

Územní plán sídelního útvaru

Chabařovice

# Změna č.9

## Návrh

po veřejném jednání

06/2015

**ATELIER CHARVÁT, s.r.o.**

**Dukelských hrdinů 20**

**PRAHA 7**

**170 00**

# Územní plán sídelního útvaru Chabařovice – Změna č.9

upravené znění – vypuštěna lokalita IX/1

## **Pořizovatel:**

Městský úřad Chabařovice  
zastoupený Ing. Jindřichem Šilhavým

## **Zpracovatelé:**

Ing. arch. Vladimír Charvát  
Ing. arch. Martin Pospíšil  
Pavel Barták

## **Obsah Změny č. 9 územního plánu sídelního útvaru Chabařovice:**

Textová část  
Grafické přílohy - Hlavní výkres (1 : 5000)  
- Výkres základního členění (1 : 5000)

## **Obsah odůvodnění Změny č. 9 územního plánu sídelního útvaru Chabařovice:**

Textová část  
Grafická příloha - Koordinační výkres (1 : 5000)  
- Výkres předpokládaných záborů ZPF (1 : 5000)  
- Výkres širších vztahů (1 : 30 000)

## **Přehled termínů a zkratk:**

ZPF – zemědělský půdní fond  
ÚSES – územní systém ekologické stability  
LBC – lokální biocentrum  
VKP – významný krajinný prvek  
RR paprsek – paprsek radioreleového spoje

# Změna č.9 územního plánu sídelního útvaru Chabařovice – návrh po veřejném jednání

## 1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území v oblasti řešené lokality IX/2 Změny č.9 bylo zpřesněno na základě provedených doplňujících Průzkumů a rozborů k datu 10/2014. Odkaz na výkresy, ve kterých je zastavěné území vymezeno – Výkres základního členění, Hlavní výkres, Koordinační výkres, Výkres předpokládaných záborů ZPF.

## 2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

### Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Zásady celkové koncepce rozvoje vycházejí z doplnění jednotlivých ploch Změny č.9 podle projednaného a schváleného zadání zastupitelstvem města Chabařovice a podle pokynů po společném jednání.

Jedná se izolovanou lokalitu – lokalita Z IX/2 - určenou pro zastavitelné území, pro rozvoj ploch individuální rekreace, ploch zeleně soukromé a vyhrazené, ploch veřejných prostranství/ veřejné zeleně a lokality KIX/2 plochy zeleně přírodního charakteru, dále s revizí stávajících ploch a objektů v území, jež je nutné uvést do souladu s podmínkami ÚAP a se skutečným stavem území v řešené lokalitě, včetně úpravy vymezených ploch ÚSES.

Předmětné pozemky určené pro výstavbu přiléhají k zastavěnému území s individuální rekreací. Změna je žádoucí s cílem podpory individuální rekreace, protože v okolí Jezera Milada ani v jiných lokalitách se nedá realizovat, nejsou k tomu podmínky s atraktivním přírodním prostředím.

Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny zůstane beze změny s tím, že volná krajina na předmětných pozemcích se změní na zastavitelné pozemky pro individuální rekreaci.

Lokalita IX/2 - parcely p.č. 1494/2,3,4, 1495, 1496/1,2,3, 1481/1, 1493, 1482, 1492/1,2,3,4, 5,6,7,8,10, 1470/1, 1513/1,2,3, 1514/1,2,3, 1488, 1487, 1489/5, 1469/2,3, 1486/1, 1485, 1490, 1483, 1479/2, 1480/4,5,7,8, 1515, 1516/10,12,13, 1480/4,8,5,7, 1497/2, 1469/3 (k.ú. Chabařovice)  
Parcely jsou vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plochy, trvalý travní porost a ostatní plochy.

### Hlavní cíle rozvoje

Mezi hlavní cíle rozvoje ve Změně č. 9 patří urbanistické využití jednotlivých ploch schválených v zadání Změny č.9. Návrh doplňuje území o dílčí plochy ve smyslu rozvoje funkce rekreační – plochy individuální rekreace, veřejné zeleně a ploch zeleně soukromé a vyhrazené. Dále se vymezují plochy krajiny – plochy zeleně přírodního charakteru. Lokalita IX/2 se také uvádí do souladu se skutečným stavem území. Jsou vymezeny plochy individuální rekreace, plochy zahrad, plochy přírodního charakteru, plochy zemědělské, plochy vodních toků a vodních ploch.

## **Hlavní cíle ochrany a rozvoj hodnot**

Návrh rozvoje **plochy individuální rekreace** bude maximálně zachovávat hodnoty území. V území s návrhovými plochami jde zejména o přírodní hodnoty – významný krajinný prvek (VKP), lokální biokoridor (LBK), lokální biocentrum (LBC), lokality s výskytem chráněných živočichů, apod. Současné přírodní ale ani urbanistické hodnoty nejsou návrhem Změny č.9 územního plánu negativně dotčeny.

Z hlediska ochrany přírody jsou v návrhu Změny č.9 respektovány základní zásady ochrany životního prostředí a povinnosti fyzických a právnických osob při ochraně a zlepšování stavu životního prostředí, které vyplývají ze zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Návrh negativně neovlivní žádné významné krajinné prvky ze zákona, je respektován krajinný ráz i místní územní systém ekologické stability (ÚSES) - lokální biokoridory a biocentra. Zástavba v biocentru bude prověřena a budou odstraněny plochy a objekty nepovolené anebo nezapsané do KN, protože biocentrum bylo vymezeno již v 90. letech,

Z hlediska památkové ochrany lze konstatovat, že Změna č. 9 se nedotýká památkově chráněných objektů. Avšak řešené lokality leží na území s archeologickými nálezy s prokázaným výskytem, je tedy třeba při výstavbě přihlížet k těmto jevům.

Z hlediska zemědělského půdního fondu lze konstatovat, že návrhem nových zastavitelných ploch dojde k záboru zemědělské půdy. Návrh zastavitelných ploch je popsán a vyhodnocen v odůvodnění změny územního plánu, tak jako celková bilance ploch záboru ZPF. Návrhem zastavitelných ploch nedojde k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Z hlediska ochrany vod Změnou č. 9 je nutné:

1. Je respektována vymezená Aktivní zóna v území, je respektováno území Q100, dle vymezení MMUL, OŽP
2. území určené k výstavbě je zabezpečeno takovým způsobem, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly srovnatelné se stavem po výstavbě jako před ní (tzn. odtok ve stejném množství a ve stejném časovém úseku), aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů níže na tocích.

## **3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **Návrh urbanistické koncepce, do které je promítnuta celková koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot**

Urbanistická koncepce doplňuje nové zastavitelné a nezastavitelné plochy na administrativním území města Chabařovice. Nové zastavitelné plochy navazují na zastavěné území enklávy kolem vodních ploch (plochy individuální rekreace), jsou doplňovány mimo plošné limity na území města Chabařovic. Návrh doplňuje území o nové zastavitelné plochy pro rozvoj funkce individuální rekreace. Lokalita IX/2 uvádí ÚPD do souladu se skutečným stavem.

Změna č. 9 neovlivní základní urbanistickou koncepci ani koncepci uspořádání krajiny.

#### **Lokalita IX/2**

Navrhované zastavitelné "plochy individuální rekreace" navazují na stávající zastavěné území západního okraje lokality. Západní část lokality je ponechána v nezastavitelném území, neboť sem zasahuje Aktivní zóna Ždírnického potoka. Do lokality zasahují prvky ÚSES - lokální biokoridor a

lokální biocentrum spolu s vymezenými prvky VKP. Lokální biokoridor je vymezen podél vodoteče Ždírnického potoka.

Lokalita byla navržena k rekreaci ve stávajícím kmenovém územním plánu a stejně je sledována zadáním změny územního plánu. Po projednání a po uplatnění stanovisek však návrh vyznačil pouze plochy individuální rekreace. Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny stávajícími.

## **Plošné a prostorové uspořádání ploch Změny č. 9:**

### **- Plochy individuální rekreace**

**Přípustné využití** – plochy rekreace (rekreační domy), individuální garáže a odstavná stání, technická infrastruktura pro uvedenou plochu,

**Podmíněně přípustné** – penziony, ostatní ubytovací zařízení, doplňkové plochy nerušících obslužných funkcí – obchodní účely, plochy pro sport a rekreaci (hřiště pro děti a mládež)

Podmínka: svým rozsahem a charakterem nebudou rušit ani omezovat přípustné funkce (podmíněně přiměřenou velikostí ploch), zejména z pohledu vztahu k plochám rekreace (kapacita, dopravní zátěž, hluková zátěž), veřejné prostory, veřejná zeleň z pohledu oddělení činností (funkcí) nebo objemů

Podmínka: tam, kde je nezbytné rozčlenit přípustné plochy, funkce nebo objemy

**Nepřípustné využití** - ostatní zařízení a funkce

**Ostatní regulativy:**

- koeficient zastavěnosti 20% pozemku, 1NP +P jako maximální výška objektů

Podmínka: v dalším stupni je třeba provést biologické hodnocení lokality dle požadavku Odboru životního prostředí Krajského úřadu Ústeckého kraje.

