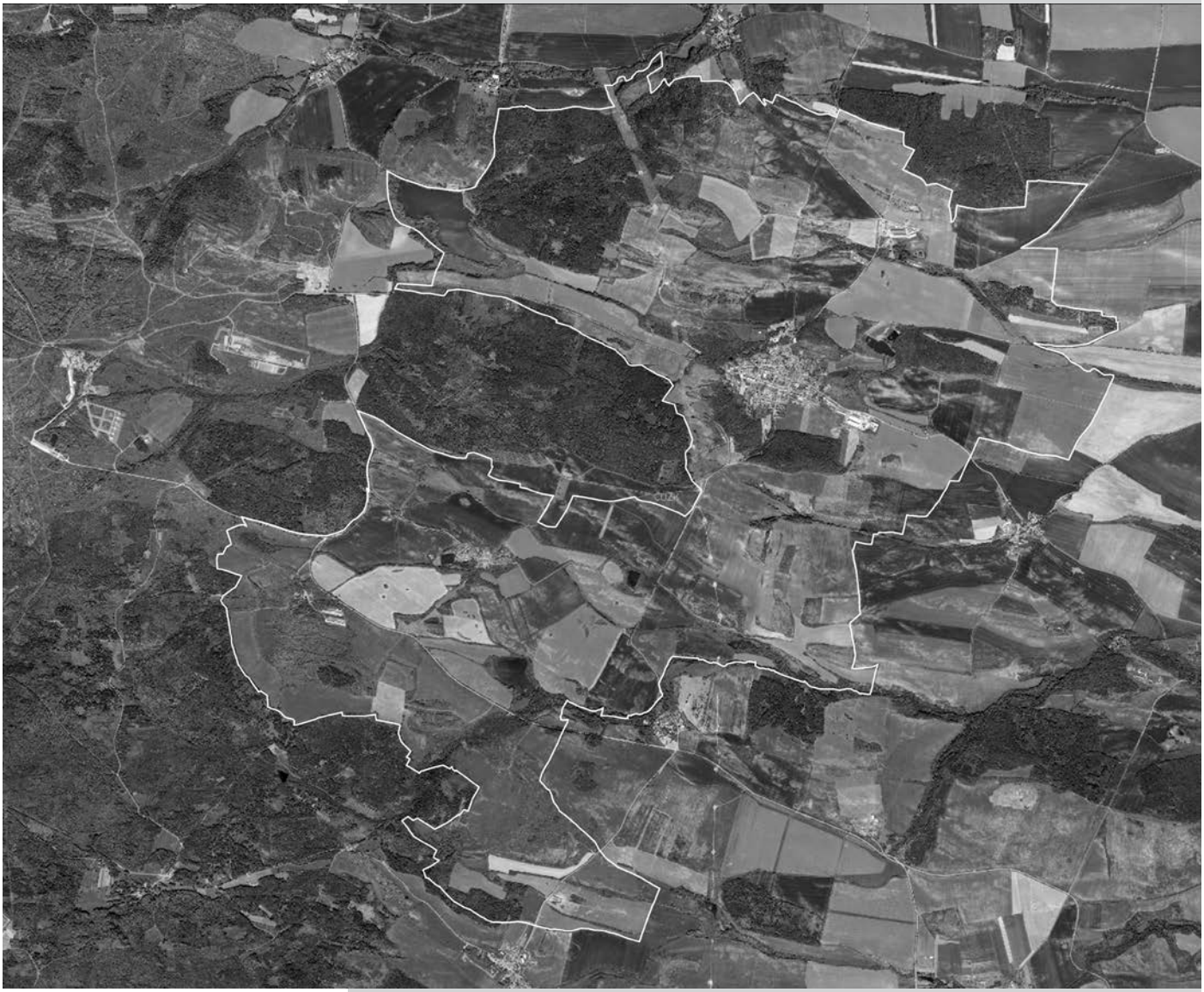
MAŠŤOV

územní plán | změna č. 1
odůvodnění



srpen 2026

Architekti Černí | urbanistický ateliér

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Orgán, který změnu č. 1 územního plánu vydal:	Zastupitelstvo města Mašťova
Datum nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Ing. arch. Michaela Čejková
Funkce:	referent Odboru regionálního rozvoje, územního plánování a památkové péče, Městský úřad Kadaň
Otisk úředního razítka a podpis:	

AKCE	**Změna č. 1 územního plánu Mašťova**
ČÁST	ODŮVODNĚNÍ
POŘIZOVATEL	Úřad územního plánování, Kadaň
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČO 10454730) Architekti ČERNÍ | urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
ZPRACOVALI	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Ing. arch. Hana Černá
DATUM	srpen 2026

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU MAŠŤOVA

1. Textová část | strana 4

a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu | strana 5

b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona | strana 5

c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních přepisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledky řešení rozporů | strana 10

d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací | strana 21

e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny | strana 47

f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti | strana 53

g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území | strana 54

h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10 odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí | strana 54

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 | strana 54

j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení | strana 69

k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | strana 69

l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení | strana 70

m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | strana 70

n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění | strana 80

2. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem | strana 83

3. Text s vyznačením změn | strana 83

Grafická část

- 4 | Koordinační výkres 1 : 5 000
- 5 | Výkres širších vztahů 1 : 50 000
- 6 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU MAŠŤOVA

Město Mašťov má platný územní plán, který zpracoval Ing. František Kačírek – projektový atelier Tuřice (KA*KA). Územní plán byl zastupitelstvem obce vydán v prosinci 2011 jako opatření obecné povahy, účinnosti nabyl dne 30. 12. 2011.

Město Mašťov v říjnu 2023 v zastupitelstvu města rozhodlo o obsahu změny č. 1 územního plánu, zkráceným postupem z podnětu obce Mašťov (rozhodnutí zastupitelstva obce v souladu s § 55a odst. 2 písm. c). zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stavební zákon). Bylo rozhodnuto o 13 bodech změn, přičemž první z nich požaduje převod stávajícího územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Vyhodnocení souladu se zadáním změny je uvedeno v kapitole e) odůvodnění. (Pozn.: Pokud se zde v textu či v odůvodnění zmiňuje „zadání", má se na mysli toto rozhodnutí zastupitelstva.)

a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu

Dne 15. 3. 2023 schválilo zastupitelstvo města Mašťov na svém 2. zasedání usnesením č. 2.23/2023. Společné jednání o Návrhu změny č. 1 územního plánu Mašťov bylo oznámeno v souladu s ust. § 93 odst. 5 písm. b) a §94 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), a svoláno na 14. 4. 2025 v 14:00 v budově Městského úřadu Mašťov, Náměstí č. p. 80, 431 56 Mašťov (č. j. MUKK/14254/2025). Veřejnou vyhláškou (č. j. MUKK/14268/ 2025) bylo oznámeno v souladu s ust. § 93 odst. 5 písm. c) stavebního zákona konání veřejného projednání Návrhu změny č. 1 územního plánu Mašťov dne 14. 4. 2025 od 15:00 hod v budově Městského úřadu Mašťov, Náměstí č. p. 80, 431 56 Mašťov. Do 29. 4. 2025 mohly dotčené orgány v souladu s § 94 odst. 3 stavebního zákona uplatnit k návrhu změny svá stanoviska. Každý mohl v souladu s § 97 stavebního zákona uplatnit své připomínky. K návrhu nebyla uplatněna žádná připomínka. Dne 13. 5. 2026 byl odeslán (č. j. MUKK/21064/2026) výsledek projednání nadřízenému orgánu, tj. Krajskému úřadu Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, Velká Hradební č. p. 3118/48, 400 01 Ústí nad Labem. Dne 3. 7. 2026 byla, po doplnění všech potřebných podkladů, zaslána odpověď Krajského úřadu Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, č. j. KUUK/123462/2026 ze dne 2. 7. 2026, kde byly pokyny k dopracování před předložením návrhu změny č. 1 územního plánu Mašťov ke schválení zastupitelstvu. V souladu s ust. § 104 odst. 3 zajistil pořizovatel úpravu návrhu dle požadavku nadřízeného orgánu, nejednalo se o podstatnou úpravu Návrhu změny č. 1.

b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona

Cíle a úkoly územního plánování jsou definovány stavebním zákonem v § 38 a 39 v obecně platné rovině. Rozpracovány pak jsou jednak v PÚR, jednak v ZÚR Ústeckého kraje (viz příslušné texty dále).

Změna č. 1 územního plánu řeší jen dílčí problematiku, a tak se neuplatní všechny cíle a úkoly.

Cíle územního plánování

> (1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán se komplexně zabývá celým územím obce, tj. všemi funkcemi, které se na něm nacházejí nebo nacházet mohou (jsou navrhovány) a mají nějaký územní průmět. Řeší tak vyváženost vztahu územních podmínek ve všech třech pilířích udržitelného rozvoje. Tato změna činí jen dílčí úpravy dokumentace a do koncepcí stanovených územním plánem příliš nezasahuje.

Město Mašťov je zařaditelné do území tzv. vnitřní periferie. Je vzdálené od významných center, není centrem žádného velkého rozvoje. Bylo by možné zkoumat faktory demografické, ekonomické a další (ostatně mnohé sociologické studie na toto téma existují). Zásadním zlomem v novodobé historii bylo vystěhování původního německého obyvatelstva (Češi tvořili nepatrný zlomek, kolem jednoho

procenta obyvatel). Ze 1405 obyvatel v roce 1930 se počet snížil na 563 spočtených v cenzu v roce 1950. To je na 40 %.

Podle územně analytických podkladů ORP Kadaň, resp. dle rozboru udržitelného rozvoje území: *Obec Mašťov vykazuje silně pozitivní hodnoty pro podmínky pro příznivé životní prostředí. Je to dáno především absencí těžby, velkým podílem chráněných území a delší vzdáleností od průmyslových oblastí. Pozitivní je vysoký podíl kvalitní zemědělské půdy, která je využívána jako orná.*

Sociální pilíř je vyrovnaný, jsou zde poměrně dobré podmínky pro bydlení a dostatečná občanská vybavenost, ale demografické ukazatele vykazují spíše negativní hodnoty.

Hospodářský pilíř vychází jako slabý, a to téměř ve všech indikátorech kromě technické infrastruktury a hospodaření obce. Zásadním problémem je, že obec je v delší dopravní dostupnosti do pracovištních center.

(Poznámka: Mašťov je začleněn do specifické oblasti nadmístního významu Pětipesko, která je charakterizována tímto hodnocením: nerovnováha mezi dobrým životním prostředím a zaostáváním oblasti v sociálním a ekonomickém rozvoji.)

Územní plán vytváří územní podmínky pro rozvoj ve všech třech pilířích udržitelného rozvoje. Tato změna č. 1 se koncentruje především na zastavitelné území (použijeme-li slovník nového stavebního zákona), na úpravu některých už vymezených zastavitelných ploch (zejm. pro bydlení) a na vymezení některých nových (bydlení a výroba) a na revizi dopravních koncepcí (obchvat) aj. Více je o provedených změnách uvedeno na jiných místech odůvodnění (povinnou součástí je také převod do jednotného standardu). Do pilíře přírodního se v podstatě nezasahuje a koncepce (včetně ÚSES) navržená v územním plánu je respektována.

Tento rozvoj pochopitelně naplní potřeby současných generací a současně nerozvíjí nic, co by ohrožovalo generace budoucí.

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

Změna ÚP je projevem a součástí územně plánovací činnosti zabývající se územím města. Soulad veřejných a soukromých zájmů a rozvojový potenciál města sledují především orgány obce samé a výstupem jejich rozvah je potom zadání změny územního plánu, která má zajistit průmět záměrů do území.

Územní plán a tato jeho první změna jistě zajišťují územní podmínky a předpoklady pro rozvoj území. Základním prvek udržitelného rozvoje je rozvoj bydlení, teprve dostatečný počet obyvatel bude podmínkou pro rozvoj dalších funkcí (současně platí i vztah opačný). Vyhodnocování potenciálu, prognóz apod. je úkolem jiných nástrojů územního plánování – ÚAP a rozboru udržitelného rozvoje území, tedy podkladů sloužících pro návrh územně plánovací dokumentace.

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

Kvalita prostředí sídel je dána mnoha faktory, přičemž územní plán, tedy dokumentace pracující především s vymezením ploch a do určité míry jen s podmínkami prostorového uspořádání, nemůže v plnosti zajistit tento cíl – mnohé z toho přechází do projektové dokumentace (kvalita architektury, kvalita

veřejných prostranství, koncepce zeleně apod.). O funkční, pestré, vyhovující a harmonické prostředí územní plán návrhem ploch s rozdílným způsobem využití usiluje.

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

Ochrana těchto hodnot je promítnuta do územního plánu (především prostřednictvím vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a určením podmínek využití i prostorového uspořádání a také jako limity ve využití území – viz koordinační výkres). Územní plán vedle zastavěného území podrobně pracoval s krajinou, navrhl územní systém ekologické stability, zabýval se vodním režimem v krajině (včetně návrhu několika nových vodních nádrží). Určitým ohrožením hodnot území (přitom s pozitivní vizí vyvedení dopravy z centra města) by mohl být navrhovaný silniční obchvat, který je touto změnou z územního plánu vyjmut. Nové zastavitelné plochy se změnou navrhují jen ve velice omezeném počtu, resp. plošném rozsahu.

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

Všechny zde uvedené cíle jsou plněny v průběhu procesu pořízení územního plánu, stejně jako jeho změny. Tato změna územního plánu je součástí dlouhodobé územně plánovací činnosti na území obce, koordinuje jednotlivé záměry ve prospěch celku, s respektem k veřejně prospěšným zájmům, jak vyjádřilo i zastupitelstvo obce schválením zadání pro tuto změnu územního plánu.

Úkoly územního plánování

> Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména
>
> a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem územně analytických podkladů. Ty jsou podkladem pro zpracování územně plánovací dokumentace a byly využity i v této změně územního plánu.

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

Koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce je stanovena územním plánem a změna územního plánu, zabývající se jen dílčí problematikou, do ní nezasahuje, respektuje ji, případně ji rozvíjí. Prostupnost území také není touto změnou územního plánu ovlivněna.

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

Změna územního plánu plní zadání obsažené v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny a jejím obsahu. Tam vyjmenované potřeby změn v území vycházejí z dlouhodobé platnosti dosavadního územního plánu (vydán v roce 2011). Přínosy, problémy a rizika těchto změn a jejich dopad na veřejné zájmy posoudil zadavatel, tedy město samo, které nejlépe zná místní podmínky a své potřeby pro další

rozvoj. A to se týká i záměrů, které pocházejí od soukromých majitelů a které i tak musely projít rozhodovacími procesy zastupitelstva. Změna neobsahuje žádný kontroverzní záměr.

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

Změna č. 1 územního plánu tuto problematiku řeší jen částečně, navazuje na ustanovení zakotvená už v územním plánu. Ovšem ani územní plán samotný nemůže v úplnosti splnit tento úkol územního plánování a musí spolehnout na podrobnější dokumentaci (například regulační plán, územní studii anebo projektovou dokumentaci). Umístění, uspořádání a řešení staveb územnímu plánu řešit nepřísluší. Kvalitu veřejných prostranství může ovlivnit také jen do určité míry jejich vymezením a určením podmínek jejich využití.

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

Pokud se soustředíme na samotný Mašťov (v připojených malých sídlech je situace dosti odlišná, neaspirují na žádný velký rozvoj), pak jeho uložení a následný možný rozvoj jsou výrazně dány terénní konfigurací, která přímo vybízí k hospodárnému využití zastavěného území a těsně navazujících potenciálně rozvojových ploch. Znehodnocené či zanedbané plochy vhodné pro revitalizaci nejsou prakticky k dispozici (to zase spíše cílí na malé Konice, příp. Dobřenec).

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

Každé sídlo v řešeném území má určitý podíl výrobních ploch. Rozvojové tendence má především farma ve Vojtěchově, pro niž se přidávají nové zastavitelné plochy. Plochy pro výrobu elektřiny a jiných energetických komodit se nevymezují.

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

Sídelní struktura je stabilizovaná. Mašťov má potenciál především pro rozvoj obytné funkce, Konice a Dobřenec tendují spíše k rekreačnímu bydlení. Na tomto pojetí územního plánu, a tedy ani na samotné sídelní struktuře se nic nemění.

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

Změna č. 1 navazuje na stávající platný územní plán a zabývá se jen některými změnami v území. Celý proces pořízení územního plánu (od projednání zadání po vydání plánu) je procesem prověřování a posuzování jednotlivých změn v území, požadovaných majiteli, investory a v posledku zastupitelstvem a formálně pak zadáním. Umístění a uspořádání staveb územní plán neurčuje, pracuje s plochami.

> i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

Územní plán obsahoval etapizaci (možné využití ploch ve druhé nebylo ovšem nijak precizně definováno). Vzhledem ke kontextu jednotlivých ploch bylo od etapizace upuštěno.

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

Ve veřejném zájmu jsou primárně záměry převzaté z nadřazené územně plánovací dokumentace. I některé další záměry formulované v zadání mají charakter veřejného zájmu. Úkol koordinace je plněn procesem pořízení změny územního plánu.

> k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

Územní plán obsahoval až nadměrné množství veřejně prospěšných staveb a opatření. Nejdůležitější stavby a opatření v územním plánu samozřejmě zůstávají, ale další jsou na základě požadavku zadání po prověření veřejně prospěšných staveb a opatření z územního plánu vypuštěny.

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

Územní plán dosti podrobně pracuje s těmito opatřeními – zejména tedy ve vztahu k povodním. Navrhuje především vodní retenční nádrže na místních tocích. Návrh územního systému ekologické stability také doplňuje už tak poměrně pestrou krajinnou strukturu Mašťova, která je nejpřirozenějším faktorem pro snížení nebezpečí v území. Změnou územního plánu se do tohoto systému opatření příliš nezasahuje.

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

Systémová opatření v tomto směru územní plán nenavrhuje. Nejpřirozenějším a nejpotřebnějším úkolem by byla péče o hospodaření v krajině, o vznik remízů, mezí, mimolesní zeleně a vůbec snaha o větší diverzifikaci krajiny. Tyto požadavky už obraz krajiny Mašťova v mnohém splňuje a územní plán jej rozšiřuje o návrh ÚSES. Změnou se tematika dále nerozvíjí.

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

Změna č. 1 územního plánu řeší jen několik ploch požadovaných zadáním (rozhodnutím zastupitelstva). Město je tedy srozuměno, bude-li kde třeba vynaložit prostředky z rozpočtu. Pokud to ve finále nebude možné, nemusí se některé ze záměrů uskutečnit v plné podobě – územní plán „jen“ vytváří podmínky pro jejich realizaci.

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

Civilní ochrana obyvatel není předmětem řešení změny č. 1 územního plánu.

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

Změna ÚP nenavrhuje žádná opatření pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, takový úkol nebyl v zadání stanoven. Rozsah ploch pro ekonomické činnosti je ovšem dostatečný a lze zde rozvíjet ekonomické aktivity jak tradičnějšího rázu (zejména zemědělství v různých podobách), tak pokročilé technologie a vůbec aktivity, které nejsou závislé na konkrétním umístění (jsou proveditelné i v jiných plochách než explicitně určených pro výrobu).

> q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

Územní plán ani jeho změna žádnou plochu asanace nevymezuje.

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

Změna územního plánu nenavrhuje a nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

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

Dá se předpokládat, že záměry navrhované ve změně územního plánu nejsou takového rázu, aby měly takové výrazné negativní vlivy na území. Kompenzační opatření se nepředpokládají. Vyhodnocení vlivu na životní prostředí, kde by kompenzační opatření mohla být navržena, se nezpracovává.

c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních přepisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledky řešení rozporů

Změna č. 1 územního plánu Mašťov je v souladu s dalšími právními předpisy zejména prostřednictvím stanovisek dotčených orgánů, které byly v proběhu pořizování uplatněny. Vyhodnocení stanovisek je uvedeno dále.

Ochrana lesa

Zpracování a projednávání návrhů ÚPD se řídí § 14 lesního zákona, dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa upravuje odstavec 2 výše jmenovaného ustanovení.

Vzdálenost 30 m od lesa je vyznačena grafiky v koordinačním výkresu. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa je uvedeno v kapitole m) tohoto odůvodnění.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany (MO) koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb.), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m nad. terénem jen na základě stanoviska MO (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územní plánování a stavebním řádu) viz ÚAP jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. MO POŽADUJE respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území MO:

Vymezené území radiolokačního zařízení je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb.) viz ÚAP sp. zn. 167798/2023-1322-OÚZ-BR – jev 102a jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje zájmové území MO – zájmové území objektů důležitých pro obranu státu (dle ÚAP jev 107). Jedná se o zájmová území objektů důležitých pro obranu státu, ve kterém (dle ustanovení §36 odst. 1 v kontinuitě na §317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů) lze umístit a povolit stavbu spojenou s prováděním zemních prací jen na základě závazného stanoviska MO. Tento požadavek je do návrhu zapracován.

Dále je zapracován jev 108 - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostní komunikace, silnic I., II. a III. třídy; - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů; - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení; - výstavba a rekonstrukce vedení VN a VVN; - výstavba větrných elektráren, bioplynových stanic, fotovoltaických elektráren a objektů dalších zdrojů energií; výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice apod.); - výstavba objektů a zařízení vysokých 30m a víc nad terénem; - výstavba staveb tvořící dominanty v terénu; - výsadba vzrostlé zeleně (větrolamů apod.); - výstavba vodních děl (přehrady, rybníky, poldry apod.); výstavba souvislých kovových překážek, průmyslových hal, objektů pro výrobu a služby; - výstavba staveb, které jsou zdrojem elektromagnetického rušení; - výstavba ČOV; - výstavba hlavních řadů technické infrastruktury regionálního a nadregionálního významu; - budování nových nebo rozšiřování stávajících skládek odpadů; - stavby, při nichž by došlo k dotčení vlastnických práv ČR – Ministerstva obrany.

Na celém správním území je zájem MO posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení §36 odst. 1 v kontinuitě na §317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO:

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

Vyhodnocení – stanoviska dotčených orgánů při společném jednání Návrhu změny č. 1 územního plánu Mašťov – **dne 14. 4. 2025 od 14:00** v budově Městského úřadu Mašťov, Náměstí č. p. 80, 431 56 Mašťov

Dotčené orgány, které uplatnily stanovisko:

Stanoviska DO s požadavky:

Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, IDDS: t9zbsva
sídlo: Velká Hradební č.p. 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1
č. j. KUUK/061225/2025, ze dne 29. 4. 2025, doručeno dne 29. 4. 2025

Ochrana ovzduší

- nemá k návrhu změny č. 1 ÚP Mašťov připomínky.
- dále sdělujeme, že novelou zákona o ochraně ovzduší č. 42/2025 Sb. byly zavedeny ustanovením § 12a minimální vzdálenosti mezi stacionárním zdrojem a stanovenými plochami vymezenými v územním plánu. Specifikace minimálních vzdáleností je zatím předmětem návrhu novely prováděcího právního předpisu, tj. vyhlášky č. 415/20122 Sb., v platném znění, nicméně je potřeba s nimi v rámci územního plánování do budoucna počítat.

Ochrana přírody a krajiny

- jako dotčený orgán ochrany přírody podle §77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění – dále jen ZOPK
- do předmětného území zasahuje maloplošné zvláště chráněné území, konkrétně Přírodní rezervace PR Sedlec, která byla vyhlášena Nařízením Ústeckého kraje č. 2/2010 ze dne 10. března 2010, o zřízení Přírodní rezervace Sedlec a stanovení jejích bližších ochranných podmínek. Předmětem ochrany jsou mokřadní stanoviště tvořená vodní plochou, zaplavenými a zaplavovanými pobřežními porosty vysokých ostřic, podmáčenými porosty pcháčových a tužebníkových luk a vrbových porostů. Tyto biotopy jsou významné zejména pro život řady ohrožených ptáků a obojživelníků. Dalším významným prvkem rezervace je jižně orientovaná stráň s výskytem acidofilních efemérních společenstev v mozaice se sušší variantou ovsíkových luk, s chudšími úzkolistými suchými trávníky a keři. Mezi nejvýznamnější druhy rostlin na území rezervace patří Carex appropinquata – ostřice odchylná, Lathyrus hirsutus – hrachor chlupatý, L. nissolia – hrachor trávolistý a Ventenata dubia – ovsiřík štíhlý. Významnými zoologickými druhy na území rezervace jsou: Bombina bombina – kuňka obecná, Triturus cristatus – čolek velký, milvus milvus – luňák červený, Crex crex – chřástal polní, Gallinago gallinago – bekasína otavní a Alcedo atthis – ledňáček říční. Přírodní rezervaci a její ochranné pásmo je nutné respektovat a chránit.
- dále upozorňujeme, že vodní toky jsou ze zákona významnými krajinnými prvky dle § 3 ZOPK a je nutné jej respektovat. Ve všech případech možného dotčení vodních toků je nezbytné zásahy předem konzultovat s orgánem ochrany přírody a krajiny.
- v souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje je na předmětném území vymezeno regionální biocentrum RBC č. 1152 Houština a velké množství lokálních biokoridorů a lokálních

biocenter. Biocentra a biokoridory musí být chráněny před změnami ve využití území, které by znamenaly snížení stupně ekologické stability, popř. by znemožnily založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti. Plochy, které jsou součástí ÚSES, je proto žádoucí navrhovat k opatřením zlepšujícím ekologickou stabilitu krajiny.

- k vymezení koridoru CNZ.E2 vycházející ze ZÚR ÚK nemáme zásadních námitek, upozorňujeme, že záměr výstavby dvojitého vedení 400kV, s ohledem na svou výměru, lokalizaci může zasáhnout do přirozeného vývoje některých zvláště chráněných druhů organismů. V souladu s §67 odst. 1 ZOPK konstatujeme, že stavba může být závažným zásahem do zájmů chráněných tímto zákonem, a proto bude nutné před samotnou realizací výstavby zpracovat hodnocení dle §67 ZOPK. Nezbytností je provedení průzkumu v jarním až časně letním období zpracovaným příslušnými specialisty se zaměřením především na cévnaté rostliny, obojživelníky, plazy, ptáky, savce a vybrané skupiny hmyzu (brouci, blanokřídlí, motýli). Součástí takového průzkumu však musí být v případě zjištění možného vlivu na některé zájmy ochrany přírody a krajiny chráněné dle části druhé, třetí a páté zákona mimo jiné i formulace případných dostatečně konkrétních zmírňujících a kompenzačních opatření. Na základě závěrů hodnocení pak bude postaveno najisto, zda a k jakému dotčení zájmů hájených zákonem může při realizaci stavby dojít. V případě, že v souvislosti s realizací záměru by mohlo dojít k zásahu do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů, bude potřeba v souvislosti s povolováním stavby dle aktuálně platného znění ZOPK a stavebního zákona získat pravomocné rozhodnutí a povolení výjimek dle §56 ZOPK.
- **změna ÚP nebude** mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost EVL a ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.

