ZMĚNA č. 3

ÚZEMNÍHO PLÁNU

CHLUMEC

ODŮVODNĚNÍ

NÁVRH K VYDÁNÍ

OBJEDNATEL:

Město Chlumec

zastoupené starostkou JUDr. Veronikou Srnkovu

Muchova 267, 403 39 Chlumec

určený zastupitel Ing. Petr Maxa (do 5. 12. 2025) Bc. Martin Verner (od 10. 12. 2025)

POŘIZOVATEL:

MěÚ Chlumec

Muchova 267, 403 39 Chlumec

zastoupený Ing. arch. Zdeňkou Táborskou

ZPRACOVATEL:

Ing. Václav Jetel, Ph.D.

autorizovaný architekt pro územní plánování - ČKA 3541

Trojská 365/145, 17100 Praha 7

vaclavjetel@seznam.cz

AUTOŘI:

Ing. Václav Jetel, Ph.D.

Ing. arch. Gloria Abu Zummarová

.....

podpis a autorizační razítko Ing. Václav Jetel autorizovaný architekt pro územní plánování

OBSAH:

Postup pořízení změny č. 3

a) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona č. 283/2021 Sb. 5

a.1) Soulad s cíli a úkoly územního plánování 5

a.2) Soulad s požadavky zákona č. 283/2021 Sb. 9

b) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 10

c) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací 16

c.1) Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje 16

c.2) Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem 22

c.3) Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje 23

d) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny 29

e) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti 31

f) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území 31

g) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí 31

h) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 32

h.1) Vymezení zastavěného území 32

h.2) Koncepce rozvoje území obce 32

h.3) Urbanistická koncepce 32

h.4) Koncepce veřejné infrastruktury 33

h.5) Koncepce uspořádání krajiny 34

h.6) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití 35

h.7) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci 37

h.8) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena 38

h.9) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv 38

h.10) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 38

h.11) Stanovení pořadí provádění změn v území 38

h.12) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků 38

i) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení 39

j) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 39

k) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení 41

l) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa 41

l.1) Zemědělský půdní fond 41

l.2) Pozemky určené k plnění funkce lesa 46

m) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění 47

n) Text s vyznačením změn vyvolaných změnou územního plánu 51

Postup pořízení změny č. 3 územního plánu

Přípravné práce

Změna č. 3 územního plánu Chlumec (dále jen změna č. 3) je pořizována na základě usnesení Zastupitelstva města Chlumec č. 4/10Z/2024 ze dne 24. 4. 2024 kterým zastupitelstvo rozhodlo o pořízení změny č. 3 zkráceným postupem podle § 55a a 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a zároveň rozhodlo o obsahu změny č. 3. A dále na základě usnesení Zastupitelstva města Chlumec č. 4/12Z/2024 ze dne 25. 9. 2024, kterým zastupitelstvo rozhodlo o rozšíření obsahu o jednu dílčí změnu.

Dle § 323 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů se obsah změny územně plánovací dokumentace schválený zastupitelstvem obce současně s rozhodnutím o pořízení změny zkráceným postupem považuje za zadání změny, podle tohoto zákona.

Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem územně plánovací dokumentace města Chlumec po dobu funkčního období zastupitelstva 2022 – 2026 byl usnesením č. 18/1Z/2022 ze dne 24. 10. 2022 zvolen Ing. Petr Maxa. Ten vykonával tuto funkci do 5. 12. 2025, kdy na tuto funkci rezignoval. Usnesením Zastupitelstva města Chlumec č. 3/19Z/2025 ze dne 10. 12. 2025 byl novým určeným zastupitelem zvolen Bc. Martin Verner.

Usnesením Rady města Chlumec č. 2/55R/2024 ze dne 15. 4. 2024 bylo schváleno uzavření příkazní smlouvy o výkonu územně plánovací činnosti pro pořízení změny č. 3 s Ing. arch. Zdeňkou Táborskou, která na základě této smlouvy vykonávala funkci zástupce pořizovatele.

Usnesením Rady města Chlumec č. 2/55R/2024 ze dne 15. 4. 2024 bylo schváleno uzavření smlouvy o dílo s projektantem změny č. 3 Ing. Václavem Jetelem.

Na základě stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu k obsahu změny č. 3 ve kterých bylo konstatováno, že změna č. 3 nebude mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí a že není nutné ji posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí, nebylo třeba pro změnu č. 3 zpracovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Návrh změny č. 3

V souladu s výše uvedenými usneseními zastupitelstva o pořízení a obsahu změny č. 3 byl v 09/2025 dokončen návrh změny č. 3 k projednání.

Po obdržení návrhu změny č. 3 od projektanta pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem v souladu s § 93 odst. 2 vyhodnotili jeho úplnost, soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, soulad se zadáním a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Protokol o kladném vyhodnocení ze dne 12. 9. 2025 je založen ve spise.

V souladu s § 93 odst. 5 ve spojení s § 111 odst. 5 a § 334b odst. 6 stavebního zákona pořizovatel zveřejnil návrh změny č. 3 formou dálkového přístupu na webových stránkách města Chlumec a vystavil jí k nahlédnutí na Městském úřadu v Chlumci, oznámil místo a dobu společného jednání, veřejnou vyhláškou oznámil dobu a místo veřejného projednání a místa, kde je možné do návrhu změny nahlédnout.

V souladu s § 94 odst. 1 bylo místo a doba konání společného jednání oznámeno jednotlivě dotčeným orgánům, městu Chlumci, krajskému úřadu a sousedním obcím. Společné jednání se konalo dne 7. 10. 2025 ve společenském sále Kulturního domu v Chlumci.

V souladu s § 93 odst. 5 písm. c) a § 96 stavebního zákona bylo místo a doba veřejného projednání oznámeno veřejnou vyhláškou. V souladu s § 42 odst. 2 stavebního zákona byli o veřejném projednání vyrozuměni jednotlivě oprávnění investoři. Veřejné projednání se konalo dne 20. 10. 2025 ve společenském sále Kulturního domu v Chlumci.

Podle § 98 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotil uplatněná stanoviska (viz kapitolu b) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů).

V souladu s § 98 odst. 2, 3, 5 a 6 stavebního zákona zpracoval pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem návrh vyhodnocení uplatněných připomínek k návrhu změny č. 3 včetně odůvodnění. Návrh vyhodnocení projednal s dotčenými orgány a v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotil uplatněná stanoviska (viz kapitolu *b) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů* a kapitolu *m) vyhodnocení připomínek a jeho odůvodnění*).

Určený zastupitel 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, nevyužil možnosti uvedené v § 99 odst. 1 stavebního zákona a vyhodnocení připomínek nepředložil Zastupitelstvu města Chlumec k projednání.

V souladu s § 101 stavebního zákona pořizovatel zaslal návrh vyhodnocení připomínek, výsledky konzultací a návrh vyhodnocení stanovisek nadřízenému orgánu – Krajskému úřadu Ústeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu. Ten ve svém stanovisku č.j. KUUK/021725/2026 ze dne 13. 2. 2026 upozornil, že je třeba odůvodnění doplnit o poslední platnou aktualizaci PÚR ČR (č. 8) a provést dílčí doplnění odůvodnění souladu Změny č. 3 se ZÚR ÚK a konstatoval, že Změna č. 3 je v souladu s PÚR ČR a ZÚR ÚK a po doplnění odůvodnění lze změnu předložit schvalujícímu orgánu k vydání. Odůvodnění bylo dle požadavků doplněno.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem podle§ 102 stavebního zákona vypracoval pokyny pro úpravu návrhu změny č. 3 podle výsledku projednání, které předal projektantovi, který návrh dle pokynů upravil. Provedené úpravy nebyly podstatnými úpravami ve smyslu § 103 odst. 1 stavebního zákona, proto nemuselo být nařízeno nové projednání návrhu.

Vydání změny č. 3

Poté byl návrh změny č. 3 (zpracovaný v květnu 2026) s odůvodněním předložen v souladu s § 104 odst. 1 stavebního zákona Zastupitelstvu města Chlumec, které změnu územního plánu, jako orgán příslušný podle § 27 odst. 1 písm. d) stavebního zákona vydává v samostatné působnosti formou opatření obecné povahy.

a) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.

a.1) Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Změna č. 3 územního plánu je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je stanoveno v § 38 a 39 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, a splňuje požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavků na ochranu nezastavěného území. Nemá negativní vliv na veřejné zdraví, při respektování navržené koncepce, dodržení stanovených podmínek pro využití ploch a pokynů pro rozhodování v území.

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánu podle § 38 stavebního zákona

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a

pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Vyhodnocení: *Změna č. 3 řeší pouze dílčí změny v území, které nemají zásadní vliv na komplexní řešení funkčního využití a plošného a prostorového uspořádání území stanovených v koncepci základního rozvoje území obce a s koncepcemi – urbanistickou, veřejné infrastruktury a koncepcí uspořádání krajiny. Změna č. 3 vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území vymezením nové plochy změny v krajině K.ZM3/07. Hospodářský rozvoj je podpořen návrhem nové zastavitelné plochy smíšené výrobní v Hrbovicích Z.ZM3/10. Soudržnost společenství obyvatel je podpořena vymezením nové zastavitelné plochy pro sport Z.ZM3/06 v Chlumci.*

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Vyhodnocení: *Změna č. 3 vychází z aktuálních územně analytických podkladů a dalších odborných oborových podkladů, např. z Plánu rozvoje sportu 2020 – 2025, ze studie Obnova hrušňového sadu a návrh volnočasového hřiště, studie Revitalizace chlumeckého hřbitova.*

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Vyhodnocení: *Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (včetně vytvoření podmínek pro zvyšování kvality vystavěného prostředí) jsou v územním plánu zajištěny zejména návrhem ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití a prostorového uspořádání. Toto členění území spolu s koncepcí urbanistickou, veřejné infrastruktury, uspořádání krajiny, bylo dle těchto kritérií navrženo primárně s ohledem na hodnoty v území. Územní plán respektuje krajinný ráz, územní systém ekologické stability, není v konfliktu s plochami zvláště chráněných území, územní plán nenarušuje ráz stávající zástavby, respektuje charakteristické architektonické a urbanistické znaky jednotlivých sídel, nenarušuje pohledové horizonty a neznehodnocuje hodnoty kulturního dědictví. Změna č. 3 vycházela ze stejných kritérií.*

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Vyhodnocení: *V rámci zpracování přípravy změny územního plánu byly prověřovány všechny známé záměry na změny v území a výstavbu soukromých fyzických a právnických osob i záměry města Chlumec. V návrhu Změny č. 3 jsou všechny záměry, o kterých zastupitelstvo města rozhodlo, že mají být do změny zařazeny, zkoordinovány. A to zejména s ohledem a při respektování veřejných zájmů vyplývajících z jiných právních předpisů. Ochrana veřejných zájmů je konkretizována stanovenými specifickými koncepčními podmínkami zohledňujícími zejména limity využití území.*

Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování podle § 39 stavebního zákona

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Vyhodnocení: *Změna č. 3 je zpracována na základě zjištění a posouzení stavu území obce, zejména pak na základě aktuálních územně analytických podkladů a vlastních průzkumů řešeného území. Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území jsou ve změně respektovány.*

b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty v území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,

