

**Zpráva o uplatňování  
Územního plánu sídelního útvaru města Chabařovice  
v uplynulém období**

(nabytí účinnosti ÚPnSÚ Chabařovice dne 09. 03. 1997)

Návrh k projednání dle § 47 zákona č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu  
(stavební zákon)

Pořizovatel: Magistrát města Ústí nad Labem, Odbor investic a územního plánování, oddělení  
územního plánování - Úřad územního plánování

Schvalující orgán: Zastupitelstvo města Chabařovice

Určený člen Zastupitelstva města Chabařovice (určený zastupitel): Jiří Záhořík

Datum: květen 2017

## Obsah

Úvod .....	3
A) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území .....	3
B) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů .....	6
C) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	9
D) prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona .....	13
E) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny .....	14
F) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§19 odst.2 stavebního zákona), pokud je požadováno vzhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. ....	14
G) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, jeli zpracování variant vyžadováno.....	14
H) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu .....	14
I) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny .....	15
J) návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje .....	15
Závěr:.....	15

## Úvod

---

Územní plán sídelního útvaru města Chabařovice (dále jen ÚPnSÚ Chabařovice) byl pořízen v souladu se zákonem č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Zastupitelstvo města Chabařovice schválilo ÚPnSÚ Chabařovice dne 24.02.1997. Obecně závazná vyhláška o závazných částech ÚPnSÚ města Chabařovice nabyla účinnosti dne 9.3.1997. Do současné doby bylo pořízeno 7 změn ÚPnSÚ Chabařovice, jedna změna územního plánu byla ukončena a jedna změna územního plánu je nadále pořizována.

Návrh Zprávy o uplatňování ÚPnSÚ Chabařovice v uplynulém období je pořízen v souladu s ust. § 55 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) a ust. § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Pořizovatel zpracoval návrh zprávy za období březen 1997 až květen 2017.

### **A) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

---

Platným územním plánem ve městě Chabařovice je Územní plán sídelního útvaru města Chabařovice, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou města, která nabyla účinnosti dne 9.3.1997, změněného

- změnou č. 1, jejíž závazná část byla vyhlášena Obecně závaznou vyhláškou č. 1/2001 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru města Chabařovice ze dne 5. 3. 2001, která nabyla účinnosti dne 20. 3. 2001,
- změnou č. 2, jejíž závazná část byla vyhlášena Obecně závaznou vyhláškou č. 2/2002 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru města Chabařovice ze dne 30. 9. 2002, která nabyla účinnosti dne 23. 10. 2002,
- změnou č. 3, jejíž závazná část byla vyhlášena Obecně závaznou vyhláškou č. 4/2006 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru města Chabařovice ze dne 28. 12. 2006, která nabyla účinnosti dne 12. 1. 2007,
- změnou č. 4, která byla vydána Zastupitelstvem města Chabařovice formou opatření obecné povahy č. 1/2009 o Změně č. 4 územního plánu sídelního útvaru města Chabařovice ze dne 8. 12. 2009, která nabyla účinnosti dne 23. 12. 2009,
- změnou č. 5 - ukončena pro nesouhlas OBÚ Most,
- změnou č. 6, která byla vydána Zastupitelstvem města Chabařovice formou opatření obecné povahy č.1/2011 o Změně č. 6 územního plánu sídelního útvaru města Chabařovice ze dne 23.9.2011, která nabyla účinnosti dne 8. 10. 2011,

- změnou č. 7, která byla vydána Zastupitelstvem města Chabařovice formou opatření obecné povahy č. 1/2013 o Změně č. 7 územního plánu sídelního útvaru města Chabařovice ze dne 16. 7. 2013, která nabyla účinnosti dne 1. 8. 2013,
- změnou č. 8 - probíhá pořízení změny
- změnou č. 9, která byla vydána Zastupitelstvem města Chabařovice formou opatření obecné povahy č. 1/2015 o Změně č. 9 územního plánu sídelního útvaru města Chabařovice ze dne 12. 10. 2015, která nabyla účinnosti dne 28. 10. 2015.

## A.1 vyhodnocení legislativních změn

ÚPnSÚ Chabařovice pro k. ú. Chabařovice, Roudníky, Vyklice a Zálužany u Vyklic je územním plánem schváleným před 1. 1. 2007, tzn., že podle § 188 odst. 1 zákona č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) pozbývá platnosti 31. 12. 2020. Město Chabařovice si je této skutečnosti vědomo a rozhodlo z vlastního podnětu o pořízení nového územního plánu a zahájilo práce na jeho pořízení v souladu s aktuálním zněním stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

## A.2 vyhodnocení uplatňování ÚPnSÚ Chabařovice

### Chabařovice

Rozvoj produkčních i rezidenčních funkcí za uplynulé období vychází z dopravní přístupnosti území, vybavení území dopravní infrastrukturou, veřejnou vybaveností a volnými disponibilními pozemky. Je dodržen základní princip rozvoje kolem hlavních urbanizačních os města. Územní plán nestanovil pořadí výstavby ve městě Chabařovice.