Ochrana zemědělského půdního fondu

- dotčen na základě §17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon")
- řešení návrhu ZM1 ÚP Mašťov navrhuje rozvojové plochy o celkové rozloze 9,4 ha na pozemcích náležejících do ZPF
- největší podíl z výše uvedeného je tvořen návrhovými plochami umožňujícími bydlení, jedná se o 4,28 ha zemědělské půdy,
- plocha **Z.1** v platném ÚP není doposud využita, dle LPIS (veřejný registr půd) se v současné době na celé ploše zemědělsky hospodaří. Plocha Z.1 pro využití „Bydlení venkovské" představuje zábor 1,03 ha zemědělské půdy s V. třídou ochrany. Tato plocha navazuje na stávající doposud nevyužitou plochu bydlení RP1 o velikosti 2,9 ha. Vzhledem k tomu, že tato stávající plocha byla vymezena již v ÚP v roce 2011 o doposud nebyla využita, tak její rozšíření o další třetinu, nelze považovat z a nezbytné. Vzhledem k uvedeným skutečnostem **nelze s návrhem změny v tomto bodě souhlasit.**
- návrhové plochy **Z.2 a Z.3** pro využití „bydlení venkovské" představují zábor 0,39 a 0,24 ha zemědělské půdy s V. třídou ochrany a na ně navazující využití „Zeleň ochranná a izolační" představující zábor 0,62 ha a 0,41 ha zemědělské půdy s V. třídou ochrany. Jedná se o zvětšení stávajících zastavitelných ploch RP2 a RP3, tyto plochy nebyly doposud využití. S ohledem na

umístění mezi zastavěnými územím na jedné straně a plochou lesních pozemků na straně druhé lze předpokládat nezemědělské využití za efektivnější. S návrhem lze souhlasit.

- Návrh plochy **Z.13** pro využití „Bydlení venkovské" představuje zábor 2,51 ha zemědělské půdy s III. třídou ochrany (0,31 ha) a V. třídou ochrany (2,20 ha). Tato plocha navazuje na plochu Z.1. Vzhledem k poměrně rozsáhlému záboru bez prokázání nezbytnosti a s přihlédnutím k tomu, že se jedná o plochu, která je dle LPIS zemědělsky obhospodařována, neshledáváme důvod k jejímu vymezení – **nelze s návrhem souhlasit**.
- plocha **T.1** navrhovaná pro využití „Bydlení venkovské" představuje zábor 0,01 ha zemědělské půdy s III. třídou ochrany. Jedná se o plochu, která je součástí zemědělské farmy v zastavěném území obce, jen marginální část je tvořena pozemky ZPF. Lze s návrhem souhlasit.
- plocha označená **Z.41** navrhovaná pro využití „Výroba zemědělská a lesnická" představuje zábor 3,73 ha zemědělské půdy s I. třídou ochrany (1,34 ha) a III. třídy ochrany (2,39 ha). Tato plocha navazuje na zastavěné území, na stávající farmu. S přihlédnutím k uvedenému odůvodnění a faktu, že se jedná o komplexní celek s navazujícími ostatními plochami, lze s návrhem ÚP v tomto bodě výjimečně souhlasit.
- plocha **K.7** navržena pro využití „Zeleň krajinná" představuje zábor 0,36 ha zemědělské půdy s III. třídou ochrany. Tato plocha navazuje na původní plochu NV1 pro využití „Zeleň vysoká mimolesní", kterou logicky doplňuje směrem ke stávající komunikaci, s návrhem lze souhlasit.

Státní správa lesů:

- krajský úřad není příslušný, ZM1 ÚP Mašťov neumísťuje na pozemky určené k plnění funkce lesa sportovní nebo rekreační stavby.

Prevence závažných havárií

- v daném území se nenachází žádný objekt zařazený do skupiny A nebo B dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, v platném znění.

Posuzování vlivu na životní prostředí:

- nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivu na životní prostředí (SEA), **není nutno posoudit z hlediska vlivů na ŽP**.

POKYNY POŘIZOVATELE:

Zpracovatel podrobněji odůvodní vymezení návrhové plochy Z.1, která je vymezena již v původním územním plánu. Odůvodnění se bude opírat o skutečnost, že již je zpracována projektová dokumentace, která navázala na dříve zpracovanou studii. Navržená změna územního plánu upravuje původně navržené detaily dopravního a technického řešení, které se dle studie a zpracované dokumentace neprokázalo jako efektivní. Plocha Z.13 vytváří **enklávu** zemědělského půdního fondu mezi zastavěným územím, zastavitelnou plochou Z.1 (blížící se k realizaci) a lesem. Vymezení zastavitelné plochy požaduje zadání změny ÚP – jde o jednu z mála disponibilních ploch pro rozvoj města, která má ucelený, kompaktní charakter (vč. parametrů plošných, majetkových atd.) a nabízí účelné využití dopravní a technické infrastruktury, na niž je plocha snadno napojitelná. Plocha vyžaduje soustředěnou územně plánovací a projektovou přípravu – je předepsána **územní studie** (napojení na infrastrukturu, uspořádání veřejných prostranství, vazby na hřbitov a okraj lesa atd.). Vymezením plochy Z.13 je zajištěna

možnost dalšího rozvoje města, při minimalizaci rozsáhlejších záborů nezastavěného území a využití připravovaných rozvodů technické infrastruktury. Plocha Z.1 je v současné době připravená k zasíťování a postupnému zastavění rodinnými domy.

Dne 1. 4. 2026 byla odeslána žádost o nové stanovisko orgánu ochrany ZPF (MUKK/14573/2026). Dne 08. 04. 2026 pořizovatel obdržel nové stanovisko orgánu ochrany ZPF, se závěrem, že s návrhem lze souhlasit.

Ministerstvo obrany, sekce nakládání s majetkem MO, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk

sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany
č. j. MO 393269/2025-1322, ze dne 29. 4. 2025, doručeno dne 29. 4. 2025

- žádáme o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do návrhu územně plánovací dokumentace. Do správního území obce zasahuje zájmové území MO – koridor RR směrů, zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení §36 odst. 1 v kontinuitě na §317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní stavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě stanoviska MO (dle ustanovení §36 odst. 1 v kontinuitě na §317 odst. 2 č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů – viz mapový podklad ÚAP – jev- 82a v případě kolize může být výstavba omezena.
- **MO požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu ÚP do odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Vymezené území Ministerstva obrany – jev 82a je v grafické části zapracováno musí být i nadále stabilizováno**.
- do správního území obce zasahuje zájmové území MO – OP RLP ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení §37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uveden stavby jen na základě závazného stanoviska MO (dle ustanovení §36 odst. 1 v kontinuitě na §317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) viz ÚAP jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. **Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Vymezené území Ministerstvo obrany – jev 102a je v grafické části zpracováno musí být i nadále stabilizováno.**
- do správního území obce zasahuje zájmové území MO – zájmové území objektů důležitých pro obranu státu (dle ÚAP jev 107). Jedná se o zájmová území objektů důležitých pro obranu státu, ve kterém (dle ustanovení §36 odst. 1 v kontinuitě na §317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů) lze umístit a povolit stavbu spojenou

s prováděním zemních prací jen na základě závazného stanoviska MO. Za vymezené území se v tomto případě považuje zakreslené území s ohledem na orientační zákres dle poskytnutých ÚAP. **Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části koordinačního výkresu.**

- **ve správním území obce Mašťov se nachází tanková cesta v rozsahu zájmové území jev ÚAP č. A107_OBRANOBJZU-P, ÚAP jev č. A093a KOMUNIKACE_P_U. Ministerstvo obrany požaduje zařadit tankovou cestu do plochy DS.úx jako účelová komunikace k zajištění zvláštních podmínek pro obranu a bezpečnost státu a podmínky regulace dané plochy doplnit do textového znění výroku (str. 30):**

DS.úx účelová komunikace k zajištění zvláštních podmínek pro obranu a bezpečnost státu

1) Hlavní využití: - účelová komunikace neveřejná.

2) Přípustné využití: - vozovka, - odstavné pruhy, - odvodnění, - mosty, propustky, - nezbytná zařízení technické infrastruktury, - doprovodná izolační zeleň.

3) Nepřípustné využití: vše co je neslučitelné s přípustným využití. Výše uvedený rozsah vymezit dle současné legislativy, platnými regulativy v území a způsobem využití ploch na základě metodiky MMR ČR.

- - do správního územ obce zasahuje vymezené území MO ČR – zájmové území Vojenského újezdu Hradiště – viz ÚAP - jev 108: - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostní komunikace, silnic I., II. a III. třídy; - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů; - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení; - výstavba a rekonstrukce vedení VN a VVN; - výstavba větrných elektráren, bioplynových stanic, fotovoltaických elektráren a objektů dalších zdrojů energií; výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice apod.); - výstavba objektů a zařízení vysokých 30m a víc nad terénem; - výstavba staveb tvořící dominanty v terénu; - výsadba vzrostlé zeleně (větrolamů apod.); - výstavba vodních děl (přehrady, rybníky, poldry apod.); výstavba souvislých kovových překážek, průmyslových hal, objektů pro výrobu a služby; - výstavba staveb, které jsou zdrojem elektromagnetického rušení; - výstavba ČOV; - výstavba hlavních řadů technické infrastruktury regionálního a nadregionálního významu; - budování nových nebo rozšiřování stávajících skládek odpadů; - stavby, při nichž by došlo k dotčení vlastnických práv ČR – Ministerstva obrany.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Vymezené území Ministerstva obrany – jev 108 je v grafické části zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.

- na celém správním území je zájem MO posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení §36 odst. 1 v kontinuitě na §317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119)

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

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Vymezené území Ministerstva obrany – jev119 je v grafické části zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.

POKYNY POŘIZOVATELE:

Zpracovatel do textové části návrhu změny, do odůvodnění, do kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části koordinačního výkresu zapracuje, že do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany, zájmové území objektů důležitých pro obranu státu (dle ÚAP jev 107). Jedná se o zájmová území objektů důležitých pro obranu státu, ve kterém (dle ustanovení §36 odst. 1 v kontinuitě na §317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů) lze umístit a povolit stavbu spojenou s prováděním zemních prací jen na základě závazného stanoviska MO.

Do grafické části bude dále zapracována tanková cesta v rozsahu zájmového jevu ÚAP č. A107_OBRANOBJZU-P, ÚAP jev č. A093a KOMUNIKACE_P_U. Tanková cesta bude zařazena do plochy DS.úx jako účelová komunikace k zajištění zvláštních podmínek pro obranu a bezpečnost státu. Podmínky regulace budou doplněny následovně:

DS.úx účelová komunikace k zajištění zvláštních podmínek pro obranu a bezpečnost státu

1) Hlavní využití: - účelová komunikace neveřejná.

2) Přípustné využití: - vozovka, - odstavné pruhy, - odvodnění, - mosty, propustky, - nezbytná zařízení technické infrastruktury, - doprovodná izolační zeleň.

3) Nepřípustné využití: vše co je neslučitelné s přípustným využití. Výše uvedený rozsah vymezit dle současné legislativy, platnými regulativy v území a způsobem využití ploch na základě metodiky MMR ČR.

Městský úřad Kadaň, Odbor životního prostředí, Mírové náměstí č. p. 1, 432 01 Kadaň 1

č. j. MUKK/14705/2025, ze dne 24. 4. 2025, doručeno dne 25. 4. 2025

- z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) bylo vydáno samostatné stanovisko ze dne 24. 4. 2025, pod č. j. MUKK/18868/2025), ostatní složky životního prostředí jsou bez připomínek.
- z pohledu státní správy lesů: souhlasí za těchto podmínek:
- všechny pozemky určené k plnění funkce lesa budou zařazeny do ploch LU – plochy lesní,
- umisťování staveb je přípustné minimálně ve vzdálenosti od hranice lesa rovnající se největší absolutní výškové bonitě sousedního lesního porostu. Tato podmínka musí být splněna zároveň s podmínkami závazného stanoviska dotčeného správního orgánu.

POKYNY POŘIZOVATELE:

Zpracovatel prověří a upraví zařazení všech pozemků určených k plnění funkce lesa do plochy „LU – plochy lesní". Dále bude doplněna informace, že umisťování staveb je přípustné v minimální vzdálenosti od hranice lesa rovnající se největší absolutní výškové bonitě sousedního lesního porostu a tato podmínka musí být splněna zároveň s podmínkami závazného stanoviska dotčeného správního orgánu.

Stanoviska DO bez požadavků:

Ministerstvo vnitra, IDDS: 6bnaawp

sídlo: Nad štolou č. p. 936/3, 170 00 Praha 7-Holešovice
č. j. MV – 64971-8/OSM-2016, ze dne 30. 4. 2025, doručeno dne 30. 4. 2025

- neuplatňujeme žádné námitky ani připomínky.

Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem, územní pracoviště Chomutov, IDDS: 8p3ai7n

sídlo: Kochova č. p. 1185, 430 01 Chomutov 1
č. j. KHSUL 18382/2025, ze dne 25. 4. 2025, doručeno dne 25. 4. 2025

- souhlasí bez připomínek.

Český báňský úřad, Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého, IDDS: rn6aas6

sídlo: U Města Chersonu č. p. 1429, 434 01 Most 1
č. j. SBS 19289/2025/OBÚ-04, ze dne 22. 4. 2025, doručeno dne 23. 4. 2025

- souhlasné stanovisko.

Státní veterinární správa, Sekce KVS SVS pro Ústecký kraj, IDDS: d2vairv
sídlo: náměstí T.G. Masaryka č. p. 1744, 430 01 Chomutov 1
č. j. SVS/2025/058032, ze dne 16. 4. 2025, doručeno dne 17. 4. 2025

- správní orgán nemá námitky.

Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy IV, pracoviště Ústí nad Labem, IDDS: 9gsaax4
sídlo: Bělehradská č. p. 1338/15, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1
sp. zn. ZN/MPZ/2025/220/166, ze dne 31. 3. 2025, doručeno dne 1. 4. 2025

- nemá z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a ochrany horninového prostředí připomínek, neboť v řešeném území se nenacházejí sesuvy, poddolovaná území, CHLÚ, výhradní ložiska ani dobývací prostory.

Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství, IDDS: t9zbsva
sídlo: Velká Hradební č. p. 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1
sp. zn. KUUK/047062/2025/2, ze dne 31. 03. 2025, doručeno dne 31. 03. 2025

- bez připomínek, změna č. 1 ÚP Mašťov nenavrhuje žádné změny v síti silnic II. a III. třídy.

Dotčené orgány, které neuplatnily stanovisko:

Ministerstvo životního prostředí, IDDS: 9gsaax4
sídlo: Vršovická č. p. 1442/65, 100 00 Praha 10-Vršovice

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Pobočka Chomutov, IDDS: z49per3
sídlo: Husitská č. p. 1071/2, 415 02 Teplice 1

Ministerstvo průmyslu a obchodu, IDDS: bxtaaw4
sídlo: Na Františku č. p. 1039/32, 110 00 Praha 1-Staré Město

Ministerstvo dopravy, odbor infrastruktury a ÚP, IDDS: n75aau3
sídlo: nábřeží Ludvíka Svobody č. p. 1222/12, 110 00 Praha 1-Nové Město

Městský úřad Kadaň, Odbor dopravy, Mírové náměstí č. p. 1, 432 01 Kadaň 1

Městský úřad Kadaň, stavební úřad, Mírové náměstí č. p. 1, 432 01 Kadaň 1

Městský úřad Kadaň, Odbor regionálního rozvoje, územního plánování a památkové péče, Mírové náměstí č. p. 1, 432 01 Kadaň 1

Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Ústecký kraj, IDDS: hq2aev4
sídlo: Winstona Churchilla č. p. 1344/2, 400 01 Ústí nad Labem 1

Státní úřad pro jadernou bezpečnost, IDDS: me7aazb
sídlo: Senovážné náměstí č. p. 1585/9, 110 00 Praha 1-Nové Město

Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Chomutov, IDDS: auyaa6n
sídlo: Horova č. p. 1340/10, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1

Regionální pracoviště Správa CHKO Slavkovský les, IDDS: w9kdyqm
sídlo: Závodu míru č. p. 725/16, Stará Role, 360 17 Karlovy Vary 17

Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, IDDS: t9zbsva
sídlo: Velká hradební č. p. 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1

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

Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1 (2015), č. 2 a 3 (2019), č. 5 (2020), č. 4 (2021), č. 6 (2023) a č. 7 (2024) a dále změn č. 9 (2025) a č. 8 (2025)

Pozn.: Dne 29. 1. 2025 vláda ČR schválila Změnu č. 9 Politiky územního rozvoje ČR. Závaznost se předpokládá v průběhu února 2025 (k dispozici je zatím jen pracovní verze úplného znění a v přípravě zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).

Změna územního plánu je v souladu s následujícími republikovými prioritami 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 užitné hodnoty.

Ochrana hodnot území je úkolem plněným koncepčně územním plánem. Tato péče o hodnoty (zejména jde o městskou památkovou zónu) se projevuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách regulativy u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a ostatně uvážlivým vymezováním nových zastavitelných ploch v plochách, které novou výstavbou nenaruší ráz památkových partií města.

Stejně tak péče o krajinu a její přírodní hodnoty je projevena nejen ve vymezení funkčních ploch a jejich regulativech, ale i návrhem územního systému ekologické stability, kupříkladu i návrhem vodních nádrží v krajině. Změna územního plánu řeší jen dílčí problematiku týkající se jen ploch přesně definovaných v zadání, které jsou v požadovaném rozsahu do návrhu změny územního plánu zaneseny. Značným příspěvkem k zachování hodnot krajiny je vypuštění územním plánem navrhovaného obchvatu města, který by představoval silný zásah do poměrně kvalitních a terénně velmi komplikovaných partií na pomezí sídla a krajiny.

> (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.

Krajinu, tedy nezastavěné území, řeší komplexně územní plán, který chrání jmenované součásti krajiny. Změnou územního plánu se tato koncepce nemění, nicméně se zasahuje do zemědělských půd návrhem několika nových zastavitelných ploch, které zastupitelstvo obce schválilo k zapracování do územního plánu. Nejde ovšem o žádné velkoplošné záměry, jen menší adici obytné funkce ke stávající urbanistické struktuře v lokalitách těsně navazujících na zastavěné území.

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

Součástí řešeného území jsou tři obytná sídla, poměrně soustředěný Mašťov a dále dvě vsi, které se orientují spíše na rekreační bydlení. Nedochází k žádné sociální segregaci.

> (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.

Přesně tento pohled a také postup pořízení splňuje územní plán, zatímco změnou se mění jen dílčí části územního plánu. Tyto změny jsou pochopitelně vyvolány potřebou obyvatel či přímo města. Nejsou tak žádným jednostranným řešením, naopak příspěvkem ke zlepšení stavu území a jeho hodnot (rozvoj výroby, bydlení).

> (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.

Tato priorita cílí spíše na nadřazené koncepční dokumenty pokrývající větší území, než jakým je území jedné obce či města. Změna územního plánu řeší jen část problematiky zahrnuté v celku územního plánu a nemá tyto přesahy do vyšších a komplexnějších koncepcí a dokumentů.

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

Řešené území zahrnuje dostatek ploch pro možnou výrobu, ta spíše v některých partiích skomírá, jinde naopak jsou patrné projevy dalšího rozvoje. Územní plán poskytuje dostatečné územní podmínky pro to, aby nebylo město zcela závislé na vyjížďce za prací, ale poskytovalo i nějaké možnosti v místě.

> (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.

Tato republiková priorita nemá souvislost se změnou územního plánu, která neřeší rozvoj sídelní struktury, resp. neřeší její nadřazené vztahy.

> (19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změna územního plánu neřeší plochy brownfields. Územní plán navrhl dostatečně vhodné podmínky využití všech ploch, takže i areály se skomírající výrobou nebo s transformačními tendencemi mohou podle něho fungovat. Jen v jednom případě je předmětem řešení skutečná plocha transformační, nicméně nelze ji považovat za brownfield.

Řešení promítnuté do územního plánu rozhodně směřuje k účelnému využívání území, tak aby bylo ze všech stran i co nejúspornější.

> (20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umisťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního

charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Změnou územního plánu se vymezuje jen několik zastavitelných ploch, které jsou lokalizovány vždy ve vazbě na zastavěné území a nemají takový dosah, aby významně ovlivnily charakter krajiny. Naopak poněkud problematický návrh silničního obchvatu, který by jistě měl dopad na krajinu, je z územního plánu touto změnou vyjmut.

(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 vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Změnou územního plánu se podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny neovlivňují, neobsahuje žádný liniový záměr dopravní či technické infrastruktury fragmentující krajinu (jen posílení venkovního vysokonapěťového vedení – bez dopadu na migrační propustnost).

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

Priorita se Mašťova netýká, není součástí zde charakterizovaných typů území či jejich zázemí.

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

Mašťov se svým okolím není městem zaměřeným na cestovní ruch. Vedle umírněně provozované individuální rekreace (chalupaření) jsou snad jen cyklotrasy využívající stávající pozemní komunikace jedinými formami cestovního ruchu. Poznávací turistika samozřejmě do města za různými cíli zavítá, ale pro tyto aktivity není nutné vytvářet speciální územní podmínky.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených 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).

Mašťov leží v okrajové poloze okresu, výrazným faktorem polohy je sousedství s vojenským prostorem. Město také nedisponuje železniční tratí. Plyne z toho, že dopravní dostupnost do vyšších sídelních center není ideální – silnicemi třetí třídy lze dosáhnout nadřazené silnice II/224, poskytující vazby do

širšího okolí (Chomutovsko, Rakovnicko, Plzeňsko). Otázkou je – s ohledem na velikost Mašťova a počet jeho obyvatel – zda by bylo efektivní dopravní dostupnost nějak vylepšovat.

> (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, pěší).

Viz předchozí priorita. Všechny navrhované zastavitelné plochy mají dopravní přístupnost zajištěnou ze stávající sítě silnic a místních komunikací.

> (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 a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.

Změna ÚP nenavrhuje nové plochy, které by nadměrně zhoršovaly imisní poměry v území (koncentrovaná výrobní činnost apod.). Nově vymezované plochy pro bydlení mají zajištěn odstup od výrobních areálů.

> (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.
>
> V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.
>
> Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Změna územního plánu problematiku rizik přírodních katastrof neřeší. Nicméně opatření, zejm. proti velkým vodám, jsou už v územním plánu obsažena. Hospodaření s vodou v zastavěném území a zastavitelných plochách je dáno příslušnou legislativou (vodní zákon, vyhláška o požadavcích na výstavbu).

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

Řešeným územím protékají jen menší vodní toky, které nemají vyhlášeno záplavové území. Do řešeného území marginálně na severu zasahuje záplavové území Q_{100} toku Liboc, který je situován na území sousední obce. Dále je vymezeno území povodně pod vodním dílem (rybník Sedlec). Územní plán pracuje s modelovou podobou záplavového území. Aktuálním problémem je spíše malá vydatnost vodních toků. Žádné zastavitelné plochy vymezené v územním plánu nebo touto změnou nejsou v rizikovém území z hlediska záplav.

> (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními

centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

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

Vzhledem ke specifické poloze Mašťova nevzniká potřeba koordinovaného umisťování technické a dopravní infrastruktury. Pouze koridor pro vysokonapěťové vedení elektrické energie, vycházející z nadřazené dokumentace, je jediným prvkem tohoto typu infrastruktury. Priorita více cílí na vazby v rámci širšího území, nikoli tak na problematiku jednotlivých obcí.

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

Tento komplexní pohled na další rozvoj území v dlouhodobém horizontu je aplikován v územním plánu. Je evidentní, že je formulován rozmyslně, když první změna, která jej jen mírně modifikuje, je pořizována takřka po patnácti letech od vydání. Za kvalitní městský prostor je možné považovat zejména náměstí – a tady je situace specifická, protože jde o městskou památkovou zónu, pro niž platí další nástroje na ochranu kvalitních městských prostorů (dohled památkářů především).

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

Změnou územního plánu se nezasahuje do návaznosti různých druhů doprav, tyto vazby se odehrávají na vyšší územní úrovni, mimo území obce. Mašťov je výhradně napojen na silnice III. třídy, které současně slouží k pohybu cyklistů.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

Koncepce systémů technické infrastruktury týkající se zásobování vodou a zpracování vod odpadních je obsažena v územním plánu, změna územní plánu do ní nezasahuje.

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

Návrhem ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů se změna ÚP nezabývá, resp. vylučuje možnost jejich instalace v nezastavěném území.

(31a) Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.

Změna územního plánu tuto problematiku neřeší.

Aktualizací č. 4 byla vymezena nová specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Náležejí do ní mj. všechny obce v ORP Kadaň.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

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

Krajinné charakteristiky území Mašťova jsou vcelku příznivé. V územně analytických podkladech je uváděn koeficient ekologické stability v hodnotě 0,49, popisující vyváženou oblast. Dobrý je poměr mezi ornou půdou a trvalým travním porostem (orná půda tvoří 46 % celkové rozlohy území; travní porosty pak 29 % rozlohy), který vytváří slušný základ pro zachování přirozeného vodního režimu v krajině. Navíc mnohé pozemky (zejm. trvalých travních porostů) jsou pokryty vzrostlou mimolesní zelení. Jde tedy o krajinu poměrně pestrou – dalších 12 % rozlohy tvoří lesy –, v níž netřeba dalších velkých opatření. Ta ale přece jen územní plán navrhuje – především jde o několik vodních ploch a také územní systém ekologické stability.

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

Vodní plochy a toky jsou zachyceny podle stavu v katastru nemovitostí. Jejich úprava je podle regulativů možná. Územní plán na tocích navrhuje i nové retenční nádrže (změnou se ale na základě podnětu v zadání jedna z nich vypouští).