Vyhodnocení: *Změna č. 3 pouze dílčím způsobem doplňuje urbanistickou koncepci, koncepce veřejné infrastruktury je doplněna vymezením koridoru pro vysokorychlostní železniční trať (jeho převedení z územní rezervy do návrhu v souladu se ZÚR ÚK) a koncepce uspořádání krajiny je dílčím způsobem doplněna o jednu plochu změny v krajině určenou pro zeleň a jednu zastavitelnou plochu pro individuální rekreaci. Prostupnost území není dílčími změnami dotčena.*

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využití území,

Vyhodnocení: *V rámci zpracování návrhu změny byla navrhovaná řešení prověřována a posuzována z hledisek uvedených v tomto ustanovení*.

d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

Vyhodnocení: *Tyto požadavky stanovuje územní plán v rámci základní koncepce rozvoje území obce a v rámci urbanistické koncepce. Podrobnější podmínky na využití území řeší vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití a prostorové uspořádání, a to např. stanovením podmínek výškové regulace a stanovením míry využití (indexy zeleně a zastavění, regulace plošných výměr staveb). Tímto způsobem je výstavba regulována i ve Změně č. 3.*

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,

Vyhodnocení: *Tyto úkoly územní plán naplňuje podmínkami využití území a prostorového uspořádání ploch rozdílným způsobem využití a návrhem optimálního rozsahu zastavitelných ploch. Změna č. 3 na tomto nic nemění.*

f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,

Vyhodnocení: *Územní plán stabilizuje stávající výrobní plochy a navrhuje nové zastavitelné plochy smíšené výrobní. Nová zastavitelná plocha je navržena i Změnou č. 3 v návaznosti na stávající výrobní areál v Hrbovicích.*

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Vyhodnocení: *Změna č. 3 splňuje tento požadavek vymezením nových zastavitelných ploch pro individuální rekreaci a sport a dále vymezením plochy změny v krajině pro zeleň.*

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

Vyhodnocení: *V rámci zpracování změny byla posuzována potřeba změn v území a byly navrženy podmínky využití a prostorového uspořádání na základě těchto hledisek.*

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

Vyhodnocení: *Územní plán stanovuje etapizaci, změna č. 3 ji nemění.*

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

Vyhodnocení: *Veřejné zájmy jsou ve Změně č. 3 koordinovány zejména stanovením podmínek využití pro nově vymezené plochy a koridory s ohledem na limity využití území.*

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

Vyhodnocení: *Změna č. 3 územního plánu vymezuje novou veřejně prospěšnou stavbu pro koridor vysokorychlostní železnice v souladu se ZÚR ÚK a veřejně prospěšné opatření pro plochu změny v krajině za účelem obnovení hrušňového sadu v Chlumci.*

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

Vyhodnocení: *Územní plán nevymezuje protipovodňová opatření ani protierozní opatření, ale vytváří podmínky např. pro diverzifikaci zemědělského půdního fondu s vytvářením protierozních bariér a celkovým zvyšováním ekologické stability a pro účinná protierozní opatření (zasakovací pásy, větrolamy, izolační zeleň), pro zasakování srážkových vod a vymezuje suché poldry na Ždírnickém potoce pro zvýšení retenční schopnosti území. Změna č. 3 na těchto opatřeních nic nemění.*

n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Vyhodnocení: *Naplnění těchto cílů změna územního plánu dosahuje např. vymezením zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území obce.*

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

Vyhodnocení: *Změna č. 3 se svým rozsahem nedotýká zájmů obrany a bezpečnosti státu.*

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

Vyhodnocení: *Změna č. 3 vymezuje zastavitelné plochy.*

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

Vyhodnocení: *Změna č. 3 nevyvolává potřebu vymezení ploch asanací ani rekultivací.*

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,

Vyhodnocení: *Územní plán nevymezuje plochy těžby a respektuje limity využití vyplývající z horního zákona. Změna č. 3 na této skutečnosti nic nemění.*

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

Vyhodnocení: *Změna č. 3 nevyvolává potřebu kompenzačních opatření a respektuje ochranu území vyplývající z jiných právních předpisů, zejména stanovením specifických koncepčních opatření pro respektování limitů využití území.*

a.2) Soulad s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.

Při zpracování změny č. 3 Územního plánu Chlumec bylo postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Dokumentace změny územního plánu, včetně jeho odůvodnění, byla zpracována podle přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě a je zpracována oprávněnou osobou.

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon

ČÁST PRVNÍ	(§ 1-14)	- Změna je zpracována dle stavebního zákona, použité termíny jsou v souladu s termíny dle SZ.
ČÁST DRUHÁ	(§ 15-37)	- Při pořizování změny bylo postupováno v souladu s požadavky těchto § SZ.
ČÁST TŘETÍ	(§ 38-40)	- Změna respektuje cíle a úkoly územního plánování (viz kap. b.1), vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.
	(§ 44-53)	- Zpracovatel změny územního plánu je autorizovaným architektem pro obor územní plánování – je v souladu se SZ; pořizovatel má oprávnění od MMR ČR pro výkon územně plánovací činnosti; učeným zastupitelem byl zvolen Ing. Petr Maxa.
	(§ 56-57)	- Koordinační výkres obsahuje náležitosti dle SZ. Bude zpracováno úplné znění územního plánu po vydání Změny č. 3.
	(§ 59)	- Změna je vypracována v souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace.
	(§ 72-73)	- Změna respektuje stanovenou formu územně plánovací dokumentace a další ustanovení.
	(§ 80-84)	- Změna je vypracována v souladu s požadavky a principy příslušných ustanovení o územním plánu.
	(§ 87-105)	- Obsah změny územního plánu byl schválen dle zákona č. 183/2006 Sb., dle přechodného ustanovení uvedeného v odst. 5 § 323 zákona č. 283/2021 Sb. je tento obsah změny platný i dle tohoto stavebního zákona. Návrh změny územního plánu byl pořízen a zpracován již dle nového SZ.
	(§ 108-111)	- Návrh změny územního plánu byl pořízen a zpracován dle požadavků na Změnu územně plánovací dokumentace dle SZ.
	(§ 116)	- V rámci zpracování Změny č. 3 byla provedena aktualizace

		zastavěného území dle příslušného ustanovení.
ČÁST ČTVRTÁ	(§ 139-142)	- Změna je zpracována v souladu s příslušnými nároky na vymezování pozemků a veřejných prostranství.
ČÁST PÁTÁ	(§ 170)	- V rámci Změny č. 3 byly vymezeny nové veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění.
ČÁST DVANÁCTÁ	(§ 323 – 324)	- Pořizování a zpracování změny územního plánu je v souladu s příslušnými ustanoveními.

Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

Změna č. 3 ÚP Chlumec byla vypracována v jednotném standardu územně plánovací dokumentace v souladu s vyhláškou a jejími přílohami, odůvodnění jednotného standardu viz také kapitola h) Odůvodnění.

Pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem provedl úplnou kontrolu souladu územního plánu s jednotným standardem. Kontrola byla provedena validačním nástrojem na Národním geoportálu územního plánování dne 29.5.2026 s výsledkem „Bez chyb, s varováními“ Protokol je pořizovatelem uložen v dokladové části pořízení územního plánu.

b) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 3 je v souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných ke společnému jednání a k návrhu na vyhodnocení připomínek je uvedeno v následujících tabulkách.

VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÝCH KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ (§ 98 odst. 1 SZ)

Pozn: Texty stanovisek jsou kráceny, vyjadřují však jejich podstatu

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, je 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 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.ZM3/07: 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	**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 jsou návrh a odůvodnění doplněny: 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 je upravena. Pozemek p.č. 903/136 v k.ú. Chlumec u Chabařovic je dle skutečného stavu v území a v souladu s § 2 písm. c) SZ a § 116 odst. 3 písm. a) SZ zahrnutý do zastavěného území (je 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 je touto úpravou odstraněna.** *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 je 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 nejsou nově dotčeny veřejné zájmy ani*

		24. 2. 2026 KUUK/038442/2026	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 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.	*negativně dotčeno vlastnické právo. Plocha je vymezena z podnětu města Chlumec a na pozemku ve vlastnictví města.* K.ZM3/07: 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, je plocha vymezena jako návrhová plocha změny v krajině se způsobem využití ZU a jsou vyhodnoceny předpokládané důsledky jejího vyhodnocení na ZPF. **Podmínky využití a prostorového uspořádání plochy jsou po dohodě s orgánem ochrany ZPF doplněny tak, že je posílena ochrana a funkce hrušňového sadu: hlavním využitím v ploše K.ZM3/07 je veřejná sídelní zeleň formou obnovy hrušňového sadu se zachováním stávajících ovocných druhů s převahou hrušní. Je zde přípustné umístění občanského vybavení výhradně pouze pro každodenní rekreaci obyvatel za podmínky zachování a obnovy hrušňového sadu, míra využití celé plochy je 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 je 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 je 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/406377/2025/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 SBS 48506/2025/OBÚ-04 5. 1. 2026 SBS 67396/2025/OBÚ-04	**Nesouhlasné stanovisko: Nesouhlasí 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.	Stanovisko bylo s OBÚ konzultováno, doloženy 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 je pro plochy Z.ZM3/10 doplněna požadovaná podmínka do podmíněně přípustného využití ploch smíšených výrobních všeobecných. Zároveň je 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			

VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ K NÁVRHU VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK (§ 98 odst. 5 SZ)

Pozn: Texty stanovisek jsou kráceny, vyjadřují však jejich podstatu

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			

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území města zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

Jev 082a - vymezené území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany (kruhové), které je nutno respektovat. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- do 3 km – fotovoltaické elektrárny
- do 5 km – základnové stanice mobilních operátorů, stavby nebo zařízení vysoké 30 m a více nad okolním terénem, stavby, které jsou zdrojem elektromagnetického záření 10KHz – 100KHz
- do 7,5 km – výstavba větrných elektráren, veškeré rozsáhlé územní změny (výstavba průmyslových zón, zalesnění, těžba atd.), velké vodní plochy

Na celém území města je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb. Umístit a povolit níže uvedené stavby je možné jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice ….)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

c) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

c.1) Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008, schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009 (PÚR ČR) ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7, 9 a 8 závazných od 1. 10. 2025, vyplývají požadavky, které se soustředí do následujících oblastí:

(1) První oblastí je respektování relevantních republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Vyhodnocení souladu s prioritami Politiky územního rozvoje České republiky:

Priorita 1 (odst. 14, 14a) 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: *Změnou č. 3. ÚP není měněna koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot tohoto území.*

Priorita 2 (odst. 15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Vyhodnocení: *Změna č. 3 je převážně technickou změnou uvádějící ÚP do souladu s platnou legislativou. Změna respektuje prioritu č.2 a nevyvolá negativní sociální segregaci.*

Priorita 3 (odst. 16, 16a) 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 center osídlení, oblastí, os a záměrů 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: *Uplatnění této priority je ve Změně ÚP obecně zohledněno tím, že územně plánovací činnost jako taková je komplexní činností, součástí jejího pořízení je projednání s veřejností a dotčenými orgány státní správy. Upřednostnění komplexnosti před uplatňováním jednostranných hledisek je naplněno zejména prověřením veřejných i soukromých zájmů v území a navržení takového řešení, které tyto zájmy vhodně kloubí dohromady.*

Požadavek na princip integrovaného rozvoje území je naplňován zejména zohledněním jak závazných, tak koncepčních a strategických plánovacích dokumentací na krajské i regionální úrovni.

