2025 č.j. 06673/25/OKS bylo požádáno o změnu stanoviska s tím, že podmínky podmíněně přípustného využití ploch HU budou doplněny tak, aby splňovaly požadavky na ochranu výhradního ložiska. Zároveň bude v tomto smyslu doplněno odůvodnění. **Na základě nového souhlasného stanoviska bude pro plochy Z.ZM3/10 doplněna požadovaná podmínka do podmíněně přípustného využití ploch smíšených výrobních všeobecných. Zároveň bude doplněno odůvodnění vymezení těchto ploch.** *Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu, jediným dotčeným orgánem, který k plochám uplatnil stanovisko, byl OBÚ, v jehož prospěch byly podmínky plochy upraveny. S vlastníkem pozemků v plochách byly úpravy konzultovány, je s nimi srozuměn, souhlasí s nimi a nejsou na překážku realizace jeho záměru v plochách.*
17	KVS SVS pro ÚK			

Poznámka: Texty stanovisek, jsou kráceny, vyjadřují však podstatu stanoviska.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK SOUSEDNÍCH OBCÍ (§ 98 odst. 2 SZ)

Poř. č.	Název obce	Připomínka ze dne/č.j.	Obsah připomínky	Vyhodnocení připomínky pořizovatelem a určeným zastupitelem
1	Obec Přestanov			
2	Město Chabařovice			
3	Obec Telnice			
4	St. město Ústí n. L.			
5	Město Krupka			

2. VYHODNOCENÍ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY č. 3

Veřejné projednání se konalo 20. 10. 2025
Lhůta pro uplatnění připomínek do 4. 11. 2025 včetně

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ (§ 98 odst. 2 SZ)

Poř. č.	Název OI	Připomínka ze dne/č.j.	Obsah připomínky	Návrh vyhodnocení připomínky vypracovaný pořizovatelem a určeným zastupitelem
1	SčVK, a.s.	29. 9. 2025 SCVKZAD2024142/R/UL/ŠD	V zájmovém území se nachází zařízení provozované společností Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. ve vlastnictví SVS, a.s. Následuje popis navrženého řešení. S předloženým návrhem Změny č. 3 Územního plánu Chlumec souhlasí za dodržení následujících podmínek: 1) Upozorňujeme, že v současné době není možné se napojit v lokalitách k.ú. Chlumec u Chabařovic, Stradov u Chabařovic, Žandov u Chlumce a Český Újezd na vodovod pro veřejnou potřebu z důvodu nedostatečné kapacity vodních zdrojů a vodovodních řadů v dané lokalitě. Tato situace nastala vlivem velkého skokového zájmu výstavby v celé oblasti. V dané věci jsme zahájili s vlastníkem infrastruktury kroky vedoucí k odstranění nemožnosti napojení, a to zadáním komplexní studie „Generel zásobování pitnou vodou obcí Chlumec, Chabařovice a částí obcí Varvažov u Telnice, Žandov, Stradov, Přestanov, Český Újezd. 2) U stávajících sítí ve správě Severočeských vodovodů a kanalizací, a.s. je nutno respektovat ochranná pásma (dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění § 23 odst. 3, 5 kdy je stavebník povinen dodržet ochranná pásma u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm	**Připomínce je vyhověno částečně.** **Odůvodnění:** **Se Změnou č. 3 SčVK, a.s. souhlasí** za dodržení podmínek uvedených v bodech 1) až 6). Tyto podmínky se však nevztahují k návrhu územního plánu (popř. jeho změny), ale týkají se aktuálně řešeného problému v zásobování pitnou vodou, následné projektové přípravy staveb, jejich realizace, budoucího provozování sítí technické infrastruktury a procesních záležitostí ve vztahu k provozovateli sítí technické infrastruktury ve vlastnictví SVS, a.s. Z tohoto důvodu tyto podmínky nemohou být zapracovány do změny územního plánu. Tím není dotčena povinnost jejich dodržení ze strany obce a všech eventuálních dalších investorů a stavebníků při následné přípravě a realizaci konkrétních záměrů v řešeném území. Územní plán řeší veřejnou infrastrukturu v podrobnosti stanovení její koncepce, která se Změnou č. 3 nemění. Nemůže stanovovat podrobnější podmínky provozního charakteru a pro konkrétní realizaci záměrů. Požadavek na respektování sítí ve správě Severočeských vodovodů a kanalizací, a.s. je v územním plánu již zapracován formou specifických koncepčních podmínek stanovených pro všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby, včetně nově vymezovaných ve Změně č. 3.