Výstavba jednotlivých staveb probíhá v souladu s ÚPnSÚ Chabařovice v zastavěném území i ve vymezených zastavitelných plochách, které se postupně naplňují.

Na místě zbourané části města mezi památkem Na Běhání a Náměstím 5. května se podařilo nahradit chybějící původní strukturu města Chabařovice. V lokalitě je doplněno individuální bydlení (ulice Na Běhání, V Aleji) a je zde umístěn dům poklidného stáří a dům s pečovatelskou službou. Dále je doplněna zástavba severně od ulice Ústecké. Celkem je doplněno cca 25 objektů individuálního bydlení, což přispělo kladně ke kvalitě města a jeho celistvosti. Na východním okraji města je nově umístěno zahradnictví a areál DAF.

Centrum města Chabařovice prošlo důkladnou revitalizací v několika etapách. První etapou byla výstavba okružní křižovatky v západní části náměstí. Ve druhé etapě byl upraven parter celé západní části náměstí. Třetí etapou je úprava východní části. Náměstí slouží jako centrum města, jako obchodní centrum, jako centrum vybavenosti a administrativy.

Ve městě Chabařovice byla vystavěna ulice Luční, byly doplněny prostory např. ulice Přestanovská, Haškova, U Haly a jiné. Výstavba nového bydlení je vesměs formou individuální výstavby. Parcely v severozápadní části jsou dlouhodobou rezervou pro výstavbu např. veřejné vybavenosti města.

V koncepci rozvoje sídla Chabařovice jsou dále navrženy plochy v jižní části území za tzv. obchvatem a za vodními plochami. Tyto plochy jsou z dnešního pohledu odtržené od zastavěného území a nemají odůvodnění pro další sledování. Rovněž přírodní podmínky

pro využití nejsou příznivé, pozemky jsou podmáčené a nejsou napojeny na inženýrské sítě.

V severozápadní části Chabařovic při Ždírnickém potoce byl vybudován rozsáhlý sportovní areál.

### Roudníky

Koncepce rozvoje sídla Roudníky je rozvíjena na základě historického půdorysu - okrouhlice. Plochy pro bydlení jsou vymezeny v jižní části zastavěného území a postupně se naplňují. Na svazích Věšťanského vrchu jsou navrženy plochy pro rekreaci, na kterých byly realizovány dva rekreační objekty. Roudníky postupně nabývají významu příměstské obce v duchu současného uspořádání, s minimálním rozvojem a s důrazem na krajinné zázemí a rekultivace.

V rámci urbanistické koncepce územního plánu byly postupně doplňovány plochy pro individuální bydlení i mimo sídla Chabařovice a Roudníky. Jsou doplňovány enklávy jak pro bydlení, tak pro rekreační bydlení. Mimo ploch bydlení, navržených ve směru k Přestanovu podél silnice II/253, jsou navrženy plochy pro komerční využití a výrobu ve směru k nádraží. Tyto plochy jsou limitovány chráněným ložiskovým územím a výstavbou podmiňujících investic - inženýrských sítí a ulic s místními komunikacemi. Stejně je tomu u komerčních ploch k nádraží.

Součástí koncepce rozvoje území stanovené v územním plánu bylo navržení výrobních a skladových ploch podél silnice I/13. Tyto plochy budou muset být přehodnoceny, protože se v území vyskytují zvláště chránění živočichové (chrástal polní, stěvílík zlatistý, obojživelníci, žáby a jiní živočichové).

V uplynulém období bylo upraveno okolí bývalého hlubinného dolu Friedrich II na lesopark a byla provedena rekultivace skládky Spolku pro chemickou a hutní výrobu Ústí nad Labem v části katastrálního území Chabařovice.

Od roku 1998 probíhá zahlazování následků hornické činnosti na lomu Chabařovice formou sanace a rekultivace. Základem řešení sanace a rekultivace lomu je hydrický způsob rekultivace jeho zbytkové jámy. Napouštění jezera Milada bylo ukončeno k 08. 08. 2010. Hornická činnost na lomu Chabařovice byla ukončena k 18. 12. 2014 na základě splnění veškerých podmínek podle Plánu likvidace lomu Chabařovice.