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,

Koncepčně je nakládání se srážkovými vodami v územním plánu řešeno, resp. je dáno přímo legislativou. V urbanizovaných územích převládají zahrady v částech obytných, na veřejných prostranstvích je dostatečný podíl ploch zeleně.

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,

Viz komentář k bodu a).

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,

Obec je napojena na skupinový vodovod Chomutov–Jirkov–Kadaň OP-SK.CV.001 v mnohém využívající místní zdroje vody. Změnou územního plánu se do této koncepce nezasahuje. Plán vodovodů

a kanalizací Ústeckého kraje řeší i nouzové zásobování za krizových situací. Jsou vytipovány potenciální možné zdroje vody.

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

Územní studie krajiny není podkladem pro tuto změnu územního plánu.

V kapitole 6. Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů je v oddílu Elektroenergetika v č. 140 vymezena plocha E2. Jde o plochu pro elektrickou stanici 400/110 kV Vítkov a koridory pro dvojité vedení 400 kV Hradec–Vernéřov, Vernéřov–Vítkov, Vítkov–Přeštice. Důvody vymezení jsou uvedeny tyto: Zabezpečení transformační vazby 400/110 kV Vernéřov a Vítkov a jejich napojení do přenosové soustavy 400 kV Hradec–Vernéřov, Vernéřov–Vítkov a Vítkov–Přeštice. Součást TEN-E. Tuto trasu převzal územní rozvojový plán a je dále rozpracována v zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje, kde figuruje pod shodným označením E2 (1.A). V územním plánu Mašťova byla pro toto vedení vymezena územní rezerva. Ta se touto změnou územního plánu vyjímá a nahrazuje překryvným koridorem CNZ.E2.

Dne 29. 1. 2025 vláda ČR schválila Změnu č. 9 Politiky územního rozvoje ČR. Závazná je od 1. 3. 2025. Vymezování akceleračních oblastí ve specifických oblastech SOB10 a SOB11 (čl. 75b a75c v PÚR) je podmíněno zpracováním podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).

SOB10 je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Politika územního rozvoje stanovila podmínky pro navazující územně plánovací činnost. Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

> a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,
>
> b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,
>
> c) minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,
>
> d) minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,
>
> e) minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu,
>
> f) minimalizování negativních vlivů na vodní poměry v území.

Touto změnou – a také se odkazem na legislativu, která je v procesu přípravy – se nevymezují žádné záměry v oblasti výroby energie ze slunečního záření. Pokud k takovému vymezování záměrů v další změně územního plánu dojde, budou některé zde jmenované body posuzovány jako limity.

Politika územního rozvoje dále stanovila úkoly pro územní plánování. V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

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

Obcí se týkají body c) až f). Pro obec zatím není účelné – i s odkazem na dosud chybějící podklady – vymezovat plochy či koridory pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. V zastavěném území coby technická infrastruktura bude možné zařízení instalovat.

Specifická oblast SOB10 se týká ORP Kadaň bez obcí v severní, západní a jihozápadní části. Mašťov – i s ohledem na schematické grafické znázornění v PÚR ČR – do této oblasti s největší pravděpodobností nenáleží.

Akcelerační zóny jsou vymezeny v územním rozvojovém plánu – v jeho změně č. 2. Území Mašťova není žádnou touto oblastí zasaženo.

SOB11 je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Politika územního rozvoje stanovila podmínky pro navazující územně plánovací činnost. Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

> a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,
>
> b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,
>
> c) minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,
>
> d) minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,
>
> e) minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu,
>
> f) minimalizování negativního vlivu na vodní poměry v území.

Touto změnou – a také se odkazem na legislativu, která je v procesu přípravy – se nevymezují žádné záměry v oblasti výroby energie z větrné energie. Pokud k takovému vymezování záměrů v další

změně územního plánu dojde, budou prioritním limitem zájmy ministerstva obrany, v jehož zájmovém území celá obec leží.

Politika územního rozvoje dále stanovila úkoly pro územní plánování. V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

> a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
>
> b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
>
> c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
>
> d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),
>
> e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

Obcí se týkají body c) až e). Pro obec zatím není účelné – i s odkazem na dosud chybějící podklady – vymezovat plochy či koridory pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.

Specifická oblast SOB11 se týká ORP Kadaň bez obcí v severní, západní a jihozápadní části. Mašťov – i s ohledem na schematické grafické znázornění v PÚR ČR – do této oblasti s největší pravděpodobností nenáleží.

Ostatně Mašťov není součástí ani žádné z akceleračních oblastí, které jsou vymezeny ve změně č. 2 územního rozvojového plánu.

Po projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Mašťova byla ještě vydána změna č. 8 PÚR ČR (1. 10. 2025). Zde byly provedeny větší zásahy do celostátních priorit – jejich základní dikce se ale nemění a lze konstatovat, že návrh územního plánu je s nimi v souladu, nicméně znění priorit bylo podle změny č. 8 zde v odůvodnění upraveno.

Dále byla upřesněna sídelní struktura, byla vymezena centra osídlení – Mašťov spáduje ke Kadani, která je spolu s Klášterem nad Ohří označena za střední centrum významné (C) a samozřejmě k Chomutovu, tedy vyššímu centru významnému (A). Územní plán je v souladu s touto změnou PÚR ČR.

Změna č. 1 územního plánu Mašťova je v souladu s politikou územního rozvoje ve znění jejích aktualizací č. 1–7 a změn č. 8–9.

Územní rozvojový plán

Jako jeden z nástrojů územního plánování územní rozvojový plán zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

První rozvojový plán byl vypracován Ústavem územního rozvoje a dne 19. 9. 2024 bylo veřejnou vyhláškou oznámeno jeho vydání. V odůvodnění územního rozvojového plánu je uvedeno, že první ÚRP nepodléhá projednání ani posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území. Ze ZÚR přebírá některé specifikované části – v textu je pak uveden jejich výčet bez podmínek pro rozhodování v území.

Mašťova se zde týká trasa TE02, tedy koridor pro dvojité vedení 400 kV. Současně jde o veřejně prospěšnou stavbu, která je už obsažena v PÚR ČR pod označením E2 a v ZÚR Ústeckého kraje jako E2 (1.A) – viz tedy dále.

Pro první ÚRP se do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb. (týká se závaznosti ÚPD pro rozhodování v území a pro obsah navazující ÚPD).

Dne 18. 7. 2026 ale nabyla účinnosti změna č. 1a, která aktivovala územní rozvojový plán jako takový. V úplném znění po této změně ÚRP je výše zmíněný koridor TE02 nadále uveden. Územní plán Mašťova, prostřednictvím této změny, je s územním rozvojovým plánem v souladu.

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) jsou pro město Mašťov nadřazenou územně plánovací dokumentací. Nabyly účinnosti 20. 10. 2011, prošly aktualizacemi č. 1 (2017), č. 2 (2020), č. 3 (2019), č. 4 (2023). č. 7 (2024), č. 5 (2024), č. 8 (2024) a č. 6 (2026).

1/ ZÚR ÚK stanovují v návaznosti na Politiku územního rozvoje ČR tyto ***priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území***.

> **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.

První priorita klade důraz na vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje území. Jejich vztah už byl zmíněn výše v části týkající se cílů a úkolů územního plánování. Územní plán se komplexně zabývá všemi třemi pilíři – stabilizuje stávající strukturu a funkce, rozvíjí především bydlení (sociální pilíř), pomýšlí i na rozvoj ploch pro výrobu (hospodářský pilíř) a přírodními podmínkami se zabývá zejména prostřednictvím návrhu ÚSES, ale řeší podrobně i vodní režim v krajině. Tato změna územního plánu akcentuje pochopitelně opět bydlení, ale také hospodářské funkce. Koncepci krajiny respektuje.

> (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 územního plánu nenavrhuje žádnou takovou funkci nebo činnost, která by překračovala meze únosnosti území a poškozovala je. Paradoxně je možné návrh silničního obchvatu obsažený v územním plánu vnímat jako problematický zásah – změnou se proto z územního plánu vyjímá.

Životní prostředí

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

Předmětem změny územního plánu nejsou záměry, které by markantně vylepšovaly životní prostředí (ale ani je nezhoršují). Mašťov ani takový přístup nepotřebuje, nepatří do částí kraje, v nichž bylo životní prostředí zřetelně poškozeno.

(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.

Mašťov neleží v oblasti, kde je potřeba reagovat na aktivity probíhající v minulosti a jejichž dědictvím je poškození životního prostředí.

(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.

Území Mašťova z valné své části leží v územích NATURA 2000 (téměř celé v ptačí oblasti a velkou částí v evropsky významné lokalitě) a zastoupeno je zde i maloplošné chráněné území. Území jsou respektována, chráněna. Změnou se ale vymezuje koridor pro posílení elektrického vedení, který prochází i těmito chráněnými územími, není jiné možnosti vedení. Žádný další ze záměrů změny č. 1 do nich negativně nezasahuje.

(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.

Priorita se Mašťova netýká.

(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).

Priorita se Mašťova netýká.

(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.

Plochy obytné a plochy výrobní jsou na území obce v některých místech v přirozeném historicky daném kontaktu. Nikde ale nejde o neslučitelná sousedství. Změnou územního plánu se vymezuje transformační plocha (přeměna výrobní činnosti na plochu pro bydlení), která zůstává v určitém kontaktu se zemědělským areálem. V podrobnější dokumentaci by mělo být vymezeno pásmo hygienické ochrany a posouzeno, jestli je toto sousedství z hlediska hygienických možné. Negativní vlivy z dopravy nejsou tématem pro území Mašťova, přesto územní plán navrhoval trasu obchvatu, kterou lze považovat za nerealizovatelnou a zbytečnou. Změnou územního plánu se z něho vyjímá.

(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.

Jde o problematiku, kterou každá obec řeší svou vyhláškou, smlouvami s příslušnými firmami atd. Kontejnery na tříděný odpad jsou rozmístěny po sídlech města, město disponuje i sběrným dvorem. Změna územního plánu tuto problematiku neřeší.

Hospodářský rozvoj

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

Uzemní plán poskytuje dostatečné územní podmínky pro rozvoj ekonomické struktury v dimenzích rozmanitosti, progresu, nových trendů. Otázka mimo územní plán je, nakolik efektivně jsou plochy využívány, případně jaký podíl hospodářských činností se odehrává v jiných plochách s rozdílným způsobem využití (např. podnikatelské aktivity v místě bydliště). Změnou územního plánu se do této oblasti zasahuje, a to oběma směry: část málo využívaného zemědělského areálu je navržena pro konverzi na bydlení a na druhé straně se rozšiřuje areál farmy ve Vojtěchově.

(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.

Rozvoj palivoenergetického komplexu na území kraje se Mašťova netýká.

(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.

Těžba nerostných surovin na řešeném území neprobíhá ani se nenavrhuje.

(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.

Na území Mašťova se nacházejí areály, které jsou využívány sporadicky či vůbec (např. Konice). Všechny jsou nějakým způsobem „řešeny“. Územní plán například pro ně připouští širší škálu podmínek využití. V jednom případě pak změna z podnětu majitele transformuje část nevyužívaného areálu na plochu pro bydlení. Žádný takový areál nezavdává příčinu pro rozvoj výrobních funkcí na jiném místě, na úkor nezastavěného území, resp. zemědělské půdy.

(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.

Na území Mašťova neleží tak rozsáhlé výrobní zóny a reály, aby bylo možné uvažovat o územních rezervách na jejich územích a ani nejsou formulovány takové rozvojové záměry, které by bylo třeba v nich umísťovat. Je věcí každého majitele a provozovatele takového areálu, aby jej využíval hospodárně a efektivně.

(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).

Na území Mašťova nejsou vymezeny dobývací prostory ani se zde nenacházejí chráněná ložisková území. Je zde evidován jen prognózní zdroj stavebního kamene – čediče Chmelištná-sever. Omezení rozvoje z toho pro Mašťov nevyplývá.

(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.

Podmínky využívání zemědělských území se touto změnou nijak zásadně nemění. Některými zastavitelnými plochami se zasahuje do ZPF – vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF a PUPFL je zpracováno v samostatné kapitole č. 14.

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.

Město Mašťov není zahrnuto do žádné v ZÚR vymezené 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.

Město Mašťov není součástí žádné rozvojové osy vymezené v ZÚR ÚK.

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

Mašťov leží ve specifické oblasti nadmístního významu NSOB4 – Pětipesko. Úkoly z toho plynoucí jsou uvedeny a komentovány v kapitole č. 3 ZÚR ÚK, kde se specifické oblasti vymezují.

(18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuelnímu 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.

Úkoly plynoucí z této priority nejsou řešeny ve změně ÚP, ostatně úkol cílí na větší území (kraj), případně na vyhodnocení obsažené v ÚAP celého ORP. „Problémovost" Mašťova z pohledu nevyváženosti tří pilířů udržitelného rozvoje je vyjádřena zařazením města do specifické oblasti NSOB4 Pětipesko.

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.).

Zmíněné dopravní trasy krajského (a celorepublikového) významu se řešeného území Mašťova netýkají.

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

Tato priorita se Mašťova netýká – neprocházejí jím trasy tranzitní dopravy.

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

Mašťov je v oblasti připojení na nadřazené dopravní systémy závislý pouze na trasách silnic III. tříd. Na území Mašťova nelze dostupnost krajského města příliš vylepšovat. Tímto tématem se změna územního plánu nezaobírá.

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

Tato priorita je nejspíše opodstatněná, ale poměrně proklamativní, neboť samotná krajská dokumentace neobsahuje žádný návrh v tomto směru. Není předmětem a v možnostech změny územního plánu jedné obce řešit dopravní napojení podhůří Doupovských hor na další oblasti kraje.

(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).

Zkvalitňovat vazby na okolní kraje může krajská dokumentace. Z ní jsou pak tyto záměry přebírány do územních plánu obcí. V případě Mašťova jde o trasu elektrického vedení E2, kterou změna do územního plánu zapracovává.

(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).

Mašťov neleží v příhraniční oblasti, priorita se jej netýká.

(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.

Priorita se Mašťova netýká.

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

Priorita se Mašťova netýká.

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

Priorita se Mašťova, resp. této změny územního plánu, netýká.

(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.

Priorita má projev v návrhu koridoru E2, vymezeného v PÚR a následně ZÚR.

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

Priorita se Mašťova netýká.

(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).

Obnovitelné elektrické zdroje v nezastavěném území se touto změnou vylučují.

(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.

Mašťov je napojen na vodárenskou soustavu, využívá i místní zdroje. Problematika není předmětem řešení ve změně územního plánu.

(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.

Problematika čištění odpadních vod není předmětem této změny ÚP.

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

Problematiku spojů a telekomunikací změna územního plánu neřeší.

(33) Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiversitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kriteria 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 územního plánu se dopravní a technickou infrastrukturou zabývá jen ve smyslu přenesení požadavků ze ZÚR. Koridor E2 pro elektrické vedení souvisí se stávající trasou, na níž bude vedené posíleno. Dopady na krajinu už existují v současnosti, využití stávající trasy ale má výhodu před hledáním nové a posuzováním dopadu na krajinu. Nadzemní vedení nemá podstatný vliv na fragmentaci krajiny.

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 územního plánu řeší jen dílčí problematiku bez dopadu na rozvoj sídelní soustavy, vazbu mezi sídly atd. Ta je dána historickým vývojem a reflektována v územním plánu, který dvěma sídlům přisuzuje spíše rekreační charakter, veškerou vybavenost přebírá „hlavní město“ Mašťov.

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

Na území Mašťova nejsou tak rozsáhlé a funkčně a časově provázané záměry, aby pro ně bylo třeba určovat etapizaci. Etapizace – jak je pojednáno na jiných místech odůvodnění – se v územním plánu touto změnou vypouští.

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

Priorita se Mašťova netýká, neleží v příhraničním prostoru.

(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.

Priorita se Mašťova netýká.

(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.

Změna územního plánu neřeší problematiku cestovního ruchu a rekreace.

(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 územního plánu síť turistických a cyklistických tras neřeší. Ty jsou realizovatelné na stávající síti pozemních komunikací.

(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.

Priorita se Mašťova netýká.

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.

Problematikou rozvoje lidských zdrojů se změna ÚP nezabývá.

(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.

Mašťov leží ve specifické oblasti, která se potýká s některými jmenovanými parametry. Nemají však aktuální územní průmět, který by bylo třeba řešit v územním plánu, resp. jeho změně.

(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.

Změnou územního plánu se územní podmínky v ochraně hodnot významně nemění.

(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.

Jde o problematiku, kterou tato změna územního plánu neřeší.

(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.

Tento přístup je spíše potřebný z hlediska projednávání požadavků a záměrů na úrovni obce. Samotné pořízení územního plánu a jeho změny má pak standardizované postupy podle stavebního zákona, jejichž součástí je pochopitelně také účast veřejnosti.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

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

Tyto zájmy nebyly v zadání formulovány, nejsou předmětem změny č. 1 územního plánu.

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

Změnou územního plánu se do koncepce, stanovené v územním plánu, nezasahuje, žádná opatření se nenavrhují.

(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.

Bylo už komentováno výše – viz příslušná republiková priorita.

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

Na vodních tocích na území Mašťova nejsou vymezena záplavová území. Do území jen zasahuje Q_{100} vodního toku Liboc.

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.

Úkol je plněn, obec má územní plán a pořizuje jeho změnu č. 1.

2/ ZÚR ÚK ***zpřesňují vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezují oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)***.

Mašťov není součástí žádné nadmístní rozvojové oblasti ani osy.

3/ ZÚR ÚK dále ***zpřesňují vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezují další specifické oblasti nadmístního významu***.

V kapitole 3.2 tak ZÚR ÚK stanovují na území ORP Kadaň a Chomutov specifickou oblast nadmístního významu NSOB4 – Pětipesko, do níž náleží i Mašťov. ZÚR v odůvodnění uvádějí:

„Důvodem zařazení NSOB4 mezi specifické oblasti je nerovnováha mezi dobrým životním prostředím a zaostáváním oblasti v sociálním a ekonomickém rozvoji. Oblast je typická zhoršenými podmínkami dopravní dostupnosti a doznívajícími vlivy problémů specifické oblasti SOB5 a navazuje na rozsáhlou

NSOB6. Omezujícím faktorem je též působení rozsáhlého blízkého prostoru vojenského újezdu Hradiště. Naopak příznivě může působit dosažitelnost rozvojových os OS7, NOS1 a NOS3 s rozvojovými oblastmi NOB5 a NOB4."

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

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

Tento komplexní přístup je zajištěn územním plánem jako takovým a soulad všech tří pilířů byl už několikrát komentován na jiných místech odůvodnění. Změna územního plánu se soustředí jen na témata daná zadáním, konkrétně, a především na rozvoj sociálního pilíře, tedy ploch pro bydlení. Určitý rozvoj se předpokládá u ploch výroby (farma Vojtěchov), na druhou stranu se u části farmy v Mašťově navrhuje konverze na bydlení. Do pilíře životního prostředí se změnou v podstatě nezasahuje.

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

Město má platný územní plán z roku 2011, pořizuje se tato jeho první změna. V rozvojových lokalitách byly vytipovány tři z hlediska územních podmínek komplikovanější rozvojové plochy a pro ně se předepisuje zpracování územní studie.

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

Město Mašťov má po silnicích třetí a druhé třídy dopravní vazby právě na Kadaň a Podbořany. Kadaň má na D7 dobré napojení prostřednictvím silnice I/13. Připojení Podbořan je mimo možnosti územního plánu Mašťova.

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

Zemědělská výroba je tradiční hospodářskou aktivitou, ve všech sídlech obce se nacházejí plochy pro zemědělskou výrobu – někde jsou aktivní, někde se rozvíjejí, někde územní plán nabízí rozvoj i jiných funkcí. Pro farmu ve Vojtěchově se navrhují plochy pro její rozšíření. Mašťov navíc disponuje územní rezervou předpokládanou pro výrobní aktivity.

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

Souvisí s úkolem předchozím – jsou v sídlech plochy, které jsou v procesu přerodu – aktivizace původních funkcí, nebo hledání nové náplně. Územní plán poskytuje dostatečně územní podmínky pro tyto procesy. V jednom případě se transformace přímo navrhuje na základě požadavku zadání.

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

Změnou územního plánu se prakticky nezasahuje do přírodních a krajinářských poměrů Mašťova. Urbanistické a architektonické hodnoty jsou stabilizovány a sledovány i prostřednictvím jiných cest – na území města je vyhlášena městská památková zóna.

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

Klidový charakter – to je přesná charakteristika města a jejího okolí. Rekreace je zde zastoupena jako individuální v chalupách (nicméně katastr nemovitostí příliš objektů pro rekreaci neeviduje, sloužit tak mohou i „normální" rodinné domy s číslem popisným). Cestovní ruch mnoho destinací nemá, spíše

půjde o jakýsi „průjezdní" charakter sídly a krajinou, například pro cyklisty. Změna územního plánu se touto tematikou nezaobírá.

> (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.

Na území obce se nevyskytují plochy, na nichž by probíhaly činnosti přesahující meze únosnosti území.

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

Územní rozvoj je prakticky plně soustředěn na rozvoj samotného města Mašťova. Tento rozvoj nemá nároky na koordinaci s provozem vojenského újezdu.

4/ ZÚR ÚK dále ***zpřesňují vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezují plochy a koridory nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv***.

V kapitole 4.3.1. Elektroenergetika se prostřednictvím 1. aktualizace ZÚR ÚK zpřesňují (na základě 1. aktualizace PÚR) koridory pro dvojité vedení 400 kV. Koridor je vyznačen jako E2 (1.A) a vymezen pro VPS. Šířka koridoru je minimálně 225 m a maximálně 400 m. Na administrativním území Mašťova (v ZÚR znázorněno ve schématu č. 2) je v určitém úseku koridor zúžen na 250 m.

Pro územní plánování a využívání území koridoru se stanovují úkoly:

> (1) Respektovat koridor E2 (1.A) v ÚPD dotčených obcí a na základě podrobnějších podkladů, se souhlasem dotčených orgánů, zpřesnit a vymezit koridor pro VPS v ÚPD dotčených obcí a zajistit jeho územní koordinaci. Při zpřesnění vymezení koridoru v ÚPD dotčených obcí zohledňovat zájmy ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Podle dosud známých informací má být stávající vedení 200 kV nahrazeno zdvojeným 400 kV. Využije se tedy dokonale stávající trasa. Koridor se touto změnou zapracovává do územního plánu, ale blíže nezpřesňuje, ponechává se prostor projektantům pro případnou úpravu trasy, která se ale nepředpokládá.

> (2) Minimalizovat zásah do skladebných částí ÚSES tak, aby byla co možná nejméně ovlivněna funkčnost ÚSES.

Územní systém ekologické stability byl navrhován s vědomím trasy velmi vysokého napětí. Proto i do nově vymezovaného koridoru zasahují některé skladebné části ÚSES, jak biokoridory, tak biocentra. Tento „konflikt" je řešitelný, například místním přerušením biokoridorů, resp. zamezení výsadby vysoké zeleně.

> (3) Minimalizovat zábor ZPF, především zábor půdy v I. a II. třídě ochrany ZPF.

Zábory pro nadzemní vedení elektrické energie jsou zcela marginální. Pokud budou využity stávající slouby a jen na nichž převěšeno jiné vedení, pak ani k dalším nedojde. Vliv koridoru na ZPF a PUPFL považujeme za zbytečné vyhodnocovat.

> (4) Minimalizovat rozsah zásahů do lesní (PUPFL) a mimolesní zeleně.

Viz předchozí bod.

> (5) Minimalizovat rozsah zásahů do KPZ Valečsko a MPZ Mašťov.

Městská památková zóna je už dnes (velmi okrajově) dotčena stávajícím vedením velmi vysokého napětí. Zůstane-li jeho trasa zachována, pak se to týká i nového 400 kV vedení. Jde ale vskutku jen o minimalizovaný rozsah.

> (6) Minimalizovat rozsah zásahů do CHLÚ a dobývacích prostorů s probíhající nebo předpokládanou těžbou nerostných surovin ve výhradních ložiscích, minimalizovat rozsah zásahů do prognózních zdrojů nerostných surovin.

Tento úkol se Mašťova netýká, koridorem se do jediného zde lokalizovaného prognózního zdroje nerostných surovin nezasahuje.

V kapitole 4.7 Plochy a koridory územního systému ekologické stability vymezují ZÚR ÚK plochy (biocentra) a koridory (biokoridory) nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny. Na území Mašťova je vymezeno funkční regionální biocentrum RBC 1152 Houština.

Pro územní plánování a využívání ploch a koridorů pro biocentra a pro biokoridory nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny, ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly:

> (1) V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES. K tomu využívat zejména oborové podklady ochrany přírody (Plány ÚSES, Projekty ÚSES, mapování biotopů aj.), lesní plány (Oblastní plány rozvoje lesů, Lesní hospodářské plány, Lesní hospodářské osnovy), plány pozemkových úprav (Komplexní pozemkové úpravy), vodohospodářské plány, Katastr nemovitostí, ortofotomapy, vlastní terénní průzkum aj.

Na území Mašťova zasahuje v ZÚR vymezené RBC 1152 Houština jen velmi marginální svou částí. Většinově leží na území sousedících Radonic. Zpřesňující dokumentace není k dispozici, proto se touto změnou územního plánu do vymezení, jež územní plán obsahuje, nezasahuje.

> (2) Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridorů oproti současnému stavu (tj. stavu v době vydání ZÚR ÚK), popř. by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti.

Biocentrum je vymezeno na plochách zemědělských nebo plochách krajinné zeleně, nehrozí snížení stupně ekologické stability.

> (3) Zejména je nutno chránit plochy biokoridorů před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridorem v šíři dle metodik ÚSES, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.

Zástavba není v inkriminovaném místě – ani stávající, ani návrhová.

> (4) Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti, bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině.

Ani tyto prvky dopravní či technické infrastruktury do plochy biocentra nezasahují.

> (5) Vymezení v grafické části ZÚR ÚK je v případě biokoridorů nadregionálních i regionálních provedeno „osou", která určuje směr propojení, a oboustranným pásem podél této osy o šířce 200 m na každou stranu od „osy". V rámci tohoto pásu je při zpracování ÚPD obcí možno provádět zpřesnění vymezení biokoridoru, aniž by docházelo k odchylce od ÚPD kraje. Zpracovatel ÚPD v úrovni obce na základě větší podrobnosti znalostí a většího měřítka zpracování grafické části upřesní trasu biokoridoru v souladu s právními předpisy platnými na úseku ochrany přírody a krajiny (zejména vyhláška č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a metodikami pro vymezování ÚSES. Dodržení 40m minimální šířky, která je stejná pro biokoridor regionální i nadregionální (v některých případech

může být 50m – viz. metodika), stanovené trasy a principů projektování ÚSES jsou pro zpracovatele ÚPD obcí závazné.