			včetně 1,5 m, nad průměr 500 mm 2,5 m od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu, u vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m), ochranná pásma musí zůstat nezastavěná a trvale přístupná pro provoz a údržbu. 3) V případě budoucího provozování navržené vodohospodářské infrastruktury je nutné, aby se obecné technické požadavky na vodohospodářské, (dále jen VH) stavby řídily především závaznými právními předpisy, technickými normami a na území působnosti konkrétního vlastníka VH infrastruktury. Pro návrh je tedy nutné respektovat „Technické standardy“ schválené tímto vlastníkem a provozovatelem, které jsou k dispozici na webových stránkách majitelů infrastruktury a na webových stránkách provozovatele. 4) Případná další opatření k odstranění technické nemožnosti napojení dalších odběratelů či související vodohospodářské infrastruktury na stávající vodohospodářskou infrastrukturu (dále jen VHI) ve správě Severočeských vodovodů a kanalizací, a.s. (zkapacitnění, přeložení sítí a objektů včetně jejich zařízení, opatření k úpravě tlakových poměrů, atp.) je nutné projednat a odsouhlasit s vlastníkem VHI, kterým je Severočeská vodárenská společnost a.s. *Náklady spojené s těmito opatřeními nese vždy subjekt, jehož požadavky tuto potřebu vyvolaly. Podkladem k takovému projednání s vlastníkem VHI je vždy stanovisko provozovatele k navrhovanému opatření.*	

			5) Upozorňujeme, že toto vyjádření není souhlasem k napojení na infrastrukturu provozovanou naší společností. K přímému zásobování pitnou vodou či odvádění vod odpadních se provozovatel vyjádří na základě předložené žádosti o možnost napojení. 6) Poskytnutá informace nenahrazuje stanovisko k projektové dokumentaci pro vydání příslušného rozhodnutí.	
2	Povodí Ohře, s.p.			
3	ČEZ Distribuce a.s.	25. 9. 2025	V textové části požadují výslovně uvést upozornění na ochranná pásma rozvodných zařízení podle zákona č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů § 46, včetně jejich vzdáleností. Dovolují si zároveň připomenout, že podle § 98 odst. 2, zůstávají zachována ochranná pásma stanovená podle předpisů platných před účinností tohoto zákona. Následuje přehled ochranných pásem stávajících (zřízených za působnosti zákona č. 79/1957 Sb. do 31. 1. 1994) a nově zřizovaných (za působnosti zákona č. 222/1994 Sb. a současně platného zákona 458/20000 Sb., tedy od 1. 1. 1995). • V předmětné oblasti jsou umístěna zařízení distribuční soustavy NN, VN, VVN. Požadují respektovat jejich ochranná pásma. K případným přeložkám rozvodných zařízení podotýkají, že je na základě zákona č. 458/2000 Sb., § 47 odst. 2 zajistí ČEZ Distribuce a.s. na náklady subjektu, který jejich potřebu vyvolá. • U návrhových lokalit určených k zástavbě (byty, rod. domy, podnikatelský záměr) do změny ÚP počítat s plochami pro umístění nových trafostanic a přívodních napájecích vedení VN, pro zabezpečení dodávky el. energie. Rozvoj distribuční soustavy (DS)	**Připomínce je vyhověno částečně.** **Odůvodnění:** Požadavek na respektování rozvodných zařízení a jejich ochranných pásem je v územním plánu již zapracován formou specifických koncepčních podmínek stanovených pro všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby, včetně nově vymezovaných ve Změně č. 3. Jejich podrobný popis vyplývá ze zákona, tudíž není nutné (ani možné) ho do územního plánu přepisovat. Územní plán rovněž již navrhuje výstavbu distribučních trafostanic a přívodních vedení v souvislosti s vymezenými zastavitelnými plochami. Změna č. 3 nové doplnění nevyžaduje. Další požadavky se týkají následné výstavby, nákladů, procesních náležitostí týkající se přípravy a realizace staveb, proto nemohou být do územního plánu zahrnuty. Tím není dotčena povinnost jejich dodržení ze strany obce a všech eventuálních dalších investorů a stavebníků při následné přípravě a realizaci konkrétních záměrů v řešeném území. Územní plán řeší veřejnou infrastrukturu v podrobnosti stanovení její koncepce, která se Změnou č. 3 nemění. Nemůže stanovovat podrobnější podmínky provozního charakteru a pro konkrétní realizaci záměrů.

