



ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

VILÉMOV

ODŮVODNĚNÍ

ODŮVODNĚNÍ OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

VILÉMOV

ODŮVODNĚNÍ

ODŮVODNĚNÍ OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Ing. František Kačírek
hlavní projektant

Ing. František Kačírek
odpovědný projektant

Obsah

1	Postup pořizování a zpracování územního plánu	1
1.1	Zahájení pořizování	1
1.2	Veřejné projednání	1
1.3	Vyhodnocení veřejného projednání	2
1.4	Úprava dokumentace po veřejném projednání	3
1.5	Vydání dokumentace	4
2	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	5
3	Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu 1. změny územního plánu v rozsahu zadání změny, obsaženými ve Zprávě o uplatňování	6
3.1	Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu v rozsahu zadání změny	6
3.2	Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,	13
3.3	Případný požadavek na zpracování variant řešení,	13
3.4	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,	13
3.5	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.	14
3.6	Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky vyznanou lokalitu nebo ptačí oblast,	15
3.7	Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno,	15
3.8	Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,	15
3.9	Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,	15
3.10	Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.	15
4	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	16
4.1	Vymezení zastavěného území	16
4.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	16
4.3	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	16
4.4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....	23
4.5	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně	23
4.6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch	

	a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	24
4.7	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.....	24
4.8	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	25
4.9	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	25
5	Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 53 odst., 5 písm. b) Stavebního zákona)	25
6	Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	26
6.1	Důvody pro vymezení zastavitelných ploch	26
6.2	Zábor zemědělského půdního fondu	28
6.3	Informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem Změny č. 1 dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch	29
6.4	Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením.....	30
6.5	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb.....	30
6.6	Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa	31
7	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	31
7.1	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	31
7.2	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	31
8	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby	31
9	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 a sdělení, jak bylo zohledněno	31
10	Výsledek přezkoumání souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	31
10.1	Politika územního rozvoje ČR 2008	31
10.2	Územní rozvojový plán	40
10.3	Územně plánovací dokumentace vydaná krajem.....	40
11	Výsledek přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a s požadavky na ochranu nezastavěného území	55
11.1	Cíle územního plánování.....	55
11.2	Úkoly územního plánování	56
12	Výsledek přezkoumání souladu územního plánu s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	57
12.1	Stavební zákon	57
12.2	Vyhláška č. 500/2006 Sb.....	58
12.3	Vyhláška č. 501/2006 Sb.....	58
13	Výsledek přezkoumání souladu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů.	59
13.1	Stanoviska uplatněná v rámci veřejného projednání	59

13.2	Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování	61
13.3	Stanoviska uplatněná k návrhu rozhodnutí o námitkách a k vypořádání připomínek	62
14	Rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek	62
14.1	Rozhodnutí o námitkách	62
14.2	Vypořádání uplatněných připomínek	67

Seznam zkratk

k. ú. – katastrální území

PÚR – politika územního rozvoje ČR ve znění 7. aktualizace

ÚSES – územní systém ekologické stability

Územní plán – Územní plán Vilémov

ZÚR – zásady územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 7, 5 a 8)

Stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu

Zastupitelstvo – zastupitelstvo obce Vilémov

Zpráva o uplatňování – Zpráva o uplatňování územního plánu Vilémov v uplynulém období

Změna č. 1 – změna č. 1 územního plánu Vilémov

1 Postup pořizování a zpracování územního plánu

1.1 Zahájení pořizování

Změna č. 1 územního plánu Vilémov (dále jen Změna č. 1) je pořizována na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Vilémov v uplynulém období (dále jen Zpráva o uplatňování), kterou zastupitelstvo obce Vilémov (dále jen Zastupitelstvo) schválilo dne 14. 12. 2021 usnesením č. 26.12/21. Tímto usnesením Zastupitelstvo rovněž rozhodlo o uzavření smlouvy s úřední osobou pořizovatele, která zajistí splnění kvalifikačních požadavků Obecního úřadu Vilémov. Obecní úřad uzavřením smlouvy splnil kvalifikační požadavky podle zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen Stavební zákon) a stal se pořizovatelem Změny č. 1 (dále jen Pořizovatel).

1.2 Veřejné projednání

Zpracovatel odevzdal návrh Změny č. 1 dne 28. 6. 2024. Téhož dne Pořizovatel veřejnou vyhláškou oznámil veřejné projednání návrhu Změny č. 1 na 2. 8. 2024. Současně oznámil veřejné projednání jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a registrovaným oprávněným investorům. Návrh Změny č. 1 zveřejnil pořizovatel na stránkách obce a uložil na Obecním úřadě Vilémov.

V souladu s přechodným ustanovením § 323 odst. 9 zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, se Změna č. 1 dokončuje podle ustanovení zákona 183/2006 Sb. a jeho prováděcích právních předpisů.

Ve Zprávě o uplatňování nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, k dokumentaci Změny č. 1 pro veřejné projednání tak nebylo zpracováno. V rámci veřejného projednání Změny č. 1 nicméně informoval Krajský úřad Ústeckého kraje (dále též KUUK) pořizovatele Změny č. 1, že v rámci svých stanovisek podle § 47 odst. 3 Stavebního zákona požadoval zpracování tohoto vyhodnocení. Toto stanovisko nebylo ve Zprávě o uplatňování pořizovatelem Zprávy o uplatňování (Městský úřad Kadaň) zohledněno. KUUK však po prostudování návrhu Změny č. 1 dospěl k závěru, že vzhledem k výslednému rozsahu změn, který nebyl ze Zprávy o uplatňování patrný, není vyhodnocení nezbytné. Pořizovatel tak na základě konzultací s KUUK požádal o změnu stanoviska. KUUK na základě této žádosti vydal stanovisko (č. j. KUUK/114055/2024/ZPZ/Sik ze dne 1. 8. 2024), v němž vyloučil významný vliv koncepce na soustavu NATURA 2000 a konstatoval, že není nutno Změnu č. 1 posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Po předchozí konzultaci s dotčeným orgánem byla součástí žádosti informace, že plocha změny Z.28b je vymezena jako plocha pro opětovné využití znehodnoceného zastavěného území. V tomto smyslu je na ni podle Stavebního zákona nutno pohlížet jako na plochu přestavby. V dokumentaci tak bude po veřejném projednání nadále označována jako plocha přestavby P.29b.

Veřejné projednání Změny č. 1 se konalo dne 2. 8. 2024 v budově Obecního úřadu Vilémov za účasti veřejnosti. Z veřejného projednání byl pořizen zápis. Dne 9. 8. 2024 uplynula lhůta pro podání připomínek, námitek a stanovisek.

V rámci veřejného projednání bylo doručeno 9 námitek a 9 stanovisek dotčených orgánů, z toho 8 souhlasných stanovisek a jedno stanovisko nesouhlasné.

1.3 Vyhodnocení veřejného projednání

Dne 6. 9. 2024 pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, místostarostou Pavlem Klímou, vypracoval Vyhodnocení výsledků veřejného projednání Změny č. 1. Z vyhodnocení nevyplývaly podstatné úpravy návrhu Změny č. 1, které by vyvolaly potřebu opakovaného veřejného projednání. Požadovány byly následující úpravy dokumentace:

- doplnit text kapitoly 4.2.1. v sekci Zásobování pitnou vodou o následující text:

„Vyznačení vodovodních řadů v grafické příloze představuje směr propojení. Vedení vodovodních řadů bude upřesněno v rámci podrobnější dokumentace. Další vodovodní řady mohou být zřizovány nad rámec stanovené koncepce, je-li to účelné.“

- vypustit úpravu přípustného využití plochy NL v prvním bodě (namísto textu „pozemní komunikace, včetně místních komunikací a parkovišť přiléhajících k zastavěnému území a zastavitelným plochám či plochám přestavby“ bude ponechán původní text „účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky“)
- upravit vymezení koridoru CNU.V9 – koridor nebude zasahovat na parcely 19, 23, 26, 29/1, 30/1, 31/3, 33, 237/5,
- upravit vedení stávajícího vodovodního řadu, zakresleného na parcelách 17/4, st. 15/5, 15/1, 20/2, 237/9 (vše k. ú. Vinaře), zakreslením na parcely 15/4 a 237/15 (obojí k. ú. Vinaře)
- v koordinačním výkrese využít aktuální územně analytické podklady pro zakreslení limitů využití území a zajistí soulad koordinačního výkresu s jednotlivými výkresy Územního plánu Vilémov a jeho Změny č. 1.

Pořizovatel dne 7. 10. 2024 postupem podle § 53 odst. 1, resp. § 55b odst. 7 Stavebního zákona vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek k *Návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Vilémov*. Současně požádal KUUK o stanovisko podle § 55b odst. 4 Stavebního zákona. Zároveň požádal o změnu nesouhlasného stanoviska Městského úřadu Kadaň, odboru životního prostředí.

Na základě výzvy bylo doručeno 7 stanovisek (resp. 9, kdy dvě stanoviska KUUK byla doručena dvakrát věcně shodná, avšak pod různými čísly jednacími).

Doručena byla rovněž změna stanoviska Městského úřadu Kadaň, odboru životního prostředí. Nové stanovisko je souhlasné s podmínkou vypuštění úpravy přípustného využití ploch lesních (NL).

Doručeno bylo i stanovisko podle § 55b odst. 7 Stavebního zákona, v němž nadřízený orgán nesouhlasí s pokračováním v řízení o vydání Změny č. 1 a požaduje odstranění zjištěných nedostatků, včetně vypuštění zastavitelné plochy Z.28b, vymezené Změnou č. 1. Důvodem pro požadavek na vypuštění zastavitelné plochy Z.28b z řešení je dle sdělení nadřízeného orgánu její poloha v Územním plánu vymezeném nadregionálním biocentru č. 15. Dotčený orgán dále shledal jako zcela nedostačující obsažená vyhodnocení souladu Změny č. 1 s politikou územního rozvoje, nadřazenou územně plánovací dokumentací a vyhodnocení širších vztahů v území, a požadoval jejich přepracování. Ve stanovisku KUUK, odboru územního plánování a stavebního řádu, byl rovněž uplatněn požadavek na doložení vyjádření oprávněného investora, Severočeských vodovodů a kanalizací, a.s., k úpravě koridoru V9 na základě uplatněné námítky.

Při podrobném vyhodnocení souladu Změny č. 1 se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, v platném znění, pořizovatel konstatoval nesoulad Územního plánu s nadřazenou dokumentací. Vymezené nadregionální biocentrum NRBC č. 15 – Úhošť na několika místech přesahovalo vně hranic stanovených v nadřazené dokumentaci. Dle metodického sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ČR č.j. MMR-63322/2021-81 zapříčiňuje tato skutečnost nesoulad Územního plánu s předmětnou nadřazenou dokumentací (viz kapitolu 3. *Vymezování a upřesňování koridorů v územním plánu*, podkapitolu 3.1 *Doporučení pro upřesňování koridorů*, větu první: „Koridor upřesněný v ÚP nesmí přesáhnout vně hranic koridoru vymezeného v ÚRP, ZÚR (v opačném případě by se jednalo o nesoulad ÚP s ÚRP, ZÚR)“. Změna č. 1 musí nesoulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací odstranit. Veškeré části ploch a koridorů, jejichž upřesněním Územní plán či Změna č. 1 tyto přesáhly vně stanovených hranic, byly vypuštěny. Nejedná se přitom o podstatnou úpravu, neboť plochy a koridory jsou vymezeny nadřazenou územně plánovací dokumentací a v rozsahu, v němž s ní územně plánovací dokumentace obce nebyla v souladu, nebylo podle územně plánovací dokumentace obce možno rozhodovat. Zastavitelná plocha Z.28b (nově označována jako plocha přestavby P.28b) tak neleží v nadregionálním biocentru, požadavek na její vypuštění tím pozbyl opodstatnění.

1.4 Úprava dokumentace po veřejném projednání

Pořizovatel zajistil úpravu dokumentace po veřejném projednání. Zajištěny byly následující úpravy dokumentace:

- Vypuštěny byly části ploch a koridorů, jejichž upřesněním územně plánovací dokumentací obce došlo k přesažení vně hranic stanovených nadřazenou územně plánovací dokumentací. Jedná se zejména o vypuštění částí nadregionálního biocentra NRBC č. 15 – Úhošť.
- Zastavitelná plocha Z.28b byla změněna na plochu přestavby P.28b. Způsob a podmínky jejího využití zůstávají zachovány.
- Do kapitoly 4.2.1, sekci c) Zásobování pitnou vodou byl doplněn následující text:

„Vyznačení vodovodních řadů v grafické příloze představuje směr propojení. Vedení vodovodních řadů bude upřesněno v rámci podrobnější dokumentace. Další vodovodní řady mohou být zřízovány nad rámec stanovené koncepce, je-li to účelné.“

- Vypuštěna byla úprava přípustného využití plochy NL v prvním bodě (namísto textu „pozemní komunikace, včetně místních komunikací a parkovišť přiléhajících k zastavěnému území a zastavitelným plochám či plochám přestavby“ byl ponechán původní text „účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky“)
- Upraveno bylo vymezení koridoru CNU.V9 – koridor nezasahuje na parcely 19, 23, 26, 29/1, 30/1, 31/3, 33, 237/5,
- Upraveno bylo vedení stávajícího vodovodního řadu, zakresleného na parcelách 17/4, st. 15/5, 15/1, 20/2, 237/9, zakreslením na parcely 15/4 a 237/15 (vše k. ú. Vinaře)
- v koordinačním výkrese byly využity aktuální územně analytické poklady pro zakreslení limitů využití území a zajištěn byl soulad koordinačního výkresu s jednotlivými výkresy Územního plánu Vilémov a jeho Změny č. 1.
- doplněn byl výkres širších vztahů
- doplněno bylo odůvodnění Změny č. 1 v rozsahu požadavku § 53 odst. 4 písm. a) Stavebního zákona a vyhodnocení širších vztahů Změny č. 1

- odstraněny byly zmínky o obci Drozdov
- doplněna byla textová část Změny č. 1 včetně pokynu ke sloučení dílčích zastavitelných ploch rozdělených za účelem zajištění přehlednosti Změny č. 1 podle vztahu k Územnímu plánu
- nadpis tabulky v kapitole „3. Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, plochy přestavby a systému sídelní zeleně“ se mění na podkapitolu
- do *výkresu základního členění území a výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací* bylo doplněno vyznačení územním plánem vymezených zastavitelných ploch, které se Změnou č. 1 z řešení vypouští (skutečnost je zjevná z textové část Změny č. 1, její zvýraznění v grafické části nicméně pomůže přehlednosti Změny č. 1, byť platná legislativa ve formě jednotného standardu s tímto vyznačováním nepočítá)

Dále byly odstraněny následující zjištěné zjevné chyby v dokumentaci:

- v textové části byly zbylé reference k plochám OX nahrazeny referencemi k plochám OK;
- v textové části byly doplněny údaje o doplnění položky „Hranice katastrálních území“ do sekce „Orientační prvky výkresu“ všech výkresů;
- v textové části byly v šesté kapitole zrušeny informace o vypuštění plochy „ZO – zeleň – ochranná a izolační“ a tato sekce byla přesunuta v téže kapitole za plochy ZV (vypuštění podmínek využití bylo zjevnou chybou, neboť v grafické části zůstala jedna plocha ZO vymezena, konkrétně na zastavitelné ploše Z.10).

Dne 11. 2. 2025 vydal Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, pod č. j. KUUK/024080/2025 potvrzení o odstranění nedostatků, které bylo doručeno dne 13. 2. 2025. Pořizovatel na základě tohoto stanoviska předložil zastupitelstvu k vydání.

1.5 Vydání dokumentace

Změna č. 1 je na základě přechodných ustanovení zákona č. 283/2021 Sb. pořizována a vydávána v souladu se zákonem 183/2006 Sb. Pořizovatel zajistil úpravu dokumentace a její doplnění ve smyslu § 54 Stavebního zákona a zvláštních právních předpisů.

Upravenou dokumentaci Změny č. 1 předložil pořizovatel spolu s předkládací zprávou zastupitelstvu obce k vydání.

Po vydání Změny č. 1 zastupitelstvem obce bude zajištěno zpracování Úplného znění územního plánu Vilémov po vydání jeho změny č. 1. Obě dokumentace budou zveřejněny způsobem umožňujícím dálkový přístup, tj. na internetových stránkách obce, a budou opatřeny záznamem o účinnosti. Předány v tištěné podobě budou na Krajský úřad Ústeckého kraje, Úřad územního plánování Městského úřadu Kadaň a stavební úřad města Kadaň. Jeden výtisk bude společně se spisovou složkou uložen na Obecním úřadě Vilémov. Pořizovatel zajistí registraci údajů o vydání Změny č. 1 do evidence územně plánovací činnosti.

Součástí odůvodnění Změny č. 6 není prokázání souladu územně plánovací dokumentace s jednotným standardem. V souladu s přechodným ustanovením § 323 odst. 9 zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, se Změna č. 1 dokončuje podle ustanovení zákona 183/2006 Sb. a jeho prováděcích právních předpisů.

2 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna č. 1 řeší v převážné části skutečnosti, které nemají přímý vliv na širší vztahy v území. Předmětem Změny č. 1 je změna využití některých ploch a revize vymezených zastavitelných ploch, resp. obecně ploch změn. Celková bilance zastavitelných ploch, která může mít nepřímý dopad na širší vztahy v území, zůstává prakticky neměnná. Nově vymezeno je 7,2 ha ploch změn, vypuštěno z řešení je přitom 8,74 ha ploch změn. U části ploch změn dochází ke změně využití. Celkově lze konstatovat, že změny využití z hlediska širších vztahů nemají podstatný vliv na fungování území jako celku, a tedy ani na jeho širší vztahy.

Z ploch, jejichž využití se Změnou č. 1 upravuje, je v přímém kontaktu se sousedním územím v podstatě pouze plocha VX na parcele 641 (k. ú. Vilémov u Kadaně) a souvisejících. Zde nicméně Změna č. 1 stabilizuje stávající využití plochy a nastavuje podmínky pro další rozvoj plochy. Územní plán zde rovněž stabilizoval využití, nastavení podmínek využití dané plochy však nebylo z hlediska využívání území vyhovující. Proto došlo ke změně využití.

Hranic řešeného území se dotýká rovněž cestní síť. Tu Změna č. 1 přebírá převážně z Územního plánu, mění pouze přístup ke jejímu značení. Původně použité plošné vymezení komunikací Změna č. 1 nahrazuje vymezení liniovým, koncepčním. Komunikace jsou zřizovány v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Tato úprava dokumentace nemá podstatný vliv na širší vztahy v území. Všechny pozemní komunikace dotýkající se hranic řešeného území, vyznačené v rámci koncepce dopravní infrastruktury, navazují na existující komunikace na sousedních katastrálních územích. To platí i pro stabilizované a navrhované cyklostrasy.

Z hlediska širších vztahů je tak u Změny č. 1 podstatné zejména vymezení koridorů z nadřazené územně plánovací dokumentace. Změna č. 1 nově vymezuje koridory ze zásad územního rozvoje s označením V9, E2, E9 a PK18.

Koridor E2 byl do územně plánovací dokumentace obce převzat jako koridor CNU.E7 v plném rozsahu. Jeho upřesnění nebylo nezbytné.

Koridor E7 byl do územně plánovací dokumentace obce převzat jako koridor CNU.E7 v plném rozsahu. Jeho upřesnění nebylo nezbytné.

Koridor PK.18 byl do územně plánovací dokumentace obce převzat jako koridor CNU.PK18. Koridor byl částečně upřesněn, jeho návaznost na hranicích obce však nebyla podstatným způsobem dotčena.

Koridor V9 byl do územně plánovací dokumentace obce převzat jako koridor CNU.V9. Koridor byl upřesněn ve svém průběhu správním územím obce. Na hranicích obce, kde se koridor napojuje na koridory vymezované v dokumentacích sousedních obcí, je vymezen prakticky v plné šíři. Zúžen je na jihu i na severu v rozsahu jednotek procent ze své celkové šíře. Toto zúžení nemůže mít negativní vliv na širší vztahy v území.

Na základě výše uvedených informací lze konstatovat, že Změna č. 1 nemá podstatný vliv na širší vztahy v území, a to s výjimkou zajištění návaznosti koridorů vymezených v rámci nadřazené územně plánovací dokumentace.

3 Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu 1. změny územního plánu v rozsahu zadání změny, obsaženými ve Zprávě o uplatňování

Změna č. 1 je pořizována na základě schválené Zprávy o uplatňování. Zpráva o uplatňování obsahovala pokyny v rozsahu zadání změny. V následujícím textu jsou kurzivou uvedeny požadavky uplatněné ve Zprávě o uplatňování, prostým písmem je uvedeno vyhodnocení splnění daného bodu.

3.1 Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu v rozsahu zadání změny

(1.) *Změna č. 1 upraví do souladu se zásadami územního rozvoje následující body řešení Územního plánu, které jsou s nimi v současné době v rozporu:*

- *vymezit a zpřesnit vedení koridorů dopravní a technické infrastruktury E2 (1.A), E7, V9 a PK 18, řešit jejich střet s ÚSES a Ptačí oblastí a minimalizovat zábory ZPF, PUPFL a vliv na krajinný ráz a fungování ÚSES;*

Změna č. 1 vymezila požadované koridory a nastavila podmínky jejich využití tak, aby mohlo být dosaženo požadovaných cílů.

- *vyhodnotit možnost změny využití nevyužívaných výrobních areálů a případně navrhnout jejich přestavbu na jinou funkci, která bude lépe odpovídat požadavkům území;*

Změna využívání byla zhodnocena, v některých případech k ní bylo přistoupeno, v jiných případech už ke změně došlo a Změna č. 1 tuto změnu způsobu využívání stabilizovala. V několika případech byl zástupci obce konstatován záměr na budoucí využití plochy pro stanovený účel. V takovém případě bylo využití ponecháno beze změny.