Priorita 4 (odst. 17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

Vyhodnocení: *Změna č. 3 nemá vliv na prioritu č. 4.*

Priorita 5 (odst. 18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Vyhodnocení: *Změna č. 3 je převážně technickou změnou. Vymezené plochy změn se nachází převážně v zastavěném území nebo v jeho přímé návaznosti, nemají tedy vliv na prioritu č. 5.*

Priorita 6 (odst. 19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. 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. 3 nemá zásadní vliv na prioritu č. 4.*

Priorita 7 (odst. 20, 20a) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umisťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a 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 vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Vyhodnocení: *Změna č. 3 nenavrhuje žádné záměry, které by negativně fragmentovaly krajinu a činily ji neprostupnou a vymezuje pouze takové zastavitelné plochy po rozvojové záměry, které významně neovlivní charakter krajiny.*

Priorita 8 (odst. 21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Vyhodnocení: *Uplatnění této priority se ve změně územního plánu projevilo zejména vymezením plochy změny v krajině pro revitalizaci hrušňového sadu v návaznosti na zastavěné území.*

Území není negativně poznamenáno lidskou činností.

Priorita 9 (odst. 22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

Vyhodnocení: *Změna č. 3 je převážně technickou změnou a nenavrhuje žádné plochy, které by měnily koncepci stávajících turistických tras a stezek.*

Priorita 10 (odst. 23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo

zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů 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. 3 ÚP nevymezuje žádné nové významné dopravní a technické stavby, kromě koridoru pro vysokorychlostní železniční trať vymezenou v souladu s PUR ČR (ŽD1) a v souladu s jeho zpřesněním v ZÚR ÚK. Dále vymezuje transformační plochu T.ZM3/08 pro realizaci ploch parkování, která svým umístěním v intravilánu nemá negativní vliv na fragmentaci krajiny.*

Priorita 11 (odst. 24,24a) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. 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, pěší).

Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.

Vyhodnocení: *Veřejná doprava v zájmovém území ÚP je stabilizována a nevyžaduje zásadní koncepční zásahy. Změna č. 3 nenavrhuje nové zastavitelné plochy pro dopravu.*

Zastavitelné plochy jsou navrhovány převážně v prolukách v zastavěném území nebo tak, aby byly dobře napojitelné na veřejnou infrastrukturu. Ve změně č. 3 je vymezena nová zastavitelná plocha smíšená výrobní v návaznosti na stávající výrobní areál a mimo dosah bydlení.

Priorita 12 (odst. 25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání 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 přírodě 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. 3 nemá vliv na prioritu č. 12, neboť se koncepce technické infrastruktury (včetně likvidace dešťových vod) nemění.*

Priorita 13 (odst. 26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a

chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Vyhodnocení: *Změna č. 3 nevymezuje zastavitelné plochy v záplavovém území.*

Priorita 14 (odst. 27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí 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. 3 vymezuje v souladu s nadřazenou dokumentací koridory CNZ.01 (koridor vymezený ZÚR ÚK pro optimalizaci železniční tratě č. 140 a č.130)* a *CNZ.07 (Koridor vymezený PÚR ČR a ZÚR ÚK pro vysokorychlostní trať*) *pro umístění železniční dopravní infrastruktury.*

Priorita 15 (odst. 28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

Vyhodnocení: *Změna č. 3 ÚP respektuje prioritu č. 15 a svým návrhem nenarušuje stávající koncepci veřejné infrastruktury.*

Priorita 16 (odst. 29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a 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. 3 ÚP nezasahuje do koncepce hromadné, cyklistické a pěší dopravy.*

Priorita 17 (odst. 30) 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. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

Vyhodnocení: *Změna č 3 nemá vliv na prioritu 17, jelikož se koncepce technické infrastruktury nemění.*

Priorita 18 (odst. 31, 31a) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.

Vyhodnocení: *Změna č. 3 ÚP nevymezuje žádné zastavitelné plochy pro fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny nebo jiné druhy výroben energie z obnovitelných zdrojů, tedy nemá vliv na prioritu 18.*

(2) Druhou oblastí je respektování úkolů pro územní plánování, které vyplývají z polohy řešeného území v rozvojových oblastech, rozvojových osách či specifických oblastech.

Řešené území se dle aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7, 9 a 8 závazných od 1. 10. 2025, nachází ve specifické oblasti **SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**, pro kterou jsou stanoveny následující Úkoly pro územní plánování:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny,
g) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v návaznosti na veřejnou infrastrukturu,
h) vytvářet územní podmínky pro řešení protipožární ochrany,
i) vytvářet územní podmínky pro odvádění a čištění odpadních vod v souladu s plány rozvoje vodovodů a kanalizací.

Vyhodnocení: *Změna č. 3 ÚP je převážně technickou změnou a nezasahuje do celkové koncepce, urbanistické koncepce ani koncepce krajiny.*

Území se nachází ve specifické oblasti republikového významu **SOB10 – Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření**, pro kterou jsou stanoveny následující Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

a) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
b) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),
c) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,
d) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

Vyhodnocení: *Změna č. 3 ÚP je převážně technickou změnou a vymezuje pouze dílčí plochy, nezasahuje tedy do celkové koncepce, urbanistické koncepce ani koncepce krajiny.*

Území se dále nachází v rozvojové oblastí republikového významu **OB6 – Rozvojová oblast Ústí nad Labem**, tedy v území, které je ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Ústí nad Labem při spolupůsobení vedlejšího centra osídlení Teplice a urbanizovaného osídlení. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž převážná část má celostátní význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha na I. a IV. TŽK, připravované vedení vysokorychlostní železniční sítě a vazby dálnice D8 na statutární město Děčín přivaděčem z dálnice – úsek nové stopy silnice I/13 uvedený v čl. (120).

Vyhodnocení: *Změna ÚP je pouze dílčí změnou, nezasahuje do celkové koncepce, urbanistické koncepce ani koncepce krajiny, nemůže tedy významně ovlivnit rozvojové tendence oblasti.*

(3) Třetí oblastí jsou konkrétní záměry na umístění koridorů technické či dopravní infrastruktury. Řešené území je dotčeno níže uvedeným koridorem dopravní infrastruktury:

Záměry dopravní infrastruktury – železniční doprava:

ŽD1	Koridor vysokorychlostní železniční dopravy, RS4 úsek (Dresden–) hranice Německo/ČR–Lovosice/Litoměřice–Praha.

Vyhodnocení: *Koridor dopravní infrastruktury vymezený PÚR ČR je v ÚP zohledněn vymezením plochy CNZ.07.*

c.2) <u>Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem</u>

První Územní rozvojový plán (ÚRP) vydala Vláda ČR usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024, účinnosti nabyl 5.10.2024. Nadregionální územní systém ekologické stability, záměry dopravní a technické infrastruktury, VPS a VPO vymezené v prvním ÚRP jsou převzaty ze zásad územního rozvoje. Vzhledem k této skutečnosti je územní plán v souladu s prvním ÚRP. Pro první ÚRP se do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., tzn., že první ÚRP není pro navazující územně plánovací dokumentaci závazný.

c.3) Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje

Pro území řešené Územním plánem jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK), ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 a 6 účinném od 2. 4. 2026.

V rámci návrhu Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) se pro zajištění udržitelného rozvoje, dosažení cílů a úkolů územního plánování a zvýšení atraktivity kraje, stanovují dále uvedené krajské priority územního plánování. Krajskými prioritami se doplňují a konkretizují republikové priority uvedené v politice územního rozvoje (PÚR). Krajské a republikové priority budou dále upřesňovány a doplněny v rámci územně plánovací činnosti obcí. Naplňování priorit územního plánování bude prováděno nástroji územního plánování.

Základní priority
(1) Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.
(2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

Vyhodnocení: *Změna č. 3 je převážně technickou změnou, jejíž cílem je uvedení ÚP do souladu s platnou legislativou. Dílčí měněné plochy nemají zásadní vliv na vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje v území.*

Životní prostředí
(3) Dosáhnout zásadního ozdravění a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).
(4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.
(5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPk, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.
(6) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné. Dosáhnout výrazného zlepšení kvality vody v tocích nepříznivě ovlivněných těžebními činnostmi a zejména chemickou a ostatní průmyslovou výrobou.
(7) Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů v oblastech s překročenými imisními limity znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).
(7a) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy.

(7b) V oblasti odpadového hospodářství upřednostňovat třídění a separaci odpadů před skládkováním, zároveň optimalizovat nakládání s biologicky rozložitelnými odpady s důrazem na kvalitu jejich odděleného sběru.

Vyhodnocení: *Změna č. 3 nevytváří záměry, které by negativně ovlivňovaly ekologickou stabilitu v území a respektuje limity využití území v oblasti ochrany přírody a krajiny.*

Hospodářský rozvoj

(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, zejména v hospodářsky problémových regionech, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrob a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.
(9) Nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR č.331/1991 a č.444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015.
(10) Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.
(11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu.
(12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území.
(13) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).
(14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.

Vyhodnocení: *Změna č. 3 svým rozsahem přispívá k hospodářskému vývoji pouze omezeně vymezením nové zastavitelné plochy smíšené výrobní v návaznosti na stávající výrobní areál.*

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

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

území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.
(17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociální rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinářských a kulturních hodnot.
(18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuálnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.

Vyhodnocení: *Obsah změny č. 3 ÚP není v rozporu s cíli a úkoly stanovenými pro danou rozvojovou oblast.*

Dopravní a technická infrastruktura
(19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnic D6 a D7, úseků silnice I/13, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).
(19a) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezováním vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření. Obchvaty a přeložky budou zároveň řešeny takovým způsobem, aby byl účinným způsobem minimalizován vliv na přírodní prostředí a krajinu, a to zejména ve zvláště chráněných územích.
(20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy.
(21) Zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (zejména oblasti Krušných hor, Šluknovska a podhůří Doupovských hor).
(22) Zkvalitnit vazby Ústeckého kraje k okolním krajům na úseku dopravy a technické infrastruktury (zejména ve vztazích oblastí Děčínsko – Liberecko, Šluknovsko – Liberecko, Chomutovsko – Karlovarsko, Podbořansko – severní Plzeňsko).
(23) Zlepšit přeshraniční vazby Ústeckého kraje se SRN na úseku dopravy, technické infrastruktury (v příhraničních oblastech Krušných hor, Labských pískovců, Šluknovského výběžku a v aglomeračních vztazích Teplice, Ústí nad Labem – Dresden a Chomutov, Most – Chemnitz, Zwickau).
(24) Podporovat záměr na vybudování zařízení typu – Veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí, který zahrnuje rozvoj dopravního terminálu a veřejného přístavu s propojením dálniční, silniční, železniční a vodní dopravy. Vybudování veřejného terminálu a přístavu s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí je nezbytné podmínit minimalizováním vlivů na soustavu lokalit Natura 2000, přírodní složky prostředí vázané na tok a údolní nivu Labe a krajinný ráz údolí Labe.
(25) Respektovat rozvojové záměry na modernizaci a dostavbu tepelných elektráren na území kraje, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.
(26) Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.
(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.