			s možným posílením výkonu stávajících trafostanic, popř. zahuštěním dalších trafostanic bude probíhat na základě posouzení konfigurace a výpočtu sítí NN. Případné umístění nových TS VN/NN bude v rámci možností voleno co nejblíže k předpokl. centru odběru vč. tras vedení VN a NN, v souladu se skutečnými požadavky na odběr el. energie v dané lokalitě podaných na předepsaném tiskopise žádosti o připojení. Nelze říci, že návrhové plochy budou moci být napojeny ze stávající infrastruktury. • Projekční činnosti související s rozvojem sítí a následně i realizaci zajistí na základě zákona č. 458/2000Sb. § 25 odst. 1 písm. a) ČEZ Distribuce a.s. za podmínek stanovených vyhláškou platnou v době realizace.	
4	GasNet, s.r.o.			

Poznámka: Text připomínek je krácen, vyjadřuje však jejich podstatu.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VEŘEJNOSTI (§ 98 odst. 2 SZ)

Poř. č.	Podatel připomínky	Připomínka ze dne/č.j.	Obsah připomínky	Návrh vyhodnocení připomínky vypracovaný pořizovatelem a určeným zastupitelem
1	RNDr.. Petr Jirásek Stradov 66 403 39 Chlumec		Připomínky ke změně č. 3 územního plánu města Chlumec V souladu se zákonem 283/2021Sb. tímto zasílám v zákonné lhůtě své připomínky k návrhu změny č. 3 územního plánu města Chlumec, který byl veřejně projednáván 20. 10. 2025. **1. Skatepark - Z.ZM3/06 -** podnět pro zadání v rámci změny č. 3 podalo město Chlumec, které si současně zabezpečovalo vypracování projektové dokumentace.. V dokumentaci pro provedení stavby ukončené generálním projektantem U/U Studio s.r.o. v 08/2024 je v	**Připomínce pod bodem 1. se vyhovuje.** **Odůvodnění:** **Velikost zastavitelné plochy Z.ZM.3/06 byla prověřena na základě porovnání s dokumentací pro provedení stavby, kterou zpracovalo U/U Studio s.r.o. v 08/2024 a její severní hranice bude posunuta tak, aby odpovídala této aktuálně zpracované dokumentaci a byl tak splněn účel vymezení plochy.** *Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu. Částečným rozšířením plochy nebudou nově dotčeny veřejné zájmy ani negativně dotčeno*