- *vyhodnotit územní rezervy obchvatů sídel a na základě tohoto vyhodnocení je zahrnout do řešení (tj. vymezit plochy či koridory pro jejich zřízení), nebo je z řešení vypustit (pokud se jejich realizace nebude jevit reálná či účelná).*

Územní rezervy byly vypuštěny jako neúčelné. V době od schválení územního plánu nedošlo k žádnému pokroku v jejich prověření, lze tedy konstatovat, že další omezování vlastnických práv územní rezervou není opodstatněné.

- *na plochách dotčených záplavovým územím a plochách s nimi bezprostředně sousedícími v rámci podmínek využití výslovně uvést možnost zřízení protipovodňových opatření*

Umístování protipovodňových opatření bylo na předmětných plochách umožněno.

- *vymezit veřejné prospěšné stavby koridorů E2 (1.A), E7, PK18, V9.*

Koridory veřejně prospěšných staveb byly vymezeny.

(2.) *Změna č. 1 vyloučí možnost umístování větrných elektráren na území obce.*

Umístování větrných elektráren bylo v nezastavěném území obce vyloučeno.

(3.) *Změna č. 1 stanoví optimální řešení následujících problémů k řešení, obsažených v ÚAP, které stávající Územní plán neřešil:*

- *Vhodnými nástroji chránit území kraje před otvírkou nových ložisek v území s jejich koncentrovaným výskytem*

V rámci koncepce uspořádání krajiny bylo stanoveno, že otvírky nových ložisek lze realizovat výhradně na plochách těžby nerostů. Územní plán ani Změna č. 1 na území obce plochy těžby nerostů nevymezuje.

- *Zachovat charakter dochovaných typů vesnic, zvýšeně chránit dochované vsi i historická jádra měst.*

Ochrana charakteru vsí je předmětem urbanistické koncepce územního plánu.

- *Urbanistické, hygienické a dopravní závady:*
 - **Vil1a** – *Brownfield Blov,*
 - **Vil1b** – *Chybějící vodovod ve Vinařích a Blově.*

Změna č. 1 připouští realizaci vodovodu v sídlech Vinaře a Blov. Brownfield v Blově bude dle informací obce využit pro stanovený účel, změna využití nebyla účelná.

- *Vzájemné střety záměrů a střety záměrů s limity:*
 - **Vil2a** – *ZUR elektrické vedení x nadregionální biocentrum.*

Střet vedení elektrické energie a nadregionálního biocentra nebyl v rámci Změny č. 1 vyhodnocen jako problematický, jejich vzájemné ovlivnění je minimální. Průsek pro vedení elektrického napětí vytváří žádoucí diverzitu biotopů. Oba prvky jsou zřizovány ve veřejném zájmu nadřazenou územně plánovací dokumentací, Změna č. 1 toto neovlivní.

- *Ohrožení území:*
 - **Vil3a** – *Eroze na orné půdě se sklonem větším než 7°,*

Změna č. 1 připouští zřizování opatření proti negativním účinkům srážkových vod, včetně protierozních opatření.

- **Vil3b** – *Orná půda s melioracemi na BPEJ IV. třídy ochrany,*

V rámci stanovených podmínek využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití je možno tomuto ohrožení předcházet.

- **Vil3c** – *Aktivní zóna záplavového území až Q100 v zastavěném území,*

Při zpracování Změny č. 1 bylo dbáno, aby nebyly zastavitelné plochy ani plochy přestavby vymezovány v záplavovém území.

- **Vil3d** – *Zastavěné území na poddolovaném území,*

Existenci zastavěného území nad poddolovaným územím Změna č. 1 nemůže ovlivnit.

- **Vil3e** – *Zastavěné zemí a zastavitelné plochy na BPEJ I. a II. tř. ochrany a nivních půdách.*

Zemědělské půdy zejména v okolí Vilémova jsou vysoce kvalitní. Při zohlednění potřeby stabilizace a rozvoje sídelní funkce obce se nelze vyhnout vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch na půdách s I. a II. třídou ochrany.

(4.) *Změna č. 1 aktualizuje vymezení zastavěného území podle aktuálního stavu v území.*

Změna č. 1 aktualizovala vymezení zastavěného území.

- (5.) *Změna č. 1 uvede terminologii, využívanou v Územním plánu, do souladu s platnou legislativou, zejména se Stavebním zákonem, a odstraní chyby v textové i grafické části.*

Změna č. 1 uvedla terminologii Územního plánu do souladu se zákonem š. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen Stavební zákon).

- (6.) *Změna č. 1 jednoznačně označí všechny změny využití jako zastavitelné plochy, plochy přestavby či plochy změn v krajině, a to příslušným označením (Z pro zastavitelné plochy, P pro plochy přestavby a K pro plochy změn v krajině) a pořadovým číslem.*

Změna č. 1 označili zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině, které ponechala v řešení nebo je do řešení přidala, v souladu s uplatněným požadavkem.

- (7.) *Změna č. 1 posoudí a případně přehodnotí členění ploch s rozdílným způsobem využití a ploch s jiným způsobem využití dle § 4 – 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, s ohledem na specifické podmínky a charakter území, přičemž současně přehodnotí stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Mimo jiné Změna č. 2 prověří především možnosti následujících úprav:*

- *sloučení ploch, které mají stejné nebo obdobné podmínky využití do jedné plochy (např. plochy OS1 a OS2)*
- *připuštění odpadového hospodářství na ploše VD2*
- *připuštění bydlení v plochách OX*
- *připuštění technické infrastruktury a změny kultury na vinici u ploch NZ*
- *připuštění změny kultury na trvalé travní porosty u ploch NX*
- *připuštění změny kultury na vinici či trvalé travní porosty u plochy NV*

K požadovaným úpravám Změna č. 1 přistoupila. rovněž zajistila soulad textové a grafické části. Na ploše VD došlo ke změně stanoveného způsobu využití. Nově je zde vymezena specifická plocha pro výrobu stavebních hmot. Podmínky využití jsou stanoveny tak, aby odpovídaly stávajícímu využití a umožňovaly jeho další rozvoj.

- (8.) *Změna č. 1 aktualizuje vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině a jejich tabulkový přehled.*

Plochy změn i jejich tabulkový přehled byly aktualizovány.

- (9.) *Změna č. 1 vypustí z řešení Územní plánu ty části, které podle platné legislativy nejsou její součástí*

Změna č. 1 vypustila několik kapitol, které jsou součástí pouze v případě, že je to účelné.

- (10.) *Změna č. 1 aktualizuje vymezení plochy s rozdílným způsobem využití podle skutečného stavu (pokud tím nedojde ke zvýšení rizika střetu v území), případně je*

převede z návrhu do stavu, a to zejména na následujících parcelách (uvedeno je stávající a předpokládané nově stanovené využití):

- *3/10 (k. ú. Vinaře u Kadaně) – původně návrh ZV1, nově stav PV*

Plocha byla zahrnuta do zastavitelné plochy jako plocha smíšená obytná, aby nedocházelo k rozdělení zastavitelné plochy na dvě územně nesouvisějící části. Komunikace na ní byla stabilizována v rámci koncepce dopravní infrastruktury a zřizována je v rámci přípustného využití.

- *76/3 (k. ú. Vilémov u Kadaně) – původně návrh BV a stav NO, nově stav SV*
- *426, 427/1, 427/2, 430/1, 430/2, a části 431/1 a 431/7 (k. ú. Vilémov u Kadaně) – původně stav VD3, nově stav ZV (s umožněním výstavby rozhledny)*
- *603 (k. ú. Vilémov u Kadaně) – původně návrh BV, nově stav ZV*
- *607/3 (k. ú. Vilémov u Kadaně) – původně stav NO, nově stav BV*
- *262/3, 262/1, 262/2 (k. ú. Vilémov u Kadaně) – původně stav NZ, nově stav SV*
- *562/1 a 562/2 (k. ú. Vilémov u Kadaně) – původně stav NX, nově stav SV*
- *445, 448, 449, 450 (k. ú. Vilémov u Kadaně) – původně stav VZ7, nově stav SV*
- *75/1, 75/2 (k. ú. Vinaře u Kadaně) – původně stav NZ, nově stav OS*
- *269/4, 359, 360, 362 (k. ú. Vinaře u Kadaně) – původně návrh BV, návrh ZX a stav NO, nově stav PV*

Část plochy byl vymezen jako stav ZV – zeleň veřejná, zbytek v souladu se zadáním jako stav PV. V obou případech se jedná o veřejná prostranství.

- *193/1, 193/2, 193/3, 193/4, 193/5, 193/6, 193/7, 193/8 (k. ú. Vilémov u Kadaně) – původně návrh SV, nově stav SV*
- *405/5 (k. ú. Vinaře u Kadaně) – původně stav PV, nově stav SV*
- *244/1, 244/2, 244/4 (k. ú. Vilémov u Kadaně) – původně návrh ZV a VV, nově stav ZV*
- *75/1, 75/2 (k. ú. Vinaře u Kadaně) – původně stav NZ, nově stav OS*
- *79/1 (k. ú. Vilémov u Kadaně) původně NX, nově stav na BV*

Požadavku nebylo možno vyhovět, parcela není součástí zastavěného stavebního pozemku.

- *8/12 (k. ú. Vilémov u Kadaně) upravit plochu garáží za obecním úřadem*
- *591, 592 (k. ú. Vilémov u Kadaně) plochu upravit plochu tak, aby zde mohly být zahrady – stávající stav, nyní je zde plocha NZ.*
- *201, 202, 203, 204, 205, 206 (k. ú. Vinaře u Kadaně) původně NZ nově návrh VZ-zemědělství*

Požadavky, u nichž není jednotlivě uvedeno jinak, byly naplněny.

(11.) *Změna č. 1 z řešení vypustí a nahradí skutečným nebo jiným vhodným využitím, případně změní návrh využití u následujících zastavitelných ploch nebo jejich části:*

- *část zastavitelné plochy RP1 východně od vedení vysokého napětí, včetně 2. etapy*

Zastavitelná plocha RP1 byla po konzultaci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení její vhodnosti ponechána v řešení v plném rozsahu a nově označena jako plocha Z.01, resp. Z.01a (části, jejichž využití se mění).

- *zastavitelnou plochu RP2*

- *zastavitelnou plochu RP3*
- *zastavitelnou plochu RP4 (předpokládaná plocha s rozdílným způsobem využití: SV)*
- *zastavitelnou plochu RP7 (předpokládaná plocha s rozdílným způsobem využití: BV)*
- *zastavitelnou plochu RP8 (předpokládaná plocha s rozdílným způsobem využití: SV)*
- *zastavitelnou plochu RP21 (předpokládaná plocha s rozdílným způsobem využití: SV)*
- *zastavitelnou plochu RP22 (předpokládaná plocha s rozdílným způsobem využití: ZS)*
- *zastavitelnou plochu RP23 (předpokládaná plocha s rozdílným způsobem využití: NO)*
- *zastavitelnou plochu RP24 (předpokládaná plocha s rozdílným způsobem využití: ZV)*
- *zastavitelnou plochu RP25 s výjimkou parcely 237/10 a přilehlé části parcely 237/1 (předpokládaná plocha s rozdílným způsobem využití na vypuštěné části: NO)*
- *zastavitelnou plochu RP31 včetně PV (předpokládaná plocha s rozdílným způsobem využití: BV, NO, PV)*
- *část zastavitelné plochy RP32 v rozsahu parcel 323 a 324 (předpokládaná plocha s rozdílným způsobem využití: SV)*
- *zastavitelnou plochu RP33 (předpokládaná plocha s rozdílným způsobem využití: BV)*

Část zastavitelné plochy byla v řešení ponechána (Z.33), neboť dosud nedošlo k její realizaci, její využití pro plochy bydlení je vhodné a navazuje na ní nově vymezená zastavitelná plocha.

- *zastavitelnou plochu RP34 (předpokládaná plocha s rozdílným způsobem využití: SV)*
- *zastavitelnou plochu VD4 (předpokládaná plocha s rozdílným způsobem využití: OS)*

Zastavitelná plocha byla v řešení ponechána (Z.14) po konzultaci s určeným zastupitelem a vlastníkem pozemku, který má záměr plochu v blízké budoucnosti využít pro stanovený účel.

- *zastavitelná plocha OS1 (předpokládaná plocha s rozdílným způsobem využití: OS)*
- *zastavitelnou plochu OS2 (předpokládaná plocha s rozdílným způsobem využití: OS)*
- *zastavitelné plochy OX1 a část ZO2 západně od vedení vysokého napětí (změna návrhu využití na BV)*
- *část zastavitelné plochy OX2 v rozsahu parcel 67/1, 108/2 (změna návrhu využití na SV)*
- *zastavitelnou plochu – asanace ZV1 (předpokládaná plocha s rozdílným způsobem využití: SV)*

Požadavky, u nichž není jednotlivě uvedeno jinak, byly naplněny. Zastavitelné plochy byly buď zrušeny, nebo převedeny do stavu (v případě, že došlo k realizaci Územním plánem stanoveného záměru).

(12.) *Změna č. 1 vyhodnotí potřebu vymezení zastavitelných ploch a případně nové zastavitelné plochy vymezí. Při vymezování zastavitelných ploch budou prioritně vyhodnoceny pro jednotlivá využití následující parcely:*

- *720/3, 572/2, 720/1, 720/2, 570/5, 570/4, 570/2, 570/6, 570/1, 570/3 (k. ú. Vilémov u Kadaně) do zastavitelných ploch pro bydlení, případně smíšených obytných*

Vymezena byla zastavitelná plocha Z.11b.

- 42/2, 42/3 a 47/10 (k. ú. Vinaře u Kadaně) do zastavitelných ploch smíšených obytných

Vymezena byla zastavitelná plocha Z.26b.

- 261/7, 261/4 a 261/5 (k. ú. Vilémov u Kadaně) do zastavitelných ploch pro bydlení, případně smíšených obytných

Vymezena byla zastavitelná plocha Z.08b. rozšířena byla i na další vhodné pozemky.

- 394 (k. ú. Vilémov u Kadaně) do zastavitelných ploch pro bydlení

Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení nebylo účelné, na dané ploše je vymezena plocha smíšená obytná venkovská v časovém horizontu stav.

- 375/1, 375/2, 375/3, 375/4, 375/5, 379/1, 379/2, 379/4, 379/5, 379/6, 379/3, 381/7 (k. ú. Vinaře u Kadaně) do zastavitelných ploch pro bydlení

Vymezena byla zastavitelná plocha Z.33b.

- 160 (k. ú. Vilémov u Kadaně) do zastavitelných ploch smíšených obytných

Plocha byla vymezena jako smíšená obytná venkovská v časovém horizontu stav, neboť se jedná o součást zastavěného stavebního pozemku.

- 686 (k. ú. Vilémov u Kadaně) do zastavitelných ploch občanského vybavení – hřbitovy

Vymezena byla zastavitelná plocha Z.13b.

- 404/1, 404/2, část 404/3, 406, 407, 408/1, 408/3, 408/4, 412/4, (k. ú. Vinaře u Kadaně) do zastavitelných ploch pro bydlení, původně VZ5

Po konzultaci s určeným zastupitelem bylo konstatováno, že majitel pozemku se chystá využít areál pro účel stanovený Územním plánem a platným kolaudačním rozhodnutím. Ke změně způsobu využití tak nedošlo.

(13.) *Změna č. 1 odstraní chyby v textu Územního plánu, zejména následující:*

- nesrovnalosti v textové části na str. 27 u plochy OS vypustí OS 1 – Vilémov, OS 2 – Vilémov (pozn.: plochy jsou uvedeny na str. 34 v kap. 6.2.4)
- drobné překlepy (např.: plocha VD 3 – výroba a skladování – drobná řemeslná výroba – Záhořany v tab. na str. 8 „Přehled rozvojových ploch, zastavitelných ploch a ploch přestavby“)
- u tabulky na „Přehled rozvojových ploch, zastavitelných ploch a ploch přestavby“ upraví název tabulky na „Přehled zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině“, v tabulce vždy uvede, o kterou kategorii se jedná (odlišná označení) a název plochy uvede napříč textem do souladu s výkresovou částí

Konstatované chyby byly odstraněny. odstraněny byly i další chyby a nesrovnalosti, které byly v textu zjištěny v rámci prací na Změně č. 1.

(14.) *Změna č. 1 prověří vymezené veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, a v případě jejich realizace nebo v případě konstatování jejich nadbytečnosti je ze seznamu vyřadí. Nadbytečnost může být konstatována např. v případě, kdy zařazení mezi veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace nebude vyhodnoceno jako účelné z hlediska dosažení zamýšleného cíle.*

Změna č. 1 prověřila vymezené veřejně prospěšné stavby a konstatovala, že vymezené stavby nepředstavují natolik silný veřejný zájem, aby kvůli jejich realizaci mohlo dojít

k vyvlastnění práv k pozemkům. Zpravidla se jednalo o dopravní či technickou infrastrukturu nezbytnou pro realizaci soukromých záměrů. Právo na vyvlastnění pozemků však získává obec, v jejímž zájmu sice je rozvoj sídla, nemůže však z veřejných prostředků investovat do zhodnocení pozemků soukromých investorů. Vymezeny byly pouze dvě veřejně prospěšné stavby, které odstraňovaly skutečné závady na stávající infrastruktuře, a pro něž by vyvlastnění práv k pozemkům připadalo v úvahu. Jednalo se o obchvaty sídel Vilémov a Blov. Ty však Územní plán vyznačil pouze jako územní rezervu. Veřejně prospěšnou stavbu tedy fakticky nevyznačil, pro územní rezervu nelze práva k pozemkům vyvlastňovat. Proto byly tyto položky ze seznamu rovněž vypuštěny.

Územní plán obsahoval rovněž stavby a opatření, pro něž stanovil předkupní právo. toto předkupní právo však nebylo zaneseno do katastru nemovitostí a nikdy tak nenabývalo právní moci. Po vyhodnocení účelnosti vymezení těchto staveb bylo konstatováno, že ač se jedná o stavby a opatření prospěšné, obec nemá prostředky ani dostatečně silný veřejný zájem na jejich odkoupení prostřednictvím předkupního práva. Veškeré stavby a opatření s předkupním právem tak byly z územního plánu vypuštěny. Pouze veřejně prospěšná opatření, kterými jsou navrhované koridory územního systému ekologické stability, byly zachovány. Dle platných právních předpisů se však jedná o opatření s možností vyvlastnění.

Vymezeny byly rovněž koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění práv k pozemkům, které vymezila nadřazená územně plánovací dokumentace.

(15.) Změna č. 1 prověří vymezení stávajících i návrhových komunikací. Důležité stávající komunikace zahrne do koncepce dopravní infrastruktury (jako liniový prvek vymezený nad plochami s rozdílným způsobem využití, resp. v rámci jejich přípustného využití) a současně navrhne nové komunikace, pokud to bude účelné. Případnou změnu vymezení návrhových komunikací zohlední Změna č. 1 i ve veřejně prospěšných stavbách, pokud to bude účelné.

Změna č. 1 vyhodnotila systém vymezení komunikací, obsažený v územním plánu, jako nevhodný. Komunikace byly vymezeny plošně, tedy bez možnosti upřesnění podrobnější dokumentací. Změna č. 1 tak zrušila vymezení komunikací a tam, kde to bylo účelné, vymezila komunikace koncepčně, liniově, s možností upřesnění vedení komunikace podrobnější dokumentací.

(16.) Změna č. 1 zruší vymezení komunikace na parcele 242 (k. ú. Vilémov u Kadaně), případně navrhne její nové vedení, a přemístí návrh parkoviště na parcelu 229 (k. ú. Vilémov u Kadaně)

Návrh komunikace byl zrušen. Parkoviště může být umístěno dle potřeby v rámci přípustného využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití.

(17.) Změna č. 1 prověří vymezení cyklotrasy u vodní plochy Podkova.

Cyklotrasy v okolí rybníku Podkova byly vymezeny v souladu se skutečným stavem jejich vedení.

(18.) Změna č. 1 vyhodnotí vedení „Záchytného (svodného) příkopu vod“ v severozápadní části Blova a ve Vinařicích a případně navrhne opravu jeho vedení.

Návrh vedení „Záchytného (svodného) příkopu vod“ byl vyhodnocen a shledán odpovídajícím. Jedná se o koncepční zásadu, která deklaruje, že k vybudování takového příkopu má dojít, nikoliv jeho přesné umístění. to je nutno řešit podrobnější dokumentací. Možnost realizovat opatření proti dešťovým vodám je pak připuštěna na všech plochách

nezastavěného území, záchytný příkop tak může být realizován i nad rámec stanovené koncepce, tj. v jiném prostoru.

(19.) *Změna č. 1 vyhodnotí potřebu stanovení etapizace pro jednotlivé zastavitelné plochy (zejména její potřebu u zastavitelných ploch RP5, zbytku RP25, OX4)*

Etapizace byla shledána jako neúčelná.

(20.) *Odůvodnění Změny č. 1 bude obsahovat výčet limitů využití území, které se řešeného území dotýkají, v němž bude zahrnut výčet požadavků uplatněný Ministerstvem obrany ČR.*

Odůvodnění Změny č. 1 vyhodnocuje soulad se zvláštními právními předpisy. V rámci tohoto vyhodnocení jsou při vyhodnocení jednotlivých předpisů uvedeny jednotlivé limity využití území, které z těchto předpisů vyplývají. Uvedeny jsou i limity zmiňované Ministerstvem obrany ČR.

(21.) *Odůvodnění Změny č. 1 bude obsahovat všechny kapitoly dle Stavebního zákona, přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. a zákona č. 500/2004 Sb., včetně vyhodnocení navrženého řešení na zemědělský půdní fond.*

Odůvodnění Změny č. 1 je zpracováno v souladu s právními předpisy.