### **- Plocha veřejných prostranství**

Plochy prostorotvorné a komunikační, mohou zahrnovat veřejnou zeleň.

**Přípustné využití** – veřejná prostranství, komunikace místní, účelové, komunikace pěší, cyklo, prostory u významných staveb, návsi a náměstí, technická vybavenost, dopravní plochy silniční, veřejná zeleň

**Podmíněně přípustné** – žádné

**Nepřípustné využití** - žádné

**Ostatní regulativy:** nestanoveno

### **- Plocha přírodního charakteru**

Plochy s převažující přírodní funkcí zahrnující mimo jiné zvláště chráněné plochy, plochy evropsky významných lokalit, pozemky smluvně chráněné, prvky ÚSES, apod..

**Přípustné:** nezastavěné pozemky přírodního charakteru

**Podmíněně přípustné:** žádné

**Nepřípustné:** ostatní funkce a zařízení

### **Zastavitelné plochy**

Navrhovaná lokalita IX/2 Změny č. 9 ÚPnSÚ Chabařovice je zahrnuta do zastavitelných ploch, s výjimkou části ploch, do nichž zasahují pozemky Aktivní zóny a záplavového území a pozemky vymezené pro migraci živočichů.

Lokalita IX/2, jež uvádí ÚPD do souladu se skutečným stavem, je do ní zasahuje plocha záplavového území a Aktivní zóna je ponechána v nezastavitelném území.

### **Plochy přestavby**

Plochy přestavby nebyly vymezeny.

### **Plochy rezervy**

Plocha rezervy není vymezena.

### **Prověření změn využití územní studií**

Prověření územní studií je navrženo. Studie bude vyhotovena do 1 měsíce od schválení Změny územního plánu.

### **Zásady etapizace**

Etapizace není Změnou č.9 navržena.

### **System sídelní zeleně**

Sídelní zeleň města Chabařovice je doplněn Změnou č.9. Jsou doplněny plochy s veřejnou zelení a plochy zeleně přírodního charakteru. je respektována zelen doprovodná a zeleň v rámci ploch ÚSES kolem Ždírnického potoka.

## **4. Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení**

V souvislosti s připojením na elektrickou rozvodnou síť bude nutná úprava rozvodů NN a výstavba vodovodního řadu.

### **Dopravní infrastruktura**

Dopravně budou nové lokality napojeny na stávající místní komunikaci. Stávající koncepce dopravní infrastruktury zůstává beze změny. Do území zasahují ochranná pásma letiště Ústí nad Labem.

### **Technická infrastruktura**

Koncepce územního plánu v jednotlivých druzích technické infrastruktury, včetně zařízení pro ukládání a zneškodňování odpadů zůstává beze změny.

Změna navrhuje pro rozvojové lokality připravit podmínky k zásobování vodou, odkanalizování území a zásobování elektrickou energií.

#### **Zásobování vodou**

Koncepce zásobování vodou se Změnou č.9 nemění. Lokality budou napojeny nově vybudovaným vodovodním řadem veřejného vodovodu ze silnice III/25357.

#### **Splaškové vody**

Likvidace splaškových vod je řešena pro lokality Změny č.9 vybudováním bezodtokých jímek.

#### **Dešťové vody**

Bude uplatňována koncepce nakládání s dešťovými vodami, umožňující jejich zadržování, vsakování, i přímé využití v rámci jednotlivých parcel a pozemků. Dešťové vody z veřejných ploch a komunikací budou svedeny do stávajících vodotečí, pokud je to možné. Jinak budou zasakovány

nebo svedeny do retencí. Dešťové vody z ploch pro rekreaci budou zasakovány na vlastním pozemku.

#### **Zásobování elektrickou energií**

Zásobování bude ze stávajících zařízení elektrické sítě VN u průmyslového areálu.

#### **Zásobování plynem**

Do rozvojové lokality není zaveden plyn. Stávající koncepce zásobování plynem tedy není návrhem Změny č.9 ovlivněna. Napojení lokality na plynovod není navrženo.

#### **Zásobování teplem**

Zásobování teplem bude řešeno ekologickým vytápěním, u individuální rekreace se předpokládá využití elektrické energie k vytápění objektů.

#### **Telekomunikace, radiokomunikace**

Stávající trasy telekomunikačního systému v území nejsou.

### **Odpadové hospodářství**

Koncepce nakládání s odpady zůstává beze změn a bude rozšířena i do lokalit, které jsou předmětem této změny.

### **Občanské vybavení veřejné infrastruktury**

Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury zůstává beze změny, není předmětem Změny územního plánu č.9.

### **Veřejná prostranství**

Celková koncepce veřejných prostranství zůstává v souladu se stávajícím územním plánem. Nově vymezená lokalita klade nároky na vymezení veřejných prostorů v souladu se stavebním zákonem. Veřejné prostory jsou vymezeny návrhem Změny č.9 a budou dále prověřeny navrženou územní studií.

## **5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické krajiny, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů**

### **Návrh uspořádání krajiny**

Návrh uspořádání krajiny při respektování zásad Úmluvy o krajině, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení koncepčních podmínek pro změny v jejich využití je použito z platného územního plánu. Koncepční podmínky jsou zejména ochrana krajinného rázu, ochrana prvků VKP a prvků ÚSES – lokální biocentrum, lokální biokoridor (Ždírnický potok) a dále tvorba nové krajiny pro rekreaci.

### **Návrh systému ÚSES, vymezení ploch pro ÚSES**

Návrh systému ÚSES není Změnou č.9 dotčen. I přes zastavění plochy lokálního biocentra jsou zbývající plochy dostatečné a funkční.

## **Prostupnost krajiny**

Návrh koncepce systému cest v krajině, včetně pěších cest a cyklostezek se Změnou č. 9 nemění. Změna č.9 navrhuje

## **Opatření proti povodním**

Vymezení ploch pro opatření proti povodním - plochy jsou vymezeny, protipovodňová opatření nejsou uvažována. V území lokalit Změny č.9 je vymezena a je respektována Aktivní zóna a záplavové území Ždírnického potoka.

## **Koncepce rekreačního využívání krajiny**

Koncepce rekreačního využívání krajiny se touto změnou doplňuje.

## **Vymezení ploch pro dobývání nerostů**

Plochy pro dobývání nerostů nejsou v rámci řešeného území vymezeny.

# **6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu**

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. U ploch s rozdílným způsobem využití se ve Změně č.9 stanovuje:

### **- Plochy individuální rekreace**

**Přípustné využití** – rekreační bydlení (rekreační domy), individuální garáže a odstavná stání, technická infrastruktura pro uvedenou plochu,

**Podmíněně přípustné** – penziony, ostatní ubytovací zařízení, doplňkové plochy nerušících obslužných funkcí – obchodní účely, plochy pro sport a rekreaci (hřiště pro děti a mládež)

Podmínka: svým rozsahem a charakterem nebudou rušit ani omezovat přípustné funkce (podmíněně přiměřenou velikostí ploch), zejména z pohledu vztahu k plochám rekreace (kapacita, dopravní zátěž, hluková zátěž), veřejné prostory, veřejná zeleň z pohledu oddělení činností (funkcí) nebo objemů

Podmínka: tam, kde je nezbytné rozčlenit přípustné plochy, funkce nebo objemy

**Nepřípustné využití** - ostatní zařízení a funkce

**Ostatní regulativy:**

- koeficient zastavěnosti 20% pozemku, 1NP+P jako maximální výška objektů

Podmínka: v dalším stupni je třeba provést biologické hodnocení lokality dle požadavku Odboru životního prostředí Krajského úřadu Ústeckého kraje.



### **- Plochy veřejných prostranství/veřejná zeleň**

Plochy systému sídelní zeleně, prostorotvorné, mohou zahrnovat zpevněné plochy.

**Přípustné využití** – významné plochy sídelní zeleně veřejně přístupné, plochy parků a arboret, komunikace pěší, cyklotrasy a cyklocesty, veřejné prostory s nadpolovičním podílem sídelní zeleně

**Podmíněně přípustné** – technická vybavenost, místní obslužné komunikace

Podmínka: svým rozsahem nebudou rušit ani omezovat přípustné funkce a nelze tyto funkce situovat na jiné, k tomu primárně určené plochy

**Nepřípustné využití** - žádné

**Ostatní regulativy:** nestanoveno

### **- Plochy vodní a vodohospodářské**

Plochy vodních ploch a vodních toků.