Biokoridor není na území Mašťova vymezen. (Za viz se nepíše tečka.)

(6) Biocentra jsou rovněž vymezena v rámci ZÚR ÚK způsobem, který umožňuje v podrobnějším zpracování ÚP zpřesňovat jejich hranice podle místních podmínek. Zásadou je dodržení lokalizace biocentra v daném prostoru, minimálního parametru výměry a principů vymezování ÚSES dle metodik.

Je docela pravděpodobné, že podrobnější projektová dokumentace (plán ÚSES) vymezí biocentrum kompletně na území Radonic, v korespondenci s Mašťovským lesem zahrnujícím vrchol Houštiny. Zatím je ponechávána plocha pro jeho vymezení.

(7) Při zpřesňování vymezení skladebných částí ÚSES regionální a nadregionální úrovně významnosti a při vymezování skladebných částí lokální úrovně významnosti v územních plánech a regulačních plánech preferovat řešení, které bude minimalizovat střety se zájmy na ochraně ložisek nerostných surovin. Akceptovat charakter částí ÚSES a podporovat jeho funkce v cílovém stavu, a to jak při samotné těžbě, tak i při ukončování těžby a rekultivaci těžbou dotčeného území ve prospěch ÚSES.

Biocentrum Houština není v konfliktu s ložisky nerostných surovin.

(8) Skladebné části ÚSES prioritně stanovovat mimo plochy zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů vzhledem k jejich nepřemístitelnosti. Tam, kde to nebude výjimečně možné, respektovat při vymezování částí ÚSES na ložiscích stanovené DP, mimo DP pak např. dočasným stanovením části ÚSES a jeho finálním vytvořením až po skončení těžby, stanovením podmínek rekultivace.

Biocentrum Houština není v konfliktu s ložisky nerostných surovin.

(9) Pokrytí vymezených biocenter a biokoridorů do ložisek nerostných surovin se vzájemně nevylučuje, protože skladebné části ÚSES nejsou překážkou využívání ložisek nerostů takovým způsobem, který zajistí vzájemnou koexistenci těžby ložisek nerostů a funkce ÚSES při probíhající těžbě, nebo zajistí budoucí obnovu dočasně omezené funkce ÚSES. Střety mezi ložisky nerostných zdrojů a stávajícím ÚSES řešit v rámci zohlednění vzájemných potřeb využití území a zákonitostí, a to jak pro ÚSES, tak i pro těžbu, při kvalifikovaném zpracování postupu rekultivace území po ukončení těžby v rámci povolení hornické činnosti nebo plánu dobývaní. Plochy po těžbě nerostných surovin v území určeném pro vybudování ÚSES rekultivovat prioritně v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Biocentrum Houština není v konfliktu s ložisky nerostných surovin.

(10) Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR ÚK a v navazujících ÚPD 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.

Biocentrum Houština není v konfliktu s ložisky nerostných surovin.

5 / ZÚR ÚK ***upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje***.

Přírodní hodnoty na úrovni kraje jsou na území obce reprezentovány především lokalitami soustavy evropského významu NATURA 2000. Jsou zde zastoupeny jak ptačí oblasti (Doupovské hory CZ0411002 – téměř na celém území města), tak evropsky významné lokality (Doupovské hory CZ0424125 – plošně na západě správního území). Mašťov je také začleněn do přírodního parku Doupovská pahorkatina. A dále se zde nachází přírodní rezervace Sedlec. Další významnou přírodní hodnotou je kvalitní zemědělská půda.

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

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

Ústecký kraj je zde viděn prizmatem těžby, energetiky a dalších těžkých zátěží pro krajinu a přírodní hodnoty. To ale není případ Mašťova, který je prost těchto zátěží. Hodnoty přírody a krajiny jsou zde nedotčeny.

(2) Zohlednit značný vzrůst potenciálu přírodních hodnot Krušných hor, které se po přestálé ekologické krizi zotavují. Koordinovat opatření na ochranu Krušných hor s postupem orgánů územního plánování Saska. Zvažovat perspektivní možnost sjednocující velkoplošné formy ochrany Krušných hor. Ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.

Území Mašťova se úkol netýká.

(3) Těžbu nerostných surovin podřizovat dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s koncentrovaným výskytem. Uvolnění nového ložiska pro těžbu nerostných surovin (výhradních a významných nevýhradních nerostů) je vždy podmíněno komplexním posouzením místní situace, vyřešením střetů zájmů, včetně stanovení takových podmínek rehabilitace a využití území po těžbě, které vyloučí devastační důsledky pro území. V prostorech s koncentrovanou těžební aktivitou je významným podmiňujícím hlediskem ukončení a zahlazení důsledků těžby v jiné těžební lokalitě.

Území Mašťova se úkol netýká.

(4) Stávající využívaná výhradní a nevýhradní ložiska považovat za územně stabilizovaná. V souladu s platnými právními předpisy dodržovat zásady hospodárného využití zásob ve využívaných výhradních a nevýhradních ložiscích a vytvářet předpoklady pro ponechání dostatečné rezervní surovinové základny pro potřeby budoucího využití.

Území Mašťova se úkol netýká.

(5) Hospodárně využívat nerostné suroviny se zřetelem na reálně disponibilní zásoby, kvalitativní charakteristiky, životnosti zásob stávajících ložisek pro nezbytnou potřebu, v souladu s principy udržitelného rozvoje území kraje.

Území Mašťova se úkol netýká.

(6) Zásoby hnědého uhlí v severočeské hnědouhelné pánvi považovat za jeden z významných surovinových zdrojů pro výrobu elektrické energie a pro další výrobní odvětví v ČR.

Území Mašťova se úkol netýká.

(7) Vytvářet podmínky pro vznik nových přírodních hodnot formou rekultivace rozsáhlých prostor zasažených těžbou hnědého uhlí (a dalších surovin). Dokončovat rekultivace v bývalých lomech Most a Chabařovice a na vnějších výsypkách Radovesice a Pokrok. Pokračovat a dále připravovat rekultivace provozovaných lomů ČSA, Bílina, Libouš a Vršany – zohledňovat specifické podmínky a předpoklady v jednotlivých lokalitách (urbanistická poloha, hodnoty území, na které lze navázat, územně technické možnosti).

Území Mašťova se úkol netýká.

(8) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné (řeka Bílina v Ervěnickém koridoru). Dosáhnout zlepšení kvality vody v tocích dosud ovlivněných těžebními činnostmi a průmyslovou výrobou.

Území Mašťova se úkol netýká.

(9) Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v územích charakterizovaných jako dynamická a harmonická krajina, dále v exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách.

Krajina Mašťova je poměrně vyvážená, harmonická, územním plánem jsou její hodnoty respektovány.

(10) Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektů ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.

Skladebné části ÚSES nadmístního významu jsou zastoupeny na území Mašťova jen okrajově, v nezastavěném území, bez rizika snížení ekologické stability.

(11) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely – nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO).

Krajina je komplexně pojata v územním plánu. Jeho změnou se do těchto koncepcí nezasahuje.

Civilizační hodnoty nadmístního významu zde reprezentuje především samotné sídlo, respektive sídla v hierarchii osídlení. Náleží sem i prvky energetické soustavy (jež se podle ZÚR nadále rozvíjí návrhem koridoru E2).

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

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

Specifická oblast Pětipesko je respektována.

(13) V rozhodování o využití území a lokalizaci zásadních investic vycházet z potřeby sladění administrativně správní role center a jejich skutečného významu jako pracovních a obslužných center.

Na území Mašťova se nevyskytují takového „zásadní" investice.

(14 Posilovat význam nadregionálního centra Ústí nad Labem v kooperaci s rozvojem regionálního centra Teplice.

Úkol se Mašťova netýká.

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

Úkol se Mašťova netýká.

(16) Podporovat vzájemně výhodnou provázanost a kooperaci sídel v příhraničním prostoru ČR a SRN.

Úkol se Mašťova netýká.

(17) Podporovat a upřednostňovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu typu brownfield, před zakládáním nových průmyslových ploch ve volné krajině.

Změna územního plánu řeší také nedostatečně využité areály – viz vymezení transformační plochy.

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

Úkol se Mašťova netýká.

(19) Respektovat program modernizace a dostavby tepelných elektráren, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

Úkol se Mašťova netýká.

(20) Kriticky posuzovat a zohledňovat záměry na doplnění energetických přenosových vedení pro zajištění vyšší míry spolehlivosti a bezpečnosti dodávek na území kraje a zvýšení přenosové kapacity soustavy ve vztahu k ČR i k sousedícím státům (VVN, VTL).

Úkol je na území Mašťova plněn vymezením koridoru E2, pocházejícím z PÚR a následně ZÚR.

(21) Podporovat realizaci ochranných opatření zvyšující míru zabezpečení civilizačních hodnot kraje proti záplavám a dalším hrozbám katastrofických situací.

Nutnost takových opatření není v Mašťově zjevná, změnou územního plánu se nenavrhují.

(22) Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systémů (zejména dostavba silnice I/13, dostavba dálnic D6 a D7, modernizace železniční infrastruktury, záměr na výstavbu vysokorychlostní železniční tratě a jiné).

Úkol se Mašťova netýká.

(23) Zohlednit záměry na zlepšení plavebních podmínek na Labi v úseku Střekov – hranice okresů Ústí nad Labem / Děčín a respektovat koridor Labské vodní cesty mezinárodního významu v úseku hranice okresů Ústí nad Labem / Děčín – státní hranice ČR / SRN – při respektování podmínek ochrany přírody a krajiny.

Úkol se Mašťova netýká.

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

Úkol se Mašťova netýká.

Prvořadou kulturní hodnotou je především vymezení městské památkové zóny Mašťov. (Mašťov je památkovou zónou od r. 2003. Její charakter je určen zejména obdélným náměstím, dvěma kostely a zámkem, původně středověkým hradem). Dále je to dvanáct nemovitých kulturních památek různého charakteru, od soch po kostely a zámek). Také se zde nalézají čtyři archeologická naleziště (resp. sem velmi nepodstatně zasahuje i naleziště u sídla Chmelištná). Za kulturní hodnoty lze pokládat i významné krajinné dominanty v okolí města či výhledové body.

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

(25) Zohledňovat navrhovaná chráněná území: např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové rezervace.

Není známo nic o dalších navrhovaných územích tohoto typu na území Mašťova.

(26) Mezi památkové hodnoty zahrnovat též doklady industriálního vývoje kraje, vyhledávat a chránit vhodné objekty a areály tohoto typu hodnot, sledovat možnosti jejich využití v nových podmínkách.

Stavby či areály tohoto typu se na území města nevyskytují.

(27) Chránit a rozvíjet hodnoty jedinečné kulturní krajiny kraje, pozornost zaměřovat na ochranu obzorových linií horských masivů, krajinných dominant, význačných výhledových bodů a pohledových os, typických a známých

vedut sídel apod. V této souvislosti ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.

Ku krajině přistupuje územní plán velmi pozorně a uvážlivě. Ani tato změna neobsahuje žádný záměr, který by hodnot krajiny výrazně zasahoval.

(28) Prioritně zajišťovat ochranu a kultivaci kulturních hodnot krajiny v oblastech významných pro rekreaci a cestovní ruch, v oblastech navázaných na velké koncentrace obyvatel – jádra městských zón a příměstské oblasti, v koridorech při významných dopravních tazích, v oblastech které jsou poznamenány vlivy těžby surovin a průmyslové výroby.

Zde definované oblasti nejsou na území Mašťova.

(29) Podpořit společenský zájem o průběh rozsáhlých rekultivačních záměrů na území s probíhající těžbou surovin – zejména hnědého uhlí, formou zajištění dopravní dostupnosti a úpravy panoramatických výhledových míst s informační základnou týkající se postupných kroků rekultivace a revitalizace poškozené krajiny.

Úkol se Mašťova netýká.

(30) Při navrhování a posuzování vhodnosti formy rozvojových záměrů nadmístního významu sledovat hledisko respektování krajinného rázu a krajinných hodnot, nepřipouštět zbytné výrazové nebo funkčně konkurenční záměry.

Úkol se Mašťova netýká.

(31) Sledovat možnost obnovy historických fenoménů – obnovení průhledů, dominant, odstranění negativních civilizačních prvků poškozujících krajinný ráz, majících nevhodné vazby vůči krajinným nebo památkovým hodnotám.

Úkol se Mašťova netýká.

6 / V části ***stanovení cílových kvalit krajiny*** je Mašťov začleněn do dvou krajinných celků.

Prvním je KC Doupovské hory (8). Stav krajiny je charakterizován takto: krajina vulkanického původu – stratovulkán s výraznými vrcholy i hlubokými údolími na obvodu, s rozsáhlými plochami přirozeného lesa, odlesněnými plochami za účelem zemědělského využívání i plochami přirozeného bezlesí skal, s malými sídly s koncentrovanou zástavbou.

Cílové kvality krajiny jsou: krajina venkovská vysokých přírodních, krajinných a estetických hodnot.

Dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

a) stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech zejména podporou trvale udržitelných forem zemědělství, drobné výroby, cestovního ruchu, turistiky a rekreace,

Ani jeden ze zde jmenovaných faktorů asi není hlavním důvodem ke stabilizaci obyvatel v sídlech Mašťova. Zde půjde primárně právě o kvality architektonického, urbanistického a okolního krajinného prostředí, které dokáží přimět obyvatele zůstat zde bydlet. Samozřejmě lze přidat i další pozitivní faktory (školka, škola atd.).

b) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování vysoké hodnoty krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních,

Změnou územního plánu se nenavrhují žádné záměry, které by měly frapantní dosah do krajinného rázu.

c) zohlednit územní důsledky polohy krajinného celku při hranici vojenského újezdu Hradiště (mimo území Ústeckého kraje) a v jeho ochranném pásmu (neprůchodnost vojenského prostoru, kulisa téměř nedotčené krajiny, územní důsledky provozních nároků vojenského újezdu a jiné).

Kontakt s uzavřeným vojenským prostorem je právě tou největší krajinnou devizou, již Mašťov má. Klid, určitá nedotčenost, žádný tlak na velké rozvojové záměry – co více si z hlediska ochrany krajiny přát.

Velmi okrajovou, z hlediska rozlohy zcela nepodstatnou částí svého území spadá Mašťov do KC Severočeské nížiny a pánve (13). Stav krajiny je charakterizován takto: krajina nížin, širokých niv velkých vodních toků (Labe, Ohře) a severočeských pánví, lokálně s kužely (kupami) třetihorních vulkanitů, převážně intenzivně zemědělsky využívaná, se strukturou menších a středních sídel, často vysokých urbanistických a architektonických hodnot. Do KC spadá pouze necelých půl procenta rozlohy obce, jde o plochy NO (plochy zemědělské – orná půda) a také v katastru nemovitostí jde o ornou půdu. Změnou územního plánu se do této plochy nezasahuje, funkce dané územním plánem jsou zde stabilizované.

7 / V kapitole ***vymezení VPS, VPO a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*** je v kapitole 7.1 Vymezení plocha a koridorů veřejně prospěšných staveb v oddílu ploch a koridorů technické infrastruktury je pro Mašťov uveden jako VPS-E2 (1.A) koridor pro dvojité vedení 400 kV, úsek elektrická stanice Vernéřov – elektrická stanice Hradec – hranice Ústeckého kraje. Šířka koridoru je minimálně 225 m a maximálně 400 m.

Koridor je do územního plánu zapracován prostřednictvím této změny ÚP.

Pozn.: Podle oprávněného investora jde už o dokončenou a zkolaudovanou stavbu, pro kterou je bezpředmětné vymezovat koridor. Tento koridor je ale obsažen jak v ZÚR, tak v nově schváleném územním rozvojovém plánu. Je tedy nutno zajistit soulad s nadřazenou dokumentací a koridor tak zůstává do územního plánu zapracován.

8 / V kapitole ***stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí*** se jen rekapituluje v členění podle obcí, která ustanovení ZÚR ÚK se té které obce týkají. Ty, které se Mašťova týkají, byly uvedeny výše.

Pozn.: Po projednání změny územního plánu byla vydána aktualizace č. 6 zásad územního rozvoje (2026). Předmětem řešení byly záležitosti kolem těžby lithia a doprovodné infrastruktury, území Mašťova se problematika netýká.

Pořizovaná územně plánovací dokumentace Mašťova je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

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

Město Mašťov v říjnu 2023 v zastupitelstvu města rozhodlo o obsahu změny č. 1 územního plánu, zkráceným postupem z podnětu obce Mašťov.

Obsah změny je následující:

1) Zpracovatel převede stávající platný územní plán do „Jednotného standardu územně plánovací dokumentace" dle § 20a odst. 2 stavebního zákona a vyhlášky č. 418/2022 Sb., a dle metodického pokynu MMR.

Územní plán je převeden do jednotného standardu.

2) Zpracovatel provede aktualizaci zastavěného území.

Aktualizace je provedena k 1. únoru 2025. Týkala se cca pěti míst, kde se hranice zastavěného území upravovala (území se zvětšovalo).

3) Zpracovatel prověří funkční využití ploch, odstraní nesrovnalosti a uvede je do souladu se stávajícím stavem resp. s katastrem nemovitostí.

Funkční využití ploch, resp. způsob jejich využití byl dán poměrně komplikovaným systémem ploch s rozdílným způsobem využití. Tento systém například obsahoval speciální regulativy pro jednotlivé návrhové, ale i stavové plochy. Byl podroben velmi výrazné úpravě spočívající ve sjednocení dílčích ploch do jedné.

Současně byl prověřen soulad územního plánu s katastrem nemovitostí. Všechny provedené úpravy jsou zveřejněny ve výkresu základního členění území, kde jsou všechny tyto plochy kódovány a v odůvodnění pak komentovány.

4) Zpracovatel posoudí a případně přehodnotí stanovené obecné podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití.

Úpravy ploch vyplývají z předchozího bodu. Generálně bylo zhlédnuto, aby potřebná dopravní a technická infrastruktura byla přípustná ve všech plochách. Žádných dalších velkých zásahů nebylo třeba, ostatně jde o koncepci územního plánu, která by změnou měla být respektována. Doplněny byly plochy, které byly obsaženy ve výkresové části, ale text je neobsahoval – viz tabulkový přehled ploch ve výrokové části změny.

5) Zpracovatel prověří, aktualizuje a případně zpřesní VPS a VPO vymezená platným ÚP.

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření vymezené územním plánem byly jednotlivě posouzeny, vyhodnoceny jako v mnoha případech nadbytečné a z územního plánu vyjmuty. Přehled VPS a VPO je zřejmý ze změnového textu a na něj se vážících textů výroku změny a jejího odůvodnění – viz příslušné kapitoly.

6) Zpracovatel prověří, zpřesní a případně doplní dopravní napojení rozvojových ploch určených k zastavění.

Urbanistická struktura Konic a Dobřence je jednoduchá, všechny plochy jsou v kontaktu se systémem místních komunikací či průtahy silnic. U Mašťova je situace takováto:

Plocha Z.1 | Zčásti je už řešena projektovou dokumentací s přímým napojením od severu z ul. Sokolovo. Západní část rozvojové lokality je napojitelná na ulici Sadovou, případně široké veřejné prostranství mezi bytovými domy a šupnami (pardon, drobnými stavbami hospodářského zázemí). Z této západní části by mohl být přístup i do lokality Z.13. Jako určitý diskvalifikační prvek je to, že obě části lokality

Z.1 se řeší zcela samostatně, bez společného dopravního propojení (jak u vjezdů na severu, tak třebas na jižní straně pod lesem).

Plocha Z.2 | Plocha má dvě samostatné části. Dlouhý pozemek při východní straně je řešen na základě požadavku zadání – viz dále. Ten má příjezd z ulice Lesní. Zbývá pak rozlehlý pozemek při západní straně, který je přístupný od severu z veřejného prostranství u sídliště s napojením na ul. Československých lesů.

Plocha Z.3 | Plocha má jediný přístup od východu, od hřbitova, z ulice Lesní. Územní studie má zajistit dostupnost všech pozemků v lokalitě.

Plocha Z.4 | Plocha má přístup z místní komunikace, která tvoří její severní hranici.

Plocha Z.5 | Plocha má přístup ze severu i od jihu ze stávajících místních komunikací přecházejících v účelové. Podle konkrétních podmínek budou zřejmě na komunikacích potřeba úpravy (šířkový profil, povrch, výhybny).

Plocha Z.6 | Plocha má přístup ze západu ze silničního průtahu, z ul. Radonické, a pak ze stávající místní komunikace při jižní straně lokality (komunikace i pro lokality Z.4 a Z.5).

Plocha Z.8 | Plocha je ostrohem v zatáčce silnice III/22117 (ul. Československých lesů), z níž má přímý přístup.

Plocha Z.13 | Nově vymezovaná plocha má přímý kontakt s místní komunikací vedoucí západně kolem hřbitova. Současně by zřejmě mohla mít přístup také prostřednictvím plochy Z.1 (její západní části). Ostatně proto je i pro plochu stanovena povinnost územní studie.

Plocha T.1 | Plocha je přímo lokalizována jižně průtahu silnice (ul. Revoluční).

Vzhledem k tomu, že žádná z rozvojových lokalit nevyžaduje explicitní návrh místní komunikace k jejímu obsloužení, pak je problematika řešena jen v koncepční rovině v textu kapitoly o dopravní infrastruktuře.

> 7) Zpracovatel prověří a aktualizuje dle skutečného stavu plochy pro technickou infrastrukturu a jejich podmínky pro využití.

Plochy pro technickou infrastrukturu vymezené v územním plánu se zdají odpovídat skutečnému stavu, resp. datům v ÚAP. Podmínky pro jejich využití, rozložené do mnoha jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití byly sjednoceny do plochy jedné.

> 8) Zpracovatel prověří vyloučení možnosti umístění staveb výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů do nezastavěného území dle § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, jako veřejné technické infrastruktury dle § 2 odst. 1 písm. m) bod 2. stavebního zákona, a to na základě novely zákona č. 19/2023 Sb. (energetický zákon), v platném znění.

Obdobně i nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. v § 122 v odst. 3 uvádí, že stavby a zařízení podle odst. 1 lze povolit pouze v případě, že je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Byly prověřeny územní podmínky nezastavěného území z hlediska možnosti umístění staveb výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů se závěrem nezbytnosti jejich vyloučení. To je uvedeno na začátku i v závěru kapitoly č. 6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití. Nad veřejným zájmem rozvoje těchto výroben elektrické energie převažují dále specifikované veřejné zájmy na ochranu přírodního prostředí, kvalitních zemědělských půd a další.

Důvodem je velmi výrazná ochrana přírody a krajiny vyjádřená vymezením několika chráněných území: NATURA 2000 – evropsky významná lokalita Doupovské hory (CZ0424125), v níž leží cca polovina území obce; NATURA 2000 – ptačí oblast Doupovské hory (CZ0411002), v níž leží prakticky celé řešené území; Přírodní park Doupovská pahorkatina, celé území obce. (Pozn.: I na území sousedícího vojenského újezdu je vymezeno smluvně chráněné území CZ0414127.) Přírodní rezervace Sedlec je rozlohou limitovaná jen pro část obce. Na katastrálním území Mašťova je významné zastoupení zemědělských půd s I. a II. třídou ochrany (na zbylých dvou katastrech se nevyskytují) a také významných krajinných prvků ze zákona, tak jak je podchycují data ÚAP. Začlenění celého území města do těchto území podléhajících ochraně krajiny je vyšším veřejným zájmem, nad zájmem realizace staveb a zařízení pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů.

Na území Mašťova se vykytují také zájmy ministerstva obrany. Jednokilometrové pásmo vně hranice vojenského újezdu Hradiště je zájmovým územím. Celé území Mašťova leží v ochranném pásmu objektu důležitého pro obranu státu. (V těchto pásmech se některé stavby zcela vylučují, jiné podléhají stanovisku ministerstva obrany.)

Limitem je i vymezená zóna památkové ochrany (MPZ) s dopadem na širší kontext města s krajinným okolím.

Mašťov je zahrnut do specifické oblasti Pětipesko, která právě slyne kvalitami svého přírodního prostředí. Chráněná území, jakož obecněji krajinný ráz, je výraznou hodnotou tohoto poměrně nedotčeného kraje. Ve specifické oblasti je kladen důraz na rozvoj dvou dalších pilířů. Výrobny elektrické energie z obnovitelných zdrojů jsou, pravda, výrobnami, ale nemají žádoucí charakter s dopadem na zaměstnanost v místě, na rozvoj výrob, s nimiž se lze identifikovat jako s místně příslušnými. Rozvoj fotovoltaických elektráren má aktuálně dvě nové konsekvence: jednak se ukazuje, že jejich výkon je v určitých okamžicích už dnes nadměrný (výstavba „mařičů" nadměrného výkonu), jednak byla právě vydána 8. aktualizace ZÚR, která vymezuje poměrně rozsáhlé plochy pro výstavbu FVE v územích asanací po povrchové těžbě. Mnohé z těchto ploch jsou situovány v okresu Chomutov – není odůvodněné, aby v okresu vznikaly další v poměrně krajinářsky intaktních územích.

> 9) Zpracovatel prověří zrušení koridoru rezervy pro umístění koridoru v šíři 400 m pro el. vedení 400 kV a nahradí vymezením koridoru veřejně prospěné stavby v souladu s nadřazenými Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, v platném znění.

Územní plán obsahoval v souladu s tehdejší nadřazenou dokumentací územní rezervu pro energetický koridor E2 (PÚR ČR 2008). Tento koridor byl v 1. aktualizaci ZÚR ÚK vymezen jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu, označení E2 zůstalo. Úprava je tedy provedena v souladu s tímto bodem zadání: vyjmuta územní rezerva a vymezen koridor dle krajské dokumentace.

10) Zpracovatel prověří možnost zrušení, resp. jiného vedení trasy přeložky komunikace č. III/22121 vzhledem k možnému výhodnějšímu využití pozemků pro výstavbu rodinných domů v jižní části obce Mašťov a pro plnohodnotné využití zahrady, která slouží klientům Domova sociálních služeb Kadaň a Mašťov (pozemek p. č. 210/7 k. ú. Mašťov).