(28) Vytvořit územně plánovací předpoklady pro zajištění bezpečné a dostatečné dodávky elektrického výkonu do prostoru Šluknovského výběžku.
(29) Podpořit racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných energetických zdrojů, územně regulovat záměry na výstavbu velkých větrných elektráren s ohledem na eliminaci rizik poškození krajinného rázu a ohrožení rozvoje jiných žádoucích forem využití území (zejména oblast Krušných hor).
(30) V dílčích zejména některých venkovských částech kraje bez dostatečných místních zdrojů vody (Lounsko, Šluknovsko, horské části kraje), řešit problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu zásobování pitnou vodou.
(31) Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.
(32) Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje.
(33) Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiversitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměrů, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.

Vyhodnocení: *Změna č. 3 vymezuje v souladu s nadřazenou dokumentací koridory CNZ.01 (koridor vymezený ZÚR ÚK pro optimalizaci železniční tratě č. 140 a č.130)* a *CNZ.07 (Koridor vymezený PÚR ČR a ZÚR ÚK pro vysokorychlostní trať*) *pro umístění železniční dopravní infrastruktury.*

Sídelní soustava a rekreace
(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.
(34a) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infastruktury pro zajištění obsluhy území.
(35) V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav a rekreačních areálů.
(36) Podporovat rychlý a efektivní postup rekultivace a revitalizace území s ukončenou těžbou hnědého uhlí, se zaměřením na vznik plnohodnotné polyfunkční příměstské krajiny se zdůrazněním složky rekreace, odpovídající specifickým vlastnostem a předpokladům konkrétních území.
(37) Podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace a lázeňství v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.
(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s vhodným doplněním doprovodné zeleně na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.
(38a) Chránit území Krušných hor jako území s významným potenciálem pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu a minimalizovat rozsah činností, které by mohly jeho rekreační charakter narušit.

Vyhodnocení: *Změna č. 3 nemá zásadní vliv na strukturu sídla. Vymezením plochy veřejné zeleně (pro revitalizaci hrušňového sadu) a sportu může dojít ke zvýšení rekreačního potenciálu území.*

Sociální soudržnost obyvatel

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

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

(41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.

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

(43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.

Vyhodnocení: *Změna č. 3 je zejména technickou změnou, spočívající v převedení schváleného územního plánu do Standardu v souladu s platnou legislativou. Vymezené nové plochy změn nemají zásadní vliv na sociální soudržnost obyvatel.*

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

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

(45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) v území a havarijních situací vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.

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

(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umísťování protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvlášť zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.

Pokrytí území kraje územními plány

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

Vyhodnocení: *Změna č. 3 svým rozsahem nezasahuje do koncepce protierozních opatření a nakládání s vodou stanovené v platného územním plánu.*

ZÚR zpřesňují úkoly pro územní plánování rozvojové oblasti **OB6 – Rozvojová oblast Ústí nad Labem:**

(1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studiemi a regulačními plány.

(2) Podporovat kooperaci městských aglomerací Ústí nad Labem a Teplic, při respektování autonomie obou sídel. V prostoru na jih od silnice I/13 vytvářet pro obě města společně využívanou, propojující polyfunkční krajinu zahrnující:

- příměstskou rekreační oblast, obsahující rekultivaci a revitalizaci prostoru bývalého lomu Chabařovice,
- řešení dopravního obchvatového systému, na východním okraji Teplic (Doubravská spojka),
- záměr nové železniční dráhy jako součásti systému rychlých spojení (koridor ŽD1), přičemž je nutné sledovat možnosti jejího propojení a zajištění kompatibility se stávající železniční tratí č. 130.

(3) Řešit územní souvislosti ochrany a rozvoje lázeňských funkcí Teplic a Dubí.
(4) Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu.
(5) Řešit přestavbu silničního napojení rozvojové oblasti na prostor Děčínska (silnice I/13 v úseku MÚK D8 Knínice – Děčín).
(6) Chránit a rozvíjet rekreační zázemí městských aglomerací Ústí nad Labem a Teplice v Krušných horách, zamezit případným hrozbám znehodnocení území nevhodnou výstavbou (např. parky větrných elektráren).
(7) Chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky rozvojové oblasti: zejména rámec území tvořený Krušnými horami a Českým středohořím, koridor Labe s dominantami Střekov, Větruše, Mariánská skála a dominanta Teplicka – Doubravská hora.
(8) Sledovat na území rozvojové oblasti možnosti zlepšení plavebních podmínek na Labi, při respektování hledisek ochrany krajiny a přírody.
(9) Usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).
(10) Obnovit historická dopravní spojení přerušená těžbou uhlí mezi OB6 a Specifickou oblastí SOB5 (např. Duchcov – Bílina – Most).
(11) Respektovat úpravu závazné linie omezení postupu těžby hnědého uhlí na Velkolomu Bílina, schválené usnesením vlády ČR č. 827/2015, která se okrajově vztahuje k OB6 v prostoru západního okraje výsypky Pokrok.
(12) Řešit územní souvislosti spojené s vybudováním zařízení typu veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum na území města Ústí nad Labem a přilehlých obcí.

Vyhodnocení: *Změna č. 3 není v rozporu se stanovenými úkoly pro územní plánování.*

ZÚR ÚK zpřesňují plochy a koridory vymezené v PÚR ČR a vymezení ploch a koridorů krajského významu:

ŽD1	železniční dráha v úseku (Praha –) hranice krajů Středočeský/Ústecký – Ústí nad Labem – hranice ČR/SRN (– Drážďany), včetně odboček pro vzájemné propojení na stávající železniční tratě, jako součást systému rychlých spojení (RS)
i	železniční tratě č.140 a č.130, Klášterec nad Ohří – Ústí nad Labem, optimalizace
V6	propojení vodárenské soustavy mezi Teplicemi a Ústím nad Labem
V5	napojení kanalizace Chlumec na ČOV Ústí nad Labem

Vyhodnocení: *V rámci zpracování změny č. 3 byl územní plán uveden do souladu se Zásadami územního rozvoje. Byly vymezeny následující koridory:*

CNZ.01	koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu	Koridor vymezený ZÚR ÚK pro optimalizaci železniční tratě č. 140 a č.130 v šíři 250 m
CNZ.02	koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro technickou	Koridor vymezený ZÚR ÚK pro propojení vodárenské soustavy mezi Teplicemi a Ústím nad Labem podél silnice I/13 v šíři 200 m

	infrastrukturu	
CNZ.03	koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro technickou infrastrukturu	Koridor vymezený ZÚR ÚK pro napojení kanalizace Chlumec na ČOV Ústí nad Labem v šíři 200 m
CNZ.07	koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu	Koridor vymezený ZÚR ÚK pro vysokorychlostní trať v proměnlivé šíři 100-1200 m

ZÚR ÚK dále vymezují na území města **NRBK K 4** „Jezeří – Stříbrný roh“ – funkční a **RBC 1344** „Ždírnické údolí“ – funkční (71 ha).

Vyhodnocení: *V ÚP Chlumec jsou tyto koridory vymezeny a zpřesněny. Změna č. 3 ÚP tyto plochy a koridory ÚSES respektuje, dílčí změny jsou vymezeny mimo NRBK a RBC.*

ZÚR ÚK stanovují a upřesňují územní podmínky pro ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území. Na území města Chlumec se nachází prvky systému NATURA 2000, krajinná památková zóna a nemovité kulturní památky.

Vyhodnocení: *Změna č. 3 ÚP Chlumec vytváří podmínky pro rozvoj a ochranu hodnot v území. Chrání a rozvíjí přírodní a krajinné prostředí. Dílčí změny v území se nedotýkají přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot v území.*

ZÚR ÚK začleňují město Chlumec v souvislosti s cílovými kvalitami krajiny mezi **krajinné celky KC7b** – 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. 3 ÚP svými dílčími změnami využití území zásadně nezasahuje do cílových kvalit krajiny a navrhuje je s ohledem na respektování krajinných a estetických hodnot, biodiverzity a ekologické rovnováhy.*

d) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Návrh změny č. 3 ÚP respektuje požadavky na obsah vyplývající ze schváleného usnesení zastupitelstva města, které rozhodlo o zkráceném postupu pořizování změny č. 3 dle Stavebního zákona podle § 55a a 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a ve znění pozdějších předpisů ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, na návrhy vlastníků pozemků a z vlastního podnětu města.

Na základě usnesení Zastupitelstva města Chlumec č. 4/10Z/2024 ze dne 24.04.2024, kterým rozhodlo o obsahu změny č. 3, byly prověřeny tyto dílčí změny:

1) **parc. č. 875/2, 875/4, 876/8, 876/13, 876/14, 876/15, 877/1, 877/2 k. ú. Chlumec u Chabařovic Změny využití pozemků** ze stávající plochy O – PLOCHA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ na plochu přestavby BH – BYDLENÍ HROMADNÉ s podmínkou zachování pouze jedné stávající stavby č.p. 390 na pozemku parc. č. 876/8 v k.ú. Chlumec u Chabařovic a zachování stávající zeleně na pozemku parc.č. 875/2 v k.ú. Chlumec u Chabařovic směrem ke hřbitovu.

   Vyhodnocení: *Plocha byla vymezena v souladu s požadavkem obsahu změny jako transformační plocha T.ZM3/01 - BH bydlení hromadné, včetně stanovení specifické podmínky dle ze zadání.*

2) **parc. č. 9/1, 9/2, 10/1, 10/5, 10/6, 10/8, 10/11, 10/12, 10/15, 10/16, 24/1 a část 23/2 k. ú. Střížovice u Ústí nad Labem** – **Změny využití pozemků** ze stávajících plochy NS – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ na zastavitelnou plochu SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ.

   Vyhodnocení: *Plocha byla vymezena v souladu s požadavkem obsahu změny jako zastavitelná plocha Z.ZM3/02 – SU smíšené obytné všeobecné.*

3) **parc. č. 850/1, 850/2, 849/2 k. ú. Chlumec u Chabařovic** – **Změny využití pozemků** ze stávající plochy O – PLOCHA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ na plochu přestavby SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ.

   Vyhodnocení: *Plocha byla vymezena v souladu s požadavkem obsahu změny jako transformační plocha T.ZM3/03 - SU smíšené obytné všeobecné.*

4) **parc. č. 870/1, 861/1, 861/8, 870/4 k.ú. Chlumec u Chabařovic** – **Změny využití pozemků, popř. jejich částí** ze stávající plochy NS – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ na návrhové plochy P – PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ a OH – PLOCHA PRO VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ A SOUVISEJÍCÍ SLUŽBY o výměře cca 6.000 m2 pro parkování u hřbitova a rozšíření hřbitova z vlastního podnětu města.

   Vyhodnocení: *Plocha byla vymezena v souladu s požadavkem obsahu změny jako zastavitelná plocha Z.ZM3/04 – OH – občanské vybavení hřbitovy.*

5) **u parc. č. 903/1 k.ú. Chlumec u Chabařovic – Změny využití pozemku** ze stávající plochy NS – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ na zastavitelnou plochu R – PLOCHA REKREACE

   Vyhodnocení: *Plocha byla vymezena v souladu s požadavkem obsahu změny jako zastavitelná plocha Z.ZM3/05 - RI – rekreace individuální.*

6) **části pozemku parc. č. 987/4 a pozemku parc. č. 987/2 k.ú. Chlumec u Chabařovic** – **Změny využití** ze stávající plochy NS – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ na zastavitelnou plochu OS – PLOCHA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – PLOCHA PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT pro obnovení bikeparku, skatepark, workoutové hřiště z vlastního podnětu města.