3.2 Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem, nejsou stanoveny.

Změny č. 1 se tyto požadavky netýkají.

3.3 Případný požadavek na zpracování variant řešení,

Vzhledem k obsahu a rozsahu požadované změny a vzhledem k tomu, že není obsahem změny zpracování nové urbanistické koncepce v obci, nepožaduje se vyhotovení variantního řešení.

Změny č. 1 se tyto požadavky netýkají.

3.4 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Změna č. 1 územního plánu Vilémov bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a příslušnými vyhláškami, zejména s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2007 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond bude obsahově zpracován v souladu s ustanovením § 3 odstavců 1, 2 a 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen vyhlášky), a přílohou č. 3 k vyhlášce.

Návrhy jednotlivých lokalit záborů zemědělské půdy budou v tabulkové a textové části vyhodnocení zpracovány a bilancovány jak v zastavěném území obce, tak mimo zastavěné území obce.

Návrh ploch, které představují zábor pozemků zemědělského půdního fondu, musí být v souladu s § 5 odst. 1 zákona odůvodněn.

Upozorňujeme na nutnost ochrany zemědělských půd zařazených do I. a II. třídy ochrany podle § 4 odst. 3 zákona.

Při zpracovávání vyhodnocení doporučujeme po formální stránce dodržovat Společné metodické doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP ze srpna 2013 (vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo životního prostředí a Ústav územního rozvoje).

Dokumentace bude mít dvě základní části textovou a grafickou:

- Návrh – 1. změna územního plánu Vilémov
- Odůvodnění – 1. změna územního plánu Vilémov

Rozsah textové, tabulkové i grafické části bude odpovídat požadovaným změnám. Textová část bude zpracována digitálně s tištěnými výstupy, předána pořizovateli v elektronické podobě a to ve formátu *.DOC nebo *.XLS a v tištěné formě.

Grafická část bude zpracována digitálně s tištěnými výstupy, předána pořizovateli v elektronické podobě a to ve formátu *.SHP a v tištěné formě a odevzdána v měřítku 1 : 5 000, výkres širších vztahů v měřítku 1 : 50 000.

Návrh 1. změny územního plánu Vilémov bude odevzdán pořizovateli pro projednání ve 3 vyhotoveních, konečný návrh ve 4 vyhotoveních (úplné znění textové části; z grafické části se vyhotoví ty výkresy, které jsou změnou dotčeny a koordinační výkres).

Bude vyhotoveno úplné znění územního plánu Vilémov po vydání 1. změny ÚP Vilémov a to ve 4 vyhotoveních.

Změna č. 1 byla zpracována v souladu s právními předpisy. Výkres širších vztahů nebyl zpracován, neboť Změna č. 1 nemá vliv na širší vztahy.

3.5 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Požadavky nejsou.

Změny č. 1 se tyto požadavky netýkají.

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

*Do řešeného území v západní části celého území obce zasahuje soustava Natura 2000 část ptačí oblasti (PO) **Doupovské hory** (CZ0411002, celková rozloha je 63 116 ha, Nařízení vlády č. 688/2004 Sb.). V řešeném území zabírá největší část v k. ú. Vinaře u Kadaně, pokračuje na k. ú. Vilémov u Kadaně. Vzhledem ke skutečnosti, že navržené řešení územního plánu nemění využití území vymezené lokality soustavy Natura 2000, nepředpokládá se uplatnění požadavků dotčeného orgánu na zpracování posouzení vlivů územního plánu na soustavu Natura 2000, rovněž se nepředpokládá vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí. Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu této Zprávy o uplatňování územního plánu Vilémov požadavky neuplatnil.*

Změny č. 1 se tyto požadavky netýkají.

3.7 Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno,

Vzhledem k obsahu a rozsahu požadované změny a vzhledem k tomu, že není obsahem změny zpracování nové urbanistické koncepce v obci, nepožaduje se vyhotovení variantního řešení.

Změny č. 1 se tyto požadavky netýkají.

3.8 Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplýne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,

Ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) nevyplýnou potřeby takových změn, které by podstatně ovlivnily koncepci územního plánu. Nový územní plán Vilémov není potřeba pořizovat.

Návrh na pořízení nového územního plánu nebyl uplatněn.

3.9 Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,

Při naplňování územního plánu od doby jeho vydání do schválení této zprávy nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

Změny č. 1 se tyto požadavky netýkají.

3.10 Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Návrhy na aktualizaci ZÚR ÚK nepodávají se.

Ze Změny č. 1 nevyplývaly požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, v platném znění (dále jen ZÚR)

4 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

4.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo aktualizováno ke 14. 6. 2024 na základě aktuální katastrální mapy. Do zastavěného území byly nově zahrnuty zastavěné stavební pozemky nebo jejich části související s dříve vymezeným zastavěným územím a v několika případech rovněž stavební proluky.

4.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Ze základní koncepce byly vypuštěny texty informativního charakteru a konstatování limitů využití území, které nevymezuje opatření obecné povahy, kterým je Územní plán.

4.3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Ze urbanistické koncepce byly vypuštěny texty informativního charakteru a konstatování limitů využití území, které nevymezuje opatření obecné povahy, kterým je Územní plán.

Některé textace byly upraveny tak, aby namísto informativního charakteru měly charakter zásady pro rozhodování o změnách v území. Některé koncepční zásady byly doplněny.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití bylo aktualizováno a upraveno podle skutečného stavu nebo podle aktuálních záměrů.

Terminologie byla upřesněna do souladu se Stavebním zákonem. Informace o zastavitelných plochách, plochách přestavby a plochách změn v krajině byly aktualizovány. upřesněny byly názvy některých ploch s rozdílným způsobem využití, aby bylo dosaženo shody mezi textovou a grafickou částí a odstraněny některé další vady, způsobující horší srozumitelnost Územního plánu.

Podkapitola „Volná krajiny“ byla přesunuta do koncepce uspořádání krajiny. Volná krajina není součástí urbanizovaného prostoru, zásady pro ni tak nelze formulovat v rámci urbanistické koncepce.

Aktualizováno bylo vymezení zastavitelných ploch, několik nových zastavitelných ploch bylo Změnou č. 1 vymezeno. Zastavitelné plochy, které byly vymezeny Územním plánem a jejichž určení je zachováno, jsou označeny písmenem Z a číslem za tečkou (např. Z.01). Zastavitelné plochy, které byly vymezeny Územním plánem a jejichž určení je Změna č. 1 upravuje, jsou označeny písmenem Z, číslem a písmenem „a“ za tečkou (např. Z.01a). Zastavitelné plochy vymezené Změnou č. 1, jsou označeny písmenem Z, číslem a písmenem

„b“ za tečkou (např. Z.01b). Obdobně jsou řešeny plochy přestavby (P.) a plochy změn v krajině (K.). Toto rozčlenění je zavedeno pro zajištění maximální míry přehlednosti, aby bylo zjevné, jakým způsobem plochy změn upravuje Změna č. 1. Po projednání Změny č. 1 je možné plochy sloučit.

V následujícím přehledu jsou jednotlivé aktualizace, případně vymezení nových ploch, zdůvodněny. Šedě jsou nadepsány plochy, které Změna č. 1 z řešení vypouští nebo je převádí do zastavěného území a časového horizontu „stav“. U ostatních ploch je v závorce uvedeno nové značení plochy. Nově vymezené plochy jsou uvedeny pouze označením.

RP1 – jižní okraj zástavby (Z.1, Z.1a, Z.1b)

Zastavitelná plocha RP1 byla rozdělena do několika částí, a to jednak podle způsobu využití (SV vs BV), jednak podle etapizace. Změnou č. 1 se obě tato rozdělení ruší, celé plocha bude nadále vedena jako plocha pro bydlení v rodinných domech – venkovské. Původní dělení nemělo zjevné opodstatnění. Samotná plocha zůstává zachována a rozšiřuje se Změnou č. 1 o části Územním plánem vymezené pro přidružené funkce (ZO, OX, komunikace). Komunikace byla vymezena plošně, nebyla však zahrnuta do zastavitelných ploch, Změna č. 1 tento nedostatek napravuje.

OX1 – obchodně výrobní zóna vedle bývalého teletníku (Z.1a)

Zastavitelná plocha OX1 byla vymezena pro rozsáhlou komerční občanskou vybavenost. Od doby vydání Územního plánu se však prokázalo, že takto rozsáhlá plocha není pro obec velikosti Vilémova účelná, k její realizaci nedošlo. Pro malá venkovská sídla je výrazně výhodnější realizace drobných ploch občanského vybavení v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Plocha OX1 byla rovněž vymezena s ohledem na blízkost ploch zemědělské výroby. Ty se však Změnou č. 1 mění na ploch výroby drobné a řemeslné, neboť je zde provozována truhlárna. Její negativní vlivy na okolí jsou výrazně nižší, než u ploch živočišné zemědělské výroby (teletníku), plochy bydlení tak mohou být realizovány blíže. Proto bylo využití zastavitelné plochy změněno, nově se bude jednat o plochu bydlení.

RP 2 – jihovýchodní okraj zastavěného území

Zastavitelná plocha navazovala na zastavitelnou plochu RP1 a společně tvořily rozsáhlí celek. V uplynulých letech se však neprokázala potřeba ani zájem o realizaci takto velkého rozvojového záměru ve Vilémově. Proto je zastavitelná plocha z řešení vypuštěna.

RP 3 - severovýchodní okraj zastavěného území při silnici III/22417 do Račetic

Plocha je součástí zastavěného stavebního pozemku usedlosti č. p. 205, je tedy využívána pro stanovený účel a nejedná se tak o plochu návrhovou, ale stabilizovanou. Možnost umístit na ploše další stavby není dotčena.

Z.03b

Plocha navazuje na původní zastavitelnou plochu RP3 a rozšiřuje jí severním směrem. Jedná se o plochu v zastavěném území, jehož intenzivnější využití je žádoucí s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu.

RP 4 - vedle bývalého kravína

Plocha již byla v plné rozsahu realizována.

RP 5 - podél příjezdové komunikace k nádraží (Z.05)

Plocha byla již částečně realizována, přičemž využita byla jak část plochy v I. etapě, tak část plochy zařazené do II. etapy. Etapizaci Změna č. 1 ruší jako neúčelnou, současně vypouští část plochy, která je zarostlá vzrostlou zelení a pro výstavbu je nevhodná. Zbytek plochy je zachován a je označen jako zastavitelná plocha Z.05. Fyzicky je rozdělena na dvě části.

RP 6 - západní okraj (Z.06)

Zastavitelná plocha je zachována, její označení se mění na Z.06 a její výměra se aktualizuje (aniž by došlo k faktické změně výměry zastavitelné plochy).

Z.06a

Plocha Z.06a byla vymezena, aby došlo ke scelení zastavitelné plochy RP 6, resp. Z.06. Ta je katastrálně rozdělena na jednotlivé parcely, Změnou č. 1 dochází k úpravě řešení tak, aby odpovídalo stávající katastrální situaci. Nejedná se přitom o nový zábor, neboť změna využití byla na daných plochách navrhována již Územním plánem, pouze pro jiné účely.

RP 7 - při silnici III/22417 do Radonic

Plocha již byla zastavěna, vznikl zde jeden rodinný dům.

RP 8 - západní okraj

Plocha je součástí zastavěného stavebního pozemku rodinného domu č. p. 201, pro stanovený účel je tak již využívána. Nejedná se tedy o návrh na změnu využití.

Z.08b

Plocha nahrazuje zastavitelnou plochu RP 8, která byla již realizována. Navazuje na stávající zástavbu a doplňuje je do uceleného tvaru. Vymezena je tak, aby respektovala vymezené záplavové území.

B 14 - za ČOV (p. č. 76/3)

Plocha je součástí zastavěného stavebního pozemku rodinného domu č. p. 110, na ploše stojí stavba, pro stanovený účel je tak již využívána. Nejedná se tedy o návrh na změnu využití.

OX 2 - obchodně výrobní zóna na ploše bývalého kravina (P.10, P.10a)

Plochy občanského vybavení byla vymezena ve značném rozsahu, který neodpovídá reálným potřebám obce velikosti Vilémova. to se prokázalo v uplynulých letech, kdy nedošlo k realizaci ani části záměru. Proto byla plocha rozdělena na dvě části – P.10 a P.10a. Plocha P.10 by nadále měla sloužit pro občanské vybavení, oddělená plocha P.10a má nově sloužit pro smíšené venkovské bydlení. Doplněna je plochou P.10b, jedná se však pouze o upřesnění nad katastrální mapou, plocha P.10b není reálně v měřítku územního plánu zobrazitelná.

P.11b

Plocha se vymezuje pro přestavbu části výrobního areálu, nově sloužícího pro výrobu a služby. Účelem je umožnit vlastníkově areálu výstavbu rodinného domu a zázemí provozu přímo v ploše výrobního areálu.

Z.11b

Plocha se vymezuje na severní hranici zastavěného území Vilémova. Zastavěným územím je obklopena ze tří stran. Limitována je záplavovým územím, do kterého však nezasahuje, a ochranným pásmem železnice, v němž však při splnění podmínek není umístování staveb nutně vyloučeno. Plocha leží na kvalitních zemědělských půdách, které však vzhledem ke své izolované poloze nejsou vhodné pro intenzivní obhospodařování. Plocha je od ostatních půd odříznuta železnicí a vodním tokem, z ostatních stran je obklopena zastavěným územím. Předpokládá se zde zřízení zemědělské usedlosti, kdy pouze menší část na východním okraji plochy bude zastavěna, zatímco západní část bude využívána pro zemědělské účely. Tento způsob využití je v dané lokalitě typický (viz realizovanou zastavitelnou plochu B 14). Plocha je vymezována náhradou za zrušenou RP2.

Z.12b

Plocha je vymezena jako doplněk stávající zástavby mezi železnicí a silnicí. Je dotčena ochranným pásmem železnice a leží na kvalitních, ale prostorově izolovaných zemědělských půdách. Vymezena je náhradou za zastavitelnou plochu RP2.

Z.13b

Plocha rozšiřuje stávající hřbitov. Její vymezení v jiné lokalitě není možné.

VD 4 - výroba a skladování (Z.13)

Plochu vymezil územní plán, Změnou č. 1 se nemění. Mění se pouze její označení na Z.13

OS 1 - rozšíření sportovního hřiště

Plocha slouží stanovenému účelu, byla proto převedena do časového horizontu stav.

OS 2 - výstavba koupaliště

Plocha slouží občanskému vybavení pro tělovýchovu a sport. Od vybudování bazénu bylo upuštěno. Stanovenou funkci (OS) však plní, proto jí Změna č. 1 vymezuje jako stavovou.

ZV 4 - parková úprava plochy mezi fotbalovým hřištěm a Radonickým náhonem (Z.06a)

Plocha slouží stanovenému účelu, zřízena je na ní vzrostlá zeleň. Případná parková úprava je možná, avšak mimo podrobnost územního plánu. Změna č. 1 proto mění časový horizont plochy. U okrajové části zastavitelné plochy (0,04 ha) dochází ke změně návrhu využití ze ZV na BV, a to v rámci upřesnění dokumentace nad novou katastrální mapou.

ZV 5 - parkové úpravy plochy v sousedství bytového domu

Plocha slouží stanovenému účelu. Změna č. 1 proto mění časový horizont plochy.

ZV 6 - parková úprava plochy v okolí bytového domu za nádražím (K.04)

Plocha z části slouží stanovenému účelu (v okolí bytového domu), z části nadále zůstává návrhem s novým označením K.04.

NX 1 - ovocný sad (K.05)

Plocha nadále zůstává návrhem s novým označením K.05. Svou polohou zasahuje do koridoru V9, vzhledem ke stanovenému způsobu využití nicméně nebrání realizaci vodovodu.

VV 1 - vodní nádrž v navrhovaném parku (K.01)

Plocha nadále zůstává návrhem s novým označením K.01.

VV 2 - užitkový rybník (K.02)

Plocha nadále zůstává návrhem s novým označením K.02.

TV 2 - sběrný dvůr (Z.09)

Plocha nadále zůstává návrhem s novým označením Z.09. Způsob jejího navrženého využití se nemění, nově je nicméně pojmenován. K této úpravě dochází v souladu s platnými metodikami.

ZO – ochranná zeleň východně od teletníku (Z.01a)

Územní plán plochu vymezil pro zeleň ochrannou a izolační, a to v rozsahu podstatně větším, než jaký byl uveden v přehledové tabulce (ke zvětšení evidentně došlo na úkor ploch bydlení). Změna č. 1 návrh využití zastavitelné plochy mění, nově se navrhuje plochy bydlení. Potřeba vymezení zeleně ochranné a izolační pominula změnou určení výrobního areálu na protilehlé straně silnice. Ten nově bude sloužit pro drobnou a řemeslnou výrobu, jeho vlivy na obytnou výstavbu tak budou podstatně menší, než jaké měly stavby teletníku.

RP 21 - východní okraj zastavěného území

Zastavitelná plocha byla plně využita pro výstavbu dvou rodinných domů. Změna č. 1 tak mění časový horizont plochy.

RP 22 - severovýchodní okraj zastavěného území

Změna č. 1 zastavitelnou plochu ruší, neboť tato se neprokázala jako vhodná. Jedná se o plochu položenou hluboko pod silnicí. Zájem o výstavbu na této ploše dosud nebyl, s ohledem na její přístupnost ze silnice a její zatížení srážkovými vodami ze silnice se její vymezení ruší.

RP 23 - západní okraj zastavěného území

Změna č. 1 zastavitelnou plochu ruší. Ve Vinařích se neprokázal dostatečný zájem o bytovou výstavbu, který by mohl iniciovat zasíťování takto rozsáhlé (v kombinaci s plochami RP24 a RP25) výstavby. Plochy tak byly vypuštěny a nahrazeny dvěma menšími zastavitelnými plochami na nezemědělských pozemcích.

RP 24 - západní okraj zastavěného území

Změna č. 1 zastavitelnou plochu ruší. Ve Vinařích se neprokázal dostatečný zájem o bytovou výstavbu, který by mohl iniciovat zasíťování takto rozsáhlé (v kombinaci s plochami RP23 a RP25) výstavby. Plochy tak byly vypuštěny a nahrazeny dvěma menšími zastavitelnými plochami na nezemědělských pozemcích.

RP 25 - severozápadní okraj zastavěného území

Změna č. 1 zastavitelnou plochu ruší. Ve Vinařích se neprokázal dostatečný zájem o bytovou výstavbu, který by mohl iniciovat zasíťování takto rozsáhlé (v kombinaci s plochami RP23 a RP24) výstavby. Plochy tak byly vypuštěny a nahrazeny dvěma menšími zastavitelnými plochami na nezemědělských pozemcích.

OX 4 - manipulační plocha u hostince (Z.26a)

Využití plochy bylo z větší části změněno (Z.26a), v menším rozsahu (0,02 ha) byla plocha zrušena a stabilizována jako veřejné prostranství. Změna využití byla provedena ve prospěch smíšeného venkovského bydlení.

Z.26b

Plocha byla vymezena pro smíšené venkovské bydlení. Jedná se o plochu na nezemědělských pozemcích s dobrým přístupem a nízkými nároky na zasíťování. Tím by mohla adekvátně nahradit rušené zastavitelné plochy ve Vinařích, jejich zasíťování naopak odrazovalo od žádoucího využití plochy.

ZV.1 (Z.27a)

Změna č. 1 mění návrh využití plochy z původně navrhované zeleně na plochy smíšené obytné. Plocha, nově označená jako Z.27a, má ideální polohu z hlediska dostupnosti sítí technické infrastruktury i dopravní obsluhy, aby mohla sloužit pro výstavbu rodinných domů. Měla by tak iniciovat stavební rozvoj sídla.

Z.27b

Plocha doplňuje zastavitelnou plochu Z.27a o dříve vynechaný prostup pro komunikaci. Komunikace je přitom zřízena na samostatné parcele v jiné části plochy. Její zřízení je v plochách SV obecně přípustné a koncepcí dopravní infrastruktury je vyžadované.

Z.28b

Plocha je zřízena v místě bývalých výrobních hal na nezemědělských pozemcích. Plocha je vymezena za účelem zajištění zázemí pro provoz na plochách změn v krajině označených Změnou č. 1 jako K.06 (dříve označované NX2)

NX2 (K.06)

Plocha byla jako návrhová vymezena Územním plánem, nebyl však uvedena v tabulkovém přehledu. Změna č. 1 je do tabulkového přehledu doplňuje a upravuje její označení na K.06. Rozloha ani způsob určení této plochy se Změnou č. 1 nemění.

RP 31 - východní okraj zastavěného území (Z.31)

Zastavitelná plocha byla vymezena v několika územně nesouvisejících částech. Pouze na jedné z těchto částí došlo k realizaci záměru. Na rozloze 0,22 ha byly zřízeny dva rodinné domy, v tomto rozsahu tak Změna č. 1 mění časový horizont plochy z návrhu na stav. Zbytek zastavitelné plochy se vypouští. V severní části je záměr pokračovat v původním využití plochy, tedy vy výrobě. V jižní části plochy bylo od záměru výstavby rodinných domů upuštěno, nadále by zde měla být zachována veřejná zeleň a veřejné prostranství.

RP 32 - jižní okraj zastavěného území (Z.32)

Zastavitelná plocha byla v okrajové části využita (0,22 ha), je zde umístěna stavební parcela a vymezen zastavěný stavební pozemek. Zbytek plochy Změna č. 1 zachovává, pouze mění její označení na Z.32.

RP 33 - severní okraj zastavěného území (Z.33)

Zastavitelná plocha byla z části využita umístěním dvou rodinných domů. V tomto rozsahu ji Změna č. 1 mění na plochu stabilizovanou v zastavěném území. Zbylý rozsah plochy Změna č. 1 zachovává a mění její označení na Z.33.