Významným vodítkem úvah o trase silnice III/22121 je její dopravní zátěž. Ředitelství silnic a dálnic provádí opakovaně sčítání dopravy. Poslední publikované je z roku 2000. Výsledky Celostátního sčítání dopravy na dálniční a silniční síti ČR v roce 2020 (CSD2020) poskytují informace o průměrných intenzitách automobilové dopravy na dálniční a silniční síti ČR v roce 2020. Žádná ze silnic třetí třídy na území Mašťova nebyla do sčítání zahrnuta nejspíše z důvodů velmi nízkých intenzit dopravy. Pro ilustraci: Jižně od Mašťova má trasu silnice II. třídy č. 221 Podbořany – Nepomyšl – Podbořanský Rohozec, která je jednou z nejbližších, jež podlehla sčítání dopravy. Na této silnici druhé třídy bylo napočítáno 311 vozidel za den (337 v pracovních a 248 ve volných dnech). Jde o dopravní zátěž velmi malou. Násobně menší pak bude zátěž silnic třetí třídy dotýkajících se Mašťova.

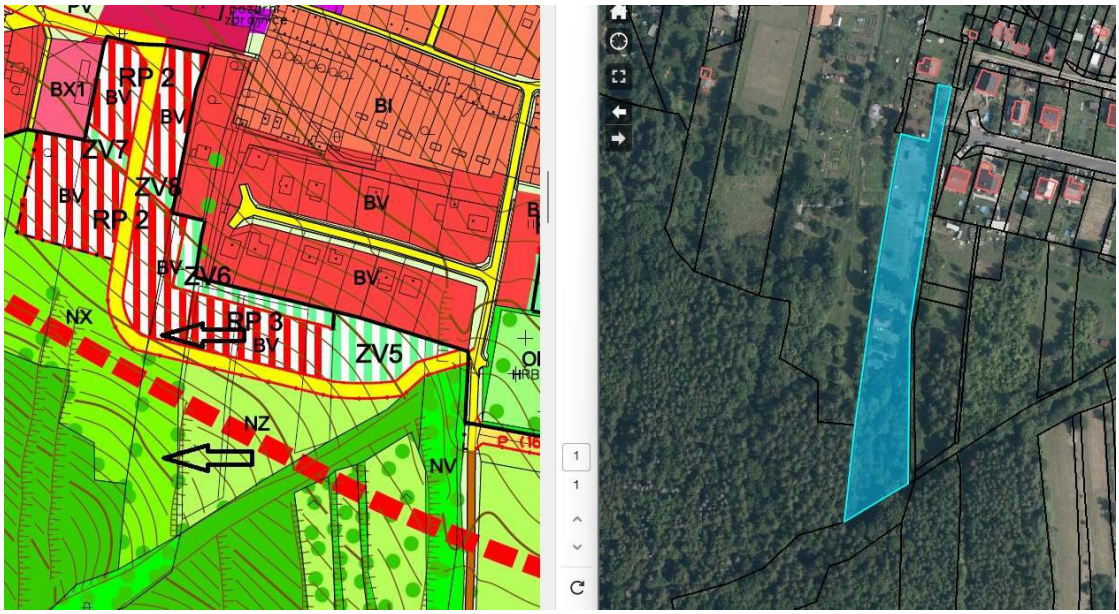
Přesto územní plán vymezil územní rezervu pro přeložku silnice III/22121. V odůvodnění územního plánu se uvádí, že má přispět ke zklidnění dopravní situace v obci a její památkové zóně a zlepšení přístupnosti vojenského újezdu z východu. Dále je navrhováno odstranění nevyhovujícího a nepřehledného styku silnic III/22119 a III/22117, a to odsunutím západně za obec do nové polohy, čímž dojde ke snížení intenzity dopravy v ulici Českých lesů a ulici Kostelní.

Navržené územní rezervy pro obchvat a další přeložky silnic III. třídy nejsou dopravní zátěží odůvodnitelné. Pro transport těžké vojenské technicky má vojenský újezd vymezenu „tankovou cestu" tečující severně sídlo Konice. Zdá se, že realizace obchvatu by byla pro území města větší zátěží, než jakou představuje stávající doprava. Trasa je situována vysoko na severním svahu, který má ambici být hlavní rozvojovou lokalitou pro bydlení, které zde už bylo rozvinuto sídlištěm bytových i rodinných domů, pokračuje aktuálním rozvojem lokality Z.1 a částečně Z.2. Z terénního hlediska by byla trasa velmi komplikovaná (dramatický terén, potřeba zářezů, opěrných zdí, či dokonce estakád) a ekonomicky zcela neúnosná.

Ze všech těchto důvodů se územní rezerva z územního plánu vyjímá.

Pokud jde o pozemek č. 210, tak ten je skutečně zahradou a do územního plánu se zapracovává jako stavová plocha zeleně parkové či parkově upravené ZP, což jistě bude odpovídat využití pro klienty domova sociálních služeb.

11) Zhotovitel dále prověří možnost úpravy vymezení zastavitelné plochy na pozemku p. č. 210/97 k. ú. Mašťov tak, aby bylo možné realizovat stavbu rodinného domu s možností napojení na stávající dopravní infrastrukturu.



Předmětný pozemek je začleněn v zastavitelné ploše Z.2 na její východní straně. Jde o protáhlý pozemek, který sousedí na jihu s lesem. Vzhledem k odstranění „bariéry", již tvořila územní rezerva pro silniční obchvat, je možné zastavitelnou plochu protáhnout až k lesu, resp. téměř k lesu – je zde ponechána 30metrová vzdálenost od lesa, kde nebudou stavěny hlavní stavby, ale může být tato plocha zeleně ZO využita jako zahrada. Majitel předpokládá zbudování místní komunikace směrem na jih tak, aby byla dopravně obsloužena i tato partie pozemku (zřejmě dojde k rozdělení protáhlé parcely na dvě části). Pro tuto komunikaci už je vypracován geometrický plán, jenž byl podkladem pro změnu územního plánu a komunikace byla explicitně jako plocha DS.m do územního plánu zapracována. Požadavek zadání je tímto naplněn.

12) Zhotovitel prověří možnost rozšíření ploch pro výrobu a zemědělství jižním a východním směrem od stávajícího areálu farmy (pozemky p. č. 1581 a 1570/2 k. ú. Mašťov). Tyto pozemky jsou v současné době vedeny jako plochy zeleně NX a NZ.



Provoz Farmy Doupov s. r. o., je v řešeném území stabilizovaná plocha, která vytváří v místě pracovní příležitosti a přispívá tak k posílení sociálního pilíře. Pořizovatel dále upozorňuje, že součástí žádosti bylo také převedení funkčního využití pozemku p. č. 1673/2 k. ú. Mašťov z plochy VV 42 – plochy vodní a vodohospodářské (plochy pro zachycování přívalových vod) na plochu NO – orná půda. Zhotovitel prověří rozsah a pozici plochy pro zachycování přívalových vod, vzhledem k možným změnám srážkových poměrů v území a vhledem k možné změně podmínek pro zasakování dešťových vod v okolní krajině.

Požadavek zadání je plně zohledněn v návrhu změny územního plánu.

Pozemek č. 1581 obsahuje zemědělskou stavbu (má samostatnou parcelu č. 518), která je ale odlišná od stavby zahrnuté v územním plánu. Stavba a její předpolí (manipulační plocha) je zapracována rovnou jako plocha stabilizovaná, zbytek pozemku pak jako návrhová plocha Z.42. Jde o pozemek vedený v katastru jako ostatní plocha /manipulační plocha. V začlenění do výrobních ploch farmy není problém.

Pozemek č. 1570/2 je evidentně součástí areálu farmy. Je vymezen jako zastavitelná plocha Z.41. Do této plochy je zahrnuta i parcela č. 1614/1, která v zadání není zmíněna, ale z důvodu ucelenosti areálu (tvoří „ostrov" obklopený zastavitelným územím) je do zastavitelné plochy zahrnuta.

Z územního plánu se také vyjímá návrhová vodní plocha. Je situována na málo vodném Rokelském potoce, pramenícím pouze nedaleko odsud. Tato strouha ani nemá vyčleněnu samostatnou parcelu v katastru nemovitostí. Jde o ostatní plochy/neplodnou půdu, v územním plánu jsou vymezeny jako zeleň krajinná, skutečně v terénu existující, která má potenciál zádrže vody v krajině či ochrany před splachy. Rozsáhlá vodní nádrž zde asi skutečně není reálná.

13) Zhotovitel prověří možnost rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení v blízkosti hřbitova (pozemek p. č. 3527/95 k. ú. Mašťov)



Předmětný pozemek je v územním plánu začleněn do dvou návrhových ploch – plochy pro bydlení RP7 a plochy veřejné zeleně ZV1. Je poněkud zvláštní vymezovat plochu veřejné zeleně na soukromém pozemku, který navíc není dostupný ze sítě veřejných komunikací. Nejspíše mělo jít o jakousi ochrannou zeleň s ohledem na hřbitov. Přitom precedentem je západně sousedící pozemek, také bydlení a dotažený až ke hřbitovu. Zdá se proto být požadavek formulovaný v zadání oprávněný. Přitom ale rozšíření zastavitelné plochy je už zbytečné, neboť zde už došlo k výstavbě, a tak je zastavitelná plocha z územního plánu vyjmuta a předmětný pozemek je zahrnut do ploch stavových pro bydlení.

Město Mašťov na svém 2. zasedání zastupitelstva dne 21. 2. 2024 ve svých usneseních č. 13 a 14 rozšířilo obsah změny územního plánu o dva požadavky:

Pozemky p. č. 3524/75 v k. ú. Mašťov se zahrnují jako plocha určená pro výstavbu rodinných domů.

Tento požadavek je velmi příhodný. V územním plánu jsou vymezeny zastavitelné plochy Z.1 aZ.3, které navazují na zastavěné území a velmi vhodně rozvíjejí možnost zástavby na severním svahu nad centrem města, přičemž přirozeným limitem rozvoje jsou pozemky lesa. V místě kolem hřbitova by ale zůstala enkláva zemědělské půdy, de facto neobhospodařovatelná, s přístupem jen po místních komunikacích. Scelení zastavitelných ploch je proto velmi vhodné. Ačkoli jde o jediný pozemek (a tedy jediného majitele), což nenese komplikace mnohých jiných zastavitelných ploch (jako např. Z.3), nejde o plochu nekomplikovanou. Je zatížena třicetimetrovým „ochranným pásmem" lesa, dále přes ni přechází vodovodní řad (který například v ploše Z.1 se kvůli lepší využitelnosti plochy překládá), určitým limitem je sousedství hřbitova, který sice nemá oficiálně vyhlášené ochranné pásmo, přesto by se mělo k němu se chovat pietně. Také terénní konfigurace není zcela jednoduchá (sklony komunikací). Za zvážení by také stály vazby (dopravní, tj. možná komunikace pro motorová vozidle, anebo jen pěší propojky, ale i vazby urbanistické, pohledové aj.) na zastavitelnou plochu Z.1 (resp. její západní, dosud neřešenou část). Tyto složitosti plochy vedou k požadavku vypracování územní studie.

> Pozemky p. č. st 318, st. 335, st. 409/1, st. 409/2, 3526/1, 3526/2, 3526/3, 3596/6, 3596/7, 3596/8, 3596/9, 3596/10, 3596/16, 4199 a 3596/15 se zahrnují jako plochy určené pro výstavbu rodinných domů.

Takový je život, některé výrobní areály vzkvétají a potřebují další plochy pro svůj rozvoj, jiné rozumně uváží skutečné využití a budoucí využitelnost svých areálů a část případně nabídnou pro jinou funkci. Jde o lepší cestu, než by přineslo chátrání nevyužitých nemovitostí, vznik brownfieldu atd. Změnou územního plánu se proto na jmenovaných pozemcích vymezuje transformační plocha T.1. Její součástí je i pás izolační zeleně v určité „záchovné" šířce jakési clony. Zde jde spíše o urbanistické oddělení poměrně nekompatibilních funkcí, nikoli o pásmo hygienické ochrany (PHO), které udává odstup zemědělských areálů nebo objektů s živočišnou výrobou od objektů hygienické ochrany (např. stavby obytné, rekreační, školské a tělovýchovné, potravinářské, zdravotnické aj.) Odstup závisí především na charakteru a velikosti provozu a jeho vlivu na životní prostředí (emise pachových látek, prachu, hluku, hmyzu, alergenů apod.). Výpočet velikosti pásma by byl velmi vhodný, je individuální, dle metodiky Státního zdravotního ústavu. Využití plochy má ale ještě další limity – trasu vodovodního přivaděče a trasu nadzemního elektrického vedení. Také hloubka plochy (od silnice) umožňuje různorodá řešení. Ze všech těchto důvodů vyplývá požadavek ověřit využitelnost plochy územní studií.

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

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává. Nebylo dotčeným orgánem požadováno.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve svém stanovisku dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, k návrhu na pořízení změny č. 1 územního plánu Mašťova, které vydal dne 17. 10. 2023 pod č. j. KUUK/149762/2023/ZPZ/Sik.

Stanovisko má toto znění: Záměr **„Návrh na pořízení změny č. 1 ÚP Mašťov"** samostatně či ve spojení s jinými známými záměry či koncepcemi **nebude mít významný vliv** na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.

Na základě obsahu návrhu na pořízení změny č. l územního plánu Mašťov a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), posoudil zdejší odbor jako příslušný orgán podle § 22 písm. d) zákona předloženou žádost podle § 10i odst. 2 zákona s následujícím závěrem: „změnu č. 1 územního plánu Mašťov" **není nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí.

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

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

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

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

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

Změna principiálně řeší dvojí tematiku:

1. Převádí územní plán do jednotného standardu podle vyhlášky č. 157/2024 Sb. To je z části úprava formální, která ovšem v určitých částech vyvolává potřebu i věcného řešení, které ale nijak koncepčně nezasahuje do územního plánu.
2. Se změnou řeší věcné změny, tak jak je požadovala zpráva o uplatňování, obsahující zadání změny. Další úpravy vyplývají i z dalších souvislostí – nadřazená dokumentace, aktuální katastrální mapa, revize zastavěného územní atd.

V bodu prvním, tedy v převodu do jednotného standardu, je primárním úkolem použití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak je obsahuje aktuální platná legislativa.

Ve výrokové části změny je uvedena tabulka, která ozřejmuje, do jakých ploch s rozdílným způsobem využití byly původní plochy začleněny.

Generálním problémem územního plánu Mašťova je to, že každé sídlo (Mašťov, Vojtěchov, Dobřenec, Konice) má vlastní soubor ploch s rozdílným způsobem využití, a to zvlášť pro plochy stavové a zvlášť pro návrhové. Dokonce vlastní druh plochy s rozdílným způsobem využití má každá plocha výroby, každá plocha technické infrastruktury. Regulativy těchto ploch se někdy doslova opakují, někdy mají velmi mírné odlišnosti. (Příklady budiž dva: a) Každá plocha výroby a skladování má vlastní regulativy, které jsou v některých parametrech poměrně detailní – například druhy a počty kusů chovaných zvířat. Ale v praxi jde o neuplatněné a neuplatnitelné regulativy – například farma Doupov inzeruje vybraný druh skotu, územní plán připouští jen chov vepřů. b) Speciální plochou se vyznačuje i každé zařízení technické infrastruktury. Přitom využití je fixované a většinou nezáměnné – těžko na ploše čistírny odpadních vod vznikne plynová stanice apod. Navíc konkrétní využití je zachyceno v datech ÚAP a tím i v koordinačním výkresu.)

Při převodu do standardu proto byly plochy s rozdílným způsobem využití, resp. jejich regulativy sjednoceny, případně ponechány specifické požadavky pro některé ze zastavitelných ploch, pokud to mělo opodstatnění.

Další úprava spočívá v tom, že některé plochy byly aplikovány ve výkresech, ale neměly textový ekvivalent (nekompatibilita textové a grafické části). I toto je vyznačeno ve zmíněné tabulce. Konkrétně jde o plochy silniční dopravy (DS) a plochy zeleně vysoké mimolesní (NV) či ochranné a izolační (ZO). Proto musely být tyto plochy do textu územního plánu doplněny. Nové plochy s rozdílným způsobem využití byly formulovány velmi úsporně, jednoduše. Po projednání byla na základě stanoviska ministerstva obrany doplněna plocha DS.ux – doprava silniční – účelová komunikace neveřejná, určená pro zajištění zvláštních podmínek pro obranu a bezpečnost státu.

Dochází také k překódování zastavitelných ploch v souladu s jednotným standardem. To znamená, že zastavitelné plochy získávají kód Z a plochy změny v krajině kód K. V územním plánu byly zastavitelné plochy označeny písmeny RP (rozvojová plocha). Tak zvané „plochy pro ostatní funkce" ale byly značený kódem plochy s rozdílným způsobem využití a přidanou pořadovou číslicí (například ZV 1 = návrhová plocha zeleně). Nově tedy získávají ve většině případu označení písmenem Z a číslicí v pokračování číselné řady v té které části obce. Jako zastavitelné plochy jsou tak označeny také plochy sídelní zeleně (parkové, izolační), pro něž jednotný standard nemá jiné značení (o plochy změn v krajině nejde, ty jsou skutečně vyhrazeny jen pro nezastavěné území a je pro ně aplikováno písmeno K). Mezi rozvojovými plochami je zde uvedena i jedna plocha územní rezervy (získává označení R), která je pak uvedena i v samostatné kapitole textu. Tyto změny v označení ploch jsou patrné ve změnovém textu a dále se už více nekomentují a neodůvodňují.

Také skladebné části ÚSES a plochy VPS nebo VPO dostávají nový kód. Pokud je skutečně měněn pouze tento kód, označení, pak není tato změna už nikde dále komentována, jde o automatickou úpravu plynoucí z jednotného standardu. Pokud by šlo o úpravu i jiného charakteru (změna velikosti plochy, zatřídění do jiných ploch s rozdílným způsobem využití apod.), pak je tato úprava uvedena ve výčtu změn a také odůvodněna.

V územním plánu dochází k těmto změnám:

(Generální poznámka k číslování zastavitelných ploch: Územní plán pro rozvojové plochy RP používá tři číselné řady (pro jednotlivá sídla), které začínají čísly 1, 21, 31. Do pokračování těchto řad jsou zapracovány plochy, které územní plán obsahuje, ale měly své vlastní číselné označení (například plochy zeleně, které je třeba do ploch změn zařadit také jako plochy zastavitelné). Nové plochy přidané touto změnou č. 1 územního plánu nesou označení počínající číslicí 101. Návodné by bylo, aby případná změna č. 2 aplikovala číslování od č. 201 atd.)

1. U kapitol 2 až 7 se upravují jejich názvy tak, aby odpovídaly aktuální legislativě, konkrétně příloze č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. (stavební zákon).
2. V kapitole 1. Vymezení zastavěného území se nově přidává datum, k němuž je vymezení zastavěného území změnou aktualizováno. Ostatní texty se jako nadbytečné vypouštějí.
3. V kapitole 2. Základní koncepce rozvoje území obce se poslední odstavec upravuje, a to tak, že se vypouští text o úpravách stávajících silničních tras (navrhované obchvaty Mašťova se z územního plánu vypouštějí) a o rozvoji nových místních komunikací navázaných na rozvojové plochy (rozvojové plochy jako nadbytečnou podrobnost obsahovaly explicitně vymezené trasy nových místních komunikací).
4. V kapitole 3. Urbanistická koncepce se v prvním odstavci pátá odrážka upravuje do nového znění – zůstává zde odkaz na koridor (nikoliv už územní rezervu) pro elektrické vedení a na ÚSES. Vypouští se cyklostezka C35, která není na území Mašťova krajskou dokumentací vymezována. Také se vypouští odrážka odkazující na návrh koridoru územní rezervy pro obchvat silnice III/22121. Tato územní rezerva se z územního plánu touto jeho změnou vypouští. Je to v souladu s požadavkem zadání (viz).
5. V kapitole 3. Urbanistická koncepce v subkapitole Sídelní funkce:
   a) ve druhém odstavci se opravuje počet nových rozvojových ploch z osmi na sedm, neboť se vypouští už realizovaná plocha RP 7) a vypouští se celkový rozsah v hektarech, u něhož není dostatečně jasné, jaké plochy přesně zahrnuje, ostatně u jednotlivých ploch v následné tabulce jsou rozlohy ploch uvedeny;
   b) v posledním odstavci se modifikuje text o Vojtěchově – vypouští se chov vepřů, dnes se zaměřuje na skot, a vůbec byl popis poplatný ještě existenci starého, dnes už neexistujícího areálu statku.
6. V kapitole 3. Urbanistická koncepce v subkapitole Rekreační funkce se vypouští první věta ve druhém odstavci, která uváděla vymezení plochy pro sport v rámci plochy RP 1 – tato plocha se jako explicitní návrh vypouští. Ve třetím odstavci se pak pojem (cyklistická) stezka slovo nahrazuje slovem trasou (C 35 skutečně není cyklostezkou, ale trasou využívající stávající pozemní komunikace, silnice).
7. V kapitole 3. Urbanistická koncepce v subkapitole Občanská vybavenost a sport se druhý odstavec týkající se sportovních ploch upravuje: zmiňuje se opomenuté hřiště a dále se vypouští konstatování o návrhu malých hřišť u ploch bydlení – plurál zde nefunguje, bylo navrženo jen jedno (OS 2) a změnou se tato plocha vypouští. Koncepčně se ale připouští zřizování hřišť i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití (zejm. plochách pro bydlení a v plochách veřejných prostranství).

8. V kapitole 3. Urbanistická koncepce v subkapitole Podnikatelské aktivity se v prvním odstavci za slovo „stabilizuje" přidává text „a v případě Vojtěchova rozšiřuje" – je to reakce na změnou rozšiřovaný areál (viz požadavek v zadání). Dále se u plochy územní rezervy pro funkci VD upravuje její korektní znění dle aktuální legislativy na „drobnou výrobu a služby". V poslední větě se vypouští odkaz na nařízení vlády č. 59/2006 Sb. Nepodařilo se jej dohledat, pod č. 59/2006 figuruje ve sbírce zákonů zákon o prevenci závažných havárií (...). Proto se konkrétní předpis nahradil obecným odkazem na platnou legislativu. Tato úprava je provedena i v plochách s rozdílným způsobem využití v kapitole č. 6, kde také nařízení vlády figurovalo.

9. V kapitole 3. Urbanistická koncepce v subkapitole Systém sídelní zeleně se u ploch ZP upravuje druhý odstavec – vypouštějí se slova „poměrně rozsáhlé" (je otázka, jsou-li opravdu návrhové plochy zeleně tak velké). Také se vypouští vazba těchto ploch na zámecký park – leží ve zcela jiných lokalitách, doplnění parku je spíše virtuální než skutečné. Do textu se doplňuje (z dalšího, vyjmutého odstavce) zmínka o ploše Z.11. Zcela se vypouští text následujícího odstavce, kde jsou zmíněny malé plochy vymezované nad podzemní trasou vodovodního řadu. Plochy se z návrhu vypouštějí, jde o přílišný detail, způsob řešení může být zcela jiný než parkově upravená veřejná zeleň (věcné břemeno přes soukromé pozemky, veřejné prostranství, dopravní plochy apod.). U ploch PU, tedy veřejných prostranství, se vypouští zmínka o návrhu dvou malých ploch PV1 – jde skutečně o zcela marginální plochy navazující navíc na podivný proužek zeleně bez označení, toto vše je podměrečné z hlediska územního plánu a řešitelné v souvislosti s řešením plochy Z.1 jako takové, do ní jsou zmíněné plošky začleněny.

10. V kapitole 3. Urbanistická koncepce se subkapitola Plochy přestaveb a asanací vypouští. Zde vymezené plochy přestaveb neodpovídají aktuální definici ploch transformačních (které v novém stavebním zákoně nahradily plochy přestaveb), a proto se dále považují za zastavitelné plochy.

11. V kapitole 3. Urbanistická koncepce se v jejím závěru v tabulkové části provádějí tyto změny:
    a) Název tabulky se mění na „Přehled ploch změn – zastavitelných a transformačních ploch a ploch změn v krajině a územních rezerv". Přizpůsobuje se tak legislativě i faktické náplni tabulky (obsahuje například i plochy změn v krajině a také jednu položku územní rezervy). Také se překlasifikovávají plochy přestavby na normální zastavitelné plochy. Zde byl využit občas užívaný úzus, že všechny plochy vymezené v zastavěném území jsou považovány za plochy přestaveb (ať na nich něco stálo, nebo nikoliv). Definice ploch transformačních, které je v novém stavebním zákoně nahradily, mluví o vytvoření zcela nového charakteru území (což není náš případ) nebo o obnově znehodnoceného, či zanedbaného území za účelem opětovného využití (ani to nekoresponduje s plochami v tomto územním plánu). Naopak jedna nová transformační plocha se přidává, která má skutečně onen předmětný charakter – jde o přestavbu části zemědělského areálu na plochy pro rodinné bydlení.
    b) Z tabulky se vypouští sloupec „Etapa výstavby". Pořadí změn (etapizace se generálně vypouští – viz komentář dále u kapitoly 10. Stanovení pořady změny v území.