   Vyhodnocení: *Plocha byla vymezena v souladu s požadavkem obsahu změny jako zastavitelná plocha Z.ZM3/06 - OS – občanské vybavení sport.*

7) **na východní části pozemku parc. č. 987/1 a na celém pozemku p.č. 983 k.ú. Chlumec u Chabařovic** – **Vymezení návrhové plochy** PZ.3 – PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – PLOCHA IZOLAČNÍ ZELENĚ VEŘEJNĚ PŘÍPUSTNÉ za účelem obnovy hrušňového sadu, a to ve veřejném zájmu – vymezit jako veřejně prospěšné opatření z vlastního podnětu města.

   Vyhodnocení: *Plocha byla vymezena v souladu s požadavkem obsahu změny jako plocha změny v krajině K.ZM3/07 - ZU – zeleň všeobecná.*

8) **parc. č. 153/1, 149, 147/1, 148, 146/1, 144/2 k.ú. Chlumec u Chabařovic** – **Změny využití pozemků popř. jejich částí** z plochy PZ.3 – PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – PLOCHA IZOLAČNÍ ZELENĚ VEŘEJNĚ PŘÍPUSTNÉ a plochy NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ na využití umožňující zřídit parkování vozidel v prostoru bývalé točny autobusů v Ústecké ul. v Chlumci z vlastního podnětu města.

   Vyhodnocení: Plocha byla vymezena v souladu s požadavkem obsahu změny jako transformační plocha T.ZM3/08 - PU – veřejná prostranství všeobecná.

9) **v ploše přestavby P06 (O – PLOCHA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ)** – **Prověření doplnění regulativů** pro stavby pro maloobchod, především indexu zastavění území a indexu zeleně v z vlastního podnětu města.

Vyhodnocení: *Prověření regulativů v transformační ploše nyní označené T.06 se způsobem využití OU – občanské vybavení všeobecné bylo součástí procesu zpracování Změny ÚP. Pro návrhovou plochu byl vymezen index zeleně 0,15.*

10) **Součástí změny bude aktualizace zastavěného území a převod územního plánu do standardu vybraných částí ÚP, dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Vyhodnocení: *Změna č. 3 převádí územní plán do Standardu a je jedy zajištěn soulad se zadáním. ZÚ bylo změnou revidováno a aktualizováno.*

11) **Součástí Změny č. 3 budou, pokud to bude nezbytné, další dílčí změny vyplývající z aktuálního znění právních předpisů a Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.**

Vyhodnocení: *V souladu s obsahem změny byly aktualizovány vstupy, územní plán byl uveden do souladu s aktuálním zněním stavebního zákona a převeden do jednotného standardu. Na základě požadavků ZÚR ÚK zůstávají nadále vymezeny koridory pro technickou infrastrukturu a železniční dopravu, nově je v souladu se ZÚR ÚK doplněn koridor dopravní infrastruktury CNZ.07 (v ZÚR ÚK ŽD1) včetně jeho vymezení jako VPS.*

12) **Změna č. 3 nebude obsahovat varianty.**

Vyhodnocení: *V souladu se zadáním nebyla změna zpracována ve variantách.*

Na základě usnesení Zastupitelstva města Chlumec č. 4/12Z/2024 ze dne 25. 9. 2024 byl obsah změny č. 3 rozšířen o dílčí změnu:

13) **parc. č. 313, 323/1, 323/22, 323/23 a 323/25 k.ú. Hrbovice – vymezení zastavitelné plochy** výrobní smíšené MV.

Vyhodnocení: *Plocha byla vymezena v souladu s požadavkem obsahu změny jako zastavitelná plocha Z.ZM3/10 - HU – smíšená výrobní všeobecná.*

e) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

f) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

g) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

h) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

V rámci změny č. 3 přechází ÚP do Jednotného standardu ÚP dle §59 zákona č. 283/2021 a §12 - §33 vyhlášky č. 157/2024. Z toho důvodu se mění textová i grafická část ÚP. V textové části došlo zejména k úpravám názvů a kódů ploch s rozdílným způsobem využití, rozvojových ploch, ploch územních rezerv, koridorů a dalších. V grafické části došlo k úpravám vizualizace zmíněných součástí územního plánu. (Dále jen „Standard“).

Změna územního plánu je zpracována dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon a jeho prováděcích vyhlášek. Z této skutečnosti vyplývají kromě převodu do Standardu také další změny. Je odstraněna kapitola „*Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo*“, jelikož vymezení předkupního práva již není součástí stavebního zákona. Je odstraněna kapitola „*Údaje o počtu listů územním plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části*“ jelikož již není dle stavebního zákona součástí obsahu územního plánu, a jsou upravovány názvy jednotlivých kapitol.
V grafické části ÚP došlo v souladu s platnou legislativou dle Přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. k aktualizaci výkresů.

h.1) Vymezení zastavěného území

*(odůvodnění ke kapitole **a)** změny územního plánu)*

ad(1) Aktualizace zastavěného území byla provedena dle § 116 zákona č. 283/2021 Sb. a metodického pokynu Vymezení zastavěného území Ministerstva pro místní rozvoj (duben 2007). Podkladem pro aktualizaci zastavěného území byly aktuální katastrální mapy a vymezené zastavěné území obce z platné ÚPD města.

ad(2) Změna č. 3 ruší výkres Koncepce veřejné infrastruktury a následně mění názvy a označení výkresů, aby byly v souladu s Přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. Příslušné jevy z rušeného výkresu se promítnou do I.2 Hlavního výkresu a II.1 Koordinačního výkresu.

h.2) Koncepce rozvoje území obce

*(odůvodnění ke kapitole **b)** změny územního plánu)*

ad(1) Úprava názvu kapitoly z důvodu uvedení územního plánu do souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb.

ad(2) Úprava názvu a označení výkresů dle Přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. v souladu s aktualizovaným obsahem výkresů grafické části ÚP, následně formální úprava větné skladby.

h.3) Urbanistická koncepce

*(odůvodnění ke kapitole **c)** změny územní ho plánu)*

ad(1) Úprava názvu kapitoly z důvodu uvedení územního plánu do souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb.

ad(2) Změna názvů a kódů ploch s rozdílným způsobem využití (PsRZV) je provedena z důvodu převodu územního plánu do Standardu, odůvodnění zvoleného převodního klíče je uvedeno u každé plochy jednotlivě v odůvodnění kapitoly f) tohoto svazku.

ad(3) Nahrazení termínu je provedeno z důvodu změny terminologie v platné legislativě.

ad(4) Odstranění výroku z důvodu přesunu informací o vymezených koridorech do samostatné tabulky v rámci kapitoly d) koncepce veřejné infrastruktury.

ad(5) Odstranění výroku z důvodu přesunu informací o vymezených koridorech do samostatné tabulky.

ad(6) Úprava názvu sloupce z důvodu uvedení dokumentu do souladu s platnou legislativou.

ad(7) Úprava tabulky zastavitelných ploch zavedením standardizovaného označení z důvodu převodu územního plánu do Standardu.

ad(8) Změna č. 3 vyjímá z tabulky zastavitelných ploch koridory z důvodu jejich přesunu do kapitoly d) koncepce veřejné infrastruktury za účelem zpřehlednění ÚP a z důvodu zavedení standardizovaných překryvných označení pro koridory vymezené nadřazenou dokumentací.

ad(9) Aktualizace tabulky zastavitelných ploch o plochy vymezené usnesením Zastupitelstva města Chlumec ze dne 24.4.2024. Podrobné zdůvodnění vymezení ploch je součástí kapitoly j) tohoto svazku.

ad(10) Úprava názvu kapitoly z důvodu uvedení územního plánu do souladu s se zákonem č. 283/2021 Sb.

ad(11) Úprava názvu sloupce z důvodu uvedení dokumentu do souladu s platnou legislativou.

ad(12) Úprava tabulky transformačních ploch z důvodu zavedení standardizovaného označení, a to zavedením indexu „T“ a doplněním tečky mezi index a číslo.

ad(13) Doplnění specifické podmínky pro plochu T.6 vyvolané prověřením regulativu v souladu se zadáním Změny ÚP.

ad(14) Aktualizace tabulky transformačních ploch o plochy vymezené usnesením Zastupitelstva města Chlumec ze dne 24.4.2024. Podrobné zdůvodnění vymezení ploch je součástí kapitoly j) tohoto svazku.

ad(15) Přesun kapitoly z důvodu sjednocení a zpřehlednění ÚP.

h.4) Koncepce veřejné infrastruktury

*(odůvodnění ke kapitole **d)** změny územního plánu)*

ad(1) Úprava názvu kapitoly z důvodu uvedení územního plánu do souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb.

ad(2) Změna názvů a kódů ploch s rozdílným způsobem využití (PsRZV) je provedena z důvodu převodu územního plánu do Standardu, odůvodnění zvoleného převodního klíče je uvedeno u každé plochy jednotlivě v odůvodnění kapitoly f) tohoto svazku.

ad(3) Nahrazení termínu je provedeno z důvodu změny terminologie v platné legislativě.

ad(4) Úprava formátu označení ploch z důvodu převodu územního plánu do Standardu.

ad(5) Přesun tabulky do kapitoly z důvodu zpřehlednění ÚP a zavedení označení pro koridory dopravní a technické infrastruktury z nadřazené dokumentace dle Standardu ÚP. Doplnění koridoru CNZ.07 z důvodu uvedení územního plánu do souladu s platným zněním ZÚR UK.

ad(6) Doplnění výroku z původní kapitoly z důvodu systematického oddělení koridorů od zastavitelných ploch při zachování původní informační hodnoty kapitoly.

ad(7) Změna dotčených výkresů v souladu s úpravou obsahu grafické části Územního plánu.

ad(8) Změna označení pro koridor z nadřazené dokumentace dle Standardu ÚP a úprava znění názvu prvku do souladu s platným zněním ZÚR ÚK.

ad(9) Změna označení pro koridor z nadřazené dokumentace dle Standardu ÚP a úprava znění názvu prvku do souladu s platným zněním ZÚR ÚK.

ad(10) Úprava výroků a zastavitelné plochy z důvodu opravy nesouladu textové a grafické části ÚP.

ad(11) Změna obsahu bodu z důvodu vymezení nové transformační plochy pro dopravu v klidu. Zdůvodnění vymezení dané plochy je součástí kapitoly j) tohoto svazku.

ad(12) Nahrazení rušeného výkresu z důvodu uvedení do souladu s aktualizovaným obsahem grafické části ÚP.

ad(13) Oprava formální chyby ÚP.

ad(14) Změna označení pro koridor z nadřazené dokumentace dle Standardu ÚP

ad(15) Formální doplnění výroku o další koncepční dokumentaci.

ad(16) Změna označení pro koridor z nadřazené dokumentace dle Standardu ÚP.

ad(17) Úprava výkresů zobrazujících dotčené jevy v souladu s aktualizovaným obsahem grafické části ÚP.

ad(18) Doplnění nově vymezené plochy v krajině a transformační plochy pro aktuálnost výčtu ploch veřejných prostranství.

h.5) Koncepce uspořádání krajiny

*(odůvodnění ke kapitole **e)** změny územního plánu)*

ad(1) Úprava názvu kapitoly z důvodu uvedení územního plánu do souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb.