Hlavní využití – plochy vodních toků a vodních nádrží

**Přípustné:** vodní prvky, včetně doprovodných ploch, stavby pro rybochovné účely, stavby pro ochranu před záplavami a pro výrobu el. energie

**Podmíněně přípustné:** žádné

**Nepřípustné:** ostatní funkce a zařízení

### **- Plochy zeleně přírodního charakteru**

Hlavní využití – plochy funkčně nevyhraněné mající charakter přírodní zeleně v krajině

**Přípustné:** nezastavěné pozemky s charakterem přírodním, nízká a vysoká zeleň charakteru přírodní zeleně (bez zásahů člověka)

**Podmíněně přípustné:** stavby, zařízení a opatření pro dopravní infrastrukturu pro nemotorovou dopravu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro vedení technické nezbytné infrastruktury

Podmínka: neruší funkčnost a charakter zeleně v krajině

**Nepřípustné:** ostatní funkce a zařízení

### **- Plochy zemědělské**

Hlavní využití – plochy zemědělské se vymezují za účelem zajištění zemědělské výroby na těchto plochách, plochy zemědělského půdního fondu.

**Přípustné:** pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, zemědělské účelové stavby, areály živočišné a rostlinné výroby, doprovodná a izolovaná krajinná zeleň.

**Podmíněně přípustné:** nesouvisející dopravní a technické infrastruktury

Podmínka: svým rozsahem nebude rušit ani omezovat přípustné funkce a pokud nelze tyto plochy situovat do jiných, k tomu primárně určených ploch pro technickou vybavenost nebo dopravu.

**Nepřípustné:** ostatní funkce a zařízení

### **- Plochy lokálního biokoridoru**

Plochy pro systém ÚSES.

Hlavní využití – plochy funkční zeleně mající charakter přírodní zeleně v krajině

**Přípustné:** nezastavěné pozemky s charakterem přírodním, nízká a vysoká zeleň charakteru přírodní zeleně

**Podmíněně přípustné:** pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro vedení nezbytné technické infrastruktury

Podmínka: nenaruší funkčnost biokoridoru, nenaruší charakter zeleně v krajině

**Nepřípustné:** ostatní funkce a zařízení

### **- Plochy lokálního biocentra**

Plochy pro systém ÚSES.

Hlavní využití – plochy funkční zeleně mající charakter přírodní zeleně v krajině

**Přípustné:** nezastavěné pozemky s charakterem přírodním, nízká a vysoká zeleň charakteru přírodní zeleně

**Podmíněně přípustné:** pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro vedení

nezbytné technické infrastruktury

Podmínka: nenaruší funkčnost biocentra, nenaruší charakter zeleně v krajině

**Nepřípustné:** ostatní funkce a zařízení

**- Plochy zeleně soukromé a vyhrazené**

Hlavní využití - plochy zahrad u rekreačního bydlení

**Přípustné:** zahrady okrasné a užitkové, stání na pozemku, oplocená soukromá zeleň v sídle

**Podmíněně přípustné:** objekt pro nářadí, sklad materiálu

Podmínka: zastavěná plocha objektu nepřekročí 25m<sup>2</sup>

**Nepřípustné:** ostatní funkce a zařízení

**7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Veřejně prospěšné stavby nejsou vymezeny.

**8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Veřejně prospěšné stavby nejsou vymezeny.

**9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Plochy a koridory územních rezerv nebyly navrženy.

**10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Prověření územní studií bylo navrženo. Studie bude vypracována do 1 roku od vydání změny č.9

Předmětem studie:

- vymezení ploch a parcelace pro lokality s rekreačním využitím
- prověření dopravního napojení ploch
- ochrana území před povodněmi

## **11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu**

Pořízení a vydání regulačního plánu není navrženo.

## **12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Pořadí změn v území není navrženo.

## **13. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Stavby nebyly navrženy.

## **14. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona**

Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona nejsou vymezeny.

## **15. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Počet listů územního plánu – 11, přičemž každá kapitola je vždy součástí schvalovaného textu územního plánu (výrokové části).

Počet příloh:

Hlavní výkres

1 : 5 000

Základní členění

1 : 5 000

# Odůvodnění

## **0. Postup pořízení Změny č.9 územního plánu sídelního útvaru Chabařovice**

Pořizovatelem je v souladu s § 6, odstavec 1 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, Ing. Jindřich Šilhavý.

Návrh Změny č.9 sídelního útvaru Chabařovice je zpracován firmou ATELIER CHARVÁT, s.r.o., Dukelských hrdinů 20, 170 00 Praha 7, autorizovaný architekt Ing. arch. Vladimír Charvát ČKA 02016.

Jedná se o pořízení územně plánovací dokumentace Změny č. 9 v rozsahu vymezeného řešeného území, v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

O zahájení pořízení Změny č.9 rozhodlo zastupitelstvo města na svém zasedání dne 23. 4. 2012 usnesením ZM 83/2012.

Projednání návrhu zadání ÚP bylo zahájeno dne 4.10. 2012 a v souladu s ustanovením § 47, odstavec 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) bylo k tomuto datu oznámení o zahájení projednávání vyvěšeno na úřední desce města Chabařovice a v elektronické podobě způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách města. A to ve lhůtě od 8.10. 2012 do 7. 11. 2012. Návrh zadání Změny č.9 Chabařovice byl rovněž k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadu Chabařovice, odbor výstavby.

K obsahu návrhu zadání ÚP mohly v termínu do 8. 11. 2012 dotčené orgány a krajský úřad uplatnit požadavky, sousední obce podněty a každý připomínky. Dle předložených stanovisek byl návrh zadání upraven a v souladu s ust. § 47 odst. 5 stavebního zákona bylo zadání předloženo ke schválení zastupitelstvu města Chabařovice. Zastupitelstvo předložené zadání schválilo dne 17. 2. 2012 pod číslem usnesení 19/2014. Následně byl zpracován návrh změny č.9 ÚPnSÚ města Chabařovice. Návrh byl projednán s DO dne 11.7.2014 a po jeho úpravě dle došlých stanovisek bylo požádáno o jeho posouzení. Následně byl návrh doplněn dle požadavků Stavebního odboru Krajského úřadu Ústeckého kraje. Odstranění nedostatků bylo uvedeným úřadem potvrzeno 23.4.2015. Návazně bylo svoláno veřejné projednání na den 1.6.2015. Veřejné projednání proběhlo bez připomínek. Následně obdržel pořizovatel od dotčeného orgánu, kterým je v tomto případě Krajský úřad Ústeckého kraje. Negativní stanoviska požadující doplnění o aktualizovanou PUR, a doplnění návrhu změny č.9 ÚPnSÚ města Chabařovice o nutnost zpracování biologického průzkumu před zahájením stavebního řízení. Magistrát města Ústí n.L. Jako DO požaduje zpřesnit Q100 Ždírnického potoka v této lokalitě. Po doplnění dokumentace návrhu změny č.9 ÚPnSÚ města Chabařovice požádá pořizovatel o stanovisko dle ust. §52 odst.3 stavebního zákona.

Na základě připomínek k veřejnému jednání byl návrh doplněn – byly opraveny plochy Q100 dle stanoviska Odboru životního prostředí Magistrátu města Ústí nad Labem, byly opraveny regulativy pro plochy rekreačního bydlení podle stanoviska Odboru životního prostředí Krajského úřadu Ústeckého kraje. Byl doplněn soulad s Politikou územního rozvoje 2008, ve znění 1. Aktualizace.

# **1. Vyhodnocení koordinace využívání z hlediska širších vztahů v území**

## **Soulad s Politikou územního rozvoje 2008 ve znění 1. Aktualizace z roku 2015**

Z celostátní dokumentace, tj. Politiky územního rozvoje České Republiky 2008, ve znění 1. Aktualizace, která byla schválena usnesením vlády ČR 14.5.2015 a z širších územních vztahů vyplývá pro navržené lokality Změny č.9 zohlednění požadavků na respektování a promítnutí republikových priorit územního plánování do návrhu.

Lokality Změny č.9 jsou součástí rozvojové oblasti republikového významu OB6 - Ústí nad Labem.

### Důvody vymezení OB6:

Území ovlivněné rozvojem dynamikou krajského města Ústí nad Labem při spolupůsobení vedlejšího centra Teplice a urbanizovaného osídlení. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž převážná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je existující poloha na I. tranzitním železničním koridoru a připravované dokončení dálnice D8.

Řešit uspořádání krajiny mezi Ústím nad Labem a Teplicemi jako kvalitní společně využívaný prostor, propojující obě města.

Priorita: Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (sesuvy) s cílem minimalizovat rozsah případných škod.

Lokalita IX/2 se nachází v záplavovém území Ždírnického potoka, jsou přehodnoceny plochy pro individuální rekreaci stávající.