12. V kapitole 3. Urbanistická koncepce se v tabulkové části týkající se Mašťova provádějí tyto změny:
    a) U plochy Z.1 se nahrazuje lokalizační údaj „západně" za „východně" (evidentně chyba typu seno/sláma) a dále se mění údaj o rozloze. Zvětšení plochy vyplývá z „dotažení" lokality až k lesu (namísto rezervy pro obchvatovou komunikaci) a také ze započtení všech ploch, které byly v lokalitě explicitně vyčleněny (zeleň, komunikace).

b) U plochy Z.2 se aktualizuje funkční využití, přidává se „DS.m – doprava silniční – místní komunikace a ZO – zeleň ochranná a izolační" a také se upravuje rozloha. Úprava vymezení lokality je dána jednak zadáním (viz), jednak vypuštěním návrhu silničního obchvatu. Lokalita je „dotažena" až k lesu, aby zde nevznikaly neobhospodařovatelné enklávy zemědělské půdy.
c) Plocha Z.3 se upravuje kvůli odebrání návrhové trasy silničního obchvatu. Ponechává se v ní 30metrové pásmo zeleně kolem lesa a využití se celá plocha, jež by byla jinak neobhospodařovatelná.
d) U plochy Z.4 se v poznámce slova „území přestavby" nahrazují slovy „stavební využití". Úprava souvisí s vypuštěním ploch přestaveb (nově zvaných transformační), jak už bylo komentováno výše.
e) Do tabulky ploch se přidává nová zastavitelná plocha Z.13. Jde o požadavek zadání (rozhodnutí zastupitelstva), viz v příslušné kapitole.
f) Do tabulky ploch se přidává nová zastavitelná plocha T.1. Jde o požadavek zadání (rozhodnutí zastupitelstva), viz v příslušné kapitole.
g) Plocha RP 7 je už stavebně využita novým rodinným domem, proto se jako zastavitelná vypouští.
h) Plocha OS 2 se vypouští. Plocha je de facto součástí rozvojové plochy RP 1 (resp. Z.1). Pro plochu je zpracována studie, která bude veřejná prostranství řešit odlišným způsobem a na inkriminovaném místě s plochou hřiště nepočítá. Proto se plocha vyjímá a zahrnuje generálně do zastavitelné plochy pro bydlení, detaily pak bude řešit projektová dokumentace.
i) Plocha ZV 1 se vypouští. Byla určena pro veřejnou parkovou zeleň… Má přímou vazbu na plochu RP 7, která se vypouští coby už realizovaná výstavbou rodinného domu. Rodinný dům je obklopen jedním pozemkem (v soukromém držení majitele rodinného domu), který je užíván jako zahrada a v zadání je požadováno jeho zařazení do ploch zastavitelných. Je změnou územního plánu začleněn do stabilizovaných ploch pro bydlení.
j) Plochy ZV 5 až ZV 10 se vypouštějí. Jde o úzké proužky zeleně kopírující vodovodní řad v rozvojových plochách RP 1, RP 2 a RP 3. Vymezení veřejné parkové zeleně v těchto parametrech nedává smysl. Navíc se ukazuje (studie pro část plochy RP 1, tedy Z.1), že vodovodní řad lze přeložit, a že tedy byl územní plán v tomto smyslu zbytečně podrobný až přeurčitý. Koncepce řešení těchto zastavitelných ploch bude jiná, než předpokládal územní plán.

13. V kapitole 3. Urbanistická koncepce se v tabulkové části týkající se Vojtěchova provádějí tyto změny:
a) Plocha VV 42 se vypouští. Návrh vodní plochy se ruší na základě požadavku zadání (viz).
b) Přidávají se dvě zastavitelné plochy Z.41 a Z.42. Jde o rozvoj a plošné rozšíření stávající farmy ve Vojtěchově, a to na základě požadavku formulovaného v zadání (viz).

14. V kapitole 3. Urbanistická koncepce se v tabulkové části týkající se Dobřence provádějí tyto změny:
a) Plochy RP21 a RP22 byly určeny pro stejnou funkci (rodinnou rekreaci). Lišily se pouze tím, že jedna byla zahrnuta do zastavěného území, a tím považována za plochu přestavbovou, zatímco druhá byla plochou zastavitelnou. Obě byly proťaty návrhovou místní komunikací (přecházející v krajině do cesty účelové), která nebyla nikde zmíněna. Nově se tedy obě předmětné plochy slučují do jediné, která navíc obsahuje zmíněnou komunikaci.
b) Komentář viz u předchozího bodu.

c) Plocha TV21 se vypouští. Vymezení plochy pro sběrný dvůr (pro takto malé sídlo?) na samotné návsi je možné považovat za určitý omyl. Taková funkce by vyžadovala diskrétnější lokalizaci. Ale je docela možné, že účel je už splněn umístněním sběrných kontejnerů na separovaný odpad v severní partii tohoto veřejného prostranství při průtahu silnice.

15. V kapitole 3. Urbanistická koncepce se v tabulkové části týkající se Konic provádějí tyto změny: a), b) Plochy ZO31 a ZO33 spolu místně souvisejí, mají shodnou funkci, shodnou etapu realizace a není tedy zřejmé, proč jsou to plochy dvě. Změnou se slučuje do plochy jedné.

16. V kapitole 4. Koncepce veřejné infrastruktury v části Dopravní infrastruktura se provádějí tyto úpravy:
    První odstavec se týká silniční dopravy. Územní plán na silnicích třetí třídy navrhuje množství úprav z hlediska směrového vedení a šířkového uspořádání, a to s odkazem na normu ČSN 736110, jejímž předmětem jsou ale místní komunikace, projektování silnic a dálnic je řešeno jinou normou. Tyto úpravy se ponechávají jen v koncepční rovině (umožněné jsou regulativy v sousedících plochách) pro případ, že by opravdu byly nezbytné a finančně uskutečnitelné. Dále se z tohoto odstavce vyjímá text týkající se dvou obchvatů/přeložek, které územní plán navrhuje. Zadání změny (viz) požaduje posouzení nutnosti těchto nových dopravních tras – bylo tak učiněno a jsou z územního plánu vyjmuty.
    Jako druhý odstavec je vložen generálně koncepční text týkající se místních komunikací, vytvářejících ucelený systém, na který se mohou napojit všechny rozvojové lokality.
    Třetí odstavec se zabývá cyklistickou dopravou. Územní plán v souladu se ZÚR ÚK navrhuje koridor cyklostezky C35. Tato ale byla na popud odboru regionálního rozvoje krajského úřadu ze ZÚR v jejich druhé aktualizaci vypuštěna, neboť „vedení cyklotras je vyznačeno po stávajících komunikacích a nepředpokládá se změna tohoto stavu". Proto se zde tato trasa pouze uvádí jako stávající, stejně tak jako trasa č. 3080. Pro cyklistiku jsou pak využitelné další pozemní komunikace, jak silnice, tak účelové cesty. Územní plán navrhoval další cyklotrasy, obecně respektovaný cykloserver.cz uvádí jako doporučené trasy odlišné. Nejde o problematiku, která by měla územní průmět a vyžadovala řešení v územním plánu.

17. V kapitole 4. Koncepce veřejné infrastruktury v části Technická infrastruktura / Vodní hospodářství se v oddílu a) Hydrologické poměry (…) provádějí následující úpravy:
    1. U nádrže houština se upřesňuje, že jde o „suchou" nádrž, jak ve své připomínce požaduje Povodí Ohře. Současně se uvádí kód plochy změn v krajině, a to K.1.
    2. Na základě požadavku Povodí Ohře, formulovaném v připomínce k projednání změny územního plánu, se vypouští text, který koncepčně navrhuje řešení přívalových vod vybudováním odvodňovacích koryt s odtokem do vodoteče. Místo toho se koncepčně uvádí potřeba doplnění těchto zařízení vsakovacím nebo retenčním prvkem.
    3. Vložený text je přesnou formulací, již požaduje Povodí Ohře ve své připomínce vložit do výrokové části územního plánu.
    4. Vypouští odrážka „Nádrž na Rokelském potoce pod Vojtěchovem" – to bylo požadováno zadáním změny územního plánu (viz). Dopad to pak má na celkový počet navržených nádrží (šest místo sedmi) a na jejich celkovou rozlohu, která se upravuje. na 23,2 ha. Současně se u jednotlivých nádrží doplňuje jejich kódové označení (jde o plochy změn v krajině, tedy písmeno K následované tečkou a pořadovým číslem).

18. V kapitole 4. Koncepce veřejné infrastruktury v části Technická infrastruktura / Energetika a spoje se v oddílu a) Elektrická energie ve druhém odstavci upravuje text, neboť se vypouští územní rezerva pro vedení 400 kV, kterou vymezily zásady územního rozvoje. Územní rezervu nahradil koridor E2, který se touto změnou do územního plánu zapracovává. Je značen v souladu s jednotným standardem územního plánu jako překryvný koridor převzatý z nadřazené dokumentace CNZ a za tímto označením je uveden název E2, tedy CNZ.E2. V prostoru Mašťova má koridor šíři 300 m, která je v těsném kontaktu se sídlem zmenšena na 250 m.
    Do kapitoly se pak vkládá text vylučující možnost umisťovat ve volné krajině (nezastavěném území) výrobny elektrické energie z obnovitelných zdrojů. Je to reakce na požadavek ze zadání změny územního plánu (viz).

19. V kapitole 4. Koncepce veřejné infrastruktury v části Občanská vybavenost a služby se ve druhém odstavci do výčtu občanské vybavenosti přidává i kulturní dům. Jde o stavbu z 60. let minulého století, která je využívána pro kulturní akce, ale i jako školní tělocvična. Jde jen o nápravu tohoto opomenutí.

20. V kapitole 5. Koncepce uspořádání krajiny se u tabulky „Převzaté závazně vymezené skladebné části (…)" vypouští text vysvětlivek, který odkazuje na podkladové materiály ÚSES z r. 1996, nyní jsou závazným podkladem jen ZÚR ÚK. Dále u subnadpisu „Hodnotný krajinný segment na úrovni přírodní památky" se text „Niva Leskovského potoka" nahrazuje textem „niva potoka Lesky". Pod málo užívaným názvem Leskovský potok figuruje Rašovický potok (protékající Lestkovem a v Rašovicích se vlévající do Ohře). Potok u Dobřeneckého rybníka se dle map nazývá Leska.

21. V kapitole 6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití se vkládá druhý odstavec, v němž se vylučuje umísťování výroben elektrické energie v nezastavěném území. Prověřit toto vychází z požadavku zadání – viz kapitolu a) Vyhodnocení souladu se zadáním zprávou o uplatňování nebo zadáním změny, a to v bodě č. 8, kde se explicitně požadovalo „prověření vyloučení možností umístění staveb výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů". V odůvodnění se tam odkazuje na vyšší veřejné zájmy (zejména jde o ochranu přírody a krajiny). Dále se do kapitoly doplňuje text týkající se respektování ochranných pásem – plyne z požadavku oprávněného investora a z pokynů pořizovatele.
    Dále se do kapitoly doplňuje text týkající se umisťování staveb v kontaktu s pozemky určenými k plnění funkcí lesa – plyne to z požadavku dotčeného orgánu a z pokynů pořizovatele.

22. V kapitole 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci dochází k těmto úpravám: Vypouští se úvodní text – je nadbytečný, vyjmenovává měřítka a názvy výkresů a odkazuje na paragraf už neplatného zákona.
    Dále se vypouštějí tyto veřejně prospěšné stavby:
    D1 | Jde o úpravu oblouku na silnici III. třídy. Její stávající oblouk je dostatečný, v samotné zatáčce je prostor pro případné řešení vlečné křivky. Okolní plochy s rozdílným způsobem využití umožňují umístění nezbytné infrastruktury, pokud by to bylo potřeba. Majitel silnice, Ústecký kraj, žádný takový požadavek neuplatnil. V odůvodnění územního plánu se uvádí, že tyto závady na trasách silnic III. třídy jdou na konto velmi nízké dopravní zátěži (asi ve smyslu, že není nutno se tolik o tyto trasy starat).
    D2 | Důvod pro úpravu křižovatky vůbec není jasný. Na styku komunikací je množství volného

prostoru pro případné úpravy, oba pozemky komunikací v křižovatce se stýkající náleží městu, k vyvlastňování tedy není důvod.
D3–D7 | Viz komentář u D1. U D4 je změna trasy nasměrována do velmi dramatického terénu, byla by možná za cenu velkých nákladů. Úprava D6 také není příliš srozumitelná, když na téže silnici směrem k východu jsou mnohem ostřejší zatáčky, které nechává územní plán nepovšimnuty.
D8 | Místní komunikace má dnes šířku 6–8 metrů, existuje na ní jedno užší místo. Je pravděpodobné, že bude vyžadovat nějaké úpravy, je otázka, jestli je třeba vyvlastňování. Případné rozšíření by patrně bylo na úkor zeleně po severní straně či v rámci plochy Z.5. Vše nechť nejprve vyřeší projektová dokumentace.
D9 | Vnitřní komunikace v rozvojových plochách změna územního plánu vypouští. Jde o nadměrnou podrobnost, kterou není schopen územní plán řešit. Komunikace D9 vůbec nemusí být potřeba (obsloužení plochy Z.5 jen ze severu a z jihu).
D10 | Tato komunikace už zcela ztratila smysl, průjezdná trasa zde nevznikne. Plochy Z.2 a Z.3 jsou nezávislé, nebudou dopravně propojeny.
D12–D14 | Jde o vnitřní komunikace v zastavitelné ploše Z.1. Řešení bude jiné. Vnitřní komunikace se generálně změnou vyjímají (jak je komentováno na jiných místech).
D15 | Veřejně prospěšná stavba se ponechává, jde o potřebné propojení sítě místních a účelových komunikací. Fakticky funguje, ale není vyjádřeno v katastru nemovitostí. Ponechává se jako VPS, přejmenovává se na VD.1.
D16 | Opět jde o vnitřní komunikaci v ploše Z.6, která není známo, jakým způsobem bude využita (a z části už je).
D17 | Jde o parkoviště k obsluze místního koupaliště. Tato sportovní plocha má nejisté budoucí využití (ekonomická náročnost). Opět jde o přílišnou podrobnost – lze si představit zcela jiné umístění parkingu, v nižší poloze, blíže areálu a po vrstevnici.
D18 | V reálu už parkoviště existuje – v jiné poloze a s nižší kapacitou. Další možnosti parkování jsou využívány v prostoru u kostela. Celý tento prostor je veřejným prostranstvím a lze jej využít pro návrh parkovišť bez této specifikace v územním plánu. Jde o pozemky města, vyvlastňování není potřeba.
D19 | Pro parkování u hřbitova už byla zřízena plocha při západní straně hřbitova v rámci místní komunikace. Rozšíření stávajícího parkoviště je možné. Tato návrhová plocha (která částečně sahá do parcely hřbitova a částečně do sousední) je z územního plánu vyjmuta a je zde vymezena zeleň ochranná a izolační.
C35 | Nejde o cyklostezku, ale o cyklotrasu. Ta je územím Mašťova vedena, je značená a využívá silnic a jejich průtahů. Proto, že není potřeba pro ni budovat speciální komunikaci, byla jako VPS vyjmuta i z nadřazené dokumentace. Je uváděna pouze v koordinačním výkresu.
C1 | Jde o zcela podružnou lokální cyklotrasu přes Dobřenec vedoucí po silnici III. třídy, kterou cykloserver.cz nenabízí ani jako trasu doporučenou. Vyvlastňování pro trasu nepřichází v úvahu.
C2 | Cyklostezka je navržena jako peáž základní cyklotrasy C35 a je trasována krajinou po účelových cestách (možná. V katastru nemovitostí zaznamenaných, ale ne vždy fakticky v terénu existujících). Je zcela nepravděpodobné, že by takováto souběžná cyklostezka byla realizována. Z územního plánu se vyjímá.
E1–E2 | Umisťování trafostanic na konkrétní místa je v územním plánu prakticky nemožné. Je to věc veřejného investora, jestli zvolí cestu posílení stávající trafostanice nebo výstavbu nové. Například E1 je dle ÚP situována v nejvýchodnějším cípu zeleně, mimo odběrná místa, mimo přímou

vazbu na lokality Z.5 a Z.6, o jejichž intenzitě využití a potřebě nové trafostanice, není nic známo. Stejně tak trafostanice E2, lokalizovaná do rozvojové lokality Z.1, se zatím v rozpracované projektové dokumentaci lokality, resp., její východní části, neobjevuje.

E3–E5 | Pokud nedokáže územní plán projektovat ani umístění distribučních trafostanic, tím spíše nemůže umísťovat podzemní trasy kabelů. Koncepčně je možné umístit potřebnou infrastrukturu ve všech plochách. Pro podzemní vedení není ani vhodné vyvlastňování pozemků.

E6 | Umístění trafostanice bude spíše řešeno ve studii plochy T.1, není vhodné se vázat na toto místo.

V1 | Stejný pohled jako pro elektrická vedení lze uplatnit i pro navrhované vodovodní řady. Tato trasa vede místní komunikací, která je v majetku města, pak asi není nutné vyvlastňování.

V2 | Komunikace uvnitř lokalit Z.2 a Z.3 se změnou územního plánu vypouští, ani sítě tudy nebudou takto trasovány.

V3–V5 | Vodovodní trasy v ploše Z.1 budou umístěny na jiných místech, budou realizovány přeložky apod., zcela mimo zde navržené trasy komunikací, zeleně atd. Vše řeší podrobná projektová dokumentace.

V6 | Jde o vodovodní přípojku k farmě ve Vojtěchově. Ponechává se jako VP.

K1 | Viz V1, jde o souběžnou trasu.

K2 | Trasa je vedena středem plochy Z.5, komunikací, která byla vyjmuta z územního plánu. Možná bude trasa sběrného kanalizačního řadu vedena jako věcné břemeno i jinou trasou.

K4–K5 | Jde o stejný problém jako u vodovodního řadu V2 – komunikace se z lokalita Z.2 a Z.3 vypouští, bude-li vůbec realizována, pak nejspíše v odlišné trase.

K6–K9 | Všechny tyto kanalizační sběrače jsou navrhovány pro plochu Z.1. Uspořádání vnitřních komunikací zůstane částečně zachováno, částečně se mění podle vznikající projektové dokumentace, a tedy i trasy technické infrastruktury doznají změn.

Dále se vypouštějí následující veřejně prospěšná opatření:

Veřejná zeleň ZV1, ZV3–ZV10 a ZV31 | Veřejná zeleň nesplňuje kritéria definice veřejně prospěšných opatření.

Ochranná a izolační zeleň ZO31–ZO33 | Ochranná a izolační zeleň nesplňuje kritéria definice veřejně prospěšných opatření.

Veřejná prostranství PV1 a PV21 | Veřejná prostranství nesplňují kritéria definice veřejně prospěšných opatření.

Opatření na snižování ohrožení v území povodněmi ZP1–ZP4 | Záchytný příkop ZP1 je situován v ploše územní rezervy a nově asi bude mít souvislost i s transformační plochou T.1. Možná bude vhodnější nějaké jiné řešení, které do těchto dvou ploch tolik nezasáhne. Záchytné příkopy povrchových vod, meliorační průlehy ZP2–ZP4 byly navrženy, aby zachytily přívalové dešťové vody, a ochránily tak rozvojové lokality Z.1, Z.2 a Z.3. Změnou územního plánu se vypouští územní rezerva pro obchvatovou komunikaci, a tak lokality jsou dosazeny až k lesu (ať zahradami, pásem zeleně či jiným způsobem). Mizí tak volné plochy polí, s kterých by mohlo ke splachům a přívalovým dešťům docházet. Jižní svah bude zastavěn a zástavba s velkým podílem vsakovacích ploch (koneckonců dešťová voda má být zužitkována na každém pozemku) je vlastně takovým melioračním opatřením. Problematiku také bude řešit projektová dokumentace každé z rozvojových ploch.

Opatření na vytváření prvků územního systému ekologické stability | Jde o devět skladebných částí lokálního systému ekologické stability, nefunkční biokoridory. Není vůbec pravděpodobné,

že by se město v brzké době pustilo do realizace skladebných části ÚSES, natož že by některé potřebné pozemky vyvlastňovalo. Reálnější je ponechat na komplexních pozemkových úpravách návrh ÚSES včetně řešení majetkového (směny pozemků v rámci katastru).
Veřejně prospěšné stavby, které jsou v územním plánu ponechány, dostávají nový kód v souladu se standardem. Následující číselné označení je nové, počínající jedničkou.
Nově se do územního plánu zapracovává VPS pro koridor E2, požadavek vyplývá z nadřazené dokumentace.

23. V kapitole 8. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv dochází k těmto úpravám:
a) První věta se upravuje tak, že odkazuje jen na jednu územní rezervu – zůstává jen jedna z původních tří územních rezerv.
b) Název územní rezervy nově zní: „R.1 – územní rezerva pro plochy výroby a skladování – plochy výroby drobné a služeb VD". V názvu se nově uplatňuje korektní označení územní rezervy (písmeno R následované tečkou a pořadovou číslicí), správně se uvádí i název budoucí plochy s rozdílným způsobem využití a naopak se z názvu vypouštějí lokalizační údaje.
c) Do první věty se přidává text týkající se lokalizace, tedy text vyjmutý z názvu plochy.
d) Na konec odstavce se přidává věta: „Podmínky pro využití a prostorové uspořádání určí změna územního plánu." a zbylý text u této plochy územní rezervy se vypouští. Územní rezerva má zajistit, aby v dané ploše nevznikly stavby a zařízení, které by bránily žádoucímu budoucímu využití. Toto budoucí využití tedy musí být známo, ale není vhodné současně s vymezením rezervy detailně určovat způsob využití a prostorové uspořádání plochy. To jsou regulativy, které bude řešit změna územního plánu, kterou bude plocha územní rezervy vymezena jako plocha zastavitelná a náležitě projednána.
e) Územní rezerva ER1 se vypouští. Jde o koridor, který je vymezen v ZÚR jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu. Tak je i jako „průhledný" koridor zapracován touto změnou do územního plánu. Nejde už o územní rezervu.
f) Územní rezerva DS se vypouští. Tento požadavek vyplývá ze zadání – viz výše kapitolu e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny.

24. Vkládá se nová kapitola 9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie. Územní plán vymezuje tři takové plochy. Jde o plochy, které mají svá specifika, pro něž není jednoduché jejich využití, a ověření studií je tak žádoucí. Plochy Z.13 a T.1 jsou nově vymezeny na základě zadání (rozhodnutí zastupitelstva) – v kapitole e) je o nich pojednáno. Jiná je situace plochy Z.3, která v územním plánu už byla vymezena (zahrnovala plochy RP3, ZV5, ZV6 a neoznačený návrh místní komunikace a směrem k lesu byla limitována návrhem trasy silničního obchvatu). Navíc se předpokládala vazba na plochu RP2 (Z.2), která už není reálná. Komplikací je i více majitelů pozemků. Tím spíše hrozí, že neuvážený čin jednoho z nich může „znehodnotit" celou plochu, tedy zamezit jejímu smysluplnému využití pro ostatní (zvláště s ohledem na jediný dopravní přístup od východu, od hřbitova). Proto se předepisuje studie, která nemusí být složitá, měla by ověřit základní parametry plochy, zejména vazby dopravní. Parcelace je pak fakultativní záležitostí, prakticky stačí rozdělení na veřejná prostranství (vč. komunikací) a zastavitelné plochy. Podle interních skic by zde mohlo vzniknout cca 8 rodinných domů a byla by škoda tuto lokalitu nevyužít, má mnohá pozitiva.

25. Kapitola 10. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) se vypouští. Je totiž především formulována příliš vágně – plochy ve druhé etapě lze prý využít teprve až budou naplněny kapacity z první etapy (není přesně řečeno, jaké plochy jsou podmíněny jakými, také není definováno „naplnění" kapacit), případně je lze využít rovnou, pokud nelze využít plochy v 1. etapě. V takovém případě etapizace ztrácí význam. Navíc v ploše RP 6 (Z.6), zahrnuté do druhé etapy, už je určitá část využita (nezapsána ale zatím v katastru nemovitostí). Etapizace se pak týká i různých ploch zeleně, vodních ploch, kde už zcela mizí logika návazností.

Dále se provádějí úpravy ve výkresech, které nemají průmět v textové části.

Ruší se návrh vnitřních místních obslužných komunikací u ploch RP 1 až RP 3. Je pro to několik argumentů. Jednak jde o nadměrnou podrobnost, která není v měřítku územního plánu vhodná. Ze zkušenosti lze s téměř stoprocentní jistotou tvrdit, že projekt vnitřního uspořádání zastavitelných ploch (parcelace, vymezení veřejných prostranství s komunikacemi) bude v podrobné projektové dokumentaci odlišný od koncepční vize územního plánu. Druhým argumentem je, že plocha RP 1 (Z.1), resp. její část, je už dosti rozpracovaná v zastavovacích studiích (a samozřejmě jinak, než navrhoval územní plán), a tím se mění i podmínky pro zbylé části plochy. Dále vůbec dochází k úpravám ploch Z.2 a Z.3 kvůli vypuštění územní rezervy pro obchvatovou komunikaci a také kvůli zpřesňujícím požadavkům formulovaným v zadání.