ad(2) Změna názvů a kódů ploch s rozdílným způsobem využití (PsRZV) je provedena z důvodu převodu územního plánu do Standardu, odůvodnění zvoleného převodního klíče je uvedeno u každé plochy jednotlivě v odůvodnění kapitoly f) tohoto svazku.

ad(3) Úprava označení ploch změn v krajině z důvodu převodu územního plánu do Jednotného Standardu ÚP.

ad(4) Změna označení základních krajinných ploch dle jednotlivých standardizovaných PsRZV.

ad(5) Úprava názvu kapitoly z důvodu uvedení územního plánu do souladu s terminologií zákona 283/2021 Sb.

ad(6) Nahrazení termínu „ploch změn v nezastavěném území“ termínem „plochy změn v krajině“ je provedeno z důvodu převodu ÚP do Standardu a z důvodu změny terminologie v platné legislativě.

ad(7) Úprava názvu sloupce z důvodu uvedení dokumentu do souladu s platnou legislativou.

ad(8) Aktualizace tabulky ploch změn v krajině o plochu vymezenou na základě rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny č. 3. ze dne 24.4.2024. Zdůvodnění vymezení dané plochy je součástí kapitoly j) tohoto svazku.

ad(9) Úprava formátu indexů prvků ÚSES z důvodu převodu územního plánu do Standardu.

ad(10) Změna č. 3 mění výrok kapitoly z důvodu sjednocení se zvoleným převodním klíčem PsRZV.

ad(11) Doplnění nově vymezené plochy změny v krajině pro aktuálnost výčtu ploch veřejných prostranství.

h.6) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

*(odůvodnění ke kapitole **f)** změny územního plánu)*

ad(1) Úprava názvu kapitoly z důvodu uvedení územního plánu do souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb.

ad(2) Úprava znění odstavce z důvodu změny platné legislativy.

ad(3) Úprava výroku z důvodu uvedení do souladu s platnou legislativou.

ad(4) Změna názvů a kódů ploch s rozdílným způsobem využití (PsRZV) z důvodu převodu územního plánu do Standardu, odůvodnění zvoleného převodního klíče je uvedeno u každé plochy jednotlivě.

kód RZV PsRZV v platném ÚP	název PsRZV v platném ÚP	kód PsRZV dle vyhl. č. 157/2024 Sb.	název plochy dle vyhl. č. 157/2024 Sb.	odůvodnění zvoleného převodu
BH	PLOCHY BYDLENÍ bydlení hromadné	BH	PLOCHY BYDLENÍ bydlení hromadné	Ponechání kódu i názvu z důvodu absolutní shody
R	PLOCHY REKREACE plocha rekreace	RI	PLOCHY REKREACE rekreace individuální	Převod na ekvivaletní plochu dle definice
RX	PLOCHA REKREACE Plocha rekreace specifických forem	RX	PLOCHY REKREACE rekreace jiná	Převod na ekvivaletní plochu dle definice
O	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ plocha občanského vybavení	OU	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ občanské vybavení všeobecné	Převod na ekvivaletní plochu dle definice
OH	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ plocha pro veřejná pohřebiště a související služby	OH	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ občanské vybavení hřbitovy	Převod na přímý ekvivalent
OS	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ plocha pro tělovýchovu a sport	OS	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ občanské vybavení sport	Převod na přímý ekvivalent
OX	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ plocha občanské vybavenosti specifických forem	OX	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ občanské vybavení jiné	Převod na přímý ekvivalent
P	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ Plochy veřejných prostranství	PU	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ veřejná prostranství všeobecná	Převod na přímý ekvivalent
PZ.3	PLOCHY VEŘEJNÝCH	ZU	PLOCHY ZELENĚ	Převod na univerzální

	PROSTRANSTVÍ plocha izolační zeleně veřejně přístupné		Zeleň všeobecná	plochu z důvodu neexistence vhodného ekvivalentního názvu a označení
SO	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTÉ plocha smíšená obytná	SU	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTÉ smíšené obytné všeobecné	Převod na ekvivaletní plochu dle definice
SV	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTÉ plocha smíšená obytná centrální	SC	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTÉ smíšené obytné centrální	Převod na přímý ekvivalent
DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY plochy pro silniční dopravu	DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY silniční doprava	Převod na přímý ekvivalent
DZ	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY plochy pro železniční dopravu	DD	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY doprava drážní	Převod na přímý ekvivalent
T	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY plocha technické infrastruktury	TU	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY technická infrastruktura všeobecná	Převod na přímý ekvivalent
MV	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ plocha smíšená výrobní	HU	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ smíšené výrobní všeobecné	Převod na přímý ekvivalent
W	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ plochy vodní a vodohospodářská	WU	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ vodní a vodohospodářské všeobecné	Převod na přímý ekvivalent
NZ	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ Plocha zemědělská	AU	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ zemědělské všeobecné	Převod na přímý ekvivalent
NL	PLOCHY LESNÍ plocha lesní	LU	PLOCHY LESNÍ lesní všeobecné	Převod na přímý ekvivalent
NZ	PLOCHY PŘÍRODNÍ Plocha přírodní	NU	PLOCHY PŘÍRODNÍ přírodní všeobecné	Převod na přímý ekvivalent
NS	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ plocha smíšená nezastavěného území	MU	PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ smíšené krajinné všeobecné	Převod na přímý ekvivalent

ad(5) Doplnění příslušných paragrafů k plochám s RZV z důvodu uvedení ÚP do souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb.

ad(6) Doplnění podmínky prostorového uspořádání pro transformační plochu T.6 v rámci PsRZV občanské vybavení všeobecné – OV v souladu s požadavkem zadání Změny ÚP o prověření regulativů pro tuto specifickou plochu.

ad(7) Úprava podmínek využití plochy ZU – zeleň všeobecná je provedena z důvodu nutnosti specifikovat hlavní využití plochy s ohledem na skutečný stav stávajících ploch a zároveň s ohledem na realizovatelnost nově vymezené plochy změny v krajině. Náhrada slovního spojení je dána nutností formálně odlišit dané pojmy.

ad(8) Doplnění hlavního využití pro plochu K.ZM3/07 z důvodu nutnosti definovat v této ploše specifické využití formy veřejné zeleně jakožto území pro každodenní rekreaci a trávení volného času obyvatel za současného zachování a možnosti obnovy původního starého hrušňového sadu dle studie Obnova hrušňového sadu a návrh volnočasového hřiště zprac. v 10/2023 (Land05 Ateliér zahradní a krajinářské architektury).

ad(9) Doplnění podmínečného využití pro plochu K.ZM3/07 z důvodu nutnosti definovat podmínky pro možnost využití pro umisťování občanského využití plochy pro každodenní rekreaci a trávení volného času obyvatel za podmínky zajištění hlavního využití plochy jakožto veřejné zeleně formou obnovy hrušňového sadu s ohledem na zachováním původní výsadby ovocných stromů.

ad(10) Doplnění specifické míry využití pro plochu K.ZM.3/07 s ohledem na požadavek omezit rozsah zastavěnosti a zpevněných ploch v ploše ve prospěch zachování a obnovy stávající zeleně.

ad(11) Doplnění specifických podmínek využití pro zastavitelnou plochu Z.ZM3/10 z důvodu ochrany chráněného ložiskového území CHLÚ č. 07910002 Chabařovice dle požadavků horního zákona.

h.7) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

*(odůvodnění ke kapitole **g)** změny územního plánu)*

ad(1) Úprava názvu kapitoly z důvodu uvedení územního plánu do souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.

ad(2) Úprava formátu označení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření z důvodu převodu územního plánu do Standardu.

ad(3) Vymezení nové veřejně prospěšné stavby (VPS) VD.ŽD1 v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR ÚK – VPS ŽD1).

ad(4) Vymezení nového veřejně prospěšného opatření (VPO) z důvodu potřeby obnovy veřejné zeleně v sídle Chlumec – VH.Z07 v souladu se zadáním Změny ÚP.

ad(1) Změna č. 3 odstraňuje z územního plánu kapitolu „h)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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona“, obsahující vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření pro které lze uplatit předkupní právo, a to z důvodu nabytí účinnosti zákona č. 283/2021 Sb. (Stavební zákon), který neobsahuje vymezení předkupního práva. Touto změnou dochází k přečíslování následujících kapitol.

h.8) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

*(odůvodnění ke kapitole **h)** změny územního plánu)*

ad(1) Úprava názvu kapitoly z důvodu uvedení územního plánu do souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.

h.9) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

*(odůvodnění ke kapitole **i)** změny územního plánu)*

ad(1) Úprava názvu kapitoly z důvodu uvedení územního plánu do souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.

ad(2) Úprava formátu indexu územní rezervy z důvodu převodu územního plánu do Standardu.

ad(3) Změna názvů a označení ploch s rozdílným způsobem využití z důvodu uvedení územního plánu do Standardu viz odůvodnění kapitoly f).

ad(4) Změna čísla paragrafu z důvodu uvedení do souladu se zákonem 283/2021 Sb.

ad(5) Změna č. 3 odstraňuje územní rezervu R07 z důvodu vymezení návrhového koridoru pro vysokorychlostní trať v souladu se ZÚR ÚK a vyznačení daného koridoru formou standardizované překryvné značky CNZ.07 .

h.10) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

*(odůvodnění ke kapitole **j)** změny územního plánu)*

ad(1) Úprava názvu kapitoly z důvodu uvedení územního plánu do souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.

ad(2) Úprava znění kapitoly z důvodu uplynutí lhůt pro zpracování územních studií.

h.11) Stanovení pořadí provádění změn v území

*(odůvodnění ke kapitole **k)** změny územního plánu)*

ad(1) Úprava názvu kapitoly z důvodu uvedení územního plánu do souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.

ad(2) Změna kódu plochy s rozdílným způsobem využití (PsRZV) je provedena z důvodu převodu územního plánu do Standardu, odůvodnění zvoleného převodního klíče je uvedeno u každé plochy jednotlivě v odůvodnění kapitoly f) tohoto svazku.

ad(3) Úprava formátu označování ploch změn v krajině a zastavitelných ploch z důvodu převodu územního plánu do Standardu.

ad(4) Odstranění výroku z důvodu uplynutí lhůt pro zpracování územních studií, tedy pozbytí platnosti podmínky pro její zpracování v rámci etapizace.

h.12) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

*(odůvodnění ke kapitole **l)** změny územního plánu)*

ad(1) Úprava názvu kapitoly z důvodu uvedení územního plánu do souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.

ad(2) Úprava formátu označování zastavitelných ploch z důvodu převodu územního plánu do Standardu.

ad(1) Změna č. 3 ÚP odstraňuje kapitolu „Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části“ jelikož již není dle stavebního zákona součástí obsahu územního plánu.

i) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č. 3 nevymezuje záležitosti nadmístního významu.

j) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území je aktualizováno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb., (stavební zákon) k datu 1.6.2025.

Změna č. 3 územního plánu je pouze dílčí změnou, která stabilizuje stávající stav území a vymezuje pouze několik ploch změn v přímé návaznosti na zastavěné území, či v jeho prolukách. Měněné části svým rozsahem nemají zásadní vliv na strukturu sídla a neovlivní bytový fond.

Změna č. 3 je převážně technickou změnou převodu ÚP do souladu s platnou legislativou.