V Územním plánu sídelního útvaru města Chabařovice a jeho změnách byly vymezeny veřejně prospěšné stavby.

Z vymezených veřejně prospěšných staveb byly realizovány: dálnice D8 a s nimi související investice, komunikační napojení silnice č.II/253 na D8, napojení silnice č. I/30 na D8, jednotná kanalizace (k. ú. Chabařovice), splašková kanalizace (k. ú. Chabařovice), jednotná kanalizace (k. ú. Roudníky), Stoka D1B do ulice Smetanova.

Zbývající nerealizované veřejně prospěšné stavby budou prověřeny v souvislosti s pořizováním nového územního plánu města Chabařovice.

### A.3 vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Od doby vydání ÚPnSÚ Chabařovice se při realizaci jednotlivých záměrů nevyskytly žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

#### Závěr:

Nejpozději do 31. 12. 2020 pozbývá platnosti ÚPnSÚ Chabařovice a je třeba pořídit a vydat nový územní plán, který bude zpracován v souladu s aktuálním zněním stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s Politikou územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1, se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje a s ohledem na výstupy z územně analytických podkladů ORP Ústí nad Labem v aktuálním znění.

Zastupitelstvo města Chabařovice dne 19.09.2011 svým usnesením č.51/2011 rozhodlo o pořízení nového územního plánu z vlastního podnětu a zahájilo práce na jeho pořízení.

### B) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

---

V době vydání ÚPnSÚ Chabařovice nebyly pořízeny územně analytické podklady ORP Ústí nad Labem, v jehož správním území se město Chabařovice nachází. Na později pořízené ÚAP reagovaly až poslední změny ÚPnSÚ Chabařovice a to v rozsahu řešených dílčích změn v území, nikoliv komplexním vyhodnocením celého území města.

Pořizovaný nový územní plán bude vycházet z výsledků rozboru udržitelného rozvoje území obsaženého v Územně analytických podkladech ORP Ústí nad Labem (4. úplná aktualizace územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Ústí nad Labem) a z nich pro město Chabařovice budou zejména vyplývat následující výstupy:

- v navrhovaných koncepcích a řešeních respektovat rozsah limitů využití území dle aktuálního stavu území,
- chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území,
- při řešení problémů a záměrů v území sledovat zejména zájem na eliminaci slabých stránek a hrozeb a na posilování silných stránek a příležitostí v jednotlivých oblastech života obce,
- usilovat o docílení vyváženosti územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel města - udržitelný rozvoj území,
- prověřovat a respektovat úkoly vyplývající z politiky územního rozvoje a z územně plánovací dokumentace vydané krajem.

## Problémy k řešení v ÚPD:

### Střety s limity

KÓD	DRUH	POPIS	ÚROVEŇ 1	PŮVOD	STAV	CÍL
L02	Záměr	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: městská památková zóna	Místní	Průzkum ÚAP 2016	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L08	Záměr	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: územní systém ekologické stability - LBC	Místní	Průzkum ÚAP 2016	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L09	Záměr	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: územní systém ekologické stability - LBK	Místní	Průzkum ÚAP 2016	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L11	Záměr	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: územní systém ekologické stability - RBK	Místní	Průzkum ÚAP 2016	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L18	Záměr	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: plocha při okraji lesa s podmíněným využíváním	Místní	Průzkum ÚAP 2016	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L19	Záměr	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: záplavové území s periodicitou 100 let	Místní	Průzkum ÚAP 2016	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L20	Záměr	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: aktivní zóna záplavového území	Místní	Průzkum ÚAP 2016	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L21	Záměr	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: dobývací prostor	Místní	Průzkum ÚAP 2016	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L22	Záměr	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: výhradní bilancované ložisko nerostných surovin	Místní	Průzkum ÚAP 2016	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L23	Záměr	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: poddolované území	Místní	Průzkum ÚAP 2016	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce

L31	Záměr	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou - VTL	Místní	Průzkum ÚAP 2016	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L34	Záměr	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: OP veřejného pohřebiště hřbitova a krematoria	Místní	Průzkum ÚAP 2016	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L63	Záměr	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: OP železniční tratě celostátní	Místní	Průzkum ÚAP 2016	Trvá	Problém k řešení v územním plánu obce