Priorita: Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území.

Přírodní, civilizační a kulturní hodnoty nejsou návrhem Změny č.9 negativně dotčeny.

Priorita: Rozvojové záměry, které mohou výrazně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování ÚSES a zvyšování a udržování ekologické stability.

Lokalita IX/2 nepatří mezi konfliktní lokality, umístění ploch pro individuální rekreaci je v souladu s dlouhodobým využíváním této lokality, s tím, že nemá limit ochrany nerostného bohatství. Lokalitu je nutné posuzovat z hlediska její průchodnosti a z hlediska migrace živočichů.

Priorita: Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Přírodní, civilizační a kulturní hodnoty nejsou návrhem Změny č.8 negativně dotčeny. Rozvojové záměry jsou vymezeny mimo vymezené územní limity ochrany hodnot. Záměry podporují další rozvoj území v oblasti rezidenční a rekreační funkce, při akceptaci výskytu zvláště chráněných živočichů.

### Priorita:

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

## Rozvojové záměry přiléhají k zastavěnému území.

**Priorita:** Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (sesuvy) s cílem minimalizovat rozsah případných škod.

## Lokality Změny č.9 se nenacházejí na sesuvném území. Lokalita se nenachází na poddolovaném území.

ZÚR ÚK stanovily krajské priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Vzhledem k charakteru a malého rozsahu navrhovaných změn se priority územního plánování projevují v Návrhu změny pouze marginálně. Řešených změn se týkají zejména následující priority, které byly návrhem respektovány:

*(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 parametru sociální soudržnosti obyvatel kraje.*

Návrh změny územního plánu doplňuje rozvojové plochy o dílčí lokality rekreaci, které jsou z hlediska celkového rozvoje města Chabařovice marginální ve vztahu k širším vztahům.

*(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.*

Návrh změny územního plánu respektuje obecně platné limity využití území (jsou respektována ochranná pásma, apod.), stejně respektuje ochranu hodnot ve Změnou dotčeném území.

*(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).*

Návrh změny územního plánu respektuje ochranu přírodních hodnot, jsou stanoveny podmínky, které tuto ochranu zajišťují - rozsah navrhovaného využití bude v takovém rozsahu, který neohrozí místní ekosystém v řešeném území a jeho bezprostředním okolí.

*(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 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.*

Navrhované změny jsou marginálního rozsahu a pouze doplňují stávající koncepci rozvoje území města Chabařovice ve vazbě na polohu města v rozvojové oblasti OB6.

Návrh změny územního plánu naplňuje úkoly pro územní plánování v ZÚR ÚK stanovené pro upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

*(1) Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území Ústeckého kraje považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin, energetiky - včetně obnovitelných zdrojů, dále těžké průmyslové výroby, technické a dopravní infrastruktury, ale i rekreace a cestovního ruchu).*

Návrh respektuje limity a hodnoty v území. pro zajištění této ochrany byly doplněny podmínky funkčního využití.

*(12) Respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje.*

Navrhované změny jsou v souladu s významem rozvojové oblasti OB6, jejíž součástí je i město Chabařovice.

(15) Stabilizovat (přiměřeným způsobem i doplnit nebo obnovit) sídelní strukturu v pánevní oblasti, zamezit dalšímu zániku sídel nebo jejich částí v předpolí činných dolů.

Návrh změny podporuje dílčím způsobem rozvoj města Chabařovice (rekreační funkce) a tím stabilizaci jeho sídelní struktury.

(18) Chránit před nevhodným využitím a v potřebném rozsahu rozvíjet území intenzivní příměstské rekreace a rekreace ve volné krajině.

Změna svým dílčím způsobem posiluje rozvoj intenzivní příměstské rekreace.

(24) Sledovat a respektovat dlouhodobý záměr na průtah vysokorychlostní trati VRT územím kraje.

Rozsah vymezených lokalit sleduje a zohledňuje záměr na průtah vysokorychlostní tratí VRT územím kraje, netýká se řešeného území Změny.

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

Je podpořeno vymezením územní studie.

(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.

Příměstskou rekreační oblast vytváří jižně od silnice I/13 Změna č.9

\_ řešení dopravního obchvatového systému, na východním okraji Teplic (Doubravská spojka).

Není předmětem Změny č.9

\_ výhledový záměr upřesnění koridoru vysokorychlostní železniční trati (VRT) meziměstským prostorem Ústí n. L. - Teplice, přičemž je nutné sledovat možnost vazby VRT na železniční a dopravní uzel rozvojové oblasti.

Trasa VRT je změnou č.9 sledována, trasa VRT nezasahuje do ploch Změny č.9

(3) Řešit územní souvislosti ochrany a rozvoje lázeňských funkcí Teplic a Dubí.

Není předmětem Změny č.9

(4) Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu a zohlednit plánovaný rozvoj ekonomických aktivit v lokalitě Žďárek - Libouchec.

Není předmětem Změny č.9

(5) Řešit územní souvislosti výstavby nedokončeného úseku dálnice D8.

Není předmětem Změny č.9

(6) Řešit přestavbu silničního napojení rozvojové oblasti na prostor Děčína (silnice I/13 v úseku MÚK D8 Knínice - Děčín).

Není předmětem Změny č.9

(7) 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).

Není předmětem Změny č.9

(8) Chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky rozvojové oblasti: zejména rámeček území tvořený Krušnými horami a Českým

středohořím, koridor Labe s dominantami Střekov, Větruše, Mariánská skála a dominanta Teplická – Doubravská hora.

Není předmětem Změny č.9

(9) Sledovat na území rozvojové oblasti možnosti zlepšení plavebních podmínek na Labi (s odkazem na záměr převzatý bez věcné změny z platných 2. ZaD ÚP VÚC SHP), při respektování hledisek ochrany krajiny a přírody.

Není předmětem Změny č.9

(10) Usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).

Není předmětem Změny č.9

(11) Obnovit historická dopravní spojení přerušená těžbou uhlí mezi OB6 a Specifickou oblastí SOB5 (např. Duchcov - Bílina - Most).

Není předmětem Změny č.9

(12) Respektovat úpravu závazné linie omezení postupu těžby hnědého uhlí na Velkolomu Bílina, schválené usnesením vlády ČR c. 1176/ 2008, která se okrajově vztahuje k OB6 v prostoru západního okraje výsypky Pokrok.

Není předmětem Změny č.9

(13) Sledovat rozvojový záměr na zřízení výrobní a obslužné zóny Libouchec - Ždárek, zahrnutý nebo připravovaný v rámci ÚP dotčené obce, s ohledem na citlivost území vůči vlivům nadmístního významu na úseku dopravy, ochrany přírody a krajiny aj.

Není předmětem Změny č.9

#### **Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot**

Přírodní hodnoty jsou v řešeném území reprezentovány přírodními prvky v území, vysokou zelení na ostatních plochách, lada a vodotečemi. Prvky přírody jsou vymezeny jako VPS, ÚSES. Tyto plochy jsou návrhem chráněny.

Úkoly pro územní plánování:

- při řešení využití území (plochy s rozdílným způsobem využití) jsou vymezeny plochy přírodě blízké, plochy veřejné zeleně a plochy zeleně vyhrazené a soukromé a při upřesňování tras liniových staveb v rámci vymezených koridorů hledat taková řešení, která vyloučí, popř. budou minimalizovat negativní vlivy především na chráněná území přírody (VKP), dále nebudou narušeny prvky systému ÚSES.

#### **Koncepce ochrany kulturních hodnot**

Kulturní hodnoty nejsou v řešeném území vymezeny.

#### **Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot**

Civilizační hodnoty v řešeném území jsou dopravní a technická infrastruktura.

#### **Ochrana nezastavěného území**

Ochrana nezastavěného území je zajištěna platným územním plánem. Přesto jsou do lokality řešené formou změny umístěny pozemky a stavby pro rekreaci, čímž byla vytvořena zastavěná enkláva, která v současnosti narušuje nejen nezastavěné území, ale také zastavuje prvky ÚSES a záplavové území Ždírnického potoka. Stavby jsou zkolaudovány. Proto bylo přistoupeno ke zpracování Změny č.9, aby tato enkláva živelně vznikla a neustále se rozšiřující byla jednoznačně regulována a aby byla vytvořena možnost vymezení ploch, které nezasahují do ploch ÚSES a do ploch záplavových zón.