Dále se v územním plánu provádějí změny plynoucí z úpravy zastavěného území, ze změn v katastrální mapě, tedy katastru nemovitostí (dále KN), z nesouladu územního plánu se skutečným využitím ploch apod. Jde o tyto úpravy:

Mašťov

m1 | Takto vyznačené pozemky jsou podle KN pozemky lesa. V územním plánu byly začleněny do různých ploch, nově se zahrnují do plochy LU (lesní všeobecné). Vyskytuje se pětkrát.

m2 | Plochu představuje šest pozemků, které jsou v KN vedeny jako plochy ostatní – manipulační plocha nebo ostatní komunikace. Územní plán je přiřadil ke komunikacím a zeleni (bez označení kódem příslušnosti k plochách s rozdílným způsobem využití). Evidentně jde o součást celého zemědělského areálu (i podle majetkových poměrů), jenž může zahrnovat zeleň, komunikace atd., proto je začleněno do plochy VZ (výroba zemědělská a lesnická).

m3 | Tři parcely, které v územním plánu ještě nebyly vyčleněny (a jejichž plocha byla zahrnuta do veřejných prostranství), jsou v soukromém držení a náleží k sousední nemovitosti. Jsou tedy přičleněny do plochy BI (bydlení individuální).

m4 | Plocha je nově vymezena jako plocha TU (technická infrastruktura všeobecná), patří firmě ČEZ, stejně jako malý pozemek s příjezdem. Upravena je i okolní plocha veřejného prostranství.

m5 | V tomto místě došlo nejspíše z veřejného prostranství k vydělení proužku tvořeného osmi malými pozemky. Jsou přidány do ploch bydlení individuálního BI.

m6 | Tato řádka zahrádek se zahradními domky či „šupnami" (v KN jde o zemědělské stavby) jistě náležela k bytovým domům jako kompenzace za chybějící zahrady. Možná to už není ve všech

případech pravda, nicméně přičleňují se k ploše hromadného bydlení BH (v územním plánu neměly kódové označení, ale podle barvy plochy byly součástí bydlení individuálního).

m7 | Plocha se vymezuje jako stavové bydlení BV. Jde o reakci na požadavek č. 13 v zadání.

m8 | Předmětný pozemek ve vlastnictví ČR je ostatní plochou/neplodnou půdou. Územní plán zde navrhoval parkoviště pro 16 vozů (část ale byla vymezována přímo na pozemku hřibitova). Mnohem menší parkoviště (ale zřejmě s dostačujícím počtem stání) bylo vybudováno severně od vstupu do kostela při hlavní místní přístupové komunikaci. V těchto místech je rezerva pro rozšíření parkingu. Pozemek jižně od hřbitova je proto vymezen jako zeleň ochranná a izolační ZO. To je příhodná funkce i s ohledem na zájem o rozvoj bydlení na ploše Z.13.

m9 | Územní plán poměrně striktně vymezuje veřejná prostranství a místní komunikace. Zde zřejmě došlo k přeparcelování a dnes je explicitně vymezena plocha veřejného prostranství, které slouží pro obsluhu zadních traktů zahrad řadových rodinných domů (na severu) a některých rodinných domů na jižní straně. Vymezuje se tedy plocha PU (veřejné prostranství všeobecné).

m10 | Zde jde o drobnou úpravu ve vymezení hasičské zbrojnice a k ní přináležejících pozemků do plochy OV (kterou mimochodem územní plán v textu opomněl).

m11 | V inkriminovaném místě došlo k částečnému využití zastavitelné plochy RP2. Dvě budovy a související zahrada náležejí do areálu domova sociální služeb. Jsou proto zahrnuty do ploch BX (bydlení jiné).

m12 | Dva pozemky (dle KN ostatní plochy) byly v územním plánu částečně ve veřejném prostranství. Ve skutečnosti jsou už obehnané plotem jako součást areálu domova sociálních služeb. Jsou proto přičleněny do plochy BX (bydlení jiné).

m13 | Pozemek domova sociálních služeb je zahradou. Jako zahradu ji ústav chce i dále využívat (viz zadání, požadavek č. 10). Byla proto vyjmuta z návrhové plochy bydlení RP2 (resp. Z.2) a vymezena jako stavová zeleň ZP.

m14 | Jde patrně o renonc v územním plánu. Předmětný pozemek je v něm vyplněn barvou, která odpovídá plochám NV (zeleň vysoká mimolesní), není však označen kódem plochy s rozdílným způsobem využití. Dne KN jde o sad, mělo jít tedy o úlohu NX (plochy zemědělské – se specifickým využitím – ovocné sady), jež se převádějí do standardizované plocha AT (trvalé kultury).

m15 | Původně byl na severu sousedící rodinný dům obklopen komunikacemi a veřejnými prostranstvími. To už není pravda, jižní partie jsou za plotem a přičleněny k sousedním nemovitostem. Proto se dva pozemky, dříve vymezené jako veřejné prostranství, přidávají do ploch BV (bydlení venkovské).

m16 | Navazuje na předchozí bod. Pozemek dříve vymezený jako komunikace se přidává do ploch BI (bydlení individuální).

m17 | Plocha je součástí domova sociálních služeb, obklopuje jeho budovu. Je proto začleněna do ploch BX (bydlení jiné). Další vnitřní členění nemá smysl.

m18 | Jde o nově v KN vymezenou parcelu. V územním plánu byla součástí prostoru (zeleně) kolem kostela. Náleží soukromému majiteli sousední nemovitosti. Přičleňuje se tedy k plochám BI (bydlení individuální).

m19 | Pošta a škola byla v územním plánu vymezena jen v rozsahu samotné (vlastně ani ne celé) budovy, bez pozemku, dvora. Do plochy OV.s se tak zapracovává celý soubor pozemků.

m20 | V územním plánu je polovina inkriminovaného domu na náměstí zakreslena jako OX2 (ústav sociální péče o mládež). Patrně v něm kdysi byla nějaká vybavenost, dnes jde o rodinný dům v soukromém držení. Celý se začleňuje do okolních ploch BI (bydlení individuální).

m21 | Místní mateřská škola využívá aktuálně dva domy na náměstí, včetně celých jejich pozemků zahrad a dvorů. Aktualizuje (zvětšuje) se tedy vymezení plochy OV.s (občanské vybavení veřejné – vzdělání a výchova) podle skutečnosti.

m22 | Inkriminovaný pozemek možná býval vodním korytem pro napojení vedlejší vodní plochy. Dnes jde o soukromou zahradu, začleňuje se do ploch BI (bydlení individuální). Součástí ploch BI mohou být vodní prvky, případně podzemní potrubí s přívodem vody.

m23 | V územním plánu je několik pozemků vymezeno jako veřejná zeleň (bez upřesnění kódem) obklopující malou vodní plochu. Rybníček i okolní pozemky jsou v soukromém držení, zaploceny, začleňují se proto do ploch BI (bydlení individuální).

m24 | Vstupní přístupové prostory k zámku pojímá územní plán dosti komplikovaně soustavou dvou druhů zeleně a sestavou cest. V KN je dnes patrně nová parcela, náleží městu a jde o ostatní plochu/zeleň. Proto je přičleněna k parku a plochám ZP (zeleň parková a parkově upravená).

m25 | Jde o plochu, v níž stojí historická sýpka, která je dnes muzeem hasičské techniky. V územním plánu je zařazena do ploch výroby a skladování, změnou územního plánu se začleňuje do příhodnějších ploch občanské vybavenosti OV (občanské vybavení veřejné).

m26 | Územní plán zde vymezil dvě návrhové plochy vysoké zeleně mimolesní NV, jež nesou označení NV1 a NV2 (nově K.7 a K.8). Pozemky jsou už aktuálně poměrně zarostlé, neslouží k zemědělské produkci. Návrh ovšem ponechal jakousi neobhospodařovatelnou enklávu dvou pozemků, také porostlých náletovou zelení. Změnou se přidávají k návrhové ploše K.7.

m27 | V územním plánu je vymezena kódem neoznačená plocha zeleně, podle KN jde o vodní tok (Rokelský potok), tak se i do územního plánu zapracovává, jako plocha WT (vodní a vodních toků).

m28 | Pozemky jsou v územním plánu součástí návrhové vodní plochy VV42, která se na základě požadavku zadání z územního plánu vyjímá (viz zadání a požadavek č. 12). V KN jde o ostatní plochu/neplodnou půdu. Fakticky je to vegetační doprovod vodního toku, strouhy Rokelského potoka, který nemá samostatnou parcelu vodní plochy. Nejpříhodněji jsou tedy pozemky začleněny do ploch ZK (zeleň krajinná).

m29 | Úprava souvisí s předchozím bodem. Z územního plánu se vyjímá návrh vodní plochy VV42 (viz požadavek zadání č. 12). Ty plochy, které nebyly začleněny do krajinné zeleně (viz předchozí bod), zůstávají v plochách zemědělských AP (orná půda), neboť jde o pozemky orné půdy podle KN.

m31 | Rodinný dům s pozemkem je v územním plánu rozdělen do dvou ploch: SV (nikde jinde než zde ve Vojtěchově není aplikována) a VZ43. Plocha SV se mění na BV (bydlení venkovské).

m32 | Samotný rodinný dům se zdá být zapracován do plochy výroby, začleňuje se do BV (bydlení venkovské).

m32 | V územním plánu je předmětná parcela spolu s dalšími začleněna do ploch NX (plochy zemědělské – se specifickým využitím, sady), což lze považovat za chybu. Nejrozsáhlejší z ploch je v KN ostatní plochou/manipulační plochou, ostatní neplodnou půdou se vzrostlou zelení. Pozemek je začleněn do ZK (zeleň krajinná).

m33 | Ostatní plocha/manipulační plocha je využívána jako součást areálu farmy, zařazuje se tedy do ploch VZ (výroba zemědělská a lesnická) a na ni navazuje zvětšení o návrhovou plochu Z.42.

m34 | Předmětný pozemek je v územním plánu vymezen jako neidentifikovaná zeleň (bez kódového označení). Ve skutečnosti je tato ostatní plocha/manipulační plocha regulérní součástí areálu farmy, proto se přičleňuje do ploch VZ (výroba zemědělská a lesnická).

m35 | Pozemky jsou v územním plánu vyjádřeny jako plochy zeleně vysoké mimolesní NV. Podle KN jde o ostatní plochu/ostatní komunikace, zařazuje se tedy do ploch DS.u (doprava silniční – účelové komunikace).

m36 | Účelová lesní cesta (v KN plocha lesní pozemek/ostatní komunikace) je v územním plánu začleněna do ploch vysoké mimolesní zeleně NV. Korektně se vymezuje jako plocha DS.u (doprava silniční – účelové komunikace).

m37 | Podle tvaru pozemku by mohlo jít o lesní cestu. V KN ale není jako komunikace uvedena, jen jako lesní pozemek. Proto se začleňuje do ploch LU (lesní všeobecné) na rozdíl od územního plánu, kde figurovala jako vysoká mimolesní zeleň.

m38 | Pozemek je v KN lesním pozemkem/ostatní komunikací. Proto se začleňuje do ploch DS.u (doprava silniční – účelové komunikace). V územním plánu byl omylem zakreslen jako vodní tok VV.

m39 | Z ploch nejspíše vysoké zeleně mimolesní (NV) se pozemek začleňuje do DS.u (doprava silniční – účelové komunikace), jde o účelovou cestu.

m40 | Pozemek, který je trvalým travním porostem podle KN, se z ploch vysoké mimolesní zeleně NV začleňuje do ploch AL (trvalý travní porost).

m41 | Jde o zastavěnou plochu a nádvoří, podle KN tam stávala už neexistující garáž. Pozemek zůstává součástí zastavěného území, ale přičleňuje se k okolním plochám zemědělským. Ostatně pro jiné účely svou polohou pod vedením vysokého napětí ani není vhodný.

m42 | Předmětná parcela je vodní plochou/zamokřenou plochou. Nejde tedy o souvislou vodní plochu, spíše mokřad s mnohou zelení, přesto v souladu s KN se začleňuje do ploch WT (vodní a vodních toků) spíše než do ploch NZ (plochy zemědělské – trvalý travní porost), jak uvádí územní plán.

m43 | Podle KN jde o vodní plochy/zamokřené plochy. Opět tedy nejde o souvislé vodní hladiny, nicméně je příhodnější je vyjádřit jako vodu než jako vysokou mimolesní zeleň.

Dobřenec

d1 | V územním plánu zde byla vymezena návrhová plocha TV 21 pro sběrný dvůr. Jako zbytná je odebrána (funkci zajišťují kontejnery na tříděný odpad zde ve veřejném prostranství umístěné.

d2 | Pozemek byl v územním plánu vymezen jako plocha NZ (plochy zemědělské – trvalý travní porost). Podle KN jde o vodní plochu/zamokřenou plochu, proto je pozemek začleněn do ploch WT (vodní a vodní toků).

d3 | Pozemek byl v územní plánu vymezen jako plocha NZ (plochy zemědělské – trvalý travní porost). Podle KN jde o ostatní plochu, je porostlá vzrostlou zelení, a proto je vhodné ji zařadit jako ZK (zeleň krajinná).

d4 | Několik pozemků v intravilánu sídla je v KN vedeno jako ostatní plochy. V územním plánu byly ale vymezeny jako plochy NZ (plochy zemědělské – trvalý travní porost). Jde o výrazně zarostlé plochy, vhodnější je jejich přičlenění k okolním plochám krajinné zeleně ZK

d5 | Pozemek (v KN ostatní plocha) byl v územním plánu zařazen do stavových, stabilizovaných ploch RX (rekreace se specifickým využitím). Takováto plocha s rozdílným způsobem využití byla v celém územním plánu aplikována pouze zde. Pozemek je přitom součástí sousedící nemovitosti, zajišťuje dopravní obsluhu a další funkce spojené s bydlení, funguje jako zahrada a rekreační zázemí. Byl proto přičleněn k plochám bydlení BV (bydlení venkovské).

d6 | Pozemek tvoří rozhraní dvou polních celků, v KN je veden jako ostatní plocha/ostatní komunikace. Proto je jako účelová cesta DS.u v územním plánu nově vyjádřen.

d7 | Pozemek v KN vedený jako ostatní plocha/ostatní komunikace skutečně jako účelová cesta slouží. Proto je také jako účelová cesta DS.u v územním plánu nově vyjádřen.

d8 | Zde jde o opačný případ. V územním plánu vymezená účelová komunikace je v KN ostatní plochou/neplodnou půdou, zarostlou zelení. Je proto přičleněn k plochám ZK (krajinná zeleň). Pokud přece jen je zde potřeba dopravní funkce, pak to regulativy plochy umožňují.

d9 | Pozemek je v územním plánu vyjádřen zelenou barvou, patrně NZ (plochy zemědělské – trvalý travní porost). Z KN je zřejmé, že jde o ornou půdu, proto je přičleněn k sousedním plochám AP (orná půda).

d10 | V územním plánu je mezi zemědělskou výrobou VZ a silnicí ponechána plocha orné půdy NO. Podle aktuálního KN došlo zde k přeparcelování a pozemek zemědělské výroby nově dosahuje až k silnici.

d11 | Dva rozsáhlé pozemky jsou v územním plánu deklarovány jako orná půda. Dle KN jde o trvalý travní porost, proto jsou vymezeny jako plochy AL (trvalé travní porosty).

Konice

k1 | Pozemek byl v územním plánu vyznačen jako zeleň NV, dle katastru nemovitostí jde ostatní plochu/ostatní komunikaci. Vymezuje se tedy jako účelová komunikace DS.u.

Grafická část:

Územní plán obsahuje tři hlavní výkresy. Výkres č. 2 je klasickým hlavním výkresem zachycujícím urbanistickou koncepci zejména prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití. Výkres ovšem

neobsahuje ÚSES – systém je vyjádřen ve výkresu č. 3, který navíc ale nic jiného neobsahuje. Pokud se tedy skladebné části ÚSES zapracují do výkresu č. 2, je tento výkres zbytečný.

Stejně tak je zbytečný výkres č. 3, který neobsahuje v systému dopravní a technické infrastruktury nic podstatného. Plošné záležitosti (ČOV) jsou obsaženy v základním hlavním výkresu. Trasy technické infrastruktury pak obsahuje coby limity koordinační výkres. Návrhové části podzemních sítí jsou poměrně neúplné (omezené na krátké hlavní přívodní větve do ČOV) a neodpovídají ani částem pojatým jako VPS. Obec navíc postupně zpracovává projektovou dokumentaci pro některé lokality, rozhodně přesnější, než v koncepční rovině v měřítku územního plánu umožňuje územní plán. Liniové prvky infrastruktury je nejlépe ponechat ve verbální koncepční rovině, kdy se ve všech plochách umožňuje umístění veřejné či související technické a dopravní infrastruktury. Postupný vznik technické mapy také umožňuje chápat detaily podzemních řadů jako prvek pro územní plán nadbytečný.

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

Změnou územního plánu se neřeší záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v ZÚR ÚK.

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

Město Mašťov má plně využito zastavěné území, a to poměrně kompaktní historickou řadovou zástavbou, na niž v dalším plánu navazuje novější zástavba tvořená „sídlištěm" z bytových domů a také hustou zástavbou řadových domů. Teprve v dalším plánu pak navazují čtvrti individuální zástavby izolovanými rodinnými domy. Pro svůj další rozvoj město Mašťov potřebuje další zastavitelné plochy.

Samozřejmě je možné pohlédnout do historie. Největší novodobé proměny města jsou spjaty s druhou světovou válkou, respektive následným odsunutím německého obyvatelstva. V celém Mašťově, vč. místních částí, se ze 1405 obyvatel v roce 1930 počet snížil na 563 spočtených v cenzu v roce 1950. To je na 40 %. Ještě tristnější situace byla v Dobřenci (pokles z 253 na76 obyvatel, tj. na 30 %) a Konicích (pokles ze 134 na 25 obyvatel, tj. na 19 %). A pokud celkový počet obyvatel stále variuje kolem 600 obyvatel (574 obyv. k 1. 1. 2024), je to na konto Mašťova samotného (a počet přítomného obyvatelstva ještě zvyšují dva ústavy ve městě lokalizované). Dobřenec a Konice mají trvalého obyvatelstva v jednotkách obyvatel a územní plán je „odsoudil" k funkci rekreačního bydlení.

Pokud se má podpořit sociální pilíř (jak například plyne ze začlenění Mašťova do specifické oblasti Pětipeska), pak je nezbytné nabídnout nové zastavitelné plochy. Ty by především sloužily pro výstavbu rodinných domů a pro bydlení rodin s dětmi (vylepšení indexu stáří by bylo také velmi vhodné).

Jsou zde známky, že by byl zájem o bydlení. Úspěšně se rozvíjí realizace ve východní částí rozvojové lokality Z.1. Mohlo by zde vzniknout cca 20 rodinných domů. Takováto soustředěná výstavba má

pochopitelně výhodu v efektivním využití podmiňujících investic do dopravní a technické infrastruktury. Lokality Z.2 a Z.3 jsou komplikované majetkově a nebudou patrně lokalitami s rychlým náběhem k realizaci a ani jejich kapacita není pro rozvoj města kruciální. V severní části města jsou vymezeny lokality Z.4–Z.6. Poslední jmenovaná je už z poloviny využívána (bez náležitého zápisu v katastru nemovitostí), lokalita Z.4 má vést k využití zadních zahradních traktů, což je spíše iluzorní představa – jde totiž o 12 pozemků ve vlastnictví 11 majitelů… A lokalita Z.5 je v té konečné, na zainvestování nejnáročnější pozici. Změna územního plánu neměla v zadání revizi (či přímo rušení) některých zastavitelných ploch. Je tedy evidentní, že největší naději na rozvoj mají severní svahy na jižní straně sídla v návaznosti na plochu Z.1.

Z hlediska bydlení změna územního plánu vymezuje vlastně jen dvě nové zastavitelné plochy. Jde o plochu Z.13, která velmi vhodně vyplňuje césuru u hřbitova, kde by jinak zůstala zemědělská půda z valné části obklopená zastavěným územím. Jde opět o soustředěnou plochu, pro niž bude ekonomické využití dopravní a technické infrastruktury. I z urbanistického pohledu tato nová čtvrť dobře navazuje na koncentrovanější zástavbu Mašťova – řadové rodinné domy, bytové domy. Druhou plochou je přestavbová lokalita T.1, využívající k nové funkci zbytné partie zemědělského areálu. Pro obě nové plochy se předepisuje územní studie, která prověří urbanistickou koncepci a také určí možné kapacity ploch. Z hlediska rozvoje města může jít o dvě klíčové lokality, které mají naději na brzkou realizaci, koneckonců o zařazení mezi zastavitelné plocha požádali sami majitelé pozemků.

Město má kvalitní životní prostředí, výbornou urbanistickou strukturu, architektonicky cennou městskou centrální zónu, dobré vybavení technickou infrastrukturou i základní sociální infrastrukturou. Potřebná vyšší občanská vybavenost je poměrně dobře dostupná v Podbořanech nebo Kadani. To platí, bohužel, i o pracovních místech, i když územní plán vytváří územní podmínky pro dostatečný rozvoj i tohoto dalšího, hospodářského pilíře udržitelného rozvoje. Nutným faktorem pro další rozvoj je tedy zvýšení počtu trvalé bydlících obyvatel. Tento úkol změna územního plánu naplňuje.

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

Změna územního plánu prvky regulačního plánu neobsahuje.

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

Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu je provedeno dle vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

§ 3 vyhlášky odst. 2 body a) až g)

Údaje se předkládají formou tabulky podle přílohy vyhlášky – viz dále.

§ 3 vyhlášky odst. 2 bod h) – údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Návrhem změny č. 1 územního plánu Mašťova nejsou účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků dotčeny.

§ 3 vyhlášky odst. 2 bod i) – zdůvodnění řešení, které je z hlediska zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se požaduje v územně plánovací činnosti řídit se zásadami dle § 4, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Paragraf 5 zákona a jeho ustanovení jsou komentovány dále, včetně odůvodnění navrženého řešení.

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Z urbanistického hlediska je vymezení nových zastavitelných ploch logické, mají vazbu na zastavěné území, sleduje se účelné využití veřejné infrastruktury (zejména dopravní a technické) a respektuje vhodná míra zónování, tedy vztah mezi sousedními plochami s rozdílným způsobem využití. Navíc některé zastavitelné plochy jsou převzaty z předchozí ÚPD, resp. jsou jen modifikovány.

Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (změněn zákonem č. 183/24 Sb. k 1. 7. 2024), se požaduje v územně plánovací činnosti řídit se zásadami ochrany dle § 4. Přitom je třeba navrhnout řešení nejvýhodnější a předpokládané důsledky na zemědělský půdní fond vyhodnotit. K odnětí ZPF může podle § 4 odst. 1 dojít jen v *nezbytném případě.* | Tímto územním plánem se nové zastavitelné plochy vymezují proto, že další rozvoj města v dlouhodobějším horizontu už stávající zastavěné území neumožňuje (jak je odůvodněno v samostatné kapitole k), viz výše) a že se tím naplňuje **veřejný zájem města Mašťova** na svém dalším rozvoji.

Veřejný zájem města Mašťova spočívá zejména v:

- zajištění **dlouhodobě udržitelného rozvoje sídla**,
- vytvoření **reálné nabídky ploch pro bydlení** odpovídající velikosti a funkci města,
- **stabilizaci obyvatelstva** a zajištění předpokladů pro zachování občanské vybavenosti,
- podpoře **koncepčního a kompaktního rozvoje zastavěného území**.

Tyto cíle jsou v souladu s cíli územního plánování dle § 38 stavebního zákona, zejména s vytvářením podmínek pro udržitelný rozvoj území a s vyvážením veřejných a soukromých zájmů, a jsou naplněním úkolů územního plánování v souladu s § 39 stavebního zákona

Město Mašťov dlouhodobě usiluje o vytvoření podmínek pro **stabilní trvalé bydlení**, zejména pro obyvatele, kteří mají vazbu na město a jeho okolí. Zajištění dostatečné nabídky stavebních pozemků je nezbytné:

- pro udržení populační stability,
- pro podporu místní ekonomiky,
- pro zachování základních veřejných služeb a občanské vybavenosti.

Bez aktivního přístupu k rozvoji bydlení hrozí postupná stagnace města a oslabování jeho sídelní funkce. Po individuálním posouzení všech dotčených veřejných zájmů lze konstatovat, že veřejný zájem na rozvoji bydlení, stabilizaci obyvatelstva a udržení funkčnosti města **převažuje nad veřejným zájmem na zachování dotčených částí zemědělského půdního fondu**. Tento závěr je podložen konkrétními místními podmínkami, připraveností území a koncepčním přístupem k rozvoji města.

Pro naplnění specifikovaného veřejného zájmu a cílů územního plánování jsou pro město klíčové zastavitelné **Z.1** a **Z.13** (jsou ještě odůvodněny samostatně – viz dále). Z hlediska **kvalitní urbanistické koncepce** a z pohledu **kompaktního rozvoje města** Mašťova jsou charakteristické tím, že

- navazují na stávající zastavěné území města Mašťova,
- respektují historickou a sídelní strukturu města,
- nevytvářejí rozptýlenou zástavbu v krajině.

Jejich vymezení tak odpovídá zásadě **kompaktního rozvoje sídla** a omezení neodůvodněných zásahů do volné krajiny, což je dlouhodobě podporováno judikaturou Nejvyššího správního soudu.

V územním plánu jsou vymezeny některé další, dosud nevyužité zastavitelné plochy. Tyto plochy však:

- nejsou ve stejném stupni investiční připravenosti,
- jsou zatíženy majetkoprávními nebo technickými limity,
- nejsou v krátkodobém horizontu reálně využitelné, ale jsou součástí dlouhodobé rozvojové koncepce.

Vymezení ploch Z.1 a Z.13 (resp. úprava, pokud jde o plochu Z.1) tak nepředstavuje neodůvodněné rozšiřování rozsahu zastavitelných ploch území, ale **cílené řešení konkrétní a aktuální potřeby rozvoje bydlení**.

Vymezení ploch Z.1 a Z.13 pro bydlení je z pohledu města Mašťov nezbytným krokem k zajištění jeho dalšího rozvoje a stability. Město má za to, že byly splněny podmínky § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb. a že existuje **konkrétní a převažující veřejný zájem**, který navrhovaný zábor zemědělského půdního fondu odůvodňuje.

§ 4 odst. 1 a): Je nutno především upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci. | Těmito plochami jsou zastavitelné plochy, které vymezuje ÚP právě tak, aby další zábory nemohly probíhat mimo ně. A v některých případech jde o plochy zastavitelné (lokality Z.1, Z.2 a Z.3), které už vymezil územní plán, a zde ve změně ÚP jsou jen modifikovány. Jde tedy o kontinuitu v územně plánovací činnosti.

§ 4 odst. 1 b): Je nutno především upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území. | Všechny vymezované plochy bezprostředně navazují na zastavěné území, v některých případech, tedy zejména pokud jde o plochy transformační, jsou už v zastavěném území lokalizovány.

§ 4 odst. 1 c): Je nutno především upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní, kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany. | Kvalitnější zemědělské půdy jsou zde využívány jen pro rozvoj zemědělské produkce, pro rozvoj vojtěchovské farmy. Plocha je komentována dále. Ostatní rozvojové a transformační plochy jsou situovány na méně kvalitních zemědělských půdách.

§ 4 odst. 1 d): Je nutno především co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu. | Organizace ZPF není narušena, nikde nevznikají neobhospodařovatelné enklávy, nenarušují se ani hydrologické a odtokové poměry. Síť účelových komunikací také není návrhem dotčena.

§ 4 odst. 1 e): Je nutno především určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po skončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků. | Je odnímáno jen potřebné minimum ZPF, podstatná část těchto ploch pro bydlení zůstane jako zahrady v ZPF. Jako zahrady budou mít možnost sloužit i vymezované plochy ochranné a izolační zeleně, které mají vazbu na pozemky rodinných domů – touto plochou zeleně se de facto vyplňuje pásmo třiceti metrů od lesa, kde není možná výstavba.

§ 4 odst. 1 f): Je nutno především upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích. | Z hlediska urbanistické ekonomie je asi nejpřijatelnější zhruba čtyř až šestipodlažní zástavba. Tu ale nelze s ohledem na charakter, urbanistický kontext, chráněné přírodní hodnoty, krajinný ráz a podmínky památkové ochrany v zastavitelných plochách pro bydlení v Mašťově realizovat. V rozvojových plochách se počítá s využitím pro individuální výstavbu rodinných domů.

§ 4 odst. 1 g): Je nutno především po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace. | Rekultivace nejsou předmětem územního plánu ani jeho změny. Aktuálně se o návratu dotčené půdy do ZPF neuvažuje.