### Střety se záměry

KÓD	DRUH	POPIS	NÁZEV	ÚROVEŇ 1	PŮVOD	STAV	CÍL
S02	Návrh záměru	Zastavitelná plocha ve střetu se záměrem: napojení kanalizace Chlumec na ČOV Ústí nad Labem	Zastavitelná plocha ve střetu se záměrem: napojení kanalizace Chlumec na ČOV Ústí nad Labem	Nadmístní	ZÚR	Trvá	Problém k řešení v územním plánu obce
S05	Návrh záměru	Zastavitelná plocha ve střetu se záměrem: železniční trať č.140 a č.130 Klášterec nad Ohří - Ústí nad Labem - modernizace	Zastavitelná plocha ve střetu se záměrem: železniční trať č.140 a č.130 Klášterec nad Ohří - Ústí nad Labem - modernizace	Nadmístní	ZÚR	Trvá	Problém k řešení v územním plánu obce
S07	Záměr	Zastavitelná plocha ve střetu se záměrem: ochranné pásmo elektrické sítě - 51	Zastavitelná plocha ve střetu se záměrem: ochranné pásmo elektrické sítě - 51	místní	Průzkum ÚAP 2016	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
S14	Záměr	Zastavitelná plocha zasahuje do VPS V6 – záměr propojení vodovodní soustavy mezi Ústí nad Labem a Teplícemi	Zastavitelná plocha zasahuje do VPS V6 – záměr propojení vodovodní soustavy mezi Ústí nad Labem a Teplícemi	místní	ZÚR	Trvá	Problém k řešení v územním plánu obce

### Příležitosti

KÓD	TYP	POPIS	ÚROVEŇ 1	PŮVOD	STAV	CÍL
P29	P	VPS V6 (ZÚR) – propojení vodovodní soustavy mezi Ústí nad Labem a Teplícemi (Chlumec, Přestanov, Chabařovice)	Místní	Průzkum ÚAP 2016	Nový	Zohlednit při pořizování územního plánu obce
P30	P	ZÚR - návrh VRT	Místní	Průzkum ÚAP 2016	Nový	Zohlednit při pořizování územního plánu obce
P31	P	ZÚR - modernizace železnice č. 130	Místní	Průzkum ÚAP 2016	Nový	Zohlednit při pořizování územního plánu obce
P37	P	Revitalizace bývalého mlýna	Místní	Průzkum ÚAP 2016	Nový	Zohlednit při pořizování územního plánu obce

## Závady

KÓD	TYP	NÁZEV	POPIS	ÚROVEŇ 1	PŮVOD	STAV	CÍL
D06	PD - problém (závada) dopravní infrastruktury	Vlakové nádraží	Stávající nádraží je vedeno jako brownfield; Závada daná historickými souvislostmi	Místní	Průzkum ÚAP 2016	Trvá	Těžko řešitelná nástroji územního plánování
U04	PU - problém (závada) urbanistický	Brownfield v městské památkové zóně	Brownfield „Mlýn Chabařovice, se nachází v městské památkové zóně	Místní	Průzkum ÚAP 2016 - RURÚ	Trvá	Těžko řešitelná nástroji územního plánování

### Vymezení oblastí stavební uzávěry:

#### Opatření obecné povahy č. 2/2013 Městského úřadu Chabařovice, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře

Územní opatření o stavební uzávěře se vymezuje podle §17 ods. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb.

Vymezení území s uvedením parcelních čísel pozemků podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra

1. Bezpečnostní pásmo opuštěného důlního díla jámy dolu Wilhelm č. 53 umístěné na části pozemkové parcely č. 634 v k. ú. Roudníky o kruhovém průměru 43,2 m. Bezpečnostní pásmo zasahuje do částí pozemků 174/4, 174/5 v k. ú. Vyklice a části pozemku č. 1576/2 v k. ú. Chabařovice.
2. Bezpečnostní pásmo opuštěného důlního díla jámy dolu Wilhelm č. 55 umístěné na části pozemkové parcely č. 634 v k. ú. Roudníky o kruhovém průměru 46,6 m. Bezpečnostní pásmo zasahuje do částí pozemků 1576/2 a 1576/3 v k. ú. Chabařovice.
3. Bezpečnostní pásmo zlikvidovaného důlního díla jámy Christinen VJ II ev. č. 204 umístěné na části pozemkové parcely č. 63/5 v k. ú. Roudníky o kruhovém průměru 44 m. Bezpečnostní pásmo zasahuje do částí pozemků 860/1 a 606/3 v k. ú. Roudníky.
4. Bezpečnostní pásmo zlikvidovaného důlního díla jámy Marie Antonie ev. č. 90 umístěné na části pozemkové parcely č. 79/4 v k. ú. Roudníky o kruhovém průměru 46,8 m. Bezpečnostní pásmo zasahuje do částí pozemků 6/8, 7/2, 79/8, 79/4, 79/10, 76/1 a 76/5 v k. ú. Roudníky.
5. Bezpečnostní pásmo zlikvidovaného důlního díla jámy Marie Antonie ev. č. 85 umístěné na části pozemkové parcely č. 73/12 v k. ú. Roudníky o kruhovém průměru 44 m. Bezpečnostní pásmo zasahuje do částí pozemků 72/15, 72/18 a 72/39 v k. ú. Roudníky.
6. Bezpečnostní pásmo zlikvidovaného důlního díla jámy Marie Antonie – větrná ev. č. 89 umístěné na části pozemkové parcely č. 763/3 v k. ú. Roudníky o velikosti obdélníku 44,93 x 43,79 m. Bezpečnostní pásmo zasahuje do částí pozemků 860/1 a 630/1 v k. ú. Roudníky.
7. Bezpečnostní pásmo zlikvidovaného důlního díla jámy Neuhoffung ev. č. 43 umístěné na části pozemkové parcely č. 254/2 v k. ú. Vyklice o kruhovém průměru 43,80 m. Bezpečnostní pásmo zasahuje do částí pozemků 630 v k. ú. Vyklice a 1690 v k. ú. Chabařovice.
8. Bezpečnostní pásmo zlikvidovaného důlního díla jámy Milada I. ev. č. VJ (ev. č. 29354 Goe.fond) umístěné na části pozemkové parcely č. 187 v k. ú. Vyklice o velikosti obdélníku 34,91 x 34,35 m. Bezpečnostní pásmo zasahuje do částí pozemků 193/1, 187 a 206/1 v k. ú. Vyklice.
9. Bezpečnostní pásmo zlikvidovaného důlního díla jámy Milada I. ev. č. 49 (ev. č. 2161 Goe.fond) umístěné na části pozemkové parcely č. 193/1 v k. ú. Vyklice o velikosti obdélníku 42,08 x 50,75 m. Bezpečnostní pásmo zasahuje do částí pozemků 629/1, 174/11, 187 a 206/2 v k. ú. Vyklice.
10. Bezpečnostní pásmo zlikvidovaného důlního díla jámy Milada I. ev. č. 50 (ev. č. 2162 Goe.fond) umístěné na části pozemkové parcely č. 187 v k. ú. Vyklice o velikosti obdélníku 35,98 x 33,06 m. Bezpečnostní pásmo zasahuje do částí pozemků 174/11 v k. ú. Vyklice.
11. Bezpečnostní pásmo zlikvidovaného důlního díla jámy Milada II. ev. č. 301 umístěné na části pozemkové parcely č. 206/1 v k. ú. Vyklice o velikosti obdélníku 42,02 x 44,50 m. Bezpečnostní pásmo zasahuje do částí pozemků 629/1 a 174/11 v k. ú. Vyklice.



12. Bezpečnostní pásmo zlikvidovaného důlního díla jámy Bedřich I. ev. č. 40 (ev. č. 2152 Goe.fond) umístěné na části pozemkové parcely č. 1595/1 v k. ú. Chabařovice o kruhovém průměru 40 m. Bezpečnostní pásmo zasahuje do částí pozemků 1595/6 v k. ú. Chabařovice.

Doba trvání stavební uzávěry: Toto opatření platí do doby, než bude vydán nový územní plán města Chabařovice, ve kterém bude dotčené území vyznačeno jako nezastavitelné.

#### Závěr:

V novém územním plánu budou zohledněny a vyhodnoceny výstupy z územně analytických podkladů ORP Ústí nad Labem (4. úplná aktualizace územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Ústí nad Labem).

### **C) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

---

V době pořizování a schválení byl ÚPnSÚ Chabařovice posuzován z hlediska souladu s tehdy platnou nadřazenou územní plánovací dokumentací (2. změny a doplňky územního plánu VÚC SHP). Až jeho následné změny územního plánu již reagovaly na politiku územního rozvoje a územně plánovací dokumentaci vydanou krajem v aktuálním znění v době pořizování změn. Komplexnější změna ÚPnSÚ Chabařovice, která by zohlednila, zapracovala a vyhodnotila záměry vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR a ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje v jejich aktuálních zněních a v rozsahu celého území města však pořizena nebyla.