### **Severočeské nížiny a pánve (13):**

a) *respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství).*  
Změna svým marginálním charakterem negativně nepůsobí na význam zemědělství v daném území. Navrhované změny jsou plošně marginálního rozsahu a navazují na zastavěné území města Chabařovice, respektive části území U prkenného mlýna. Nezasahují do ploch s vymezenými hodnotami (ÚAP ORP Ústí nad Labem) nebo známé přírodní hodnoty v území respektují (výskyt zvláště chráněných živočichů).

b) *napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES),*  
Tento dílčí krok není řešen v rámci navrhovaných změn, nicméně jejich návrh nezhoršuje v dotčeném území tyto parametry (ÚSES, vodní režim).

c) *napravovat či zmírňovat narušení krajiny lokálně postižené zejména velkoplošnou těžbou štěrkopísků, vápenců či umístěním rozsáhlých rozvojových zón ve volné krajině, těžbu nerostných surovin koordinovat s rekultivacemi, tak aby se postupně snižovalo zatížení území těžebními aktivitami,*  
Navrhované změny řeší dílčím způsobem posilování rezidenční a rekreační funkce města Chabařovice, a jsou v souladu s postupnou transformací území vytěženého lomu Chabařovice na rekreační oblast kolem Jezera Milada, v zájmovém území měst Ústí nad Labem a Teplice.

d) *stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny,*  
Navrhované změny rozšiřují nabídku pro rekreaci, tím přispívají k posílení stabilizačních procesů dotčeného území.

e) *uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí,*  
Navrhované změny nerozvíjí výrobní funkce v území.

f) *individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.*  
Navrhované změny byly posuzovány individuálně a stanovily takové podmínky (regulativy) využití, aby svým charakterem nepoškozovaly krajinný ráz a jiné hodnoty v území.

### **Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území (14)**

a) *prioritně respektovat veškeré dílčí přírodní, krajinné či estetické hodnoty - jednotlivé lokality vulkanických vrchu, lokality městských parků a zámeckých zahrad, rekultivované, revitalizované i spontánně se obnovující části krajiny,*  
Navrhované změny jsou plošně marginálního rozsahu a navazují na zastavěné území města Chabařovice. Nezasahují do ploch s vymezenými hodnotami (ÚAP ORP Ústí nad Labem), nebo známé přírodní hodnoty v území respektují.

b) *respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí, stanovené v usneseních vlády ČR č. 331/1991, č. 444/1991 a č. 1176/2008, jako nepřekročitelné hranice, za nimiž nesmí být území narušeno povrchovou těžbou ani výsypkovým hospodářstvím,*  
Navrhované změny respektují územně ekologické limity těžby, za těmito hranicemi není Změnou č. 9 navrhována povrchová těžba ani výsypkové hospodářství. Územně ekologické limity těžby jsou vyznačeny ve výkrese širších vztahů.

c) *postupně realizovat rekultivační a revitalizační opatření v území s ukončenou těžbou hnědého uhlí v časově co možná nejkratším časovém horizontu, cílové znaky a cílovou strukturu krajinného celku odvozovat zejména od řešení rozsáhlých rekultivovaných a revitalizovaných ploch po těžbě hnědého uhlí s výrazným uplatněním vodních ploch,*  
Lokalita podporuje revitalizaci ladem ležícího území pro rekreační využití (kapitola 5 Návrhu změny), lokalita v rámci navrhované Změny dílčím způsobem posiluje funkci rekreační, vše v širších souvislostech v souladu s územním plánem kraje. Protože není možné využít okolí jezera Milada, je

vymezena plocha IX/2 pro rekreaci.

*d) realizovat nápravná opatření směřující k celkové obnově ekologické rovnováhy (ÚSES) a vytvoření nové krajinné struktury, k obnově přirozeného vodního režimu provádět revitalizaci vodních toků dočasně přeložených nebo jinak upravených v důsledku těžby surovin a energetické a průmyslové výroby.*

Tento dílčí krok není řešen v rámci dílčí navrhované změny, nicméně jejich návrh nezhoršuje tyto parametry (ÚSES, vodní režim).

ZÚR ÚK zpřesnilo z PÚR 2008 rozvojovou oblast republikového významu OB6 - Ústí nad Labem, do které město Chabařovice spadá a stanovilo úkoly územního plánování pro plánování a usměrňování územního rozvoje území.

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

Návrh změny územního plánu aktualizuje a doplňuje dílčími změnami stávající platnou územně plánovací dokumentaci města Chabařovice.

*(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).*

*výhledový záměr upřesnění koridoru vysokorychlostní železniční trati (VRT) meziměstským prostorem Ústí n. L. - Teplice, přičemž je nutné sledovat možnost vazby VRT na železniční a dopravní uzel rozvojové oblasti.*

Návrh změny územního plánu podporuje dílčími změnami vytváření polyfunkční krajiny, posiluje funkce rekreační ve vazbě na severní zázemí města Chabařovice.

*(7) 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).*

Návrh změny územního plánu vymezuje zastavitelnou plochu určenou k rekreaci, čímž rozvíjí rekreační zázemí města Chabařovice, v rámci městské aglomerace Ústí nad Labem a Teplice.

#### **Vyhodnocení souladu se záměry ÚAP ÚK:**

Návrh je koordinován s navrhovaným záměrem převedení kanalizace z obce Chlumec do města Chabařovice – koridor V5. Zastavitelné plochy řešených lokalit nezasahují do vymezeného koridoru V5.

Návrh je koordinován s navrhovaným koridorem železnice VPSi, zastavitelné plochy řešených lokalit nezasahují do vymezeného koridoru železnice VPSi.

Záměry na dopravní koridory VR1 (VRT – ZR1), ŽD3 (VPS – i) vyplývající z PÚR ČR 2008 byly respektovány v návrhu Změny č.9.

ŽD3 (VPS - i) – zpřesnění koridoru železniční tratě 140 a 130. Železniční trať Klášterec nad Ohří – Ústí nad Labem, optimalizace, šířka koridoru 250 m. Do jižní, okrajové části řešené lokality IX/2 již nezasahuje ochranné pásmo koridoru VPSi,

Záměr vysokorychlostní trati mezinárodního významu VR1-úsek (Dresden-) hranice SRN/ČR –Praha sledovaný v PÚR 2008, který je též zapracován v ÚAP ÚK projednaných dne 24.6.2009 formou územní rezervy o šířce koridoru 600m, se nenachází v okolí řešeného území Změny č.9 a není tedy dotčen.

#### **Širší vztahy**

Vazby v širších vztazích se oproti vypracované dokumentaci nemění. Vazby na nadřazené inženýrské sítě a dopravní stavby zůstávají v platnosti. V rámci návrhu ZÚR jsou z hlediska širšího okolí

vymezeny následující koridory:

VR1, VPSi, kanalizační řad V5 a V6. Tyto koridory a plochy jsou změnou č.9 respektovány. Význam sídla se zpracovanou Změnou č.9 nemění.

V rámci širších vztahů byly prověřeny záměry přesahující administrativní území Chabařovic a tyto zkoordinovány s územními plány Modlany (nový územní plán), Přestanov (kmenový územní plán), Ústí nad Labem (nový územní plán), Trmice (nový územní plán v projednání), Řehlovice (nový územní plán připravován).

### **Postavení města v systému osídlení**

Postavení obce, tak jak je popsáno ve stávajícím územním plánu, se nemění.

### **Širší dopravní vztahy**

Širší dopravní vztahy se nemění.

### **Širší vztahy technické infrastruktury**

Širší vazby území z hlediska technické infrastruktury se nemění.

### **Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů**

Širší vazby z hlediska ÚSES se nemění, evropsky významné lokality v řešeném území nejsou vymezeny, jsou respektovány systémy ÚSES, zejména ty, které překračují administrativní hranice.

## **2. Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu**

### **VEYHODNOCENÍ PODMÍNEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ STÁTNÍ SPRÁVY,**

Podmínkou bylo vypracovat studii výskytu chráněných živočichů. tato je zpracována k datu 08/2013 spol. JESIS, s.r.o. pod názvem Chabařovice - zahrádkářská kolonie. Výsledky jsou zpracovány v návrhu Změny č.9.

Připomínky a návrh na jejich vypořádání:

#### **Agentura ochrany přírody a krajiny**

Plocha IX/2 (rybníky Chabařovice) - plánováno umístění staveb pro rodinné bydlem. Tato plocha rozvolněné krajiny s výsadbou stromů a travními porosty je širší součástí velmi cenného území v oblasti chabařovických rybníků a Šotolského potoka. Lokalita přímo navazuje na území významné z hlediska výskytu obojživelníků. Při místních terénních šetřeních prováděných ve spolupráci s Inspekcí životního prostředí Ol Ústí n.L. zde byl pozorován výskyt skokana hnědého (Rana temporaria) a dále zvláště chráněných druhů obojživelníků, zejména kuňky obecné (Bombina bombina), skokana štíhlého (Rana dalmatina), skokana skřehotavého (Pelophylax ridibundus) a ropuchy obecné (Bufo bufo). Vlastní plocha je důležitou migrační spojnici mezi rybníky (rozmnožištěm obojživelníků) a jejich zimovišti (remízy). Další zvláště chráněné druhy, které byly na předmětné lokalitě pozorovány jsou bramborák hnědý (Saxicola rubetra), ještěrka obecná (Lacerta agilis) a významný zástupce bezobratlých - kriticky ohrožený střevlík zlatitý (Carabus auratus). V těsném sousedství předmětné plochy hnízdí chřástal polní (Crex crex) a křepelka polní (Coturnix coturnix). Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem nedoporučujeme zastavení této plochy.