Zdůvodnění vymezení nových ploch a koridorů:

kód plochy	index plochy	souhrn výměry plochy [ha]	zdůvodnění vymezení plochy
Z.ZM3/02	SU	0,6732	Vymezená plocha se nachází převážně v plochách zahrad a trvalých travních porostů v přímé návaznosti na zastavěné území a na zastavitelnou plochu Z.30 vymezenou platným ÚP Chlumec. Funkční využití je totožné jako v této ploše, kde již je zahájená výstavba. Lze tedy předpokládat bezproblémové napojení na stávající veřejnou infrastrukturu a výstavbu stejného venkovského charakteru. Vymezením této zastavitelné plochy, vzhledem k existenci plochy Z.30, nedojde k zásadnějšímu zásahu do rázu sídelního celku. Zastavitelná plocha byla vymezena na základě požadavku vlastníka pozemku.
Z.ZM3/04	OH	0,7415	Zastavitelná plocha je dle KN funkčně ost. plochou a ornou půdou nejnižší bonity (V. tř. ochrany). Plocha přímo navazuje na stávající zastavěnou plochu hřbitova a byla vymezena pro realizaci jeho rozšíření a zbudování parkovacích stání u hřbitova. Pozemky jsou ve vlastnictví SPÚ a města Chlumec a realizace tohoto záměru je veřejným zájmem. Pro parkoviště je již zpracovaná dokumentace stavby, pro rozšíření hřbitova je již zpracovaná studie „Revitalizace chlumeckého hřbitova“ z roku 2020.
Z.ZM3/05	RI	0,2149	Pozemek vymezený z podnětu vlastníka se nachází mezi stávajícími stabilizovanými plochami rekreace v severní části města Chlumec, navazující na zastavěné území s čistě rekreační funkcí. Dle KN jde o trvalý travní porost převážně V. třídy ochrany. Zastavěním této plochy dojde ke scelení funkčního celku a vymezení této plochy tak nemá vliv na struktury zástavby ani na krajinný ráz a dojde k plynulému dotvoření zastavěného

			území.
Z.ZM3/06	OS	0,9199	Plocha vymezená z podnětu města je v KN vedena jako ovocný sad. Nachází se na plochách III. a IV. třídy ochrany. Plocha je navržená pro realizaci veřejné vybavenosti, konkrétně obnovení bikeparku, skatepark, workoutové hřiště a má díky své poloze mezi zastavěným územím dvou sídelních celků velký rekreační a volnočasový potenciál. Plocha se nachází v jižní části hrušňového sadu, dle studie „Obnova hrušňového sadu a návrh volnočasového hřiště“ zprac. v 10/2023.
Z.ZM3/10	HU	3,4672	Zastavitelná plocha je dle KN ostatní plochou a navazuje na stabilizovanou plochu HU. Jejím vymezením dojde k rozšíření stávající plochy smíšené výroby, která je však od sídla dostatečně separovaná a jejím dalším rozšířením nedojde k ovlivnění krajinného rázu. V ploše je nezbytné respektovat CHLÚ č. 07910002 Chabařovice I (surovina hnědé uhlí). Dvě části zastavitelné plochy jsou vymezeny výhradně pro rozšíření navazujícího areálu pro recyklaci stavebního a demoličního materiálu za podmínky, umisťování staveb a zařízení, které svou funkčností a životností neznemožní nebo neztíží případné dobývání hnědého uhlí v CHLÚ č. 07910002 Chabařovice I. Nelze zde umisťovat 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. Tzn., že v případě budoucí těžby musí být stavby odstraněny na náklady vlastníka.
T.ZM3/01	BH	0,3558	Transformační plocha vymezená z důvodu uvedení ÚP do souladu se skutečným funkčním využitím plochy. Za účelem stabilizace stávajícího stavu je doplněna specifickou podmínkou o zachování pouze jedné stávající stavby č.p. 390 na pozemku parc. č. 876/8 a zachování stávající zeleně na pozemku parc. č. 875/2 směrem ke hřbitovu.
T.ZM3/03	SU	0,1023	Transformační plocha vymezená z podnětu vlastníků se nachází v zastavěném území v návaznosti na stabilizované plochy bydlení (smíšené obytné – SU). Původní funkční využití občanské vybavenosti je měněno na plochu smíšenou obytnou. Formálně je tedy občanské vybavení v dané ploše stále umožněno, pouze je doplněno o funkci obytnou. Lze tedy předpokládat, že nedojde k zásadnějším zásahům oproti stávajícímu stavu.
T.ZM3/08	PU	0,2354	Plocha vymezena z důvodu potřeby zřídit parkování vozidel v prostoru bývalé točny autobusů v Ústecké ul. v Chlumci. Vymezením plochy veřejného prostranství dojde k transformaci podvyužívaného území, přičemž je umožněno zřídit parkovací plochy a v případě potřeby i doplnění veřejné zeleně. Projektová dokumentace pro parkování je již zpracována.
K.ZM3/07	ZU	3,1878	Plocha vymezená z podnětu města pro vytvoření zázemí pro každodenní a trávení volného času obyvatel a obnovu starého hrušňového sadu. V KN je část plochy aktuálně vedena jako ovocný sad a nachází se na plochách III. a V. třídy ochrany. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu a nachází se v severní části území řešeného Studií „Obnova hrušňového sadu a návrh volnočasového hřiště“ zprac. v 10/2023. Jejím vymezením dojde k obnově veřejné sídelní zeleně a podpoře plynulého přechodu zástavby do volné krajiny
CNZ.07	-	194,6906	Koridor vymezený dle platných ZÚR ÚK pro realizaci vysokorychlostní trati.

k) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Součástí změny č. 3 ÚP není vymezení nových ploch s prvky regulačního plánu.

l) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

l.1) Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF je graficky znázorněno ve Výkresu předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu (výřez), který je součástí odůvodnění změny ÚP.

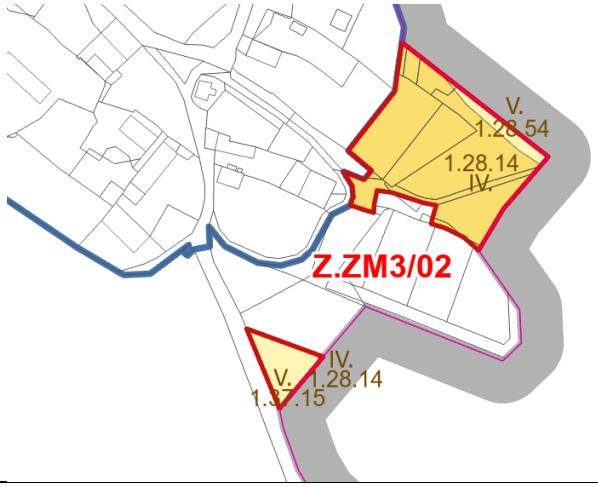
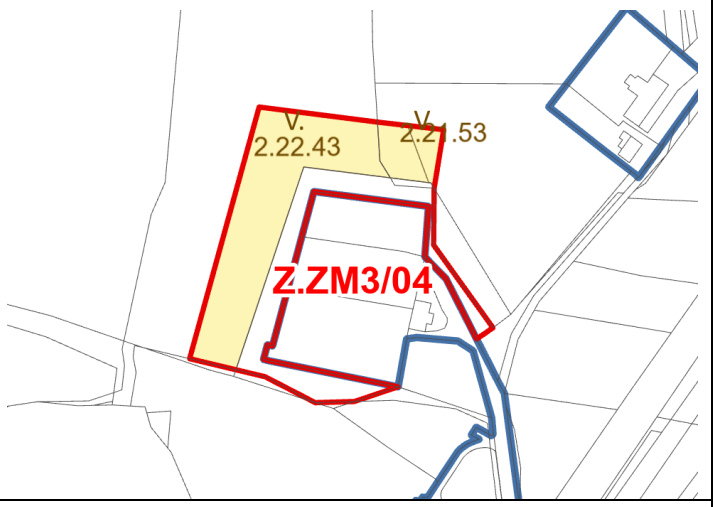
Vyhodnocení bylo zpracováno na základě zákona č. 334/1992 Sb.

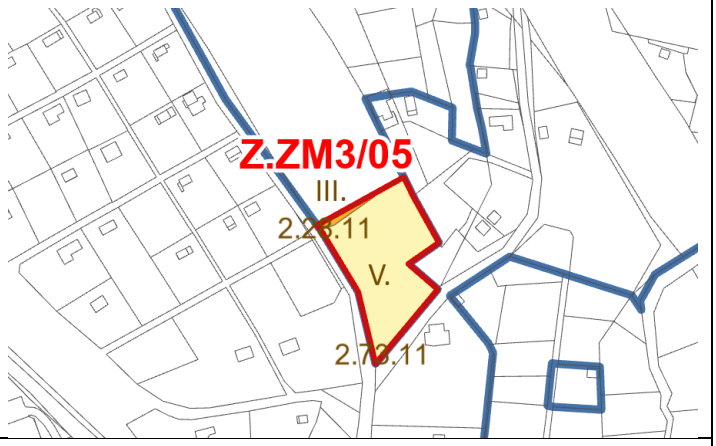
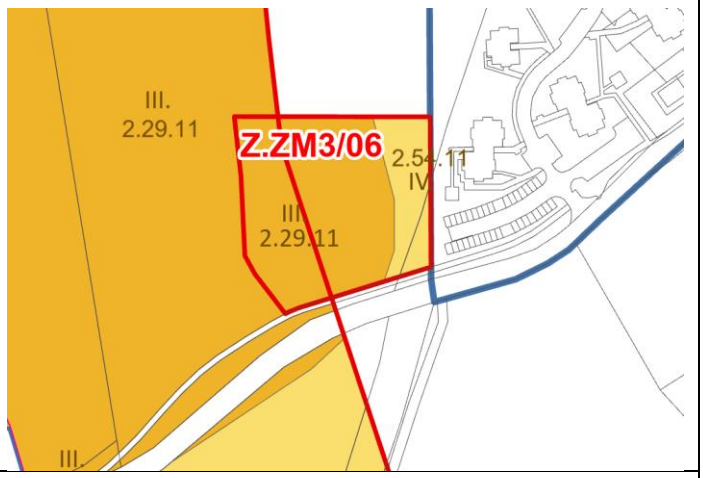
Níže uvedená tabulka zobrazuje výčet jednotlivých předpokládaných záborů ZPF.