			základní charakteristice stavby uvedena plocha potřebná pro navržené volnočasové rekreační zařízení celkem 7 300m^2 a z toho zastavěná 700m^2. V předložené změně územního plánu je uvedená plocha pouze 6482m^2. **Doporučuji respektovat upřesnění v DPS ve vymezení a rozsahu plochy v rámci změny č. 3.** **2.** Na části pozemku parc. č. 987/4 a pozemku parc. č. 987/2 k.ú., které jsou v katastru vedeny jako ovocný sad mimo vlastního skateparku, existuje hruškový sad, který tvoří jeden v krajině nedělitelný celek s plochami navrženými v rámci změny č. 3 s označením K.ZM3/07 - ZU - zeleň všeobecná (hruškový sad). Protože charakter krajiny a navrhovaný způsob užívání specifikovaný v územním plánu v rámci K. ZM3/07 bude nepochybně totožný s části hruškového sadu na p.p.č. 987/4 a 987/2, **je logické jeho zahrnutí do jednoho územního celku v rámci K.ZM3/07 - ZU - zeleň všeobecná (hruškový sad).** **3. Hřbitov - Z.ZM3/04 -** podnět pro zadání v rámci změny č. 3 podalo město Chlumec. Zpracovatel změny č. 3 uvádí ve zdůvodnění potřebu zbudování parkovacích ploch a rozšíření hřbitova a odvolává se na studii „Revitalizace chlumeckého hřbitova" z roku 2020. V uvedené Studii není potřeba rozšíření hřbitova z hlediska kvantitativního nijak zdůvodněna a stejný nedostatek se opakuje v rámci navržené Z.ZM3/04. Navržené rozšíření plochy hřbitova o 7415m2 (včetně parkovišť) odpovídá více zdvojnásobení současné plochy (dnes hřbitov cca 5000m2). Urbanistické řešení neodpovídá plochou Studii a ani z hlediska směru rozšíření hřbitova. Omezení hranice rozšiřování směrem k Žandovu venkovním elektr. vedením 1-35 kV vč. OP a vedením hlavního vodovodního řadu je logické, ale rozšiřování opačným směrem i díky terénu nemá odůvodnění. Zcela bez užitku zůstává plocha	*vlastnické právo. Plocha je vymezena z podnětu města Chlumec a na pozemku ve vlastnictví města.* **Připomínce pod bodem 2. se nevyhovuje.** **Odůvodnění:** Změna využití části pozemku p.č. 987/4 a pozemku p.č. 987/2 k.ú. Chlumec u Chabařovic ze stávající plochy NS – plocha smíšená nezastavěného území na zastavitelnou plochu OS – plocha občanského vybavení pro sport Z.ZM3/06 je ve Změně č. 3 vymezena v souladu s usnesením Zastupitelstva města Chlumec č. 4/10Z/2024 ze dne 24. 4. 2024, kterým zastupitelstvo rozhodlo o obsahu Změny č. 3. Účelem této dílčí změny je dle studie „Obnova hrušňového sadu a návrh volnočasového hřiště“ zprac. v 10/2023 v této jižní části hrušňového sadu umožnit obnovení bikeparku a umístění skateparku a workoutového hřiště. Využití pro tyto aktivity a s nimi souvisejícími stavbami a zařízeními je svým charakterem, přestože se nachází v jižní části hrušňového sadu a je jeho součástí, odlišné od navrhovaného charakteru plochy v krajině K.ZM3/07 s převažujícím využitím pro veřejnou zeleň s doprovodnými prvky pro relaxaci a odpočinek obyvatel. Jedná se o plochu, kde se již nenachází vzrostlé stromy a je určeno převážně pro sportovní využití. Proto se připomínce nevyhovuje a plocha části pozemku parc. č. 987/4 a pozemku parc. č. 987/2 k.ú. Chlumec u Chabařovic zůstane ve Změně č. 3 vymezena jako zastavitelná plocha Z.ZM3/06 v souladu s požadavkem Zastupitelstva města Chlumec. **Připomínce pod bodem 3. se nevyhovuje.** **Odůvodnění:** Změna využití pozemků (popř. jejich částí) p.č. 870/1, 861/1, 861/8, 870/4 k.ú. Chlumec u Chabařovic ze stávající plochy NS – plocha smíšená nezastavěného území na plochu Z.ZM3/04 pro způsob využití OH – občanské vybavení