Vypořádání připomínky:

Zpracovatel dokumentace návrhu prověří možný rozsah zastavění s ohledem na zachování výskytu zvláště chráněných druhů živočichů. Krajský úřad Ústeckého kraje odbor životního prostředí Plocha IX/2 (rybníky Chabařovice) - plánováno umístění staveb pro rodinné bydlem. Tato plocha rozvolněné krajiny s výsadbou stromů a travními porosty je širší součástí velmi cenného území v oblasti Chabařovických

rybníků a Šotolského potoka. Lokalita přímo navazuje na území významné z hlediska výskytu obojživelníků. Při místních terénních šetřeních prováděných ve spolupráci s Inspekcí životního prostředí Ol Ústí n.L. zde byl pozorován výskyt skokana hnědého (*Rana temporaria*) a dále zvláště chráněných druhů obojživelníků, zejména kuňky obecné (*Bombina orientalis*), skokana štíhlého (*Rana dalmatina*), skokana skřehotavého (*Pelophylax ridibundus*) a ropuchy obecné (*Bufo bufo*). Vlastní plocha je důležitou migrační spojnici mezi rybníky (rozmnožištěm obojživelníků) a jejich zimovišti (remízy). Další zvláště chráněné druhy, které byly na předmětné lokalitě

pozorovány jsou bramborníček hnědý (*Saxicola rubetra*), ještěrka obecná (*Lacerta agilis*) a významný zástupce bezobratlých - kriticky ohrožený střevlík zlatý (*Carabus auratus*). V těsném sousedství předmětné plochy hnízdí chřástal polní (*Crex crex*) a křepelka polní (*Coturnix coturnix*). Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem nedoporučujeme zastavení této plochy

#### **Vypořádání připomínky:**

Zpracovatel dokumentace návrhu projedná s dotčeným orgánem přijatelný rozsah a způsob možného zastavení.

#### **Magistrát města Ústí nad Labem, odbor životního prostředí**

MmÚ OŽP Vám v této věci sděluje následující: - ochrana přírody - Pozemek p.p.č. 1492/5 v k.ú. Chabařovice je součástí lokálního biocentra pod LBC 110 - Na Ladech, který součástí Okresního generelu ÚSES Ústí nad Labem. Proto nesouhlasíme s jeho zařazením do zastavitelného území. Požadujeme, aby při zpracování změny ÚPnSÚ byl respektován Okresní generel ÚSES (územního systému ekologické stability) Ústí nad Labem a byly zachovány dotčené interakční krajinné prvky (IKP). Okresní generel je k dispozici v kanceláři našeho úřadu. Případné změny a zásahy do ÚSES a IKP musí být projednány s příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny (OŽP - MmÚ).

- vodní hospodářství - K zásobování lokalit IX/2 vodou a odvádění odpadních vod není připomínek. K navržené likvidaci srážkových vod bude nutné prověřit, zda by jejich zasakováním nedošlo k narušení stability území sanovaného po těžbě. V této souvislosti požadujeme minimalizaci nepropustných, zpevněných ploch, což vyplývá z ust. § 27 vodního zákona, o ochraně vodních poměrů, dle kterého vlastníci pozemků musí dbát o zlepšování retenční schopnosti krajiny a nesmí zhoršovat odtokové poměry.

Lokalita IX/2 se nachází v těsném sousedství Šotolského potoka (ID 10105236) správa Povodí Ohře, s.p.) a Ždírnického potoka (ID 10100528, správa Povodí Ohře, s.p.) a v jihovýchodní části zasahuje do stanoveného záplavového území Ždírnického potoka, přičemž celou plochou dotčeného záplavového území do jeho aktivní zóny. V aktivní zóně je podle ust. § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zakázáno umísťovat, povolovat a provádět stavby (s výjimkou vybraných vodních děl a nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky); to neplatí pro údržbu stávajících staveb a stavební úpravy, pokud tím nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. Dále je v aktivní zóně zakázáno provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení. Jelikož Šotolský potok nemá záplavové území stanovené, nemáme informace o rozsahu rozlivu toku při zvýšených průtocích. Doporučujeme vycházet v souladu s ust. § 66 odst. 5 vodního zákona z dostupných podkladů správce povodí a vodního toku o pravděpodobné hranici území ohroženého povodněmi. Totéž doporučujeme prověřit v případě lokality IX/2 sousedící s Podhořským potokem (ID 10283959, správa Povodí Ohře, s.p.)

Stavby i činnosti, které mohou ovlivnit vodní poměry, které jsou situovány na pozemcích sousedících s vodním tokem, lze realizovat pouze se souhlasem vodoprávního úřadu vydaným podle ust. § 17 vodního zákona, ke kterému může stanovit omezující podmínky.

#### **Vypořádání požadavku:**

Pozemek p.p.č. 1492/5 v k.ú. Chabařovice bude v návrhu veden jako nezastavitelný, zpracovatel dokumentace návrhu prověří rozsah aktivní záplavové zóny a navrhne nezbytná opatření k minimalizaci rizik v rámci možné zástavby.

#### **Povodí Ohře s.p.**

K lokalitě Z-IX/2:

Lokalita se částečně nachází v aktivní zóně stanoveného záplavového území (AZZÚ) vodního toku Ždírnický potok v r. km 7,069 - 7,170 (dle SZÚ). Část lokality je zaplavována již při průtocích ve vodním toku Q10 a vyšších.

Dle § 67 odst. 1 a 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon), se v aktivní zóně záplavového území nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění

odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, jsou-li zřizovány v záplavovém území v katastrálních územích vymezených podle zákona č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele, ve znění pozdějších předpisů, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky. Dále je v aktivní zóně zakázáno těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení. Vzhledem k výše uvedenému nelze s výstavbou na části lokality, která zasahuje do AZZÚ (pozemek p. č. 1481/1, 1496/2 a část pozemku 1494/4 v k. ú. Chabařovice) souhlasit. Požadujeme tyto pozemky z lokality na výstavbu vyloučit.

V souvislosti s možnostmi změn v povodí a dalšími nejistotami doporučujeme plochy pro výstavbu vymežit min. 15 m od hranice záplavového území Ždírnického potoka. Po severovýchodním okraji lokality protéká Šotolský potok. Vzhledem k tomu, že pro Šotolský potok není zpracováno záplavové území, požadujeme, aby výstavba včetně možného oplocení byla posunuta min. 20 m od břehové čáry vodního toku. Komunikační napojení lokality bude předem projednáno s naším státním podnikem.

#### **Vypořádání připomínky:**

Zpracovatel dokumentace návrhu projedná s Povodím Ohře jejich připomínky a upřesní vymezení pozemků pro zástavbu v souladu s výše uvedenými požadavky

### **Krajský úřad Ústeckého kraje**

#### **Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje**

ZUR UK stanovují asanační území nadmístního - nadregionálního významu bývalého lomu Chabařovice, ozn. jako ASA9 s úkolem zajišťovat podmínky pro probíhající rekultivaci a revitalizaci území po ukončené těžbě, zohledňující potřeby, specifika a hodnoty území;

Pro všechny výše uvedené záměry jsou stanoveny úkoly pro územní plánování a využívání ploch, jejichž respektování je třeba v další fázi pořizování vyhodnotit; . Je třeba respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (v ZÚR ÚK ozn. jako ÚEL 8) stanovené usnesením vlády ČR č. 331/1991 a č. 444/1991 jako nepřekročitelné hranice, za nimiž nesmí být území narušeno povrchovou těžbou ani výsypkovým hospodářstvím; V odůvodnění návrhu změny je nezbytné vyhodnotit respektování priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území konkretizovaných a doplněných na základě PÚR 2008, které jsou vyjádřeny v kapitole 1. ZÚR ÚK a mají souvislost s pořizovanou změnou, stejně jako splnění úkolů pro územní plánování stanovených v souvislosti s upřesněním územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

#### **Stanovisko pořizovatele:**

Lokalita IX/1 byla ze změny vypuštěna

#### **Agentura ochrany a přírody**

Opakovaný požadavek pořizovatele na AOPK ohledně vyjádření k minimalizovanému rozsahu zastavitelných ploch individuální rekreace. Stanovisko z 9/2014 stejné s nedoporučením zařazení navržených zastavitelných ploch.