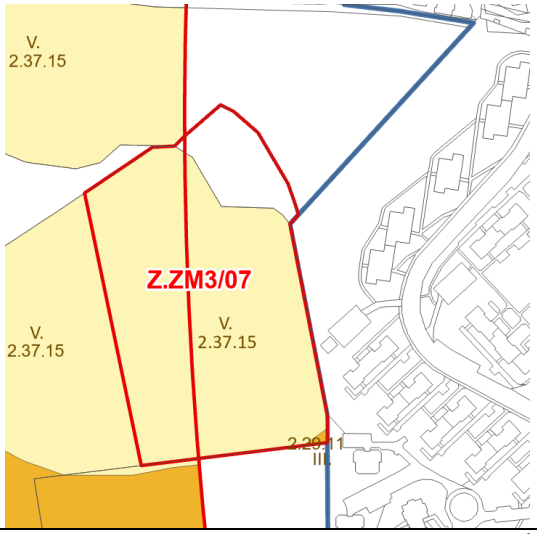
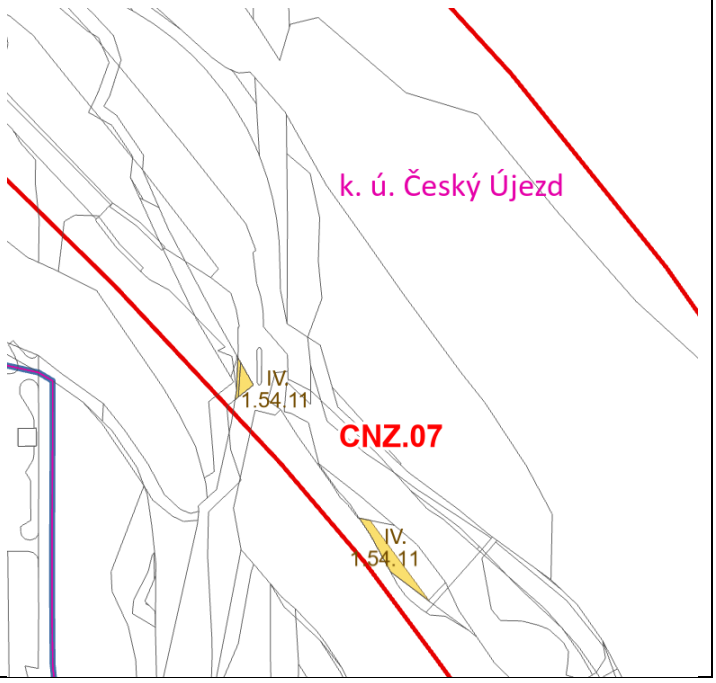
Tabulka záborů ZPF:

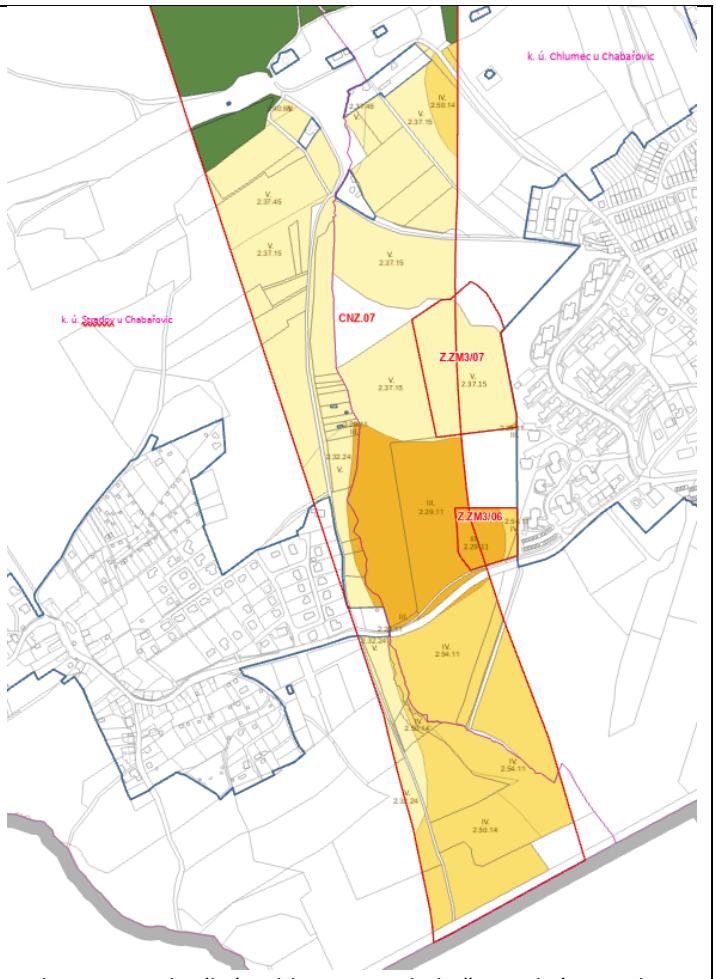
označení plochy/ koridoru	navržené využití	výměra plochy [ha]	souhrn výměry záboru [ha]	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.ZM3/02	SU	0,6732	0,6732	-	-	-	0,5597	0,1135	-	-	-	-	-
Z.ZM3/04	OH	0,7415	0,4742	-	-	-	-	0,4742	-	-	-	-	-
Z.ZM3/05	RI	0,2149	0,2149	-	-	0,0071	-	0,2077		-	-	-	-
Z.ZM3/06	OS	0,9199	0,9199	-	-	0,7308	0,1892	-	-	-	-	-	-
K.ZM3/07	ZU	3,1878	2,812	-	-	0,0088	-	2,8032	-	-	-	-	-
CNZ.07		194,6906	162,5699	-	-	5,6354	11,0243	145,9102	-	-	-	-	-
Zábor ZPF celkem		**200,4279**	**167,6641**	**-**	**-**	**6,3821**	**11,7732**	**149,5088**	-	-	-	-	-

Odůvodnění předpokládaných záborů:

kód plochy	index plochy	souhrn výměry plochy [ha]	souhrn výměry záboru [ha]	zdůvodnění záboru
Z.ZM3/02	SU	0,6732	0,6732	Plocha převážně zahrad a trvalých travních porostů na nejnižších třídách ochrany ZPF (IV. a V. třídy ochrany) v nezastavěném území o celkové výměře cca 7.000 m^2 . Plocha přímo navazuje na zastavěné území a na zastavitelnou plochu Z.30 vymezenou platným ÚP Chlumec, se stejným způsobem využití, kde již je zahájená výstavba. Zastavitelná plocha byla vymezena na základě požadavku vlastníka pozemku. 
Z.ZM3/04	OH	0,7415	0,4742	Pozemky dle KN funkčně ost. plocha a orná půda nejnižší bonity (V. tř. ochrany) navazující na stávající zastavěnou plochu hřbitova o výměře cca 7.000 m^2 vymezena ve veřejném zájmu pro parkování u hřbitova a rozšíření plochy hřbitova. Pozemky jsou ve vlastnictví SPÚ a města Chlumec. Pro parkoviště je již zpracovaná dokumentace stavby, pro rozšíření hřbitova je již zpracovaná studie „Revitalizace chlumeckého hřbitova“ z roku 2020. 
Z.ZM3/05	RI	0,2149	0,2149	Pozemek vymezený z podnětu vlastníka nacházející se mezi stávajícím zastavěným územím rekreace v severní části města, navazující na zastavěné území s rekreační funkcí. Dle KN jde o

				trvalý travní porost převážně V. třídy ochrany o výměře 2.149 m^2. Zastavěním nedojde k zásadnímu vlivu na struktury zástavby ani na krajinný ráz a dojde k plynulému dotvoření zastavěného území. 
Z.ZM3/06	OS	0,9199	0,9199	Plocha vymezená z podnětu města je v KN vedena jako ovocný sad. Nachází se na plochách III. a IV. třídy ochrany. Plocha je v jižní části hrušňového sadu, dle studie „Obnova hrušňového sadu a návrh volnočasového hřiště“ zprac. v 10/2023 navržená pro obnovení bikeparku, skatepark, workoutové hřiště. Díky své poloze mezi zastavěným územím dvou sídelních celků má plocha velký rekreační a volnočasový potenciál. 
K.ZM3/07	ZU	3,1878	2,812	Plocha vymezená z podnětu města pro obnovu hrušňového sadu a zároveň vytvoření plochy veřejné pobytové zeleně pro každodenní rekreaci obyvatel. V KN je část plochy aktuálně vedena jako ovocný sad a nachází se na plochách III. a V. třídy ochrany. V současné době je již více než polovina stromů již v senescentním stadiu (stadium rozpadu stromu). Plocha je vymezena ve veřejném zájmu, spočívajícím zejména v posílení obytného charakteru sídelní části vytvořením chybějícího volnočasového zázemí pro potřeby obyvatel přilehlého sídliště a zatraktivněním stávajících veřejně přístupných ploch zeleně při současném zachování veřejné přírodní funkce sadu. Řešená plocha se nachází v severní části území řešeného Studií „Obnova hrušňového sadu a návrh volnočasového hřiště“ zprac. v 10/2023. Součástí návrhové plochy budou nové cesty, prvky mobiliáře (lavičky, pobytové terasy, piknikové stoly),

				herní prvky či oplocené hřiště pro psi a podobně. Důraz na zachování a obnovu stávající výsadby ovocných stromů je podpořen specifickými podmínkami hlavního využití plochy, podmínkami pro podmíněně přípustné využití občanského vybavení v ploše (omezený pouze na vyjmenované druhy staveb a zařízení) a specifickými podmínkami prostorového uspořádání v ploše, zejména stanovením max. % využití území pro tyto účely a požadavky na jejich umístění v ploše. Z výše uvedeného je zřejmé, že vymezením plochy sice dojde k záboru zemědělské půdy, avšak původní trvalé kultury - ovocné stromy zde budou zachovány. Nikoliv však ve smyslu původní zemědělské produkční funkce, kterou již sad nesplňuje, ale jako součást veřejné zeleně. Vymezení plochy umožní realizaci zeleně formou, která nejenže posílí veřejný zájem na uspokojování potřeb obyvatel, ale i veřejný zájem ochrany přírody a přírodních a krajinářských přírodních hodnot v území. 
CNZ.07		194,6906	162,5699	Překryvný koridor je vymezen v rozsahu dle ZÚR ÚK jako koridor pro záměr vysokorychlostní železniční tratě. Jedná se o záměr veřejné infrastruktury nadmístního významu. Celkový zábor koridoru je obecně nadhodnocený, část koridoru bude 

			 vedena v tunelu (k.ú. Chlumec u Chabařovic, k.ú. Stradov u Chabařovic), část bude nadzemní (k.ú. Český Újezd), lze tedy předpokládat, že skutečný trvalý zábor ZPF bude výrazně nižší. Koridor také z velké části kopíruje plochu vymezenou v ZÚR pro koridor železniční dopravy CNZ.01, který je již v platném územním plánu vymezen, a pro něž byl zábor již vyhodnocen, z toho důvodu byl posuzován zábor pouze pro ty části koridoru, které se nachází mimo oblast překryvu s koridorem CNZ.1.

I.2) Pozemky určené k plnění funkce lesa

Koridorem CNZ.07 dochází k dotčení PUPFL o celkové rozloze cca **125,33 ha**, zejména lesů zvláštního určení a lesů hospodářských.

Stejně jako v případě výše uvedeného záboru ZPF i v tomto případě převažuje veřejný zájem realizace záměru veřejné infrastruktury nadmístního významu – koridoru CNZ.07 pro realizaci vysokorychlostní trati vymezené v ZÚR ÚK. Jelikož část záměru v k.ú. Chlumec u Chabařovic, ve které dochází k dotčení PUFL, bude vedena v tunelu, lze předpokládat, že nedojde k trvalému záboru PUPFL.

m) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

<u>SčVK, a.s., zn.: SCVKZAD2024142/R/UL/ŠD ze dne 29. 9. 2025</u>

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 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.

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.

ČEZ Distribuce a.s. ze dne 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) 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.

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.

RNDr. Petr Jirásek, Stradov 66, 403 39 Chlumec ze dne 3. 11. 2025

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 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 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 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.**

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 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 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 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.

n) Text s vyznačením změn vyvolaných změnou územního plánu

- obsaženo v příloze: Příloha č. 1 - SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

POUČENÍ

Proti Změně č. 3 územního plánu Chlumec vydané formou opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

JUDr. Veronika Srnková
starostka