Z.33b

Zastavitelná plocha byla vymezena jako rozšíření původní zastavitelné plochy RP 33 (nově Z.33). Jejím účelem je nahradit původně navrhovanou výstavbu na ploše RP31, jejíž realizaci neumožňuje stávající využívání ploch. Zastavitelná plocha Z.33b navíc umísťuje výstavbu do klidnější a atraktivnější části sídla s dalekými výhledy.

RP 34 - západní okraj zastavěného území (Z.34)

Zastavitelnou plochu tvořil zastavěný stavební pozemek domů č. p. 13. Jako zastavěný stavební pozemek je součástí zastavěného území a je na něj nutno pohlížet jako na plochu stabilizovanou.

ZV 2 – lesopark (K.07)

Změna č. 1 plochu ponechává v řešení, mění pouze její označení (nově K.07) a upřesňuje výměru plochy podle aktuálního měření. Výměra plochy se fakticky nemění.

OX 3 - technické zázemí kempu (Z.34)

Změna č. 1 zastavitelnou plochu ponechává v řešení, mění pouze její označení (nově Z.34).

RX 1 – kemp (Z.35)

Změna č. 1 zastavitelnou plochu ponechává v řešení, mění pouze její označení (nově Z.35).

PV – veřejné prostranství

Zastavitelná plocha byla vymezena v souvislosti se zastavitelnou plochou RP.31. S ohledem na její vypuštění byla vypuštěna i plocha PV.

VV 3 – rybník (K.03)

Změna č. 1 plochu ponechává v řešení, mění pouze její označení (nově K.03).

RP 41 - západní okraj (Z.41)

Změna č. 1 zastavitelnou plochu ponechává v řešení, mění pouze její označení (nově Z.41).

RP 42 - jižní okraj (Z.42)

Změna č. 1 zastavitelnou plochu ponechává v řešení, mění pouze její označení (nově Z.42).

RP 43–v areálu bývalého dolu (Z.43)

Změna č. 1 zastavitelnou plochu ponechává v řešení, mění pouze její označení (nově Z.43).

ZV 3 (Z.44)

Změna č. 1 zastavitelnou plochu ponechává v řešení, mění pouze její označení (nově Z.44).

VD 3 - bývalý důl PROKOP – GRUBER

Plocha nebyla územním plánem vymezena jako plocha změny, ale jako plocha stabilizovaná. Nově je na ploše zřízena veřejná zeleň, Změna č. 1 zde toto využití stabilizuje.

4.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Ze koncepce veřejné infrastruktury byly vypuštěny texty informativního charakteru a konstatování limitů využití území, které nevymezuje opatření obecné povahy, kterým je Územní plán.

Některé textace byly upraveny tak, aby namísto informativního charakteru měly charakter zásady pro rozhodování o změnách v území. Některé koncepční zásady byly doplněny, zejména koncepční zásady týkající se dopravní infrastruktury. Vymezeny byly koridory dopravní a technické infrastruktury v souladu s nadřazenou dokumentací. Stanoveny byly takové podmínky, které umožní využití koridoru, jejich vzájemnou koordinaci a současně budou minimalizovat zásahy do vlastnických práv a využívání ploch. Výrazněji upřesněn byl pouze koridor V9, který je vymezen pro vedení tranzitního vodovodu. Koridor je vymezen na ose, kterou tvoří silnice procházející třemi sídly obce. Je vyloučeno, aby kvůli realizaci vodovodu docházelo k vyvlastňování stávajících budov a zastavěných stavebních pozemků. Proto byl koridor v rámci zastavěných území upřesněn tak, aby se dotýkal pouze veřejných prostranství. Pokud to bylo možné, byla ponechána možnost realizace dvou variant, tj. průchodu vodovodu sídlem nebo jeho obchvat nezastavěným územím. Při průchodu sídlem byl pro koridor vymezen maximální možný prostor, který nebude znamenat zásadní zásahy do stávající výstavby.

4.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

Do koncepce uspořádání krajiny byl přesunut text o „Volné krajině“ z kapitoly o urbanistické koncepci, kde byl nepatřičný. Z textu přesunutého textu byly vypuštěny informace o limitech využití území, které toto opatření obecné povahy nevymezuje. Doplněny byly informace o vymezených hodnotných krajinných segmentech a významných stromech. Významné stromy byly dříve vymezeny jako památné stromy, které jsou však hájeny podle zvláštních právních předpisů a územní plán jejich registraci není legitimován navrhovat. Nově tak byly vymezeny jako významné stromy a byly pro ně stanoveny podmínky ochrany.

Z textu byly vypuštěny informace o krajinných zónách, neboť ty odkazovaly pouze na plochy s rozdílným způsobem využití. To působilo zmatečně, neboť zde byly stanovovány doplňující podmínky využití, který přitom mají být obsahem následující kapitoly. Nadto bylo

referováno i k ploše NP, která však Územním plánem nebyla vymezena. Samotné zóny, pro něž byly podmínky stanoveny, přitom nebyly ve výkresu vymezeny a jejich identifikace nebyla možná. podle stanovených podmínek tak nebylo možno rozhodovat.

V kapitole o územním systému ekologické stability byly vypuštěny informace o podkladech pro vymezení, byla sjednocena terminologie a doplněna informace o hodnotných krajinných segmentech, krajinné zeleni a významných stromech, které tvoří interakční prvky.

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

Podmínky využití plochy byly upravovány tak, aby podle nich mohlo být rozhodováno a jejich podrobnost nepřesahovala měřítko územního plánu. vypuštěny byly odkazy na skutečnosti, které jsou řešeny zvláštními právními předpisy. Hlavní využití bylo upravováno tak, aby vždy bylo právě jedno, ostatní využití jsou přípustná. Podmíněně přípustná využití musí mít uvedenu podmínku, za níž je dané využití přípustné. V tomto smyslu byl text rovněž upraven, a to buď doplněním podmínky, nebo přesunutím do přípustného využití, pokud podmínka nebyla zjevná.

Do souladu s grafickou částí byly dány názvy ploch s rozdílným způsobem využití. pro každou plochu musí být jednoznačně identifikovatelné, podle kterých podmínek se má rozhodovat. Proto byly zejména rozděleny plochy BV, BH a SV v grafickém vyjádření. Zrušeno bylo členění podmínek využití podle toho, zda jsou plochy zařazeny do časového horizontu stav nebo návrh. Po změně časového horizontu v případě návrhových ploch totiž nebylo zjevné, podle kterých podmínek se má rozhodovat. Rovněž bylo zajištěno, aby ke každé ploše s rozdílným způsobem využití patřila právě jedna barva ve výkresu, právě jeden název plochy s rozdílným způsobem využití, právě jeden index, a právě jedny podmínky využití plochy.

Doplněny byly podmínky využití některých ploch, které byly Územním plánem vymezeny, podmínky využití však neměly stanoveny (např. plochy DS, OM/OK, ZV). Vymezeny byly i nové plochy s rozdílným způsobem využití, pro něž byly definovány nové podmínky využití. Jedná se o plochy VZ.v, DS.g, RZ a VX. Vymezení ploch bylo v některých případech nejednoznačné, zejména u ploch BV, SV, BH, DS a ploch NV. Toto Změna č. 1 napravuje.

4.7 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

Změna č. 1 ruší vymezené veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, u nichž je možno práva k pozemkům vyvlastnit.

Změna č. 1 prověřila vymezené veřejně prospěšné stavby a konstatovala, že vymezené stavby nepředstavují natolik silný veřejný zájem, aby kvůli jejich realizaci mohlo

dojít k vyvlastnění práv k pozemkům. Zpravidla se jednalo o dopravní či technickou infrastrukturu nezbytnou pro realizaci soukromých záměrů. Právo na vyvlastnění pozemků však získává obec, v jejímž zájmu sice je rozvoj sídla, nemůže však z veřejných prostředků investovat do zhodnocení pozemků soukromých investorů. Vymezeny byly pouze dvě veřejně prospěšné stavby, které odstraňovaly skutečné závady na stávající infrastruktuře, a pro něž by vyvlastnění práv k pozemkům připadalo v úvahu. Jednalo se o obchvaty sídel Vilémov a Blov. Ty však Územní plán vymezil pouze jako územní rezervu. Veřejně prospěšnou stavbu tedy fakticky nevymezil, pro územní rezervu nelze práva k pozemkům vyvlastňovat. Proto byly tyto položky ze seznamu rovněž vypuštěny.

Nově vymezeny byly koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění práv k pozemkům, které vymezila nadřazená územně plánovací dokumentace. Mezi veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění práv k nemovitostem byly zařazeny v souladu s platným zákonem nefunkční části územního systému ekologické stability.

4.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro něž je možno uplatnit předkupní právo, byly z řešení vypuštěny.

Předkupní právo nebylo zaneseno do katastru nemovitostí a nikdy tak nenabývalo právní moci. Po vyhodnocení účelnosti vymezení těchto staveb bylo konstatováno, že ač se jedná o stavby a opatření prospěšné, obec nemá prostředky ani dostatečně silný veřejný zájem na jejich odkoupení s využitím předkupního práva. Veškeré stavby a opatření s předkupním právem tak byly z Územního plánu vypuštěny. Pouze veřejně prospěšná opatření, kterými jsou navrhované koridory územního systému ekologické stability, byly zachovány. Dle platných právních předpisů se však jedná o opatření s možností vyvlastnění.

Následující kapitoly o vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení pořadí změn v území byly vypuštěny, neboť byl vypuštěn jejich obsah. Územní rezervy nebyly do dnešního dne prověřeny, jejich prověření se doposud nechystá a omezování práv k pozemkům je tak neodůvodněné. Etapizace se neprokázala jako účelná, proto byla z řešení vypuštěna.

4.9 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Změna č. 1 doplňuje údaje o počtu listů Změny č. 1 a počtu výkresů k ní připojené grafické části.

5 Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 53 odst. 5 písm. b) Stavebního zákona)

V souladu s výsledky projednání Zprávy o uplatňování se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nezpracovává.

6 Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Odůvodnění Změny č. 1 v souladu se Stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy obsahuje vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu. Vyhodnocení se zpracovává pro plochy, jež Změna č. 1 navrhuje jako zastavitelné. Tyto plochy jsou označovány písmenem (Z., P. nebo K.), číslem a písmenem „b“, např. tedy Z.01b.

Změna č. 1 dále mění navrhovaný způsob využití některých ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto plochy jsou označovány písmenem (Z., P. nebo K.), číslem a písmenem „a“, např. tedy Z.01a.

6.1 Důvody pro vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy jsou vymezovány náhradou za zastavitelné plochy vymezené Územním plánem, jejichž využitelnost se v čase neprokázala. Celková bilance rušených zastavitelných ploch versus ploch nově vymezených je 8,73 ha : 7,2 ha.

Více než 14 ha zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině bylo převedeno do stavových ploch, tj. bylo realizováno v období uplynulém od doby schválení Územního plánu. Z toho připadá přes 9,5 ha na návrh zalesnění bývalého lomu. Pro plochy bydlení bylo realizováno 2,52 ha. Dalších 2,28 ha zastavitelných ploch vymezených Územním plánem je již zasíťováno a připraveno k realizaci.

Zastavitelná plocha Z.1b

Zastavitelná plocha Z.1b doplňuje dříve vymezenou zastavitelnou plochu RP1 pro bytovou výstavbu. Ta nezahrnovala navržené místní komunikace pro obsluhu plochy. Tyto komunikace byly vymezeny plošně, ale nebyly zahrnuty do vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu. Změna č. 1 toto napravuje. Ruší také plošné vymezení komunikací s tím, že místní komunikace budou vymezeny v rámci přípustného využití zastavitelné plochy. Jedná se tedy o doplnění dříve vyhodnocené zastavitelné plochy.

Zastavitelná plocha Z.03b

Plocha navazuje na původní zastavitelnou plochu RP3 a rozšiřuje jí severním směrem. Ta již byla v uplynulém období využita pro stanovený účel. Zastavitelná plocha se nachází na bonitních půdách, situována je nicméně uprostřed zastavěného území, jehož intenzivnější využití je žádoucí s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu.

Zastavitelná plocha Z.08b

Plocha nahrazuje zastavitelnou plochu RP 8, která byla již realizována. Navazuje na stávající zástavbu a doplňuje zastavěné území do uceleného tvaru. Vymezena je tak, aby respektovala vymezené záplavové území. Její zemědělské využití je komplikováno marginální polohou z hlediska rozsáhlejších zemědělských honů i komplikovaným tvarem vměstnaným mezi potok a zastavěné území. Plocha z větší části není využívána pro zemědělskou produkci.

Plocha přestavby P.11b

Plocha se vymezuje pro přestavbu části výrobního areálu, nově sloužícího pro výrobu a služby. Účelem je umožnit vlastníkově areálu výstavbu rodinného domu a zázemí provozu

přímo v ploše výrobního areálu. Jedná se o plochu v zastavěném území na nezemědělských pozemcích.

Zastavitelná plocha Z.11b

Plocha se vymezuje na severní hranici zastavěného území Vilémova. Zastavěným územím je obklopena ze tří stran. Ze čtvrté strany hraničí s říčkou Liboc, jejímž záplavovým územím je limitována. Plocha je vzhledem k poloze v nivě potoka bonitní, jedná se však o drobnou plochu bez propojení s dalšími zemědělskými pozemky. Jedná se s ohledem na svou polohu o plochu obtížně obhospodařovatelnou. Vzhledem ke své izolované poloze není vhodná pro intenzivní obhospodařování. Plocha je od ostatních půd odříznuta železnicí a vodním tokem, z ostatních stran je obklopena zastavěným územím. Předpokládá se zde zřízení zemědělské usedlosti, kdy pouze menší část na východním okraji plochy bude zastavěna, zatímco západní část bude využívána pro zemědělské účely. Tento způsob využití je v dané lokalitě typický (viz realizovanou zastavitelnou plochu B 14). Plocha je vymezována náhradou za zrušenou RP2.

Zastavitelná plocha Z.12b

Plocha je vymezena jako doplněk stávající zástavby mezi železnicí a silnicí. Je dotčena ochranným pásmem železnice a leží na kvalitních, ale prostorově izolovaných zemědělských půdách. Vymezena je náhradou za zastavitelnou plochu RP2.

Zastavitelná plocha Z.13b

Plocha rozšiřuje stávající hřbitov. Její vymezení v jiné lokalitě není možné. Převážně leží na půdách s nízkou bonitou.

Zastavitelná plocha Z.26b

Plocha byla vymezena pro smíšené venkovské bydlení. Jedná se o plochu na nezemědělských pozemcích s dobrým přístupem a nízkými nároky na zasíťování. Tím by mohla adekvátně nahradit rušené zastavitelné plochy ve Vinařích, jejich zasíťování naopak odrazovalo od žádoucího využití plochy.

Zastavitelná plocha Z.27b

Plocha doplňuje zastavitelnou plochu Z.27a o dříve vynechaný prostup pro komunikaci. Komunikace je přitom zřízena na samostatné parcele v jiné části plochy. Její zřízení je v plochách SV obecně přípustné a koncepcí dopravní infrastruktury je vyžadované.

Zastavitelná plocha Z.28b

Plocha je zřízena v místě bývalých výrobních hal na nezemědělských pozemcích. Plocha je vymezena za účelem zajištění zázemí pro provoz na plochách změn v krajině označených Změnou č. 1 jako K.06 (dříve označované NX2)

Zastavitelná plocha Z.33b

Zastavitelná plocha byla vymezena jako rozšíření původní zastavitelné plochy RP 33 (nově Z.33). Jejím účelem je nahradit původně navrhovanou výstavbu na ploše RP31, jejíž realizaci neumožňuje stávající využívání ploch. Zastavitelná plocha Z.33b navíc umísťuje výstavbu do klidnější a atraktivnější části sídla s dalekými výhledy.

6.2 Záběr zemědělského půdního fondu

Ozn. plochy nebo koridoru	Navržené využití	Výměra plochy (ha)	Celková výměra záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany ZPF (ha)					Odhad výměry dočasného záboru (ha)	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Poloha v zastavěném území
				I.	II.	III.	IV.	V.					
Plochy zeleně													
Z.01b	BV	0,42	0,40	–	0,40	–	–	–					Ne
Z.03b	SV	0,48	–	–	–	–	–	–					Ano
Z.08b	BV	0,47	0,44	0,44	–	–	–	–					Ne
Z.11b	SV	0,88	0,88	0,88	–	–	–	–					Ne
Z.12b	SV	0,35	0,35	0,23	0,12	–	–	–					Ne
Z.13b	OH	0,09	0,09	–	0,08	–	0,20	–					Ne
Z.26b	SV	0,38	–	–	–	–	–	–					Ano
Z.27b	BV	0,08	–	–	–	–	–	–					Ano
P.28b	VZ.v	2,13	–	–	–	–	–	–					Ano
Z.33b	BV	1,81	0,78	–	–	–	0,87	–					Ne
P.10b	SV	0,00	–	–	–	–	–	–					Ano
P.11b	SV	0,11	–	–	–	–	–	–					Ano
Celkem		7,20	2,94	1,55	0,60	–	1,07	–	–				

6.3 Informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem Změny č. 1 dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch

Změna č. 1 mění návrh využití u 3,66 ha ploch změn, z toho zemědělského půdního fondu se dotýká 2,09 ha. Z této výměry se dotýká změna využití:

- **0,12 ha ploch s I. třídou ochrany;**
- **1,78 ha ploch s II. třídou ochrany;**
- 0,19 ha ploch s III. třídou ochrany.

Ozn. Změnou č. 1	PRZV po Změně č. 1	Ozn. Územním plánem	PRZV dle Územního plánu	Výměra části plochy v ha	BPEJ	Třída ochrany	Výměra změny využití v ha
Z.01a	BV	RP1	SV	0,52	1.08.00	2	0,52
	BV	OX1	OX	0,48	1.08.00	2	0,48
	BV	ZO2	ZO	0,30	1.08.00	2	0,30
	BV	RP1	SV	0,41	1.08.00	2	0,22
					1.28.01	3	0,19
	BV	ZO2	ZO	0,16	1.08.00	2	0,16
	BV	ZO2	ZO	0,03	1.08.00	2	0,03
BV	ZO2	ZO	0,07	1.08.00	2	0,07	
Z.06a	BV	ZO1	ZO	0,04	4.61.00	1	0,04
	BV	ZV4	ZV	0,04	4.61.00	1	0,04
	BV	ZO1	ZO	0,04	4.61.00	1	0,04

Změna č. 1 dále upouští od návrhu změny využití u některých ploch změny, tedy fakticky tyto plochy změn ruší. Celkem jde o 8,10 ha původně vymezených zastavitelných ploch, z čehož leží:

- **0,44 ha na půdách s I. třídou ochrany;**
- **0,99 ha na půdách s II. třídou ochrany;**
- 3,20 ha na půdách s III. třídou ochrany;
- 3,47 ha na půdách se IV. třídou ochrany;

Z rušených ploch celkem 0,96 ha ležících na zemědělském půdním fondu představovalo plochy primárně určené pro zeleň (plochy ZV, ZS, ZO, NZ)

Ozn. Územ. plánem	PRZV	Výměra plochy celkem	Výměra rušené části	BPEJ	Třída ochrany	Zrušení záborů v ha
NZ	NZ	0,09	0,09	1.57.00	2	0,07
				4.20.11	4	0,02
RP2	BV	3,07	0,30	1.28.01	3	0,30
			0,19	1.28.01	3	0,19
			0,22	1.08.00	2	0,22

			0,41	1.28.01	3	0,41
			1,95	1.28.01	3	1,95
RP22	SV	0,40	0,40	1.07.00	3	0,05
				1.61.00	1	0,15
RP23	BV	1,23	1,23	4.20.11	4	1,23
RP24	SV	0,26	0,26	4.20.11	4	0,26
RP25	BV	1,59	0,45	4.20.11	4	0,45
			0,79	4.20.11	4	0,79
			0,36	4.20.11	4	0,12
RP31	BV	1,80	0,38	4.20.11	4	0,29
			0,28	4.20.11	4	0,28
			0,44	1.57.00	2	0,40
			0,13	4.20.11	4	0,03
RP5	BV – II. et.	0,49	0,01	1.06.00	2	0,01
	BV - I. et.	0,60	0,13	1.06.00	2	0,04
ZO1	ZO	0,18	0,10	4.61.00	1	0,09
ZO2	ZO	1,18	0,05	1.06.00	2	0,01
ZO3	ZO	0,25	0,03	4.12.00	2	0,03
			0,03	4.12.00	2	0,03
			0,14	4.61.00	1	0,14
			0,05	4.61.00	1	0,05
ZO4	ZO	0,15	0,15	4.28.01	2	0,15
ZS1	ZS	0,33	0,33	1.06.00	2	0,03
				1.28.01	3	0,30
ZV	ZV	0,01	0,01	1.61.00	1	0,01

6.4 Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Zastavitelné plochy vymezené Změnou č. 1 se nedotýkají účelových komunikací.

6.5 Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb.

Změna č. 1 vypouští zastavitelné plochy, jejichž realizace se v relativně dlouhém období od schválení Územního plánu prokázala jako problematická či nepravděpodobná. Tyto plochy částečně nahrazuje novými plochami, které zpravidla rozšiřují dříve vymezené a částečně již realizované zastavitelné plochy. Celkově je z hlediska záboru zemědělského půdního fondu Změna č. 1 mírně pozitivní, tj. snižuje celkový tlak na zábor zemědělského půdního fondu.

6.6 Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

Řešení Změny č. 1 nemá důsledky dotýkající se pozemků určených k plnění funkce lesa.