			p.p.č.873 k. ú. Chlumec u Chabařovic o výměře 1060m2 ostatní plocha - pohřebiště. Jediným přínosem Studie byla snaha vytvořit jednoznačnou urbanistickou kompozici v rámci vlastního hřbitova. Navržený způsob rozšiřování hřbitova tuto koncepci nijak nepodporuje. **4.** V rámci změny **č. 3** jsou převzaty z **minulosti** Koridory **a veřejně prospěšné stavby.** Dovoluji si poznamenat, že **a)** koridor označený jako CNZ.03 nad plochami s rozdílným způsobem využití a převzatý ze ZÚR ÚK pro napojení kanalizace Chlumec na ČOV Ústí nad Labem už více než 10 let není aktuální. Jako alternativa je před realizací Rozšíření a modernizace ČOV v Chlumci, ke které byla mezi SVS a.s. a Městem Chlumec podepsána smlouva o finanční spoluúčasti. Jde tedy evidentně o jasné zpřesnění záměru řešení likvidace splaškových vod v rámci Chlumce..**Vymezení a uvádění koridoru v územním plánu dokonce jako veřejně prospěšné stavby** (VT.K03) **není potřebné a ani vhodné.** Poznámka o předpokládaném výskytu zvláště chráněných druhů (Střevlík zlatitý) je zde zbytečná. **b)** v rámci veřejně prospěšných staveb infrastruktury se již od změny č. 1 objevují v k. území Stradov u Chabařovic **VT.VT1 Návrh vodovodního řadu a VT.VT2 Návrh kanalizační stoky**. Uvedení mezi veřejně prospěšnými stavbami vodovodu mezi zahrádkami jako VT.VT.1 je evidentně nesmysl nebo překlep. V původním schváleném územním plánu platném od 3. 1. 2018 byla zde jako VPS uvedena kanalizační stoka. Cílem bylo zjednodušit a dokončit velmi problematické projednávání připravované investice s mnoha spoluvlastníky zdejší účelové komunikace. Požadavky některých zahrádkářů na dostavbu vodovodu jako podmínky pro vedení nové kanalizační stoky Stradov- Chlumec byly	hřbitovy je ve Změně č. 3 vymezena v souladu s usnesením Zastupitelstva města Chlumec č. 4/10Z/2024 ze dne 24. 4. 2024, kterým zastupitelstvo rozhodlo o obsahu Změny č. 3. Účelem této dílčí změny je umožnit rozšíření parkování a ev. rozšíření hřbitova dle studie Revitalizace chlumeckého hřbitova zprac. v roce 2020, která kromě vlastních úprav stávajícího hřbitova obsahuje i návrh na jeho rozšíření na severní straně a zároveň si do budoucna vytvořit rezervu pro potřebu eventuálního dalšího rozšíření. Plocha pozemku p.č. 873 k. ú. Chlumec u Chabařovic zůstává vymezena jako stávající plocha MU – plocha smíšená krajinná všeobecná. Jedná se o plochu zeleně, která tvoří důstojný rámec podél přístupové cesty k hřbitovu, měla by zde zůstat zachovaná, a proto s rozšířením hřbitova tímto směrem není počítáno. Odůvodnění vymezení plochy Z.ZM3/04 je dostatečné. V rámci projednání návrhu změny k ploše nebyly uplatněny žádné jiné připomínky ani stanoviska dotčených orgánů. Z těchto důvodů se připomínce nevyhovuje a zastavitelná plocha Z.ZM3/04 zůstane ve Změně č. 3 vymezena beze změny. **Připomínce pod bodem 4. písm. a) se nevyhovuje.** **Odůvodnění:** Koridor CNZ.03 včetně jeho vymezení jako veřejně prospěšné stavby VT.K03 je převzat ze ZÚR ÚK, kde je vymezen jako koridor V5 v šíři 200 m a rovněž jako veřejně prospěšná stavba. Územní plán musí být v souladu se ZÚR ÚK, tento soulad musí být odůvodněn a je prověřován nadřízeným orgánem územního plánování podle § 101 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Město Chlumec ho nemůže nerespektovat. Uzavření smlouvy mezi městem