#### **C. 1 vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1**

Z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015 (dále jen PÚR) pro „OB6 Rozvojovou oblast Ústí nad Labem“, a to ve smyslu zlepšování podmínek pro příznivé životní prostředí území města Chabařovice vyplývá pro území města Chabařovice požadavek akceptovat stanovená kritéria a podmínky republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území v rozvojové oblasti „OB6 Rozvojová oblast Ústí nad Labem“. Důvodem vymezení rozvojové oblasti Ústí nad Labem je: Území ovlivněné rozvojovou 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 je existující poloha rozvojové oblasti na 1. tranzitním železničním koridoru a na dálnici D8.

Na území města Chabařovice je dle PÚR vymezen koridor vysokorychlostní železnice VR1 pro prověření územních podmínek pro umístění rozvojového záměru a pro zajištění ochrany území pro tento rozvojový záměr vymezením územních rezerv, případně vymezením koridorů pro úseky (Dresden–) hranice SRN/ČR–Lovosice/Litoměřice–Praha. Koridor okrajově zasahuje na území města Chabařovice.

Na území města Chabařovice nejsou v PÚR vymezeny koridory technické infrastruktury.

Dalším požadavkem vyplývajícím z PÚR je vytváření předpokladů pro naplňování republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje. Vzhledem k tomu, že byl ÚPnSÚ Chabařovice pořízen před pořízením PÚR a vzhledem ke skutečnosti, že nový územní plán, jehož přípravu již město zahájilo, bude muset zohlednit a vyhodnotit soulad s PÚR, není v této Zprávě soulad s jednotlivými prioritami podrobně hodnocen.

## C. 2 vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje

Platnou územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, vydané dne 5. 10. 2011 na základě usnesení Zastupitelstva Ústeckého kraje č. 23/25Z/2011 ze dne 7. 9. 2011, formou opatření obecné povahy č.j. UPS/412/2010-451, které nabylo účinnosti dne 20. 10. 2011 (dále jen ZÚR ÚK).

Pro územně plánovací dokumentaci města Chabařovice vyplývají z ZÚR ÚK úkoly územního plánování z následujících kapitol ZÚR ÚK.

### Kapitola 1

Priority územního plánování Ústeckého kraje

Vzhledem k tomu, že byl ÚPnSÚ Chabařovice pořízen před pořízením ZÚR ÚK a vzhledem ke skutečnosti, že nový územní plán, jehož přípravu město již zahájilo, bude muset zohlednit a vyhodnotit soulad se ZÚR ÚK včetně priorit územního plánování, není v této Zprávě soulad s jednotlivými prioritami podrobně hodnocen.

### Kapitola 2

Město Chabařovice leží ve zpřesněné rozvojové oblasti OB6 - Rozvojová oblast Ústí nad Labem.

- 1) Existenci stávajícího a pořízením nového územního plánu je podporováno pokrytí rozvojové oblasti územními plány.
- (2) Podporuje kooperaci městských aglomerací Ústí nad Labem a Teplic, při respektování autonomie obou sídel. V prostoru na jih od silnice I/13 vytváří pro obě města společně využívanou, propojující polyfunkční krajinu zahrnující:
  - příměstskou rekreační oblast, obsahující rekultivaci a revitalizaci prostoru bývalého lomu Chabařovice.
  - 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.
- (4) Podporuje revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield.
- (10) Usiluje o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývajících z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).

### **Kapitola 3**

Město Chabařovice není součástí specifických oblastí vymezených v PÚR ani jiných specifických oblastí nadmístního významu vymezených v ZÚR ÚK.

### **Kapitola 4**

#### **Doprava**

ZÚR ÚK zpřesňují koridor vysokorychlostní dopravy VR1 (Dresden - hranice SRN/ČR –Praha), podchycený v PÚR. ZÚR ÚK vymezují koridor vysokorychlostní tratě v úseku státní hranice SRN/ČR - Ústí nad Labem - Lovosice - Roudnice nad Labem - hranice ÚK. Koridor je sledován jako územní rezerva VRT- ZR1. Šířka koridoru je stanovena 600 m.

- ÚPnSÚ Chabařovice obsahuje pouze nejstarší variantu koridoru pro vysokorychlostní trať, nadále budou sledovány návrhy trasování koridoru pro vysokorychlostní trať VR1 (Dresden - hranice SRN/ČR –Praha).

ZÚR ÚK zpřesňují koridor konvenční železniční dopravy ŽD3, Koridor Cheb – Karlovy Vary - Chomutov - Most - Ústí nad Labem, podchycený v PÚR. ZÚR ÚK vymezují koridor železniční tratě č.130 Klášterec nad Ohří - Ústí nad Labem, optimalizace (převzato bez věcné změny z 2. Změn a doplňků ÚP VÚC SHP). Koridor je sledován v ZÚR ÚK jako VPS - i. Šířka koridoru je stanovena 250 m.