7 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch

7.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Využití zastavěného území obce se od doby schválení Územního plánu zintenzivnilo díky realizaci některých zastavitelných ploch a novému využití dříve opuštěných objektů. Změna č. 1 vymezuje jednu plochu přestavby a upřesňuje dříve vymezenou plochu přestavby. Současně Změna č. 1 mění využití některých ploch v zastavěném území tak, aby umožnila jeho intenzivnější využití.

7.2 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Územní plán stanovil potřebu vymezení zastavitelných ploch. Změna č. 1 vyhodnotila vymezené zastavitelné plochy. Bylo konstatováno, že některé ze zastavitelných ploch nebo jejich částí nejsou perspektivní, proto byly z řešení vypuštěny a nahrazeny novými zastavitelnými plochami. Výměra rušených zastavitelných ploch je o něco vyšší než výměra zastavitelných ploch nově vymezovaných Změnou č. 1. Celkově tak Změnou č. 1 zastavitelných ploch mírně ubude, a to i bez přihlédnutí ke skutečnosti, že část zastavitelných ploch již byla v minulosti realizována.

8 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby

Změna č. 1 neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje, v platném znění, řešeny.

9 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 a sdělení, jak bylo zohledněno

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo pro Změnu č. 1 vyžadováno. Stanovisko podle § 50 odst. 5 Stavebního zákona se tak neuplatňuje.

10 Výsledek přezkoumání souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

10.1 Politika územního rozvoje ČR 2008

Usnesením vlády č. 929 ze dne 20. července 2009 byl schválen dokument Politika územního rozvoje České republiky 2008. Ten byl Vládou České republiky aktualizován:

- k 15. 4. 2015 usnesením č. 276 Aktualizací č. 1 politiky územního rozvoje;
- k 2. 9. 2019 usnesením č. 629 Aktualizací č. 2 politiky územního rozvoje;
- k 2. 9. 2019 usnesením č. 630 Aktualizací č. 3 politiky územního rozvoje;
- k 17. 8. 2020 usnesením č. 833 Aktualizací č. 5 politiky územního rozvoje;
- k 12. 7. 2021 usnesením č. 618 Aktualizací č. 4 politiky územního rozvoje;
- k 19. 7. 2023 usnesením č. 542 Aktualizací č. 6 politiky územního rozvoje
- k 7. 2. 2024 usnesením č. 89 Aktualizací č. 7 politiky územního rozvoje.

Politika územního rozvoje ČR 2008 ve znění její 7. aktualizace (dále jen PÚR) je závazná pro Změnu č. 1. V následujícím textu je vyhodnocena Změna č. 1 z hlediska souladu s PÚR. Citované texty jsou uváděny kurzivou, vyhodnocení souladu Změny č. 1 s citovanými texty je uváděno normálním písmem.

10.1.1 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.

Změna č. 1 prioritu naplňuje, když při respektování základní koncepce Územního plánu provádí dílčí úpravy vymezení ploch a podmínek jejich využití s ohledem na vývoj uplynulých let. Zohledňuje přitom jak stávající stav území, tak i zjištěný zájem o realizaci dříve vymezených zastavitelných ploch. Svými návrhy nevybočuje ze stávajícího rámce, udávajícího krajinný a sídelní ráz. Nově vymezované zastavitelné plochy jsou převážně menšího rozsahu, situované jsou zásadně v přímé vazbě na stávající zastavěné území. Vhodným urbanistickým řešením umožňuje realizaci výstavby, která podpoří charakter obce. Celkově dochází Změnou č. 1 ke snížení předpokládaného záboru půdy, a tedy i ke zmenšení zásahů do nezastavěného území. To má pozitivní vliv na krajinu i na její potenciál pro rekreační využití. Redukcí zastavitelných ploch nedochází k dotčení ekonomického ani sociálního pilíře – o využití dříve vymezených, nyní vypouštěných zastavitelných ploch nebyl v uplynulém období zájem. Proto je účelné tyto plochy vypustit, resp. nabídnout jiné plochy k zastavění. Krajina jako taková není, s výjimkou redukce zastavitelných ploch, Změnou č. 1 přímo ovlivňována. Došlo k novému pojetí vymezení cestní sítě v krajině. Do stavu byla převedena významná plocha lesa, která byla dosud veden v časovém horizontu návrh. Redukováno bylo nadregionální biocentrum NRBK č. 15 – Úhošť, neboť v Územním plánu bylo vymezeno částečně v rozporu se zásadami územního rozvoje (Územní plán oproti této nadřazené dokumentaci zahrnul do biocentra některé pozemky navíc).

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Změna č. 1 vymezuje rozsáhlou plochu lesa a ruší předpokládané zábory některých ploch orné půdy. Tím naplňuje stanovenou prioritu. Celková koncepce ochrany krajiny a jejich jednotlivých segmentů je obsažena v Územním plánu.

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

Změna č. 1 vymezuje nové zastavitelné plochy v polohách a v rozsahu, který neumožní vznik segregovaných lokalit. S ohledem na rozsah zastavitelných ploch a předpoklad jejich postupného využívání jsou negativní vlivy na sociální soudržnost nepravděpodobné.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Úpravy dokumentace obsažené ve Změně č. 1 vycházejí převážně z podnětů obyvatel a uživatelů území. Jednotlivé záměry byly vyhodnoceny a zahrnuty do řešení, pokud nepředstavovaly riziko pro stav a hodnoty území. Změna č. 1 tak svým pojetím přímo vychází ze stanovené priority.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Z hlediska vlivu na region je Změna č. 1 marginální, neboť svým řešením sice částečně redukuje některé dříve stanovené funkce, ve větší míře však dochází pouze k nahrazení ploch, které se v čase projeví jako neatraktivní, za obdobné plochy jejichž využití je ze současného pohledu pravděpodobnější. Z hlediska celkové bilance typů ploch nedochází k podstatnému zásahu do struktury území obce, a tím méně tedy regionu.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn stanovil Územní plán. Změna č. 1 se této problematice zásadněji nedotýká.

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

Změna č. 1 nemá podstatný vliv na naplňování této priority. Polycentricita sídelní struktury není Změnou č. 1 nijak ovlivněna.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její

fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změna č. 1 zasahuje do využívání některých nevyužívaných areálů v obce, zejména v sídle Vilémov, kde mění využití u části ze dvou nevyužívaných nebo málo využívaných areálů. Při volbě nového využití bylo postupováno v kooperaci s občany a uživateli obce, přičemž byly stanoveny takové podmínky, aby byly do budoucna minimalizovány střety v území. Díky Změně č. 1 tak dojde ke kompaktnějšímu rozvoji sídel a lepšímu využití stávající veřejné infrastruktury. Změna č. 1 také jasně vymezuje veřejná prostranství, čímž zajišťuje jejich ochranu před nevhodným využitím a privatizací prostoru.

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

Změna č. 1 nevymezuje záměry, které by mohly výrazně ovlivnit charakter krajiny. Podstatným způsobem nezasahuje ani do podmínek pro udržení biologické rozmanitosti krajiny a kvality životního prostředí. Koncepce stanovené Územním plánem zůstávají převážně v platnosti – v některých případech se dílčím způsobem mění jejich formulace, podstata ochrany hodnot však zůstává zachována. Nově stanovené formulace lépe vyhovují potřebám rozhodování o změnách v území. Územní systém ekologické stability Změna č. 1 nemění, pouze s ohledem na vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací dochází k redukci nadregionálního biocentra č. 15. Tato úprava vyplývá výhradně z nadřazené územně plánovací dokumentace. Podmínky pro ochranu cílových kvalit krajiny stanovil Územní plán, Změna č. 1 se jich podstatným způsobem nedotýká.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Při řešení prostupnosti krajiny Změna č. 1 respektovala Územní plán, došlo však ke změně vyjádření koncepce. Namísto plošně dedikovaných území Změna č. 1 zajišťuje koncepční ochranu prostupnosti. Tím je zajištěna větší variabilita i lepší ochrana prostupnosti krajiny pro člověka. Nově jsou tak komunikace vymezovány jako liniové, koncepční prvky, jejichž vedení je možno v případě potřeby upravit, funkci je však nutné zachovat. Tím je prostupnost krajiny pro člověka ochráněna vhodněji. Biologická prostupnost krajiny není Změnou č. 1 podstatným způsobem ovlivňována.

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

Vzhledem k poloze obce a kvalitnímu krajinnému prostředí, v němž je zasazena, není tato priorita pro Změnu č. 1 předmětná.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Územní plán stanovil základní podmínky, v rámci nichž je možno rozvíjet cestovní ruch. Změna č. 1 tyto podmínky výrazně posiluje, když volí koncepční (namísto plošného, direktivního) řešení prostupnosti území. Vymezeny jsou stávající cyklotrasy i nové návrhy na jejich budoucí vedení. Změna č. 1 má pozitivní vliv na naplňování stanovené priority.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Změna č. 1 respektuje nadřazenou územně plánovací dokumentaci a vymezuje celkem čtyři koridory technické či dopravní infrastruktury. V rámci těchto koridorů je možno realizovat záměry s nadmístním významem. Pro realizaci záměrů místního významu došlo k úpravám podmínek využití jednotlivých ploch, aby tyto bylo co nejverzatilnější při zachování nezbytné ochrany území před negativními vlivy této veřejné infrastruktury.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Změna č. 1 přispívá ke zlepšování dopravní dostupnosti vymezením koridoru CNU.PK18 pro obchvat města Kadaň. Ten okrajově zasahuje i na území obce Vilémov. Změna č. 1 ho přejímá bez podstatnějších úprav oproti jeho vymezení v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Koncepce dopravní infrastruktury, stanovená platným Územním plánem, zůstává věcně v podstatě nezměněna, mění se pouze formální vyjádření koncepce. To však na tuto prioritu nemá podstatnější vliv.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Změna č. 1 nestanovuje podmínky, které by umožňovaly zhoršování imisních podmínek. V rámci Změny č. 1 je nově definováno využití jednoho výrobního areálu – ten je nicméně stabilizován ve svém stávajícím využití. Areál je výrazně mimo ostatní zastavěné území. V zastavěném území rovněž mění využití jednoho výrobního areálu, a to ve prospěch bezemisního, skladového využití. Tím Změna č. 1 přispívá k naplňování této priority.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Změna č. 1 výrazně přispěla k možnosti naplňování této priority, když v podmínkách jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití výslovně jako přípustné uvedla možnost umístování těchto staveb. Koncepční řešení těchto záležitostí pojednal platný Územní plán, Změna č. 1 pouze dílčím způsobem upravila formulace, aby byly lepším podkladem pro rozhodování o změnách v území. V záplavovém území Změna č. 1 nevymezuje žádné plochy změn.

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

Změna č. 1 plně respektuje vymezené záplavové území Q100, v jeho rámci nevymezuje žádnou zastavitelnou plochu.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní

dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Změna č. 1 podstatným způsobem přispívá k naplňování této priority, když upřesňuje vymezení koridorů dopravní a technické infrastruktury, které vymezila nadřazená územně plánovací dokumentace. Současně dílčím způsobem upravuje způsob vyjádření koncepce dopravní infrastruktury, když namísto striktně plošné vymezení jednotlivých prvků dopravní infrastruktury používá koncepční, liniové vymezení. Nově pak jednoznačně definuje plochy dopravní infrastruktury, aby při rozhodování o změnách v území bylo jednoznačně určitelné, jaké podmínky jsou pro dané území platné. Obdobně jsou nově plošně definována i veřejná prostranství, jejichž součástí často bývají i komunikace. Tím Změna č. 1 jednoznačně přispívá k možnosti rozvoje veřejné infrastruktury.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Tuto prioritu zohlednil ve svém řešení Územní plán, Změnou č. 1 nedochází k výraznému zásahu do jejího naplňování. Důsledkem Změny č. 1 se snižují celkové předpokládané nároky na veřejnou infrastrukturu, neboť dochází k dílčí redukci zastavitelných ploch. Přitom Změna č. 1 vychází převážně z podnětů občanů obce a majitelů pozemků, je tedy zpracována ve spolupráci veřejného a soukromého sektoru.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Změna č. 1 upravuje koncepci dopravní infrastruktury a přizpůsobuje je požadavkům této priority. Došlo k jasnému koncepčnímu vymezení jednotlivých komunikací a specifikaci podmínek pro jejich případné úpravy. Současně byly jednoznačně vymezeny plochy dopravní infrastruktury. Územní plán pro vymezení ploch dopravní infrastruktury využíval kombinaci symbolů a ploch. Současně pro plochy dopravní infrastruktury nestanovoval podmínky využití. To Změna č. 1 napravuje a přispívá tak k naplňování požadavků hodnocené priority.

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

Změna č. 1 vymezuje koridor CNU.V9, jehož účelem je zajištění kapacitního zásobování pitnou vodou pro širší region.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Změna č. 1 při úpravě koncepce technické infrastruktury vysloveně zmiňuje možnost zřizování decentralizovaných, individuálních energetických zdrojů. Nepředpokládá však vznik většího zdroje – hlavního zdroje zásobování nadále zůstávají lokalizovány mimo území obce. Pro minimalizaci negativních vlivů a rizik je však individuální výroba elektrické energie vyloučena v nezastavěném území obce, a to s ohledem na předcházející priority PÚR, tedy ochranu krajinného rázu a hodnot nezastavěného území.

10.1.2 Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Území obce dle definice uvedené v PÚR nespadá do žádné z rozvojových oblastí či rozvojových os.

Správní obvod obce s rozšířenou působností Kadaň, do něž Vilémov spadá, je zmíněno v rozvojové ose OS7. Vymezení této rozvojové osy se omezuje na *obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. v západní části na dálnici D6 a ve východní části na silnici I/13*. Výraznou vazbu obce Vilémov na silnici I/13 nelze spatřovat. Obec je pouze hraničně dotčena silnicí II/224, která se přes město Kadaň napojuje v Klášterci nad Ohří na silnici I/13. Faktický význam silnice I/13 pro správní území obce Vilémov je marginální, její zahrnutí do rozvojové osy tak není s ohledem na její vymezení obhajitelné.

10.1.3 Specifické oblasti

Správní území obce s rozšířenou působností Kadaň, do něž Vilémov spadá, je ve své severní části zahrnuto do specifické oblasti Krušné hory SOB6. Obec Vilémov leží v jižní části správního území, do specifické oblasti jej tedy nelze zahrnout.

Správní území obce s rozšířenou působností Kadaň, do něž Vilémov spadá, je v plném rozsahu součástí specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem (SOB9). Z této polohy vyplývají následující úkoly pro územně plánovací činnost kraje a koordinaci územně plánovací činnosti obce:

- a) *vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),*

Základním rozvržením ploch s rozdílným způsobem využití v krajině stanovil Územní plán. Na území obce Vilémov je poměr produkčních ploch a ploch ekostabilizačních s pozitivním vlivem na retenční schopnosti krajiny relativně vyrovnaný. Změna č. 1 přispívá

k naplňování tohoto úkolu stanovením přípustného využití u ploch v nezastavěném území, v němž vysloveně připouští zřizování opatření týkajících se hospodaření s vodou v krajině.

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

Změna č. 1 připouští na všech plochách stavby a opatření pro předcházení negativním účinkům srážkových vod a povodní. Ostatní podmínky pro realizaci úkolu jsou součástí platného Územního plánu.

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

Změna č. 1 připouští na plochách v zastavěném území stavby a opatření pro předcházení negativním účinkům srážkových vod a povodní. Ostatní podmínky pro realizaci úkolu jsou součástí platného Územního plánu.

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

Změna č. 1 připouští na půdách v nezastavěném území stavby a opatření pro předcházení negativním účinkům srážkových vod a povodní. Tím zajišťuje naplnění požadavku stanoveného pro specifickou oblast. Ostatní podmínky pro realizaci úkolu jsou součástí platného Územního plánu.

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

Požadované podmínky stanovil Územní plán. Změna č. 1 dílčím způsobem přeformulovala koncepci zásobování pitnou vodou, přičemž však zachovává zásady stanovené Územním plánem. Stanovená koncepce odpovídá požadavkům formulovaným pro tuto specifickou oblast.

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Změna č. 1 nepředepisuje územní studii krajiny jako podmínku pro rozhodování v území, nicméně její pořízení je možno postupem podle zákona 283/2021 Sb.

10.1.4 Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Koridory a plochy dopravní infrastruktury republikového významu na území obce Vilémov nezasahují. Do správního obvodu obce s rozšířenou působností Kadaň, do něž Vilémov spadá, zasahuje koridor dopravní infrastruktury SD18, vymezený z důvodu *převedení zvýšeného dopravního zatížení mezi Karlovarským a Ústeckým krajem, a to také ve vztahu k příčným spojením se Svobodným státem Sasko*. Kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území je přitom *při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat zkvalitnění obsluhy území s městy Ostrov–Klášteřec nad Ohří–Kadaň–*

Chomutov a propojení dálnic D6 a D7 při minimalizaci dopadu na životní prostředí. Toto propojení nelze efektivně realizovat přes území obce Vilémov – soustředí se na silnici I. třídy I/13, která je území obce fyzicky značně vzdálená.

10.1.5 Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Žádný z koridorů ani žádná z ploch technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů PÚR nezasahují do správního obvodu obce s rozšířenou působností Kadaň, a tedy ani do správního území obce Vilémov.

10.1.6 Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování

V kapitole nejsou definovány žádné požadavky, které by měly být uplatňovány na úrovni územně plánovacích dokumentací obce. Definovány jsou úkoly, které je nutno promítnout v rámci zásad územního rozvoje. Požadované vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s příslušnými zásadami územního rozvoje kraje je samostatnou součástí tohoto odůvodnění Změny č. 1.

10.2 Územní rozvojový plán

Územní rozvojový plán vydala vláda ČR svým usnesením č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Dle ust. § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, není do doby vydání změny, která uvede Územní rozvojový plán do souladu s požadavky podle předmětného zákona, závazná pro navazující územně plánovací dokumentace. Změna č. 1 není z hlediska souladu s Územním rozvojovým plánem vyhodnocována.

10.3 Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Zastupitelstvo Ústeckého kraje rozhodlo o vydání **Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje** usnesením č. 23/25Z/2011 ze dne 7. 9. 2011.

Zastupitelstvo Ústeckého kraje rozhodlo usnesením č. 022/4Z/2017 o vydání **1. aktualizace** Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, která nabyla účinnosti dne 20. 5. 2017.

Zastupitelstvo Ústeckého kraje rozhodlo usnesením č. 025/30Z/2020 o vydání **2. aktualizace** Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, která nabyla účinnosti dne 6. 8. 2020.

Zastupitelstvo Ústeckého kraje rozhodlo usnesením č. 008/17Z/2019 o vydání **3. aktualizace** Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, která nabyla účinnosti dne 17. 2. 2019.

Zastupitelstvo Ústeckého kraje rozhodlo usnesením č. 013/18Z/2022 o vydání **4. aktualizace** Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, která nabyla účinnosti dne 4. 2. 2023.

Zastupitelstvo Ústeckého kraje rozhodlo usnesením č. 016/28Z/2024 o vydání **7. aktualizace** Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, která nabyla účinnosti dne 29. 5. 2024.

Zastupitelstvo Ústeckého kraje rozhodlo usnesením č. 018/13Z/2022 o vydání **5. aktualizace** Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, která nabyla účinnosti dne 19. 7. 2024.

Zastupitelstvo Ústeckého kraje rozhodlo usnesením č. 016/2Z/2024 o vydání **8. aktualizace** Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, která nabyla účinnosti dne 31. 12. 2024.

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění jejich aktualizací č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 7, č. 5 a č. 8 (dále jen ZÚR) jsou závazné pro Změnu č. 1. V následujícím textu je vyhodnocena Změna č. 1 z hlediska souladu se ZÚR. Citované texty jsou uváděny kurzivou, vyhodnocení souladu Změny č. 1 s citovanými texty je uváděno normálním písmem.

10.3.1 Stanovení priorit územního plánování ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje

[1] *V rámci návrhu Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) se pro zajištění udržitelného rozvoje, dosažení cílů a úkolů územního plánování a zvýšení atraktivity kraje, stanovují dále uvedené krajské priority územního plánování.*

Krajskými prioritami se doplňují a konkretizují republikové priority uvedené v politice územního rozvoje (PÚR). Krajské a republikové priority budou dále upřesňovány a doplněny v rámci územně plánovací činnosti obcí. Naplňování priorit územního plánování bude prováděno nástroji územního plánování.

Naplnění republikových priorit PÚR Změnou č. 1 bylo vyhodnoceno v samostatné části tohoto odůvodnění. Naplnění priorit ZÚR je předmětem následujícího textu.

[2] *Základní priority*

- *(1) Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.*

Základní rámec předpokladů pro vyvážený vztah mezi pilíři udržitelného rozvoje nastavil platný Územní plán. Změna č. 1 do tohoto vztahu zásadní způsobem nezasahuje. Základní koncepce rozvoje se věcně nemění, stále převládá rozvoj ploch pro bytovou výstavbu podporovaný mírným rozvojem ploch občanského vybavení a stabilizací aktivních ploch výroby a dalšího hospodářského zázemí obce. Předmětem Změny č. 1 je především revize zastavitelných ploch. Z té vyplynulo vypuštění některých dříve vymezených zastavitelných ploch, u nichž se neprokázal potenciál k zastavění. Vypuštěné plochy byly částečně nahrazeny plochami novými, o jejichž využití projevují majitelé zájem. Tím Změna č. 1 vychází vstříc spolupráci veřejného a soukromého sektoru v naplňování stanovených koncepcí a tedy i zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.

- (2) *Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.*

Změna č. 1 nevymezuje zvláště rozsáhlé plochy, které by mohly mít vliv na meze únosnosti. Současně při vymezování ploch a zejména zastavitelných ploch respektuje stávající limity využití území. Pokud se vymezených ploch limity využití týkají, je nutné omezit využití těchto ploch. Plochy jsou nicméně vymezovány tak, aby jejich využití s ohledem na limity bylo možné alespoň v omezeném rozsahu. Tím nejsou dotčeny povinnosti vyplývající ze zvláštních právních předpisů (tj. limity využití území).