			řešeny městem Chlumec individuálními smlouvami o finanční spoluúčasti zájemců. Skutečnost, že v původním územním plánu zpracovatel zakreslil jako VPS pouze část stoky (mezi zahrádkami), dokázal investici zablokovat majitel dalších pozemků na pravém břehu Šotolského potoka. **Žádám o změnu účelu označení u VT.VT1 z dnešního Návrhu vodovodního řadu na Návrh kanalizační stoky.**	Chlumec a SčVK a.s. o společném postupu při přípravě, zajištění realizace a financování stavby Chlumec, ČOV – rekonstrukce (zkapacitnění) v roce 2021 na této skutečnosti nic nemění. Pokud však je prokázáno, že je tento koridor neaktuální a bylo nalezeno jiné řešení, může město uplatnit požadavek na změnu ZÚR ÚK. Dokud je však koridor v ZÚR ÚK vymezen, nelze ho z územního plánu vyřadit. Zastupitelstvo ve svém usnesení č. 4/10Z/2024 ze dne 24. 4. 2024, kterým rozhodlo o obsahu Změny č. 3, neuplatnilo požadavek na provedení změny koncepce vodohospodářské infrastruktury. Koridor CNZ.03 proto zůstane v územním plánu nadále vymezen beze změny. **Připomínce pod bodem 4. písm. b) se nevyhovuje.** **Odůvodnění:** Návrhy vodovodu a kanalizace ve Stradově vymezené jako veřejně prospěšné stavby VT.VT1 (vodovodní řad ve Stradově) a VT.VT.2 (kanalizační stoka ve Stradově) jsou v Územním plánu Chlumec vymezeny již od vydání územního plánu. Změnou č. 1, v rozpracované Změně č. 2 ani v nynější Změně č. 3 nejsou řešeny, protože město Chlumec nikdy neuplatnilo požadavek na změnu jejich vymezení. Zastupitelstvo ve svém usnesení č. 4/10Z/2024 ze dne 24. 4. 2024, kterým rozhodlo o obsahu Změny č. 3, neuplatnilo požadavek na provedení změny koncepce vodohospodářské infrastruktury. Z tohoto důvodu bude vymezení vodovodu ponecháno v územním plánu beze změny.

VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ k návrhu vyhodnocení připomínek (§ 98 odst. 5 SZ)