#### **Stanovisko pořizovatele:**

Požadavek vyjádření AOPK je z hlediska investorem předložené studie týkající se životních podmínek fauny v uvedené lokalitě nad rámec požadavků vyplývajících ze stavebního zákona a předpisů pro ochranu životního prostředí.

### **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí**

Návrh změny č. 9 územního plánu sídelního útvaru Chabařovice , vyjádření Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství obdržel dne od Městského úřadu Chabařovice oznámení o konání společného jednání o návrhu změny č. 9 územního plánu sídelního útvaru Chabařovice.

#### **Ochrana ovzduší**

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, nemá k návrhu změny č. 9 územního plánu sídelního útvaru Chabařovice z hlediska ochrany ovzduší připomínky.

Krajský úřad Ústeckého kraje vydává stanovisko k územnímu plánu a k regulačnímu plánu v souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zákona 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

Krajský úřad Ústeckého kraje upozorňuje na povinnost plnění imisních limitů pro ochranu zdraví lidí dle přílohy č. 1 zákona. Tento požadavek má přímou vazbu na využití území pro průmyslové a zemědělské účely (rozvojové lokality).

### **Ochrana přírody a krajiny**

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako dotčený orgán ochrany přírody a krajiny příslušný k vydávání stanovisek k územním plánům podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a to z hlediska všech zájmů chráněných tímto zákonem (není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody), sděluje následující:

Krajský úřad jako dotčený orgán ochrany přírody a krajiny příslušný k vydávání stanovisek podle § 45 i zákona vyloučil významný vliv zadání změny č. 9 územního plánu obce Chabařovice na území evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí,

Jak jsme upozorňovali v návrhu zadání změny č. 9 územního plánu rozvojová Plocha Č. 2 (plocha pro individuální rekreaci a zčásti bydlení) je významným biotopem s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů chráněných dle § 50 zákona a je součástí migrační trasy obojživelníků mezi jejich rozmnožištěm a zimovištěm. Průzkumem provedeným v roce 2013 byl na lokalitě potvrzen výskyt druhů - skokan skřehotavý (*Rana ridibunda*), kuňka obecná (*Bombina bambina*), skokan štihlý (*Rana dalmatina*), ropucha obecná (*Bufo bufo*), ještěrka obecná (*Lacerta agilis*), slepýš křehký (*Anguis fragilis*), užovka hladká (*Coronella austriaca*), z dalších druhů je zde evidován krutihlav obecný (*Jynx torquilla*), žluva hajní (*Oriolus oriolus*), zlatohlávek skvrnitý (*Oxythyrea funesta*), čmelák (*Bombus* sp.), v okrajových částech pak střevlík zlatitý (*Carabus auratus*), v těsné blízkosti plochy byl pak zjištěn chřástal polní (*Crex crex*) a křepelka polní (*Coturnix coturnix*). Navíc západním okrajem území prochází lokální biokoridor, který je jako součást územního systému ekologické stability (ÚSES) územně chráněn. Navrhované funkční využití území pro bydlení, jehož součástí je i p.p.č. 1492/5 k. ú. Chabařovice, je v rozporu s prvkem ÚSES.

Lokalita č. 2 zahrnuje zemědělské pozemky, které mohou být v současnosti obhospodařovány v souladu s podmínkami rozhodnutí krajského úřadu čj. 3918IZPZ12O14IZD-650 ze dne 12. 2. 2014. V případě, že nelze záměr vypustit či významně zredukovat na nekonfliktní území (málo významné z hlediska výskytu a existence zjištěných druhů) upozorňujeme na skutečnost, že v případě zásahů do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů v souvislosti s plánovanou zastavitelností území (tj. skrývka a deponie zemin apod.) je nutné v souladu s § 56 zákona požádat orgán ochrany přírody (krajský úřad) o povolení výjimky ze základních podmínek ochrany pro zvláště chráněné druhy na lokalitu přímo vázané (zjištěné zde aktuálním průzkumem). Tuto výjimku lze povolit z důvodů taxativně uvedených v § 56 odst. 2 zákona pouze v případě převahy jiného veřejného zájmu nad zájmy ochrany přírody; naplnění těchto důvodů i převahu jiného veřejného zájmu je pak nutné prokázat ve správním řízení. Tento limit je nutné stanovit jako podmínku využití území.

### **Ochrana zemědělského půdního fondu**

Jako dotčený orgán z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) podle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, vydáváme podle § 5 odst. 2 zákona následující stanovisko:

K textu kapitoly 5 Odůvodnění "Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa" uvádíme, že je nutné doplnit zdůvodnění zvoleného nejvhodnějšího řešení podle § 5 odst. 1 zákona, jak je uvedeno v úvodu této kapitoly. V této kapitole je uvedeno, že na pozercích neprobíhá zemědělská činnost a pozemky leží ladem. Toto tvrzení je nutné ověřit, jelikož podle veřejně dostupné databáze LPIS se minimálně z poloviny jedná o obhospodařované pozemky.

V dokumentaci jsou uvedeny tři řešené plochy, přičemž podle výkresů se jedná o řešení jedné plochy ZIWZ. Stanovisko je vydáváno pouze pro tuto plochu. Pokud je předmětem dokumentace i jiná plocha, musí být vyhodnocení jednoznačné. Pokud byly ostatní plochy z dokumentace vypuštěny, je nutné formulace týkající se vypuštěných jevů vypustit.

V tabulkových částech vyhodnocení zábor ZPF jsou nejednoznačně uvedené výměry a součty neodpovídají výměrám uvedeným v textu. Dále není jasné, jaké je u plochy IX/2 využití, dle tabulky se jedná o bydlení i rekreaci, dle výkresů o individuální rekreaci.

Upozorňujeme, že pojmy musí být v souladu s pojmy uvedenými ve výrokové části dokumentace.

K samotnému návrhu plochy IX/2 uvádíme, že s návrhem využití lze souhlasit, avšak za podmínky, že bude dořešeno následující. Návrh plochy bude upraven tak, aby nedošlo k vytvoření těžko obhospodařovatelné enklávy zemědělského pozemku. Jelikož je plocha navržena na trvalém travním porostu, jejím využitím podle předložené podoby by vznikla taková enkláva v jižní části pozemku p.p.č. 1494/14 a na okrajových částech 1493 v k.ú. Chabařovice. Plochu je nutné v tomto smyslu přehodnotit, doporučujeme ji navrhnout až do hranice uvedených pozemků, nebo na enklávách navrhnout jiné nezemědělské využití, např. zeleň. Takové využití bude však představovat návrh změny funkce a proto bude vyhodnoceno jako předpokládaný důsledek navrhovaného řešení na ZPF. Předložené "stávající" využití plocha přírodního charakteru by mělo být vyhodnoceno, jelikož se

v současné době jedná o pozemek s ochranou zemědělského půdního fondu dle katastru nemovitostí, a nikoli o pozemek v druhu ostatní plocha - využití zeleň, jež by umožňovalo stanovené využití. Po dořešení vymezení plochy by měl zakres záboru ZPF odpovídat výměře v tabulce (nyní jsou v tabulce zahrnuté celé pozemky, ve výkrese pozemky pouze z části).

#### **Vodní hospodářství**

Krajský úřad Ústeckého kraje není podle § 107 odst. 1 písm. a) zák.č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, úřadem příslušným k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci obcí.

#### **Státní správa lesů**

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, není příslušným správním úřadem podle ustanovení § 48a odstavce 2 písmena b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, k vydání stanoviska.

#### **Posuzování vlivů na životní prostředí**

Krajský úřad Ústeckého kraje jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), vydal k návrhu změny č. 9 územního plánu sídelního útvaru Chabařovice samostatné stanovisko ze dne 22. 7. 2014, čj. 3074EPa2O1ZSEA, JID: 105145|2014|KUUK. s výsledkem - změnu č. 9 územního plánu sídelního útvaru Chabařovice není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Návrh územního plánu vymezuje plochy bydlení.

Návrh územního plánu nestanoví rámec pro umístění záměrů podléhajících posouzení a po jeho důkladném prostudování nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA).

#### **Prevence závažných havárií**

Vzhledem ke skutečnosti, že změna se netýká objektu zařazeného dle zákona č.59/2006 Sb., nejsme příslušní k vyjádření.

## **VEHODNOCENÍ NÁMITEK A PŘIPOMÍNEK K NÁVRHU ZADÁNÍ ZMĚNY**

Žádné nebyly registrovány.