[3] *Životní prostředí*

- (3) *Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).*

Podmínky pro ozdravení a zlepšení životního prostředí nastavil především Územní plán. Změna č. 1 k tomuto dopomáhá zejména úpravou některých podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, jednak i vymezením některých ploch v zastavěném i nezastavěném území. Tímto způsobem přispívá k předvídatelnosti rozhodování o změnách v území, a tím i k možnostem ozdravení životního prostředí. Ve správním obvodu obce Vilémov lze konstatovat relativně stabilizované životní prostředí v nezastavěném území i v území zastavěném. Změna č. 1 pomáhá ke stabilizaci životního prostředí zejména úpravami podmínek využití některých ploch a reformulací koncepcí do podoby zásad pro rozhodování o změnách v území.

- (4) *Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.*

Území obce Vilémov nelze v kontextu Ústeckého kraje považovat za zvláště narušené. Změna č. 1 nicméně přispívá k nápravám škod způsobených minulou činností, a to zejména úpravou podmínek využití jednotlivých ploch. Nově jsou výslovně zmiňovány stavby pro předcházení negativních účinků u většiny ploch v nezastavěném 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) a území významná z hlediska migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.*

Na území obce jsou vymezeny evropsky významná lokalita a ptačí oblast Doupovské hory, památné stromy (skupina vamperských dubů a Vilémovský dub) a přírodní památka Vinařský rybník. S výjimkou plošně rozsáhlé evropsky významné lokality a ptačí oblasti Změna č. 1 svým řešením nezasahuje do chráněných území. Zásahy v rámci soustavy NATURA 2000 se omezují na zastavěná území sídel Vinaře a Blova a jejich bezprostřední okolí. Jedná se o vymezení některých zastavitelných ploch. Recipročně jsou nicméně jiné zastavitelné

plochy rušeny s celkovou negativní bilancí (více ploch je rušeno než vymezováno). Změna č. 1 tak není v rozporu s touto prioritou.

- (6) *Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné. Dosáhnout výrazného zlepšení kvality vody v tocích nepříznivě ovlivněných těžebními činnostmi a zejména chemickou a ostatní průmyslovou výrobou.*

Změna č. 1 nemění podmínky pro revitalizaci vodních toků v území.

- (7) *Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů v oblastech s překročenými imisními limity znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).*

Na území obce nebylo identifikováno překračování imisních limitů znečišťujících látek z lokálních zdrojů.

- (7a) *Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy.*

Základní rozvržení jednotlivých ploch vychází z platného Územního plánu. Změna č. 1 do něj zásadním způsobem nezasahuje. Plochy výroby, které jsou potencionálně rizikové z hlediska střetů v území, vymezuje Změna č. 1 dvě. U obou se jedná o stabilizované plochy výroby. V jednom případě se jedná o areál v centru Vilémova, jehož využití mění z potencionálně rizikovější zemědělské výroby na plochy skladování. Druhá plocha výroby je obklopena výhradně nezastavěným územím, čímž je riziko střetů minimalizováno. Navrhována je i plocha zemědělské výroby ve Vinařích, která má sloužit jako zázemí pro vinice. S ohledem na stanovené podmínky využití dané plochy je riziko neslučitelnosti s okolními plochami minimální. Plocha je navíc umístěna tak, aby svým působením nemohla blízké sídlo příliš ovlivňovat.

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

Změna č. 1 upravuje koncepci nakládání s odpady a odpadními vodami ve smyslu této priority. Na území obce předpokládá shromažďování a separaci odpadu, jeho ukládání na území obce nepřipouští.

[4] *Hospodářský rozvoj*

- (8) *Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, zejména v hospodářsky problémových regionech, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrobních a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.*

Územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury na území obce není účelné vytvářet, ekonomická struktura obce se jeví jako vyhovující ve střednědobém výhledu.

- (9) *Nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého*

uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR č.331/1991 a č.444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015.

Změna č. 1 nepřipouští rozvoj palivoenergetického komplexu ani těžkého průmyslu.

- (10) *Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.*

Změnou č. 1 nevznikají na území obce podmínky pro těžbu nerostných surovin.

- (11) *Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu.*

Změna č. 1 revidovala návrh na změnu využití jednoho z nevyužívaných výrobních areálů. Územní plán určil celý areál pro občanské vybavení. V čase se však prokázalo, že takto velká plocha občanského vybavení není v prostředí menšího sídla, jakým je Vilémov, účelná a atraktivní. Proto bylo využití části areálu změněno a vymezena na ní byla plochy smíšená. Územní plán rovněž navrhl změnu využití části zemědělského areálu v Blově. Změna č. 1 změnu využívání reviduje s ohledem na aktuální způsob využití a zjištěné budoucí záměry.

- (12) *Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území.*

Změna č. 1 nenavrhuje plochy změn, které by umožňovaly územní rozšiřování stávajících ploch výroby. Předpokládá tak jejich rozvoj v rámci stabilizovaných ploch (tj. využití „územních rezerv“).

- (13) *V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).*

Změna č. 1 se svým řešením nedotýká této priority. Obce Vilémov se rozsáhlé dobývací prostory nedotýkají. Na území obce zasahují tři chráněná ložisková území, která však zásadním způsobem neomezují územní rozvoj obce.

- (14) *Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.*

Změna č. 1 má pozitivní vliv na předpokládané zábory zemědělského půdního fondu, když redukuje rozsah zastavitelných ploch. Současně stanovuje podmínky pro předcházení negativním účinkům srážkových vod. Do vymezení ÚSES Změna č. 1 nezasahuje s výjimkou nápravy nesouladu Územního plánu se ZÚR (viz dále v textu). Změnou č. 1 v žádném ohledu nedochází k fragmentaci krajiny. Z liniových staveb byly pouze převzaty koridory dopravní a technické infrastruktury, vymezené v rámci ZÚR. Vymezení území vhodných pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely nebylo předmětem Změny č. 1.

[5] Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

- *(15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy a integrovaných systémů veřejné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázat s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.*

Obec Vilémov není součástí žádné rozvojové oblasti.

- *(16) Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.*

Obec Vilémov není součástí žádné rozvojové osy.

- *(17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociálního rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinářských a kulturních hodnot.*

Změna č. 1 vycházela z polohy obce Vilémov ve specifické oblasti nadmístního významu Pětipesko (NSOB4). Řešení Změny č. 1 vychází do značné míry z podnětů obyvatel obce a vlastníků nemovitostí na území obce, čímž přispívá k aktivnímu zapojení místních lidí do rozvoje obce. Zohledněny byly zejména potřeby sociálního rozvoje, když byly nahrazeny dlouhodobě nevyužívané zastavitelné plochy plochami s potenciálem využití ve střednědobém výhledu. Pro rozvoj a ochranu přírodních, krajinářských a kulturních hodnot Změna č. 1 doplnila, případně upravila některé podmínky využití jednotlivých ploch a dílčím způsobem upřesnila i jednotlivé koncepce Územního plánu, byť v případě koncepcí se jedná spíše o vhodnější formulace původně zamýšlených koncepčních požadavků.

- *(18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuálnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.*

Změna č. 1 nezasáhla významně do rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje, neboť v bilanci zastavitelných ploch nedošlo k podstatnějším změnám v plochách zaměřených na ekonomický ani na demografický rozvoj. Podporou rozvoje ve všech sídlech Změna č. 1 přechází vzniku segregovaných lokalit.

[6] *Dopravní a technická infrastruktura*

- (19) *Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnic D6 a D7, úseků silnice I/13, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).*

Tato priorita se bezprostředně nedotýká území obce Vilémov.

- (19a) *Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezením vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření. Obchvaty a přeložky budou zároveň řešeny takovým způsobem, aby byl účinným způsobem minimalizován vliv na přírodní prostředí a krajinu, a to zejména ve zvláště chráněných územích.*

Změna č. 1 vymezuje všechny plochy pro bydlení ve značné vzdálenosti od tranzitních tras (v případě Vilémova silnice II/224). Současně vymezuje, resp. upřesňuje vymezení dopravního koridoru PK18, a to v souladu se ZÚR.

- (20) *Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy.*

Změna č. 1 vymezuje, resp. upřesňuje koridor PK18, v rámci něhož bude zřízen obchvat města Kadaň. Tím dojde k podstatnému zlepšení dostupnosti krajského města. Současně Změna č. 1 jednoznačně vymezuje plochu drážní a stanovuje pro ní vhodné podmínky využití, čímž přispívá k zachování a posílení dostupnosti krajského města prostředky hromadné dopravy.

- (21) *Zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (zejména oblasti Krušných hor, Šluknovska a podhůří Doupovských hor).*

Změna č. 1 vymezila jednoznačným způsobem plochy dopravní infrastruktury a stanovila podmínky jejich využití. Územní plán byl v tomto ohledu nejednoznačný jednak co do určení ploch dopravní infrastruktury, jednak co do podmínek jejich využití, které nebyly specifikovány. Změna č. 1 tak zajišťuje možnosti modernizace dopravní infrastruktury.

- (22) *Zkvalitnit vazby Ústeckého kraje k okolním krajům na úseku dopravy a technické infrastruktury (zejména ve vztazích oblastí Děčínsko – Liberecko, Šluknovsko – Liberecko, Chomutovsko – Karlovarsko, Podbořansko – severní Plzeňsko).*

Změna č. 1 naplňování této priority podstatným způsobem neovlivňuje.

- (23) *Zlepšit přeshraniční vazby Ústeckého kraje se SRN na úseku dopravy, technické infrastruktury (v příhraničních oblastech Krušných hor, Labských pískovců, Šluknovského výběžku a v aglomeračních vztazích Teplice, Ústí nad Labem – Dresden a Chomutov, Most – Chemnitz, Zwickau).*

Změna č. 1 naplňování této priority podstatným způsobem neovlivňuje.

- (24) *Podporovat záměr na vybudování zařízení typu – Veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí, který zahrnuje rozvoj dopravního terminálu a veřejného přístavu s*

propojením dálniční, silniční, železniční a vodní dopravy. Vybudování veřejného terminálu a přístavu s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí je nezbytné podmínit minimalizováním vlivů na soustavu lokalit Natura 2000, přírodní složky prostředí vázané na tok a údolní nivu Labe a krajinný ráz údolí Labe.

Vzhledem k poloze obce Vilémov je tato priorita pro Územní plán, potažmo Změnu č. 1 bezpředmětná.

- *(25) Respektovat rozvojové záměry na modernizaci a dostavbu tepelných elektráren na území kraje, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.*

Na území obce Vilémov se nenachází žádná z tepelných elektráren, územně plánovací dokumentace tak nemůže stanovovat podmínky pro jejich modernizaci a dostavbu.

- *(26) Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.*

Na území obce není provozován systém centrálního vytápění. Jeho zřízení se vzhledem k velikosti obce a fragmentovanosti sídelní struktury (obec je tvořena 4 sídly) nejeví jako účelné. Na území obce nejsou evidovány záměry a ani nebyly zjištěny vhodné podmínky pro podporu nových zdrojů kombinované výroby elektřiny a tepla.

- *(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.*

Změna č. 1 vytváří podmínky pro naplňování této priority upřesnění koridorů E2 (1.A) a E17.

- *(28) Vytvořit územně plánovací předpoklady pro zajištění bezpečné a dostatečné dodávky elektrického výkonu do prostoru Šluknovského výběžku.*

S ohledem na polohu obce je tato priorita pro Změnu č. 1 bezpředmětná.

- *(29) Podpořit racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných energetických zdrojů, územně regulovat záměry na výstavbu velkých větrných elektráren s ohledem na eliminaci rizik poškození krajinného rázu a ohrožení rozvoje jiných žádoucích forem využití území (zejména oblast Krušných hor).*

Změna č. 1 nenastavuje podmínky pro umístování velkých větrných elektráren. Současně omezuje možnost umístování zdrojů obnovitelné energie v nezastavěném území, čímž podporuje udržitelnost takového rozvoje, neboť chrání zemědělskou půdu jako nenahraditelný výrobní prostředek a přírodní prostředí jako nezbytnou základnu pro ekologickou stabilitu území.

- *(30) V dílčích zejména některých venkovských částech kraje bez dostatečných místních zdrojů vody (Lounsko, Šluknovsko, horské části kraje), řešit problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu zásobování pitnou vodou.*

Změna č. 1 vymezuje koridor pro realizaci nového vodovodního přivaděče Rokle – Vroutek, čímž napomáhá k řešení problémů se zásobováním pitnou vodou.

- *(31) Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.*

Změna č. 1 přeformulovala koncepci nakládání s odpadními vodami. Koncepce vychází ze současného stavu na umožňuje v plné míře zajištění modernizace systému odkanalizování.

- (32) *Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje.*

Změna č. 1 neomezuje možnosti umístování spojů a telekomunikačních zařízení na území obce.

- (33) *Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměrů, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.*

Změna č. 1 při vymezení koridorů dopravní a technické infrastruktury respektovala ZÚR. Při vymezení koridorů tak nebylo možno zohlednit ochranu zemědělského půdního fondu, koridory byly vymezeny invariantně.

[7] *Sídelní soustava a rekreace*

- (34) *Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.*

Změna č. 1 nemá vliv na polycentrický rozvoj sídelní soustavy. Rozvoj sídel zůstává kvantitativně téměř zachován, kvalitativně dochází k mírnému zlepšení s ohledem na tvářnost sídel, když jsou nově vymezené zastavitelné plochy vhodně zapojovány do stávající struktury zástavby. Vypuštěna je naopak část jedné rozlehlé zastavitelné plochy, jejíž realizace by mohla svým rozsahem znamenat podstatnější zásah do tvářnosti sídla. Změna č. 1 současně nenavrhuje takové zastavitelné plochy, které by mohly vést ke srůstání sídel.

- (34a) *Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.*

V rámci území obce Vilémov nebylo nezbytné stanovovat etapizaci. Vymezené zastavitelné plochy s ohledem na svůj rozsah a kvalitu veřejné infrastruktury obce nevyžadují podmiňování realizací veřejné infrastruktury.

- (35) *V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav a rekreačních areálů.*

Obec Vilémov neleží v příhraniční oblasti.

- (36) *Podporovat rychlý a efektivní postup rekultivace a revitalizace území s ukončenou těžbou hnědého uhlí, se zaměřením na vznik plnohodnotné polyfunkční příměstské*

krajiny se zdůrazněním složky rekreace, odpovídající specifickým vlastnostem a předpokladům konkrétních území.

Na území obce Vilémov se nenachází prostorově významné plochy, které by vyžadovaly rekultivaci nebo revitalizaci.

- *(37) Podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace a lázeňství v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.*

Na území obce není evidován žádný významný projekt cestovního ruchu, rekreace či lázeňství. Lokální záměry Změna č. 1 podporuje, např. vymezení návrhů cyklotras.

- *(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s vhodným doplněním doprovodné zeleně na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.*

Změna č. 1 v rámci koncepce dopravní infrastruktury stabilizuje stávající cyklotrasy a současně navrhuje jejich další rozvoj. Doplnění doprovodné zeleně je umožňováno stanovenými podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

- *(38a) Chránit území Krušných hor jako území s významným potenciálem pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu a minimalizovat rozsah činností, které by mohly jeho rekreační charakter narušit.*

Obec Vilémov neleží v území Krušných hor.

[8] Sociální soudržnost obyvatel

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

V podmínkách obce velikosti a polohy Vilémova je omezená možnost přispět k naplňování stanovené priority. Pro takovou obec je primární možností, jak podpořit rozvoj lidských zdrojů, nabídnout možnost dostupného bydlení v kvalitním prostředí s relativně dobrou dopravní dostupností do větších center. K tomu Změna č. 1 přispívá přehodnocením vymezených zastavitelných ploch, konkrétně nahrazením neperspektivních ploch, které dlouhodobě nebyly využity, plochami perspektivnějšími, u nichž je deklarován aktivní zájem k zastavění. Tyto zastavitelné plochy tak slibují zajistit lepší dostupnost bydlení, a tím i podpořit rozvoj lidských zdrojů a případně přivést do kraje i obyvatelstvo s vyšším vzdělanostním profilem z oblastí s relativně nedostupným bydlením.

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

Obdobně jako u předchozí priority Změna č. 1 přispívá k naplňování těchto požadavků zejména racionalizací vymezení zastavitelných ploch s ohledem na pravděpodobnost jejich brzkého využití.

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

Změna č. 1 podporuje péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje úpravou formulací jednotlivých koncepcí. Ty tak lépe vyhovují potřebám rozhodování a o změnách v území a jsou tedy lépe aplikovatelné, což vede i k lepšímu naplňování prioritou požadovaného úkolu.

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

Naplňování této priority není Změnou č. 1 dotčeno. Podmínky plynoucí z této priority jsou obsahem Územního plánu.

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

Změna č. 1 z této priority vychází, neboť většina prověřovaných úprav Územního plánu vychází z podnětu občanů obce a vlastníků nemovitostí na území obce.

[9] Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

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

Změna č. 1 se nedotýká obrany státu ani civilní ochrany obyvatelstva a majetku. To dokládají i uplatněná stanoviska příslušných dotčených orgánů.

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

Na území obce Vilémov je reálným rizikem zejména průchod povodňových vln. Změna č. 1 respektuje vymezené záplavové území, v jeho rámci nejsou umístovány žádné zastavitelné plochy. Reálným rizikem je také zrychlený odnos půdních částic (eroze). Změna č. 1 zahrnuje do přípustného využití relevantních ploch realizaci opatření proti půdní erozi a tím naplňuje požadavky priority.

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

Změna č. 1 výrazně přispívá naplňování této priority úpravou podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v nezastavěném území. Obecně jsou podmínky pro naplňování priority obsaženy již v Územním plánu.

- *(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístování protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového*

nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.

Na území obce nejsou stanoveny plochy ani koridory pro umístování protipovodňových opatření. Stanovené záplavové území nezasahuje zastavěné území obce, v záplavovém území nejsou situovány žádné stavební parcely.

[10] *Pokrytí území kraje územními plány*

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

Změna č. 1 svou existencí přispívá k naplňování této priority. Územní plán před vydáním Změny č. 1 nebylo v rozsahu částí, které byly v rozporu se ZÚR, možno považovat za platný.

10.3.2 Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)

Obec Vilémov není součástí žádné z vymezených rozvojových os či oblastí. Požadavky stanovené v této kapitole tak nemají na řešení Změny č. 1 vliv.

10.3.3 Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

Obec Vilémov spadá do specifické oblasti Pětipesko (NSOB4), z čehož vyplývají následující požadavky na územně plánovací dokumentaci obce:

- *(1) Posilovat všechny tři pilíře udržitelného rozvoje – hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a životního prostředí.*

Vyvážený rozvoj všech tří pilířů zajišťuje Územní plán. Změna č. 1 zlepšuje podmínky pro posilování zejména v případě sociální soudržnosti, která je postavena na umožnění rozvoje sídelní funkce obce, a tím stabilizaci a dalším rozvoji demografie obce. Současně stavební rozvoj přispívá i k hospodářskému rozvoji, neboť zajišťuje zlepšení poměru ekonomicky aktivních obyvatel v obci. Současně stanovenými podmínkami využití umožňuje i realizaci podnikatelské činnosti na smíšených i obytných plochách. Změna č. 1 v tomto smyslu přispívá k naplňování priority tím, že nahrazuje obtížně využitelné nebo dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy plochami s potenciálem na využití v blízké budoucnosti.

- *(2) Zajistit pokrytí území specifické oblasti územními plány, případně ověřovat a zpřesňovat řešení územními studii a regulačními plány.*

Obec Vilémov má zpracovaný Územní plán. Změna č. 1 naplňuje jeden ze základních požadavků platné legislativy ve vztahu k územně plánovací dokumentaci, a to soustavné sledování území a přizpůsobování dokumentace současným poznatkům.

- *(3) Vytvářet územní předpoklady pro rozvoj dopravní dostupnosti vyšších center osídlení zejména Kadaň, Žatec, Podbořany a Chomutov, a to zlepšením dopravních vazeb oblastí ke koridorům dálnice D7 a silnice I/27.*

Změna č. 1 upřesňuje vymezení koridoru dopravní infrastruktury PK18 ze ZÚR, který byl vymezen pro realizaci obchvatu silnice II/224 v úseku kolem Kadaně. Tím přispívá ke zlepšení dopravní dostupnosti vyšších center osídlení.

- *(4) Územně plánovacími nástroji podporovat rozvoj místních ekonomických aktivit – zemědělské výroby, potravinářského průmyslu, tradičních řemesel apod.*

Základní rámec pro naplňování této priority stanovuje Územní plán, Změna č. 1 k jejímu naplňování přispívá aktualizací využití některých ploch s ohledem na stávající využití a známé záměry.

- *(5) Revitalizovat opuštěné nebo nedostatečně využití plochy a areály zemědělského, vojenského, průmyslového či jiného původu (typ brownfield).*

Změna č. 1 přispívá k revitalizaci nevyužívaných areálů dílčí změnou jejich stávajícího nebo navrhovaného využití. Dvou nedostatečně využívaných areálů se dotýká v sídle Vilémov, kde navrhuje na části plochy nové využití. Jeden areál, který se postupně navrácí svému původnímu využití, naopak Změna č. 1 stabilizuje v jeho původním využití, zatímco Územní plán předpokládal změnu využití.

- *(6) Chránit a kultivovat přírodní, krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty oblasti.*

Změna č. 1 nově formuluje některé koncepce stanovené Územním plánem. Nedochází k jejich podstatné věcné změně, pouze k jejich formulaci způsobem, který usnadní jejich naplňování. Nově jsou koncepce formulovány taky, aby plnily funkci podmínek pro rozhodování o změnách v území (namísto původního zhusta využívaného konstatování stávajícího stavu).