V ÚPnSÚ Chabařovice není vymezen koridor železniční tratě č.130 Klášterec nad Ohří - Ústí nad Labem, optimalizace.

#### **Elektroenergetika a plynárenství**

ZÚR ÚK vymezují jako VPS koridor označený E4, pro přeložku vedení VVN 110 kV TR Koštov – Předlice, který částečně zasahuje na území města Chabařovice. Šířka koridoru je stanovena 600 m.

ÚPnSÚ Chabařovice neobsahuje koridor VPS E4.

#### **Vodní hospodářství**

ZÚR ÚK vymezují následující koridor pro potřeby zajištění odkanalizování a čištění odpadních vod: napojení kanalizace Chlumec na ČOV Ústí nad Labem, koridor je vymezen jako VPS V5, šířka koridoru je stanovena 200 m.

ÚPnSÚ Chabařovice neobsahuje koridor VPS V5.

### **Plochy pro těžbu nerostných surovin nadmístního významu**

ZÚR ÚK nevymezují nové plochy pro otvírku těžby nerostných surovin nadmístního významu a na úseku těžby hnědého uhlí ZÚR ÚK respektují územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR č. 331/1991 a c. 444/1991 jako nepřekročitelné hranice, za nimiž nesmí být území narušeno povrchovou těžbou ani výsypkovým hospodářstvím – převzaté z 2. Z a D ÚP VÚC SHP, včetně usnesení vlády ČR č. 1176/2008. V grafické části ZÚR ÚK jsou ÚEL vyznačeny jako ÚEL 1 až ÚEL 8.

V ÚPnSÚ Chabařovice nejsou vyznačeny plochy ÚEL (ÚEL8), pouze chráněná ložisková území (CHLÚ).

### **Plochy a koridory územního systému ekologické stability**

ZÚR ÚK vymezují na území města Chabařovice plochy a koridory regionálních ÚSES

RBC 1343 – Kateřina, Modlanské rybníky (funkční).

RBK 568 – Kateřina, Modlanské rybníky – Hradiště (návrh k založení).

Tyto plochy jsou částečně vymezeny v ÚPnSÚ Chabařovice. V novém územním plánu je však třeba aktualizovat jejich polohu, velikost a podmínky využití a názvy v souladu se ZÚR ÚK. Vymezené plochy a koridory pro ÚSES nejsou dostatečně chráněny před změnou ve využití území. Je nutno chránit plochy biokoridorů před zástavbou a změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridorem v šíři dle metodik ÚSES.

### **Území speciálních zájmů**

ZÚR ÚK nevymezují území speciálních zájmů.

## **Kapitola 5**

ZÚR ÚK upřesňují územní podmínky koncepce rozvoje a ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území kraje. ÚPnSÚ Chabařovice vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj těchto hodnot. V novém územním plánu bude ochrana těchto hodnot nově zohledněna a definována v souladu s podmínkami stanovenými v ZÚR ÚK.

## **Kapitola 6 ZÚR ÚK**

Ze ZÚR ÚK do území města Chabařovice zasahují následující krajinné celky „KC Severočeské nížiny a pánve“ a „KC Severočeská devastovaná a souvislá urbanizovaná území“. V novém územním plánu budou zohledněny stanovené cílové charakteristiky krajiny.

## **Kapitola 7 ZÚR ÚK**

ZÚR ÚK vymezují koridor železniční tratě č.130 Klášterec nad Ohří - Ústí nad Labem, optimalizace Koridor je sledován v ZÚR ÚK jako VPS - i.

ZÚR ÚK vymezují jako VPS koridor označený E4, pro přeložku vedení VVN 110 kV TR Koštov – Předlice.

ZÚR ÚK vymezují jako VPS koridor označený V5, pro napojení kanalizace Chlumeč na ČOV Ústí nad Labem.

ZÚR ÚK vymezují jako VPS koridor označený V6, pro propojení vodárenské soustavy mezi Teplicemi a Ústí nad Labem.

ZÚR ÚK navrhuje k založení RBK 568 Kateřina, Modlanské rybníky – Hradiště.

ZÚR ÚK stanovují úkoly pro zpřesnění vymezení VPO asanační území ASA9 - nadmístního – nadregionálního významu bývalého lomu Chabařovice.

V novém územní plánu budou prověřeny a vymezeny VPS dle aktuálního stavu v území a aktuálních podkladů a zohledněny úkoly pro asanační území bývalého lomu Chabařovice.