#### **Přehled limitů v návrhu Změny č.9:**

##### **Lokalita Z IX/2**

- archeologické naleziště
- aktivní zóna a záplavové území
- ochrana prvků VKP
- ochrana prvků ÚSES – lokální biokoridor, lokální biocentrum
- OP letiště Ústí nad Labem
- OP železniční tratě - koridor VPSi (60 m od krajní koleje)
- chráněné ložiskové území pro lokalitu R1

#### **V širším okolí řešených lokalit se dále nacházejí následující limity:**

VKP ze zákona  
vedení VN (včetně OP) – koridor E4  
koridor kanalizačního řadu V5

### **3. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty**

Přijaté řešení bylo vybráno na základě vyhodnocení podmínek a připomínek k zadání, a z požadavků ze společného a z veřejného projednání. Protože nebylo požadováno variantní řešení, bylo přistoupeno k vypracování návrhu v souladu s ustanovením stavebního zákona.

V rámci povinnosti plnění imisních limitů pro ochranu zdraví lidí dle nařízení vlády č. 597/2006 Sb., o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší, ve znění pozdějších změn a dodatků má tento požadavek přímou vazbu na využití ploch lokality.

Plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno ve vyhlášce o obecných požadavcích na využívání území, nebyly stanoveny.

Vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch bude řešeno dle ustanovení § 20 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území bude provedeno pořizovatelem.

Změna modifikuje již navržené plochy původní ÚPD a vymezuje navazující plochy funkčního využití. Potřeba vymezení zastavitelných ploch vychází z podnětů jednotlivých vlastníků území. Plochy funkčního využití jsou zpodrobněny regulativy.

Pro uvažovanou zástavbu bude zajištěno zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873 (Požární bezpečnost staveb, zásobování požární vodou) a ČSN 73 6639 (Zdroje požární vody a příjezdové komunikace pro požární vozidla v souladu s vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, a dopravní napojení umožňující přístup požární techniky).

Přístupové komunikace budou řešeny v souladu s vyhláškou 23/2008 Sb.. Řešené území Změny č.9 je chápáno jako „území s archeologickými nálezy“ ( Zákon č. 20/1987 Sb.). Navržením nových zastavitelných ploch nedojde k ohrožení veřejného zdraví.

#### **Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje – změna č.9 se nedotkne environmentálního pilíře, hospodářského pilíře a sociodemografického (sociální soudržnost) pilíře. Změna posílí v území funkce rekreačního bydlení.

V území je vyhodnocen a prověřen požadavek na ochranu přírodních hodnot a požadavky na ochranu nezastavěného území.



## **4. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

## **5. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

### **I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

#### **Základní údaje vyplývající z požadavků přílohy č.3 k vyhlášce č.13/1994 Sb., o vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacího podkladu na zemědělský půdní fond se zpracovává dle Přílohy č.3 k vyhlášce č.13/1994 Sb. Tato vyhláška Ministerstva životního prostředí ze dne 29.prosince 1993 upravuje některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu dané zákonem č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ze dne 30.června 1992.

Zákon 334 v části III. § 4 - bod a) ukládá, aby při výstavbě nebo jiné činnosti, při které dochází k odnětí zemědělského půdního fondu (dále ZPF), bylo použito především nezemědělské půdy, popř. půdy nezastavěné, event. bylo využito nedostatečně využívaných pozemků v současně zastavěném území obce. Pokud dochází k odnětí ZPF, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

Dále v bodě b) § 4 ukládá zákon odnímat jen nejnutnější plochu ZPF, a konečně v bodě c) požaduje co nejméně ztěžovat obhospodařování ZPF, zejména u směrových a liniových staveb.

V části IV. v § 5, ukládá zákon č.334/92 Sb., aby při územně plánovací činnosti bylo provedeno zdůvodnění navrženého řešení s cílem prokázat, že předložené řešení je z hlediska ochrany ZPF nejvhodnější.

Tato ustanovení zákona dále upřesňuje § 3 vyhlášky č.13/1994 Sb., z 29. prosince 1993 a již zmíněná Příloha č. 3 k této vyhlášce.

V následujícím textu a v přiložených tabulkách, jakož i v grafické části této dokumentace je proto postupováno dle této "Přílohy", a to tak, že jsou přímo citovány požadavky obsažené v bodě 2 uvedené přílohy, a to konkrétně dle jednotlivých podbodů 2.1 až 2.7, jejichž text je v další části zprávy uváděn sytým písmem v úvodu každého řešení příslušné problematiky.

Pro vyhodnocení odnětí ZPF byl vypracován Metodický pokyn MŽP ČR ze dne 1.10. 1996 k hodnocení odnímané půdy ze zemědělského půdního fondu podle výše zmíněného zákona.

Pro účely ochrany ZPF byly tímto pokynem zavedeny Třídy ochrany zemědělského půdního fondu, zařazující jednotlivé BPEJ do 5 tříd.

## Metodika a postup vyhodnocení

Každá plocha byla zařazena do následující skupin: plochy rekreace.

Jednotlivé plochy jsou zakresleny v mapové dokumentaci, v měřítku 1 : 5 000, kde jsou zároveň vyznačeny ukazatele kvality ZPF dle BPEJ pro jednotlivé plochy s přiřazeným identifikačním číslem, podle něhož je možno je najít v tabulkové části.

Hodnocení každé lokality bylo provedeno celkovým záborom, záborom zemědělské půdy dle BPEJ a jim odpovídající třídy ochrany ZPF.

## II. SOUHRNNÉ VYHODNOCENÍ

### Údaje o celkovém rozsahu navrhovaných ploch a ploch vyžadujících zábor zemědělského půdního fondu podle účelu využití a údaje o druhu (kultuře) dotčené půdy

Celkem jsou v rámci Změny č.9 územního plánu sídelního útvaru Chabařovice navrženy rozvojové plochy o celkové rozloze 2,5761 ha.

Požadavky řešení návrhu územního plánu na trvalé odnětí ZPF:

Lokalita IX/2 sestává pouze z pozemků vedených jako ostatní plochy nebo zastavěné plochy a nádvoří a o plochy trvalých travních porostů, u kterých se jedná o zábor zemědělského půdního fondu. Z celkového záboru ZPF připadá 3,01 ha (100 %) na trvalý travní porost.

Rekapitulace odnětí podle účelu je patrná z následující tabulky:

Funkční využití	Zábor ZPF	
	absolutně (v ha)	v %
Plochy rekreace	2,0686	80
Plochy veřejných prostranství	0,4798	20
Celkem	2,5484	100

### Údaje o skutečných investicích vložených do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahové zařízení a pod.) a o jejich předpokládaném porušení

Na žádné z odnímaných ploch nebyly vybudovány meliorační stavby.

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

Na předmětných lokalitách neprobíhá zemědělská činnost ani na nich neleží zemědělské provozovny, areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby nebo zemědělské usedlosti. Jedná se o

ladem ležící půdy. Navrženou výstavbou v rámci Změny č.9 ÚPnSÚ tedy nedojde k narušení žádných objektů zemědělské prvovýroby.

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

Pro obec Chabařovice nebyly dosud zpracovány pozemkové úpravy.

### **Znázornění průběhu hranic katastrálních území a správního území obce**

V územním plánu jsou v grafické dokumentaci znázorněny hranice ploch stavebních obvodů navržených k odnětí v rámci katastrálních území správního území obce.

### **Znázornění průběhu hranic zastavěného území obce**

Průběh hranic zastavěného území je znázorněn ve výkrese základního členění, hlavním výkrese i koordinačním výkrese.

## **III. SOUHRNNÁ PŘEHLEDNÁ TABULKA ODNĚTÍ ZPF**

### **Přehled ploch navržených k odnětí ZPF (dle Přílohy č.5 k vyhlášce č.13/1994 Sb.)**

Označení plochy/ pozemek	Celkový rozsah ploch v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Druh pozemku (kultura)	Zařazení odnímaného ZPF do BPEJ	Třída ochr.	Umístění mimo zastav. území (ZPF v ha)	Investice do půdy (v ha)	Katastr
lokalita IX/2 – Plochy zastavitelné								
1493	0,4885	0,4885	TTP	25113	V	ano	ne	Chabařovice
1494/4	2,5265	2,5265	TTP	25113	V	ano	ne	Chabařovice

## **IV. ZDŮVODNĚNÍ ROZSAHU ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**

Změna č.9 územního plánu sídelního útvaru Chabařovice byla řešena s cílem soustředit budoucí plochy pro výstavbu individuální rekreace (lokalita IX/2) výhradně na plochy, které bezprostředně navazují na urbanizované území. Lokalitu tvoří pozemek vedený jako ZPF (p.č. 1493, 1494/4 s V.třídou bonity BPEJ), zbylé pozemky jsou vedeny jako ostatní plochy, nebo pozemky ZPF, které zůstávají v ZPF a nejsou vyjímány.

## **V. ODNĚTÍ POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

Navrhovaným řešením územního plánu nedojde k záboru pozemků určených k plnění funkce lesa.

Počet listů části odůvodnění územního plánu – 10.

Počet příloh:

Koordináční výkres

1 : 5 000

Zábor ZPF

1 : 5 000

Širší vztahy

1 : 30 000