- *(7) Využívat potenciálu specifické oblasti pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu při zachování klidového charakteru oblasti.*

Změna č. 1 okrajově posiluje potenciál rekreace, a to zejména stabilizací stávajících a návrhem nových cyklistických tras. Vymezena je jedna plocha zahrádkářské osady v nezastavěném území, ta je nicméně stabilizovanou plochou dlouhodobě užívanou k tomuto záměru.

- *(8) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území – podmínky udržitelného rozvoje, způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.*

Limity využití území Změna č. 1 respektuje a předpokládá jejich respektování i v dalších stupních rozhodovacího procesu. Tyto limity vyplývají ze zvláštních právních předpisů, které jsou územnímu plánu nadřazeny. Sama Změna č. 1 stanovuje limity zejména podmínkami využití jednotlivých ploch, které dílčím způsobem modifikuje nebo v některých případech i nově definuje. Stanovená omezení jsou vždy formulována s ohledem na zajištění vyváženého a udržitelného budoucího rozvoje a fungování území.

- *(9) Koordinovat územní rozvoj ve specifické oblasti s provozními nároky a územně plánovací dokumentací vojenského újezdu Hradiště.*

Území obce nesousedí s vojenským újezdem Hradiště. V průběhu zpracování a projednávání nevyplývaly žádné nároky, který by bylo třeba ve Změně č. 1 zohlednit.

10.3.4 Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

ZÚR vymezily na území obce Vilémov dva prvky ÚSES – nadregionální biokoridor NBK – K42 a nadregionální biocentrum NBC č. 15. Oba tyto prvky převzal a upřesnil Územní plán, a to jako NRBC č. 15 – Úhošť a NRBK K42. Při vyhodnocení souladu bylo však konstatováno, že NRBC č. 15 bylo vymezeno částečně v rozporu se ZÚR – upřesněná hranice biocentra přesahovala vně plochy stanovené ZÚR. Tento rozpor byl konstatován po veřejném projednání. Změna č. 1 tak části vymezeného NRBC č. 15, které přesahovaly hranice stanovené v ZÚR, vypustila, a zajistila tak souladu Územního plánu se ZÚR.

10.3.5 Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Za základní kulturní hodnoty jsou na území Ústeckého kraje pokládány vyhlášené národní kulturní památky, městské památkové rezervace, vesnické památkové rezervace, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny, krajinné památkové zóny a archeologická památková rezervace, území archeologického zájmu a jednotlivé nemovité kulturní památky. Dále jsou za základní kulturní hodnoty pokládány významné krajinné dominanty, výhledové body a pohledové osy nadmístního významu, typické obzorové linie horských masivů.

Z takto definovaných hodnot se na území obce nacházejí zejména památky z ústředního seznamu kulturních památek. Jedná se o následující kulturní památky:

Katalogové číslo	Kategorie	Název	Část obce	Adresa
		sloup se sousoším Nejsvětější		
1000126050	objekt	Trojice	Vilémov	
1000129413	areál	kostel sv. Mikuláše	Vilémov	
1000129413_0001	objekt	kostel sv. Mikuláše	Vilémov	
1000129413_0002	objekt	hrobní kaple Viléma z Doupova	Vilémov	
1000129413_0003	objekt	ohradní zeď	Vilémov	
				Náměstí č.p.
1000140968	objekt	zámek	Vilémov	118
1000143751	areál	fara	Vilémov	č.p. 111
1000143751_0001	objekt	fara	Vilémov	č.p. 111
1000143751_0002	objekt	torzo hospodářského objektu	Vilémov	
1000143751_0003	objekt	stodola	Vilémov	
1000157372	objekt	dům	Vilémov	Náměstí č.p. 1
1000159075	areál	venkovská usedlost	Vilémov	Náměstí č.p. 37
1000159075_0001	objekt	dům	Vilémov	Náměstí č.p. 37
1000159075_0002	objekt	chlévy	Vilémov	
1000159075_0003	objekt	brána	Vilémov	
1000156095	areál	usedlost	Vinaře	č.p. 16
1000156095_0001	objekt	dům č. p. 16	Vinaře	č.p. 16
1000149991	objekt	kostel sv. Jana Evangelisty	Zahořany	

Změna č. 1 svým řešením výrazným způsobem nezasahuje do podmínek ochrany těchto památek.

10.3.6 Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Změna č. 1 nezasahuje podstatným způsobem do koncepce uspořádání krajiny. Dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny, které pro oba dotčené krajinné celky (Severočeské nížiny a pánve, Doupovské hory) ZÚR stanovují, nejsou Změnou č. 1 podstatným způsobem dotčeny. Zajištěny jsou Územním plánem. Z hlediska využití nezastavěného území dochází k plošně rozsáhlejšímu zásahu pouze v případě vymezení plochy lesní při východním okraji sídla Vilémov. Jedná se však reálně pouze o změnu časového horizontu. Z hlediska naplňování cílových kvalit krajiny nemá toto podstatný vliv.

10.3.7 Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Jako veřejně prospěšné vymezují ZÚR následující stavby:

- VPS-E2 (1.A) – koridor pro dvojité vedení 400kV, úsek elektrická stanice Verněřov – elektrická stanice Hradec – hranice ÚK (bez plochy pro TR Verněřov)
- E7 – vedení VVN 110 kV Merkur - Triangle
- PK18 – Kadaň, východní obchvat (propojení Kadaň – Pruněřov);
- V9 – nový vodovodní přivaděč Rokle – Vroutek

Jako veřejně prospěšné vymezují ZÚR následující opatření:

- NRBK K 42 (V) – Úhošť (15) – Stroupeč (1)

Všechny tyto koridory Změna č. 1 vymezuje jako veřejně prospěšné stavby či opatření.

10.3.8 Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury

Požadována je koordinace koridorů PK18, E2 (1.A), E7, V9 a specifické oblasti NSOB4. Jednotlivé koridory Změna č. 1 vymezila v souladu se ZÚR. Poloha ve specifické oblasti byla zohledněna. Jednotlivé koridory se podstatným způsobem neovlivňují. Jejich realizace bude mít pozitivní vliv na specifickou oblast Pětipesko, neboť řeší některé z problémů specifické oblasti definované v ZÚR. Jejich negativní vliv je v tomto směru vyloučen. Změna č. 1 nemusela přijímat s ohledem na vzájemnou koordinaci těchto prvků žádná specifická opatření.

Změna č. 1 nezasahuje do vymezení regionálních a nadregionálních prvků ÚSES. Odstranění nesouladu se ZÚR není zásahem do ÚSES. Do odstranění nesouladu „nelze rozhodovat podle částí územního plánu, které jsou v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem“ (§ 54 odst. 6 Stavebního zákona). Z hlediska rozhodování o změnách v území bylo vymezení biocentra mimo hranice stanovené v ZUR bezpředmětné.

10.3.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií

ZÚR nevymezují plochy a koridory, pro které je nutno pořídit územní studii.

10.3.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, včetně stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a lhůty pro vydání regulačního plánu z podnětu

ZÚR nevymezují plochy a koridory, pro které je nutno pořídit regulační plán.

10.3.11 Zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 pro plochu nebo koridor vymezený podle kapitoly 10

ZÚR nevymezují plochy a koridory, pro které je nutno pořídit a vydat regulační plán, a proto součástí ZÚR není zadání regulačního plánu.

10.3.12 Stanovení pořadí změn v území (etapizace), je-li to účelné

ZÚR nestanovují pořadí změn v území (etapizaci).

11 Výsledek přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a s požadavky na ochranu nezastavěného území

11.1 Cíle územního plánování

Vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích

Územní plán vymezil v území zastavitelné plochy s definovanými podmínkami využití. Pro zajištění udržitelného rozvoje území bylo při zpracování Územního plánu postupováno se snahou podpořit všechny tři pilíře udržitelného rozvoje, tedy pilíř ekologický, ekonomický i sociální. Změna č. 1 částečně upravuje vymezení některých ploch, na celkové koncepci však nic nemění. Všechny tři pilíře jsou nadále posilovány.

Komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Územní plán řeší v souladu se zákonem celé správní území obce, katastrální území Vilémov. Každé ploše ve správním území obce byla přidělena plocha s rozdílným způsobem využití, pro niž jsou formulovány konkrétní požadavky na využití. Při vymezování těchto ploch byl brán v potaz současný stav území. Ten byl doplněn návrhy, které uspořádání území řeší v souladu s výsledným žádoucím uspořádáním. Zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, aby řešily a předcházely střetům v území. Změna č. 1 odstraňuje některé nedostatky, které při vymezení ploch vznikly. Současně nahrazuje neperspektivní zastavitelné plochy novými plochami změn, u nichž je aktuálně vyšší předpoklad realizace, a tedy rozvoje obce.

Koordinace veřejných i soukromých záměrů změn v území, výstavby a jiných činností ovlivňujících rozvoj území a konkretizujících ochranu veřejných zájmů vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Změnou č. 1 dochází k vyhodnocení a zohlednění záměrů, které uplatnili jednotliví vlastníci v rámci projednávání Zprávy o uplatňování. při jejich zapracování je dbáno na koordinaci soukromých a veřejných zájmů.

Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Územní plán chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Změna č. 1 posiluje ochranu nezastavěného území, když upravuje některé podmínky využití a předchází umístování větrných elektráren v nezastavěném území.

Umístování staveb a technické infrastruktury v nezastavěném území

Změna č. 1 stanovuje přesnější podmínky pro umístování staveb v nezastavěném území. Umožněno je umístování technické infrastruktury zejména v souvislosti s předcházení negativním vlivům srážkových vod, předcházeno je umístování větrných elektráren v nezastavěném území.

11.2 Úkoly územního plánování

Úkoly územního plánování naplňuje beze zbytku Územní plán, který stanovuje koncepci rozvoje území, přičemž vychází ze stávajícího stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Změna č. 1 toto dále posiluje, když usnadňuje rozhodování o změnách v území zpřehledněním dokumentu.

Na základě současného stavu, potenciálu rozvoje obce, požadavků obce a jejich občanů a stanovisek dotčených orgánů posoudila Změna č. 1, resp. Zpráva o uplatňování potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Na základě tohoto posouzení byly navrženy některé změny, včetně nahrazení neperspektivních zastavitelných ploch novými zastavitelnými plochami.

Územní plán stanovil urbanistické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb. Stanovil tak podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. Změna č. 1 toto posiluje, když usnadňuje rozhodování o změnách v území zpřehledněním dokumentu a odstraněním některých dílčích chyb. Základní koncepce však zůstává neměnná.

V rámci Změny č. 1 byla hodnocena etapizace. Bylo shledáno, že neplní svůj účel, neboť v některých případech přispěla k zamezení využití stanovené plochy (RP1, RP2), v jiných nebyla respektována a současně nebyla účelná (RP5). Etapizace tak byla vypuštěna.

Podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn jsou dány zejména snahou Územního plánu zajistit heterogenní využití ploch v území, což dává lepší možnost odolávat negativním změnám v hospodářském vývoji. V území se předpokládá rozvoj

hospodářských činností s diverzifikovaným zaměřením v rámci ostatních ploch s různým využitím a rozvoj ostatní výroby v rámci stávajících výrobních ploch.

Územní plán klade důraz na zajištění kompaktnosti výstavby v sídlech a intenzivní využití jednotlivých ploch. Změna č. 1 toto dále podporuje znemožňuje a přispívá k logickému a žádoucímu uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch, a tím i k ochraně nezastavěného území.

Změna č. 1 neřeší využití ploch nebo objektů, které by vyžadovaly asanační či rekultivační zásahy do území. Rekonstrukční zásahy jsou v rámci podmínek využití jednotlivých ploch stanovených Územním plánem umožněny a jsou plně v kompetenci majitelů. Změna č. 1 toto respektuje.

Změna č. 1 je zpracována v souladu s veškerou platnou legislativou a jejími požadavky, případně stanovenými přechodnými ustanoveními. To je zajištěno zejména souhlasným vyjádřením jednotlivých dotčených orgánů k návrhu Změny č. 1, které potvrzuje soulad dokumentu s platnými právními předpisy.

Změna č. 1 nevymezuje žádné plochy pro využívání přírodních zdrojů.

Posouzení vlivů Změny č. 1 na životní prostředí a udržitelný rozvoj nebylo vyžadováno.

12 Výsledek přezkoumání souladu územního plánu s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Pořizování Změny č. 1 probíhá podle Stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění) s využitím příslušných ustanovení jeho prováděcích předpisů, zejména vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (s využitím přechodného ustanovení, které zprošťuje Změnu č. 1 povinnosti uvést Územní plán do souladu s jednotným standardem), a vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

12.1 Stavební zákon

Změna č. 1 se v souladu s ustanovením § 55 odst. (6) Stavebního zákona řeší pouze v rozsahu měněných částí Územního plánu. V kapitole 1. textové části Změny č. 1 je aktualizováno zastavěné území, které je graficky znázorněno ve všech výkresech Změny č. 1 i jejího odůvodnění. Základní koncepce, kterou stanovil Územní plán, se Změnou č. 1 mění formálně, věcně se úpravou koncepce podmínky pro rozhodování o změnách v území nemění. Změna č. 1 tak respektuje stanovení hodnot (přírodních, kulturních a civilizačních), které Územní plán chrání. Definované požadavky na rozvoj obce z jsou respektovány. Urbanistická koncepce byla Změnou č. 1 respektována a částečně upravena, zejména tak, aby byla tvořena zásadami pro rozhodování o změnách v území. Došlo tak k výraznému zpřehlednění koncepce. Zásaditost nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, Změna č. 1 neřeší. Respektována byla územním plánem formulovaná koncepce rozvoje technické a dopravní infrastruktury, došlo pouze k drobným úpravám a formulacím konkrétních zásad pro rozhodování o změnách v území. Vymezeny byly rovněž koridory pro realizaci infrastruktury vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace. Koncepce uspořádání krajiny byla upravena tak, aby byla přehledná a umožňovala rozhodování o

změnách v území. Každá plocha ve správním území obce byla Územním plánem definována jako jedna z ploch s rozdílným způsobem využití, pro niž jsou v kapitole 6. textové části Územního plánu formulovány konkrétní požadavky na využití. Změna č. 1 zajistila soulad textové a grafické částí a doplnila, resp. aktualizovala některé podmínky využití. Vymezené typy ploch s rozdílným způsobem využití Změna č. 1 respektuje a doplňuje. Návrhové plochy Změna č. 1 vymezuje na plochách vhodných náhradou za zrušené návrhové plochy v místech, která se prokázala jako méně vhodná. Změna č. 1 zajišťuje, aby Územní plán neobsahoval podrobnosti náležející svým obsahem podrobnější územně plánovací dokumentaci. Změna č. 1 ruší etapizaci. Dohoda o parcelaci ani regulační plán Změnou č. 1 vyžadovány nejsou.

V souladu s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů (obsah územního plánu) jsou požadavky § 44 až § 47 vyhodnoceny v samostatných kapitolách tohoto Odůvodnění, obdobně i § 50 až § 53. Průběh pořízení je popsán v 1. kapitole tohoto Odůvodnění. Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Změny č. 1 zejména s PÚR a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů). Vydání Změny č. 1 podle § 54 zajistí Zastupitelstvo ve spolupráci s Pořizovatelem.

Změna č. 1 byla pořízena postupem podle § 55a až § 55b s využitím odpovídajících ustanovení § 55. Ustanovení § 56 nebylo nutné v rámci pořízení Změny č. 1 použít. Ustanovení § 57 se ve Změně č. 1 nepoužije.

V souladu s § 58 bylo aktualizováno zastavěné území. Paragraf 59 a 60 se na Změnu č. 1 nevztahuje.

12.2 Vyhláška č. 500/2006 Sb.

Obsah Změny č. 1 byl zpracován v souladu s požadavky vyhlášky 500/2006 Sb., v platném znění, v rozsahu měněných částí (v souladu s ustanovením § 55 odst. (6) Stavebního zákona). Změna č. 1 je, dle požadavků § 3, zpracována nad aktuální katastrální mapou v měřítku 1 : 1 000. Grafické výstupy Změny č. 1 jsou vedeny v měřítku 1 : 5 000. Grafické přílohy Odůvodnění jsou zpracovány nad aktuální katastrální mapou v měřítku 1 : 1 000. Grafické výstupy jsou pořízeny v měřítkách 1 : 5 000. Ustanovení § 11 se k řešení Změny č. 1 nevztahuje. Ustanovení § 13 bylo naplněno, obsah Změny č. 1 i jejího Odůvodnění odpovídá požadavkům přílohy č. 7. Měřítko map byla dodržena. Návrh bude opatřen záznamem o účinnosti podle požadavků § 14 po schválení Zastupitelstvem. Ustanovení § 15 se k řešení nevztahují.

12.3 Vyhláška č. 501/2006 Sb.

V rámci Změny č. 1 jsou pojmy, definované v § 2 vyhlášky, užívány ve smyslu těchto definic. Při vymezování jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití za účelem uspořádání bylo postupováno v souladu s § 3 až § 19 vyhlášky.

§ 3

Změna č. 1 zpravidla vymezuje v ojedinělých případech samostatné plochu menší než 2 000 m², avšak pouze ve výjimečných případech. Všechny funkce, které jsou nezbytné pro bezkonfliktní fungování území a zajištění nebo zvýšení jeho urbanistických nebo přírodních hodnot, zajišťuje Územní plán. Změna č. 1 tyto funkce v některých případech dále uspořádává s ohledem na aktuální podmínky v území.

Plochy byly vymezeny v souladu se stávajícím využitím. K návrhům změn využití Změna č. 1 přistoupila, pokud to bylo nutné s ohledem na aktuální stav v území nebo za účelem zpřehlednění dokumentace a usnadnění rozhodování o změnách v území. Jednotlivým plochám byly s ohledem na specifické podmínky a charakter území přiděleny podmínky využití Územním plánem. Změnou č. 1 jsou dílčím způsobem upraveny a v některých případech zobecněny tak, aby odpovídali podrobnosti územního plánu a umožňovali širší škálu využití. Stanovené podmínky vhodně předcházejí funkčním střetům v území a slouží ochraně veřejných zájmů.

Změna č. 1 využívá plochy s rozdílným způsobem využití, definované v Územním plánu a doplňuje je některými dalšími plochami s ohledem na aktuální metodiky.

Územní plán stabilizoval a nově vymezil veřejná prostranství a zajistil jejich přístupnost. Změna č. 1 toto vymezení nadále zpřesňuje.

§ 4 až § 19

Na pořízení Změny č. 1 se vztahuje přechodné ustanovení vyhlášky 418/2022 Sb., neboť pořízení Změny č. 1 bylo schváleno před 1. 1. 2023. Neuplatní se tak požadavek na převedení stávající dokumentace do jednotného standardu pro zpracování územních plánů.

13 Výsledek přezkoumání souladu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů.

13.1 Stanoviska uplatněná v rámci veřejného projednání

13.1.1 Stanoviska bez uplatněných výhrad

- **Krajský úřad Ústeckého kraje**, odbor dopravy a silničního hospodářství, č.j. KUUK/088551/2024 (dodáno 1. 7. 2024)
- **Krajské ředitelství Policie Ústeckého kraje**, č.j. KRPU-117318-2/ČJ-2024-0400MN-14 (dodáno 2. 7. 2024)
- **Ministerstvo životního prostředí**, č.j. MZP/2024/220/1612 (dodáno 2. 7. 2024)
- **Obvodní báňský úřad**, č.j. SBS 32210/2024/OBÚ-04 (dodáno 8. 7. 2024)
- **Krajská veterinární správa**, č.j. SVS/2024/100362-U (dodáno 17. 7. 2024)
- **Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem**, č.j. KHSUL 37479/2024 (dodáno 5. 8. 2024)
- **Krajský úřad Ústeckého kraje**, odbor životního prostředí a zemědělství, č.j. KUUK/116615/2024 (dodáno 7. 8. 2024)

Na základě těchto uplatněných stanovisek nebude dokumentace Změny č. 1 upravována.

13.1.2 Souhlasná stanoviska s výhradami

K návrhu Změny č. 1 nebyla uplatněna souhlasná stanoviska s výhradami.

13.1.3 Nesouhlasná stanoviska a výsledky konzultací

- **Městský úřad Kadaň**, odbor životního prostředí, č.j. MUKK-36495/2024 (dodáno 2. 8. 2024)

Obsah stanoviska

Dotčený orgán nesouhlasí se změnou stávajícího textu přípustného využití ploch lesních (NL), konkrétní se zněním „pozemní komunikace, včetně místních komunikací a parkovišť přiléhajících k zastavěnému území a zastavitelným plochám či plochám přestavby“.

Výsledek konzultací

Přípustné využití zůstane v tomto bodě ve znění stanoveném Územním plánem, úprava provedená návrhem Změny č. 1 se vypouští. Pořizovatel požádá o změnu stanoviska.

Odůvodnění a výsledky konzultací

Pořizovatel se ztotožnil s odůvodněním obsaženým ve stanovisku dotčeného orgánu a konstatoval, že původní znění přípustného využití bylo vyhovující a v kombinaci s podmíněně přípustným využitím zajišťovalo dostatečnou flexibilitu při rozhodování o změnách v území. Současně lépe chránilo nezastavěné území před nežádoucími zásahy.

V rámci telefonické konzultace s dotčeným orgánem bylo dohodnuto, že pořizovatel vypustí úpravu předmětného přípustného využití ze Změny č. 1. Souběžně s postupem podle § 53 odst. 1 zákona 183/2006 Sb. požádá pořizovatel dotčený orgán o změnu stanoviska.

Upuštění od úpravy **není podstatnou úpravou** návrhu Změny č. 1. Proti znění Územního plánu, k němuž se předmětný text po vyhovění požadavku dotčeného orgánu vrací, nelze uplatňovat připomínky ani námítky.