Poř. č.	Dotčený orgán	Stanovisko ze dne/č.j.	Obsah stanoviska	Vyhodnocení stanoviska pořizovatelem a určeným zastupitelem
1	Krajský úřad odbor ZPZ	16. 12. 2025 KUUK/172803/2025	**Ochrana ovzduší:** Nemá připomínky. **Ochrana přírody a krajiny:** Nemá námitky. **Ochrana ZPF:** Nemá námitky. **Státní správa lesů:** Není DO. **Prevence závažných havárií:** Není DO. **Posuzování vlivů na ŽP:** Nemá připomínky.	**Stanovisko se bere na vědomí, návrh vyhodnocení připomínek není nutné upravovat.**
2	Krajský úřad ÚK odbor DaSH	26. 11. 2025 KUUK/170903/2025	**Souhlasí.**	**Stanovisko se bere na vědomí, návrh vyhodnocení připomínek není nutné upravovat.**
3	Krajský úřad ÚK odbor KaPP	9. 12. 2025 KUUK/179311/2025	**Nemají žádné připomínky.**	**Stanovisko se bere na vědomí, návrh vyhodnocení připomínek není nutné upravovat.**
4	HZS ÚK, KŘ Ústí n. L.			
5	KHS ÚK ÚP Ústí n. L.	23. 12.2025 KHSUL 61490/2025	**Souhlasí.**	**Stanovisko se bere na vědomí, návrh vyhodnocení připomínek není nutné upravovat.**
6	MgM Ústí n. L., ŽP			
7	MgM Ústí n. L., PP			
8	MgM Ústí n. L., DO			
9	MŽP, OVSS IV			
10	MZ, ČILZ			
11	Ministerstvo dopravy			
12	MPO			
13	Ministerstvo vnitra			
14	SPÚ Teplice	2. 12. 2025 SPU 493074/2025	**Souhlasí.**	**Stanovisko se bere na vědomí, návrh vyhodnocení připomínek není nutné upravovat.**
15	Ministerstvo obrany			
16	OBÚ Most	1. 12. 2025 SBS 62626/2025/OBÚ-04	**Bez připomínek.**	**Stanovisko se bere na vědomí, návrh vyhodnocení připomínek není nutné upravovat.**
17	KVS SVS pro ÚK			

3. INFORMOVÁNÍ ZASTUPITELSTVA (§ 99 SZ)

Vzhledem k tomu, že návrh Změny č. 3 nebyl zpracován variantně a že v rámci veřejného projednání byly ve stanovené lhůtě uplatněny pouze 3 připomínky, s ohledem na jejich jednoznačné vyhodnocení a na skutečnost, že k nim dotčené orgány neuplatnily žádná stanoviska, určený zastupitel nevyužil možnosti uvedené v § 99 odst. 1 stavebního zákona a vyhodnocení připomínek nepředložil Zastupitelstvu města Chlumec k projednání. Sdělení o tomto řešení zaslal pořizovateli dne 14. 1. 2026.

4. STANOVISKO NADŘÍZENÉHO ORGÁNU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ (§ 101 SZ)

Nadřízený orgán územního plánování	**Stanovisko ze dne/č.j.**	**Obsah stanoviska**	**Vyhodnocení stanoviska pořizovatelem a určeným zastupitelem**
Krajský úřad Ústeckého kraje odbor ÚPS	13. 2. 2026 KUUK/021725/2026	Do odůvodnění souladu s PÚR ČR je nutno doplnit poslední 8. aktualizaci. Do odůvodnění souladu se ZÚR ÚK je nutno doplnit vyhodnocení souladu s cílovými kvalitami krajiny, s vymezenými prvky ÚSES – NRBK 4 a RBC 1344 a s ochranou hodnot v území. **Závěrem konstatováno, že Změna č. 3 je v souladu s PÚR ČR a ZÚR ÚK a po doplnění odůvodnění jí lze předložit schvalujícímu orgánu ke schválení.**	**Stanovisko bude plně respektováno, požadavky v něm uvedené budou do odůvodnění doplněny.** *Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu, je pouze doplněno odůvodnění Změny č. 3.*

Toto vyhodnocení sestavil zástupce pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem Ing. Petrem Maxou (do 5. 12. 2025) a Bc. Martinem Vernerem (od 10. 12. 2025).

Úpravy vyplývající z výsledků společného jednání o návrhu a veřejného projednání jsou vyznačeny modrou barvou.

Jedná se o nepodstatné úpravy návrhu Změny č. 3, proto není nutné opakovat projednání.

V Chlumci dne 25. 2. 2026
Ing. arch. Zdeňka Táborská, zástupce pořizovatele

Ing. arch. Zdeňka Táborská

Digitálně podepsal Ing. arch. Zdeňka Táborská
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-74517431, o=Ing. arch. Zdeňka Táborská, ou=1, cn=Ing. arch. Zdeňka Táborská, sn=Táborská, givenName=Zdeňka, serialNumber=P1007137
Datum: 2026.02.25 19:35:54 +01'00'