## **Kapitola 8 ZÚR ÚK**

ZÚR ÚK stanoví pro území města Chabařovice požadavek na koordinaci výše uvedených veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, návrhů, asanačních a územních rezerv (ASA9, E4, i, ÚEL8, V5, V6, VRT-ZR1, RBK/568/k založení, RBC/1343/funkční).

V novém územním plánu budou koordinovány koridory a plochy v ZUR ÚK vymezených veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření (kromě ÚSES), návrhů asanačních a územních rezerv.

### Závěr:

V novém územním plánu budou veškerá navrhovaná řešení prověřena a vyhodnocena z hlediska souladu s PÚR a ZÚR ÚK.

## **D) prokázání nemožnosti využití vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

ÚPnSÚ Chabařovice doposud vymezuje na území města dostatečné množství zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou postupně využívány k zástavbě v souladu s územním plánem.

Během platnosti ÚPnSÚ Chabařovice nebyly zjištěny zásadní skutečnosti, které by bránily využití zastavitelných ploch pro navržený účel, aktuální potřeby v území byly v průběhu platnosti ÚPnSÚ řešeny změnami územního plánu. Problematické zůstává využití některých navržených výrobních a skladových ploch podél silnice I/13, kde dochází ke střetu zájmů zejména se zájmy ochrany přírody.

V rámci zpracování nového územního plánu bude prověřen rozsah zastavitelných ploch v dosud platném ÚPnSÚ Chabařovice a jeho změnách.

V novém územním plánu bude na základě aktuálních informací o území a územně plánovacích podkladů stanovena nová základní koncepce rozvoje města a urbanistická koncepce včetně návrhu

zastavitelných ploch. Do doby jeho vydání poskytuje současný ÚPnSÚ Chabařovice a v něm vymezené zastavitelné plochy, vzhledem k jejich současnému stupni využití, stále dostatečný prostor pro všestranný rozvoj města.

Město Chabařovice do 3. 5. 2017 zaslalo pořizovateli 21 podnětů do nového územního plánu na změnu způsobu využití ploch převážně pro výrobu, skladování, rodinné domy, sport i rekreaci.

### **E) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny**

---

Vzhledem k tomu, že Zpráva o uplatňování ÚPnSÚ Chabařovice v uplynulém období neobsahuje požadavek na pořízení další změny územního plánu, nejsou stanoveny pokyny pro zpracování návrhu změny v rozsahu zadání změny.

### **F) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§19 odst.2 stavebního zákona), pokud je požadováno vzhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.**

---

Vzhledem k tomu, že Zpráva o uplatňování ÚPnSÚ Chabařovice v uplynulém období neobsahuje požadavek na pořízení další změny územního plánu ani pokyny pro zpracování návrhu změny, tyto požadavky se nestanovují.

### **G) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

---

Vzhledem k tomu, že Zpráva o uplatňování ÚPnSÚ Chabařovice v uplynulém období neobsahuje požadavek na pořízení další změny územního plánu ani pokyny pro zpracování návrhu změny, tyto požadavky se nestanovují.

### **H) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

---

ÚPnSÚ Chabařovice pro k. ú. Chabařovice, Roudníky, Vyklice a Zálužany u Vyklic je územním plánem schváleným před 1. 1. 2007, tzn., že podle § 188 odst. 1 zákona č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů pozbývá platnosti

31. 12. 2020. Vzhledem k uvedené skutečnosti, je nezbytné v této lhůtě pořídit a schválit nový územní plán.

Město Chabařovice si je této skutečnosti vědomo a rozhodlo usnesením ZM č. 51/2011 o pořízení nového územního plánu z vlastního podnětu a zahájilo práce na jeho pořízení v souladu s aktuálním zněním stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

### **I) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

---

Ve vyhodnocování uplatňování ÚPnSÚ Chabařovice nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Dle územně analytických podkladů zůstává nadále problematické využití některých ploch z důvodu střetu s CHLÚ a ÚSES v řešeném území.

### **J) návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje**

---

Na základě vyhodnocení uplatňování ÚPnSÚ Chabařovice od doby jeho vydání není shledán žádný důvod k vznesení návrhu na aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

### **Závěr:**

---

Návrh Zprávy o uplatňování ÚPnSÚ Chabařovice v uplynulém období bude ve smyslu § 55 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) před předložením zastupitelstvu města projednán přiměřeně v souladu s ust. § 47 odst. 1 až 4 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon). Návrh Zprávy o uplatňování ÚPnSÚ Chabařovice v uplynulém období, doplněný a upravený na základě projednání, bude předložen Zastupitelstvu města Chabařovice ke schválení.