Na základě výsledku konzultací pořizovatel požádal o změnu stanovisko. Dotčený orgán udělil následující souhlasné stanovisko:

- **Městský úřad Kadaň**, odbor životního prostředí, č.j. MUKK-46760/2024 (dodáno 11. 11. 2024)

13.1.4 Ostatní stanoviska

- **Krajský úřad Ústeckého kraje**, odbor životního prostředí a zemědělství, č.j. KUUK/114055/2024/ZPZ/Sik (dodáno 1. 8. 2024)

Krajský úřad Ústeckého kraje konstatoval, že v rozporu se stanoviskem vydaným ke Zprávě o uplatňování územního plánu Vilémov nebyl návrhu Změny č. 1 vyhodnocen z hlediska vlivů koncepce na životní prostředí. Požadavek však nebyl pořizovatelem Zprávy o

uplatňování zapracován do jejího výsledného znění. Pořizovatel Změny č. 1, kterým je Obecní úřad Vilémov, tak tento požadavek nemohl zohlednit.

Krajský úřad nicméně současně konstatoval, že s ohledem na rozsah nově vymezených zastavitelných ploch, který nebyl ze Zprávy o uplatňování zjevný, není vyhodnocení vlivů nezbytné. Na základě konzultace s pořizovatelem Změny č. 1 bylo dohodnuto, že Obecní úřad Vilémov požádá o změnu stanoviska vydaného ke Zprávě o uplatňování.

Krajský úřad Ústeckého kraje uplatnil nové stanovisko, v němž vyloučil významný vliv Změny č. 1 na předmět ochrany nebo celistvost jednotlivých evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí a nevyžaduje vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

13.2 Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování

- **Krajský úřad Ústeckého kraje**, odbor územního plánování a stavebního řádu, č.j. KUUK/158547/2024 (dodáno 6. 11. 2024)

Obsah stanoviska

Krajský úřad ve svém stanovisku formuloval dvanáct bodů, v nichž dokumentace nevyhovuje další řízení p vydání Změny č. 1. Jako zcela nedostačující shledal vyhodnocení Změny č. 1 jak s PÚR, tak se ZÚR i vyhodnocení širších vztahů. Z hlediska věcného řešení nesouhlasil s vymezením zastavitelné plochy Z.28b, a to s ohledem na její polohu v Územním plánu vymezeném nadregionálním biocentru.

Krajský úřad konstatoval, že v řízení o Změně č. 1 lze pokračovat až na základě vydaného potvrzení o odstranění nedostatků.

Způsob vypořádání

Pořizovatel zajistil doplnění vyhodnocení Změny č. 1 s PÚR i ZÚR, doplnění výkresu širších vztahů i jejich vyhodnocení a upravenou dokumentaci předal Krajskému úřadu k novému posouzení.

Zastavitelná plocha Z.28b nebyl z řešení vypuštěna, neboť se vyhodnocením souladu se ZÚR prokázalo, že Územním plán vyznačil nadregionální biocentrum v rozporu se ZÚR a Změna č. 1 jej tak musí uvést do souladu. Uvedením vymezení biocentra do souladu se ZÚR došlo mimo jiné k vyjmutí plochu Z.28b z jeho obvodu. Důvody, pro něž Krajský úřad požadoval vypuštění zastavitelné plochy, tak pomínuly. Na základě dohody s příslušným orgánem ochrany přírody podle § 47 odst. 3 Stavebního zákona bude plocha nadále označována jako plocha přestavby P.28b.

- **Krajský úřad Ústeckého kraje**, odbor územního plánování a stavebního řádu, č.j. KUUK/024080/2025 (dodáno 13. 2. 2025)

Obsah stanoviska

Krajský úřad ve svém stanovisku potvrdil odstranění zjištěných nedostatků a informoval o nabytí účinnosti aktualizace č. 8 Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

Způsob vypořádání

Pořizovatel zajistil doplnění údajů o aktualizaci č. 8 Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje a zajistil pokračování v řízení o vydání Změny č. 1.

13.3 Stanoviska uplatněná k návrhu rozhodnutí o námitkách a k vypořádání připomínek

13.3.1 Souhlasná stanoviska

- **Krajský úřad Ústeckého kraje**, odbor dopravy a silničního hospodářství, č.j. KUUK/146395/2024 a č.j. KUUK/146385/2024 (dodáno 14. 10. 2024)
- **Krajský úřad Ústeckého kraje**, odbor kultury a památkové péče, č.j. KUUK/146279/2024 a č.j. KUUK/146320/2024 (dodáno 14. 10. 2024)
- **Krajský úřad Ústeckého kraje**, odbor životního prostředí a zemědělství, č.j. KUUK/156793/2024 (dodáno 5. 11. 2024)
- **Ministerstvo průmyslu a obchodu**, zn. 93811/2024 (dodáno 18. 10. 2024)
- **Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého**, č.j. SBS 47272/2024/OBÚ-04/1 (dodáno 21. 10. 2024)
- **Státní úřad pro jadernou bezpečnost**, Sekce radiační ochrany a krizového řízení, č.j. SÚJB/SRO/26490/2024 (dodáno 22. 10. 2024)

13.3.2 Souhlasná stanoviska s procesní připomínkou

- **Krajský úřad Ústeckého kraje**, odbor územního plánování a stavebního řádu, č.j. KUUK/159156/2024 (dodáno 7. 11. 2024)

Krajský úřad konstatoval, že návrh rozhodnutí o námitkách je vzhledem k jejich obsahu a s ohledem na ustanovení ZÚR nutno předložit k vyjádření též oprávněnému investorovi, kterým jsou Severočeské vodovody a kanalizace, a. s.

14 Rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek

14.1 Rozhodnutí o námitkách

- **ČEPS, a.s.** (dodáno 29. 7. 2024)

Obsah námítky

Podatel nesouhlasí s vymezením stávajícího vedení 400kV a jeho ochranného pásma a s chybnou šíří ochranného pásma vedení 220 kV.

Návrh rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**, dokumentace nebude na základě uplatněné námítky upravena. Aktualizován bude koordináčnický výkres Změny č. 1.

Odůvodnění

Podatel je oprávněn k podání námítky, neboť je oprávněným investorem podle ust. § 23a zákona 183/2006 Sb. Je evidován v registru oprávněných investorů.

Podatel uplatňuje námitku k „chybnému polohovému zobrazení stávajícího vedení 400kV a jeho ochranného pásma a chybné šíři ochranného pásma vedení 200 kV“. Změna č. 1 však nevymezuje polohu vedení 400 kV. *Venkovní vedení elektrické energie 400 kV* je vymezeno v rámci koncepce technické infrastruktury Územního plánu Vilémov. Změna č. 1 tuto položku pouze přejmenovává, a to v souladu s námitkou podatele (vypouští uvedený chybný rozměr ochranného pásma). K nápravě vymezení vedení jako položky koncepce technické infrastruktury bylo možno uplatnit požadavek v rámci projednávání Zprávy o uplatňování územního plánu Vilémov.

Ochranná pásma nejsou vymezována územně plánovací dokumentací, a tedy ani Změnou č. 1. Jejich stanovení vyplývá ze zvláštních právních předpisů, jsou limitem využití území. V rámci územně plánovací dokumentace jsou tato ochranná pásma zakreslována jako informativní jev v rámci koordinačního výkresu. Limity využití území jsou evidovány v územně analytických pokladech, které jsou použity jako závazný podklad pro zpracování koordinačního výkresu.

Na základě uplatněné námítky Pořizovatel zajistí, aby koordinační výkres Změny č. 1 vycházel z aktuálních územně analytických podkladů.

- **Daniel Hloušek** (dodáno 8. 8. 2024)

Obsah námítky

Podatel nesouhlasí s úpravou koncepce zásobování pitnou vodou a s vymezením „ochranného pásma vodovodu“ přes pozemky v jeho vlastnictví

Návrh rozhodnutí o námitce

Námitce se **vyhovuje**. Dokumentace bude upravena následujícím způsobem:

- stávající vodovodní řad v k. ú. Vinaře bude upraven podle skutečného vedení, tj. po parcelách 237/15 a 15/4
- textová část koncepce zásobování pitnou vodou bude doplněna o stanovení podmínek pro rozhodování o zakreslených vodovodních řadech
- koridor infrastruktury CNU.V9 bude upraven tak, aby na západním okraji sídla Vinaře nezasahoval do zastavěného území (nezasáhne na parcely 31/3, 33, 237/5, 30/1, 29/1, 26, 23, 19)

Odůvodnění návrhu rozhodnutí

Podatel doložil svá vlastnická práva k pozemkům dotčeným Změnou č. 1.

Podatel prokázal, že řešení Změny č. 1 zasáhlo při úpravě formulace koncepce technické infrastruktury do jeho práv, respektive poukázal na skutečnost, že provedená úprava koncepce není dostatečná z hlediska zadání Změny č. 1. Ve Zprávě o uplatňování byl uplatněn požadavek stanovení optimálního řešení zásobování pitnou vodou pro sídla Vinaře a Blova. Podatel prokázal, že ponecháním původního řešení, které neodpovídá stávajícímu stavu, jsou dotčena jeho vlastnická práva (povinnost strpět na svém pozemku vodovod, který je ale ve skutečnosti veden mimo tento pozemek). Současně poukázal na skutečnost, že pouhé

koncepční liniové vymezení vodovodu bez stanovení podmínek pro rozhodování o tomto vodovodu je nedostatečné, neboť umožňuje libovolný výklad. Není zjevné, zda zakreslená linie vyznačuje vyžadovanou trasu vedení nebo pouze jeho směrové (koncepční) znázornění. Změna č. 1 měla tyto skutečnosti řešit, když Zpráva o uplatňování vyžadovala stanovení optimálního řešení závady, kterou je chybějící vodovod Vinařích a Blově. Proto je nutno nahlížet Územním plánem zakreslený vodovodní řad a absenci podmínek pro rozhodování o něm jako předmět Změny č. 1. Námitce tak může být vyhověno.

Změna vedení vodovodu ani upřesnění koncepčních požadavků **nejsou podstatnou úpravou** návrhu Změny č. 1 neboť nezasahují do práv ostatních účastníků. Vodovodní řad bude i nadále veden po pozemcích podatele (15/4 a 237/15 v k. ú. Vinaře).

Podatel dále uplatnil námitku, v níž nesouhlasí s „vedením vodovodu přes pozemek par. č. 237/9, jakožto ani s ochranným pásmem zaměření“. Změna č. 1 nestanovuje vedení vodovodu ani nevymezuje „ochranné pásmo zaměření“, z kontextu lze nicméně jednoznačně dovodit, že má podatel na mysli vymezení koridoru technické infrastruktury CNU.V9, resp. jeho upřesnění. Koridor vymezen byl v rámci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (dále jen ZÚR), Změna č. 1 jeho vymezení tak pouze upřesňuje. Podatel nedoložil důvody, které jej vedou k nesouhlasu s upřesněním koridoru Změnou č. 1.

Koridor byl vymezen v rámci ZÚR. Proti jeho vymezení nelze podávat námitky. Námitky je možno uplatňovat k jeho upřesnění, které provedla Změna č. 1. Ta upřesnila koridor podle katastru nemovitostí a v místech styku se zastavěným územím. Osou koridoru byla při vymezení v ZÚR zjevně komunikace II/22410, resp. II/22435. Na průchodu zastavěným územím, kde by koridor výrazně zasahoval do vlastnických práv uživatelů jednotlivých zastavěných stavebních pozemků, omezila Změna č. 1 koridor na pozemky osové komunikace a přilehlých veřejných prostranství. Pokud to šíře koridoru umožnila, Změna č. 1 rovněž ponechala variantu „obchvatu“ sídla. To je případ Záhořan (východní obchvat) a Vinař (západní obchvat). V rámci těchto „obchvatů“ bylo účelné, resp. spravedlivé, vyhýbat se zastavěným stavebním pozemkům, obdobně jako v případě průtahů sídly, pokud to bylo možné. V případě pozemků podatele k tomuto však nedošlo.

Argumentace podatele ve věci vymezení koridoru technické infrastruktury je nedostačující. Věcný zásah do jeho práv, na který si podatel stěžuje, je však zjevný, nepřiměřený a v daném případě neopodstatněný. Koridor západně od Vinař bude upřesněn tak, aby nezasahoval do zastavěných stavebních pozemků.

Upřesnění koridoru CNU.V9 **není podstatnou úpravou** návrhu Změny č. 1. Úprava svědčí jednoznačně ve prospěch dotčených majitelů, neboť ustupuje od omezení jejich vlastnických práv. Dotčené orgány hájící veřejné zájmy pak mají možnost uplatnit stanovisko k tomuto upřesnění postupem podle § 55b odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb.

- **Zdeněk Kratina** (dodáno 9. 8. 2024)

Obsah námítky

Podatel nesouhlasí s úpravou koncepce zásobování pitnou vodou a s „vedením ani s vytyčením ochranného pásma vodovodu“ přes jeho pozemky.

Návrh rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**. Dokumentace nebude na základě námítky upravována.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí

Podatel doložil svá vlastnická práva k pozemkům dotčeným Změnou č. 1.

V prvním bodě námitky nesouhlasí podatel s úpravou koncepce zásobování pitnou vodou. Je pravdou, že koncepce neobsahuje stanovení podmínek pro linie zakreslené v rámci koncepce technické infrastruktury, což je z hlediska uplatňování Územního plánu Vilémov závadou. Na pozemcích podatele však tyto linie nejsou zakresleny, absence podmínek pro rozhodování o nich se tak nikterak nedotýká práv podatele. Upřesnění koncepce bude provedeno na základě vyhodnocení námitky jiného podatele, která je v tomto bodě věcně shodná.

Ve druhém bodě nesouhlasí podatel s „vedením vodovodu přes pozemek par. č. 237/13, 237/14, 20/4, jakožto ani s ochranným pásmem zaměření“. Změna č. 1 nestanovuje vedení vodovodu ani nevymezuje „ochranné pásmo zaměření“. Z kontextu lze dovodit, že předmětem nesouhlasu je ve skutečnosti vymezení koridoru technické infrastruktury CNU.V9, resp. jeho upřesnění. Koridor byl vymezen v rámci ZÚR. Omezení vlastnických práv vzniklo vymezením koridoru v nadřazené územně plánovací dokumentaci podatele, neboť koridor byl vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Územně plánovací dokumentace obcí, v tomto případě Změna č. 1, má možnost upřesnit vedení koridoru v měřítku územního plánu, a tím dílčím způsobem eliminovat omezení vlastnických práv, vzniklé vydáním ZÚR. Podatel však nedoložil žádné argumenty, které by podpořily potřebu zúžení koridoru mimo jeho pozemky. V daném případě ani nelze dovozovat, že by zpracovatel postupoval neopodstatněně nebo nepřiměřeně. Pozemky ve vlastnictví podatele jsou nezastavěným územím. Původně se jednalo o zastavitelnou plochu, kterou však Změna č. 1 z řešení vypustila. Proti tomu se však podatel ve své námitce neohrazuje. Při upřesňování koridoru zpracovatel Změny č. 1 postupoval objektivním způsobem, kdy jednak eliminoval zásahy do zastavěných stavebních pozemků, jednak upřesňoval vnější hranici koridoru nad katastrální mapou, pokud to bylo možné. Při spravedlivé aplikaci tohoto přístupu však pozemky podatele zůstávají součástí koridoru. Parcely nejsou součástí zastavěného stavebního pozemku. Ani vnější hranice koridoru neprobíhá po hranici předmětných parcel. Při uplatnění stanovených zásad tak zpracovatel nemohl pozemky z koridoru vyjmout. Vzhledem k tomu, že jsou pozemky zařazeny do ploch NO – Orná půda, nelze ani tvrdit zásadní omezení vlastnických práv. Pro stanovené hlavní využití bude možno pozemek nadále využívat bez omezení, omezena mohou být pouze některá přípustná využití.

Nesouhlas podatele s ochranným pásmem je bezpředmětný, Změna č. 1 nevymezuje žádná ochranná pásma. Ochranná pásma jsou stanovena zvláštními právními předpisy.

Z výše uvedeného vyplývá, že námitce nelze vyhovět.

- **Anna Klanerová** (dodáno 12. 8. 2024)

Obsah námitky

Podatel nesouhlasí s úpravou koncepce zásobování pitnou vodou, se zúžením koridoru a s ochranným pásmem.

Návrh rozhodnutí o námitce

Námitce se **vyhovuje**. Dokumentace bude upravena následujícím způsobem:

- stávající vodovodní řad v k. ú. Vinaře bude upraven podle skutečného vedení, tj. po parcelách 237/15 a 15/4
- textová část koncepce zásobování pitnou vodou bude doplněna o stanovení podmínek pro rozhodování o zakreslených vodovodních řadech
- koridor infrastruktury CNU.V9 bude upraven tak, aby na západní okraji sídla Vinaře nezasahoval do zastavěného území (nezasáhne na parcely 31/3, 33, 237/5, 30/1, 29/1, 26, 23, 19)

Odůvodnění návrhu rozhodnutí

Podatel doložil svá vlastnická práva k pozemkům dotčeným Změnou č. 1.

Námítka byla doručena poštou dne 12. 8. 2024, tedy po termínu stanoveném pro podávání námitek (9. 9. 2024). Z poštovní zásilky se nepodařilo zjistit datum jejího podání, které je přitom rozhodné (viz § 40 odst. 1 písm. c) zákona 500/2004 Sb.). V námitce je uvedeno, že byla zpracována dne 8. 8. 2024. Současně je doložen výpis z katastru nemovitostí, na němž je uvedeno úředně ověřené datum 7. 8. 2024. Vzhledem ke skutečnosti, že 12. 8. 2024 byl první pracovní den po 9. 8. 2024, lze s jistotou předpokládat, že podání bylo učiněno v řádné lhůtě.

Podatel prokázal, že řešení Změny č. 1 zasáhlo při úpravě formulace koncepce technické infrastruktury do jeho práv, respektive poukázal na skutečnost, že provedená úprava koncepce není dostatečná z hlediska zadání Změny č. 1. Ve Zprávě o uplatňování byl uplatněn požadavek stanovení optimálního řešení zásobování pitnou vodou pro sídla Vinaře a Blov. Podatel prokázal, že ponecháním původního řešení, které neodpovídá stávajícímu stavu, jsou dotčena jeho vlastnická práva (povinnost strpět na svém pozemku vodovod, který je ale ve skutečnosti veden mimo tento pozemek). Současně poukázal na skutečnost, že pouhé koncepční liniové vymezení vodovodu bez stanovení podmínek pro rozhodování o tomto vodovodu je nedostatečné, neboť umožňuje libovolný výklad. Není zjevné, zda zakreslená linie vyznačuje vyžadovanou trasu vedení nebo pouze jeho směrové (koncepční) znázornění. Změna č. 1 měla tyto skutečnosti řešit, když Zpráva o uplatňování vyžadovala stanovení optimálního řešení závady, kterou je chybějící vodovod Vinařích a Blově. Proto je nutno nahlížet Územním plánem zakreslený vodovodní řad a absenci podmínek pro rozhodování o něm jako předmět Změny č. 1. Námitce tak může být vyhověno.

Ve druhém bodě nesouhlasí podatel se zúžením koridoru a tvrdí, že zúžením dochází k omezení vlastnických práv k jeho pozemku. Toto tvrzení však neobstojí, neboť pokud by nedošlo ke zúžení koridoru, který vymezily ZÚR, byla by práva podatele omezena podstatně zásadněji, tj. v rozsahu celého zastavěného stavebního pozemku. Upřesněním Změnou č. 1 došlo k omezení tohoto zásahu pouze parcelu č. 19 (k. ú. Vinaře). Bez upřesnění Změnou č. 1 by tak byl zásah do vlastnických práv podstatně větší.

Změna č. 1 upřesnila (zúžila) koridor podle katastru nemovitostí a v místech styku se zastavěným územím. Osou koridoru byla při vymezení v ZÚR zjevně komunikace II/22410, resp. II/22435. Na průchodu zastavěným územím, kde by koridor výrazně zasahoval do vlastnických práv uživatelů jednotlivých zastavěných stavebních pozemků, omezila Změna č. 1 koridor na pozemky osově komunikace a přilehlých veřejných prostranství. Pokud to šíře koridoru umožnila, Změna č. 1 rovněž ponechala variantu „obchvatu“ sídla. To je případ Záhořan (východní obchvat) a Vinař (západní obchvat). V rámci těchto „obchvatů“ bylo účelné, resp. spravedlivé, vyhýbat se – bylo-li to možné – zastavěným stavebním pozemkům, obdobně jako v případech průtahů sídly. V případě pozemků podatele k tomuto však nedošlo.

Argumentace podatele ve věci vymezení koridoru technické infrastruktury je nedostačující. Věcný zásah do jeho práv, na který si podatel stěžuje, je však zjevný, nepřiměřený a v daném případě neopodstatněný. Koridor západně od Vinař bude upřesněn tak, aby nezasahoval do zastavěných stavebních pozemků.

Upřesnění koridoru CNU.V9 **není podstatnou úpravou** návrhu Změny č. 1. Touto úpravou nejsou dotčena práva jednotlivých účastníků (naopak je dotčení jejich práv redukováno). Dotčené orgány hájící veřejné zájmy pak mají možnost uplatnit stanovisko k tomuto upřesnění postupem podle § 55b odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb.

Nesouhlas podatele s ochranným pásmem je bezpředmětný, Změna č. 1 nevymezuje žádná ochranná pásma. Ochranná pásma jsou stanovena zvláštními právními předpisy.

14.2 Vypořádání uplatněných připomínek

Ke Změně č. 1 nebyly v rámci řízení o Změně č. 1 uplatněny žádné připomínky.