§ 4 odst. 1 h): Je nutno především co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny. | Územní plán se principiálně zabývá komplexně celým územím města, přesto jsou zde úkoly, které patrně může plnit limitovaně, pokud neplynou například z návrhu územního systému ekologické stability. Úkolem změn územního plánu nebylo téma mimoprodukčních funkcí krajiny.

Podle § 4 odst. 2 je nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru. | Na vícero místech odůvodnění jsou jednotlivé zastavitelné plochy komentovány a odůvodněny z hlediska jejich charakteru, veřejné prospěšnosti, umístnění, a tedy vazeb na okolí a na

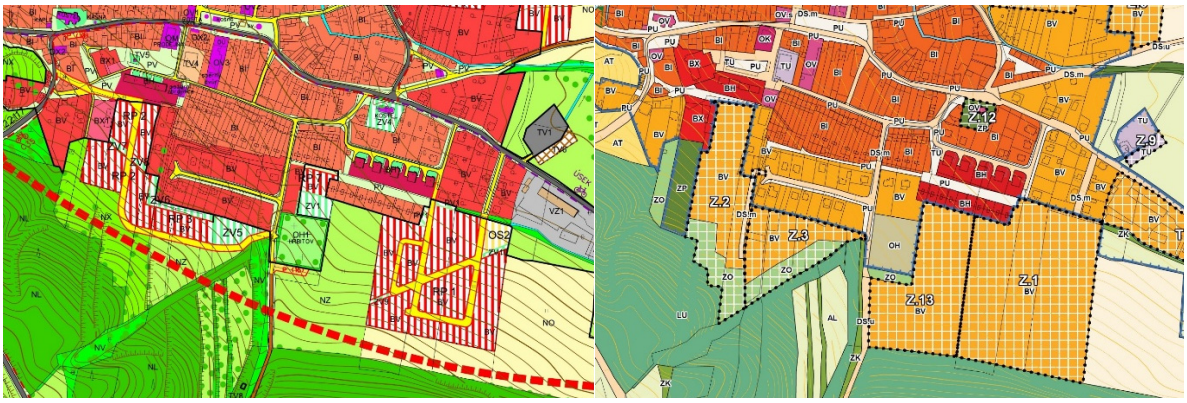
jeho územní podmínky, tvořené například dostupností dopravní a technické infrastruktury. Pro účely, pro něž jsou vymezovány, není jiné vhodné plochy. Jde o invariantní řešení dané mnoha faktory už zmíněnými faktory.

Podle § 4 odst. 3 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. | Zemědělská půda s první třídou ochrany se nachází pouze v ploše Z.41. Jde o areál statku, bývalé výkrmny vepřů, který ještě v nedávných letech byl v kritickém stavu, částečně v rozvalinách. V nedávné době byl areál podstatně rekonstruován, původní areál statku byl stržen, na místě původních byly vystavěny nové stájové objekty a další servisní stavby a nová farma Doupov se orientuje na produkci hovězího dobytka. Pro město, ležící dle ZÚR ve specifické oblasti Pětipesko (charakterizované kvalitním přírodním rámcem, ale slabou úrovní sociální i hospodářského pilíře), jde o velmi pozitivní prvek. Je tedy velmi žádoucí, že se farma chce rozvíjet a rozšiřovat svou výrobu (navíc izolovaná poloha od sídel je velmi výhodná). Veřejný zájem na rozvoji výrobních funkcí zemědělských převažuje nad ochranou ZPF v částech zahrnutých do I. třídy ochrany.

Další specifikace urbanistická koncepce v jižní části sídla

Pro koncepci územního plánu a pro úpravy, které provádí tato jeho změna, jsou nejpodstatnější partie jižně od centra města, resp. od zastavěného území (mezi městem a lesem). S ohledem na terén a uložení sídla v něm jde v podstatě o jediné (anebo nejpodstatnější) disponibilní plochy pro rozvoj města.

Původní (dosud platný) územní plán do předmětné lokality umístil (jako územní rezervu) silniční obchvat (velmi diskutabilní a prakticky téměř nerealizovatelný návrh). Dále zde s malým ohledem na trasu obchvatu vymezil zastavitelné plochy RP 1–3. Velmi detailně (nad rámec koncepčního přístupu žádoucího v územním plánu) řešil doprovodné plochy zeleně, navrhoval místní obslužné komunikace a další veřejná prostranství atd. Jde o jakousi „přeurčitost" – obvykle tyto detaily nejdou naplnit v další, navazující projektové dokumentaci a jediným řešením bývá změna územního plánu. To je zde i případ plochy RP 1 (nově s kódem Z.1) – připravovaná projektová dokumentace (jiné měřítko, jiná znalost územních podmínek, jako jsou připojovací místa pro sítě, povaha terénu apod.) se nutně od návrhu územního plánu odchyluje. Proto je úprava plochy Z.1 také předmětem změny – ale nevymezuje se, to už provedl samotný územní plán.



Změnou územního plánu se především ruší návrhová trasa silničního obchvatu. Tím se uvolňuje prostor mezi zastavěným územím, respektive zmíněnými vymezenými zastavitelnými plochami a lesem. Vymezené plochy se proto „dotahují" až k lesu, aby zde nezůstaly neobhospodařovatelné enklávy zemědělské půdy. Někde jsou takto dotaženy přímo plochy bydlení, někde je „ochranné pásmo lesa" explicitně vyjádřeno vymezením ploch zeleně (u ploch Z.2 a Z.3). K plochám, které už jsou vymezeny v územním plánu, ale upravují se, přibývá jediná nová zastavitelná plocha, a to Z.13. Zůstala by zde enkláva zemědělského půdního fondu, koncepčně je přijatelnější přisoudit jí možnost dalšího rozvoje města, zvláště když majitel zástavbu plochy chystá a o změnu územního plánu zažádal.

Vztah návrhových zastavitelných ploch k plochám v územním plánu už vymezeným

V územním plánu se nacházejí zastavitelné plochy, které dosud nebyly využity, ale jde o plochy, které nemají ambici řešit ve větším měřítku potřeby rozvoje města, mají také zcela odlišný urbanistický kontext. Konkrétně jde o následující plochy:

Z.2 a Z.3 | Plochy touto změnou doznávají zcela rozdílných územních podmínek, než měly v dosavadním územním plánu. Důvodem je vynětí územní rezervy pro silniční obchvat. Majitelé teprve budou muset začít počítat s jinými podmínkami a možnostmi, které tyto plochy skýtají. Ve skutečnosti jde u plochy Z.2 jen o dva majitele – majitelé východní části Z.2 plochy už jen čekají na vydání změny územního plánu, aby mohli pokračovat v uskutečnění svého záměru. Pro plochu Z.3 se zatím vypracovávají interní skici, které potvrdí možnosti využití v těchto zcela nových podmínkách a dále je požadována i územní studie.

Z.4 | Jde o zahrady, které náleží k nemovitostem v ulici příčné. Lze tedy všechny tyto zahrady zahrnout do stabilizovaných ploch bydlení, které – v případě zájmu – je možné výhodně využit i pro zástavbu (mají na severu samostatnou komunikaci. Stávající územní plán zde ale vymezil zastavitelnou plochu RP 4, kterou se změna č. 1 nezabývá, přebírá ji a jen ji překódovává v rámci převodu do jednotného standardu na plochu Z.4. Nebylo v zadání požadováno revidovat, ba rušit už vymezené zastavitelné plochy. Zde by muselo dojít k přeparcelování (12 pozemků a 11 majitelů!), neboť některé pozemky jsou tak úzké, že umístění stavby pro bydlení vůbec neumožnují. Nicméně z koncepčního hlediska je vymezení zastavitelné plochy určitým signálem, že v intravilánu města je místo, které by bylo možné využít efektivněji.

Z.5 | Plocha v koncové poloze s přechodem do krajiny vykazuje obtížné územní podmínky pro zainvestování nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturou. V této urbanistické konstelaci by mělo jít o velmi rozvolněnou zástavbu tří čtyř rodinných domů, které výrazně nezasáhnou do celkového rozvoje města.

Z.6 | Plocha je už z části využívána, ale bez náležitého zápisu do katastru nemovitostí, a tak zatím nelze žádnou tuto část převést do ploch stabilizovaných. Pozemek 2080/9 má aktuálně patrně rekreační využití. Pozemek 2080/3 je zčásti využit, západní část zůstává pokryta mimolesní vzrostlou zelení. Dendrologický průzkum není záležitostí územního plánu, a tak plochu i změna ponechává jako zastavitelnou – ale ponechání zeleně v této poloze, není s ohledem na zámecký park a návrhovou parkovou plochu Z.10 od věci. Z celé plochy Z.6 pak zůstávají na východě tři pozemky tří různých majitelů. Z pozemků je část odňata pro zeleň Z.11. Další část pozemků je limitována nadzemním vedením vysokého napětí a jeho ochranným pásmem – zbývají tak tři pozemky o využitelné ploše cca 2 tis. m^2, 1,7 tis. m^2

a 1,3 m^2. Jsou tedy využitelné pro tři případně šest domů, pokud by majitelé pozemky podělili. Je zřejmé, že jde o určitý protiklad vůči pozemkům na jižní straně města (na severních svazích), kde jde o poměrně soustředěnou zástavbu navazující na už založenou urbanistickou strukturu s bytovými domy, řadovými domy, prostě plochy silně urbanizované a plně využité. Město prostřednictvím plochy Z.6 (a Z.5) tak nabízí pozemky i pro rozvolněnou, prostorově komfortnější zástavbu, která je v tamní poloze přijatelná. Nejde ale o plochy, které by zaručovaly podmínky pro větší rozvoj města, pro výrazný nárůst počtu obyvatel apod.

Z.8 | Toto je plocha, jak uvádí územní plán, určená pro zřízení menšího zemědělského hospodářství, případně pro podnikání v rekreaci či drobné výrobě. Nejde tedy o plochu primárně určenou pro „čisté" bydlení. Touto předpokládanou náplní se zcela vymyká z ostatních ploch, které přece jen mají příslušnost ku městu, k jeho charakteru zástavby apod.

Závěrem lze shrnout, že sice územní plán má vymezené některé plochy, které nejsou dosud využity, ale ty mají specifické územní podmínky nebo specifické předpokládané využití. Neřeší tak určité soustředěnější, hustší, efektivnější využití s „rychlým řešením" pro zájemce o bydlení v Mašťově. Nemohou tak naplňovat cíle v sociálním pilíři, které plynou ze začlenění Mašťova do specifické oblasti Pětipeska. To vše naopak dobře plní zastavitelné plochy Z.1 a Z.13.

Potenciální etapizace

Územní plán předpokládal že plochy RP 4 až RP 6 (nyní Z.4 až Z.6) budou realizovány ve druhé etapě. Podmínka možnosti realizace byly ale velmi fluidní: po naplnění kapacit z první etapy (aniž se přesně říkalo, které plochy ke kterým mají tento vztah etapizace, tedy po naplnění úplně všech ostatních ploch) nebo pokud se prokáže nemožnost tyto plochy (z 1. etapy) aktuálně využít v čase, kdy se objeví zájem o jejich zástavbu (ploch z 2. etapy). Podmínka tedy vlastně tuto etapizaci popírala, vyvolávala určitou administrativní náročnost na odůvodnění a aktualizaci atd.

Proto byla etapizace ploch Z.4 až Z.6 vyjmuta. Šlo by o naprosto nerealistickou diskriminační podmínku – například majitelé jednoho pozemku, odhodláni k výstavbě, by museli čekat na dokončení několika desítek rodinných domů například v lokalitě Z.1. Šlo by o výrazné a nepřiměřené omezení vlastnických práv (některé pozemky by tak byly blokovány „navždy". Obec by se tím vystavovala finančnímu riziku, mohl by vzniknout nárok na náhradu.

Obdobně lze nahlížet na vztah zastavitelných ploch Z.1 a Z.13. Mají poměrně rovnocenné územní podmínky pro svůj rozvoj. Plocha Z.1 má připravenu projektovou dokumentaci, kterou podle dosavadního územního plánu (správně) stavební úřad odmítá přijmout pro nesoulad projektové dokumentace s územním plánem (který vymezoval i vnitřní komunikace). Plocha Z.1 zároveň podmínky pro rozvoj plochy Z.13 v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Zainvestování by v případě etapizace leželo ladem a čekalo na dokončení plochy Z.1, přičemž plocha Z.13 by mohla zahájit přípravu projektovou, investiční a realizační.

Etapizace je obecně nejzranitelnější částí územního plánu vůči případným soudním sporům. Má vysoké nároky na odůvodnění a aktualizaci – je třeba pravidelně dokazovat, zda podmínky etapizace nadále trvají (změny infrastruktury, investic, demografie) – jde o úkoly administrativně náročné, které mohou být i politicky citlivé.

Rizikem je už zmíněné omezení vlastnických práv a hrozba výplaty náhrad za dosud provedené úkony (studie – a tu má plocha Z.13 předepsánu, projektová dokumentace, investice).

Etapizace komplikuje flexibilitu územního plánu – svazuje ruce budoucím zastupitelům, ztěžuje reakci na nově investory, změny na vrhu nemovitostí, na demografické trendy, může být překážkou pro získání dotací, které nelze na „blokované" území využít.

Nakonec vede i k nerovnosti mezi vlastníky – pozemky v plochách Z.1 a Z.13 jsou poměrně „stejné" – a přesto by etapizací získaly zcela jiné podmínky pro využití. Mohlo by to generovat připomínky už v procesu projednání (které už proběhlo bez stanovené etapizace), opakované projednání a zdržení projektu plochu Z.1, další odvolávání, možná soudy.

S vědomím všech těchto potenciálních komplikací se etapizace nestanovuje a nechávají se rovné podmínky pro rozvoj zastavitelných ploch.

Dále jsou uvedeny všechny plochy vymezené změnou územního plánu, a u nich komentář, resp. odůvodnění jejich vymezení. Ty, jichž se týká zábor ZPF, jsou s jeho vyčíslením uvedeny v tabulce níže.

K. ú. Mašťov

- *Plocha Z.1:* Plocha bydlení venkovského, vymezená v ÚP Mašťova, je na jihu doplněna o další pás, zábory pro doplněný pás jsou na půdách s ochranou 5. Odstup od lesa vyplýval ze situování územní rezervy pro silniční obchvat Mašťova. Pro lokalitu byla vypracována studie (Ing. arch. Jiří Vaníček) a posléze další zastavovací projektová dokumentace ve variantách (Ing. Břetislav Sedláček, DesignProjekt, 2024–2025), které do pásu k lesu orientují buď zahradní trakty rodinných domů (bez výstavby hlavních objektů), nebo veřejná prostranství, dopravní vybavenost (obratiště, parking), zeleň apod. Konečné řešení se konzultuje především s dopravním inspektorátem a dotčeným orgánem v oboru ochrany lesa. Není důvod, aby tyto detaily řešil či petrifikoval územní plán, proto je plocha bydlení vymezena až k lesu. Lokalita má možnost rozvoje už podle stávajícího územního plánu, čemuž ovšem brání jak právě onen pás u hranic lesa nutný pro ucelené koncepční řešení, tak přílišná a nesplnitelná podrobnost územní plánu.

  Plocha Z.1 je **klíčovou rozvojovou lokalitou pro bydlení** s těmito dalšími konsekvencemi a důvody:

  - **přímá návaznost** na zastavěné území a dostupnou dopravní a technickou infrastrukturu.
  - zpracovaná **projektové dokumentace obslužné komunikace**,
  - bezprostřední realizovatelnost jak z hlediska veřejných investic, tak existence **konkrétních zájemců o odkup jednotlivých stavebních parcel**,
  - záměru města **zřídit veřejné prostranství** (zejména veřejnou zeleň a pobytový prostor) sloužící budoucím obyvatelům,

  Plocha Z.1 je z pohledu města **okamžitě realizovatelná**, což ji odlišuje od jiných dosud nevyužitých zastavitelných ploch vymezených v platném územním plánu.

- *Plocha Z.13:* Plocha bydlení venkovského. Zábory jsou na půdách s ochranou 3 a 5. Plocha vyplňuje césuru, která by zde zůstala, vymezena zastavěným území a zastavitelnými plochami. V reakci na

sousední plochu Z.1 je také vymezena až k lesu a detail řešení je ponechán na územní studii, která je pro plochu předepsána. Jde o urbanistické scelení funkcí v této lokalitě a její řešení bude reflektovat řešení akceptované a prověřené v lokalitě Z.1. Ve vazbě na plochu Z.1, s níž tvoří **jednotný urbanistický celek** má plocha Z.13 obdobné charakteristiky:

- racionální uspořádání a dobré vazby na dopravní a technickou infrastrukturu,
- koncepční řešení veřejných prostranství,
- zabránění vzniku izolované nebo roztříštěné zástavby.

Vymezení plochy Z.13 je z pohledu města Mašťov nezbytné pro **dlouhodobý a koordinovaný rozvoj této části sídla**, nejde o nahodilé rozšíření zastavitelných ploch.

- *Plochy Z.2–Z.3:* Plochy bydlení venkovského, v platném územním plánu již pro bydlení zařazené, se změnou zvětšují směrem na jih (prostor po vypuštění silničního obchvatu). V pásu 30 m od lesa je zde navržena plocha zeleně ochranné a izolační, kterou je možné využít pro zahrady. Nové zábory ZPF na půdách s třídou ochrany 5 jsou vyčísleny v tabulce níže.
- *Plocha Z.41:* Plocha výroby zemědělské a lesnické navazuje na zastavěné území, na stávající farmu, zábor pro ni je na půdách s třídou ochrany 1 a 3. Vymezení plochy je ve veřejném zájmu, jak bylo uvedeno výše u § 4 odst. 3. Konkrétní pozemky, respektive jejich části, které leží na kvalitních půdách v blízkosti Rokelského potoka, nejsou dlouhodobě zemědělsky využívány (viz archivní letecké snímky). Jsou zarostlé, byly na nich vodní nádrže, tvořily jakési zázemí, ochrannou zónu kolem statku. Obdobně je tomu i dnes, rozhodně nejde o zemědělskou produkcí využívanou půdu. Je tedy možné přičlenit plochu ke stávajícímu areálu.
- *Plocha Z.42: Plocha výroby zemědělské a lesnické na ploše ostatní dle KN, zábory se nevyčíslují.*
- *Plocha K.7:* Plocha zeleně krajinné je jako plocha NV1 vymezena už v územním plánu Mašťova, jeho změnou se logicky doplňuje o vysokou zelení porostlé parcely. Zábory ZPF na půdách s třídou ochrany 3 jsou vyčísleny v tabulce níže.
- *Plocha T.1:* Plocha bydlení venkovského na části současné zemědělské farmy v zastavěném území obce. Převážná většina parcel je na ploše ostatní dle KN, jen pro zcela marginální část, kde zůstala v katastru plocha zahrady, se zábory na třídě ochrany 3 vyčíslují.

V k. ú. Dobřenec a v k. ú. Konice u Mašťova nenavrhuje změna č. 1 územního plánu Mašťova oproti územnímu plánu žádné nové zastavitelné plochy.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

V návrhu změny č. 1 územního plánu Mašťova k záboru lesních pozemků nedochází, ani se nenavrhuje zalesnění.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou v grafické části upraveny podle aktuální katastrální mapy.

Katastrální území: **Mašťov**

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst.1 písm. g)
			I	II	III	IV	V					
Z.1	Bydlení venkovské	1,03					1,03					
Z.2	Bydlení venkovské	0,39					0,39					
Z.3	Bydlení venkovské	0,34					0,34					
Z.13	Bydlení venkovské	2,51			0,31		2,20					
T.1	Bydlení venkovské	0,01			0,01							
Plochy bydlení celkem		**4,28**										
Z.41	Výroba zemědělská a lesnická	3,73	1,34		2,39							
Plochy výroby celkem		**3,73**										
Z.2	Zeleň ochranná a izolační	0,62					0,62					
Z.3	Zeleň ochranná a izolační	0,41					0,41					
K.7	Zeleň krajinná	0,36			0,36							
Plochy zeleně celkem		**1,39**										
ZÁBOR ZPF CELKEM		**9,40**	1,34	0	3,07	0	4,99					

n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Vyhodnocení připomínek uplatněných při veřejném projednání Návrhu změny č. 1 územního plánu Mašťov – **dne 14. 4. 2025 od 15:00** v budově Městského úřadu Mašťov, Náměstí č. p. 80, 431 56 Mašťov

Připomínka č. 1:

Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: f7rf9ns

sídlo: Přítkovská č. p. 1689/14, Trnovany, 415 01 Teplice 1

zn. č. P25610027180/MO/Kd, ze dne 22. 4. 2025, doručeno dne 28. 4. 2025

Souhlasíme za dodržení následujících podmínek:

- v současné době je kapacita ČOV Mašťov zcela naplněna a v současné době probíhá její rekonstrukce. Jakožto provozovatel vodohospodářské infrastruktury (dále jen VHI) se snažíme s vlastníkem VHI celou situaci řešit. V tuto chvíli však neumíme odhadnout časovou náročnost vhodného investičního opatření.
- požadujeme doplnit informaci či hrubý odhad bilančních potřeb pitné vody a odpadních vod v dalším stupni změn ÚP Mašťov.
- u stávajících sítí ve správě Severočeských vodovodů a kanalizací, a. s. je nutno respektovat OP dle zákona č. 274/2001 Sb., v platném znění, ochranná pásma musí zůstat nezastavěná a trvale přístupná pro provoz a údržbu.
- v případě budoucího provozování navržené vodohospodářské infrastruktury je nutné, aby se obecné technické požadavky na vodohospodářské (dále jen VH) stavby řídily především závaznými právními předpisy, technickými normami a na území působnosti konkrétního vlastníka VH infrastruktury. Pro návrh je tedy nutné respektovat „Technické standardy" schválené tímto vlastníkem a provozovatelem, které jsou k dispozici na webových stránkách provozovatele.
- případné další opatření k odstranění technické nemožnosti napojení dalších odběratel či související vodohospodářské infrastruktury na stávající vodohospodářskou infrastrukturu (dále jen VHI) ve správě Severočeských vodovodů a kanalizací a. s. (zkapacitnění, přeložení sítí a objektů včetně jejich zařízení, opatření k úpravě tlakových poměrů atp.) je nutné projednat a odsouhlasit s vlastníkem VHI, kterým je Severočeská vodárenská společnost a. s. Náklady spojené s těmito opatřeními nese vždy subjekt, jehož požadavky tuto potřebu vyvolaly. Podkladem k takovému projednání s vlastníkem VHI je vždy stanovisko provozovatele k navrhovanému opatření.
- upozorňujeme, že toto vyjádření není souhlasem k napojení na infrastrukturu provozovanou naší společností. K přímému zásobování pitnou vodou či odvádění vod odpadních se provozovatel vyjádří na základě předložené žádosti o možnost napojení.
- poskytnutá informace nenahrazuje stanovisko k projektové dokumentaci pro vydání příslušného rozhodnutí.

POKYNY POŘIZOVATELE:

V původním územním plánu nebyly bilance potřeb specifikovány. Změna vymezuje nové plochy Z.13 a T.1, pro které zpracovatel doplní požadované potřeby pitné vody a odpadních vod.

Vzhledem ke skutečnosti, že ochranná pásma jsou dána oborovou legislativou a že ochranná pásma sítí (podzemních, vodovodu a kanalizace, spojů apod.) jsou v měřítku územního plánu nezobrazitelná, připouští se ve všech plochách umístění technické infrastruktury (a tedy nutno s ní počítat). Detailně se přesné vedení trasy technické infrastruktury, včetně ochranného pásma, řeší až v projektové dokumentaci (přesné zaměření atd.).

Projektant upraví a doplní podmínky využití funkčních ploch tak, aby ochranné pásmo dle platných předpisů zůstalo nezastavěné a trvalé přístupné pro provoz a údržbu.

Bilance spotřeby vody pro plochy Z.13 a T.1

Změnou územního plánu se nově vymezují zastavitelná plocha Z.13 a transformační plocha T.1.
Plocha Z.13 / cca 17 100 m^2 = cca 15 rodinných domů = cca 45 obyvatel
Plocha T.1 / cca 12900 m2 = cca 10 rodinných domů = cca 30 obyvatel
Přírůstek počtu obyvatel je 75 osob. Je třeba počítat s určitou rezervou (hustším využitím předmětných ploch či domů), mohlo by přibýt zhruba *100 obyvatel*.
Předpokládaný nárůst spotřeby pitné vody je tedy:
100 obyvatel × 100 l/os/den = 10 000 l/den = 10 m^3
Tomuto nárůstu spotřeby bude úměrně odpovídat i zvýšený nátok odpadních vod do čistírny.

Připomínka č. 2:

Povodí Ohře, státní podnik, IDDS: 7ptt8gm
sídlo: Bezručova č.p. 4219, 430 03 Chomutov 3
zn. POH/14329/2025-2/032100, ze dne 14. 4. 2025, doručeno dne 16. 4. 2025

- vytváření nových „velkých" vodních ploch v daném území není vhodné, neboť u nich mj. dochází v letních měsících k významnému výparu z vodní hladiny. Jako vhodnější opatření pro zlepšení vodního režimu krajiny se jeví spíše revitalizace vodních toků a jejich niv včetně doprovodné zeleně a včetně realizace drobných periodických tůní, mokřadů apod. Vodní nádrž k ploše K.1 doporučujeme řešit jako suchou nádrž.
- v případě srážkových vod vítáme snahy nezatěžovat stávající jednotnou kanalizaci odtokem srážkových vod z nových ploch a novou kanalizační síť řešit jako oddílnou. Nelze však souhlasit s přímým odváděním srážkových vod do vodních toků. Stejně tak nelze souhlasit s přímým odváděním potenciálních velkých vod z přívalového deště stékajících podél silnice Mašťov – Chmelištná novým potrubím většího průměru nebo s přímým odváděním možných „okalových" vod ze svahů na jih od intravilánu prostřednictvím navrhovaného záchytného příkopu do vodních toků. Tyto prvky je nutné doplnit vsakovacím nebo retenčním prvkem tak, jak je to zmíněno v případě ploch K.4.
- popis způsobu nakládání se srážkovými vodami žádáme upravit tak, aby byl v souladu s citovaným NPP (Národní plán povodí Labe), a to následovně: *Srážkové vody z navržených zpevněných*

ploch (včetně veřejných prostranství, komunikací atd.) musí být přednostně a v maximální možné míře využívány nebo vsakovány. V případě prokazatelné nemožnosti využívání nebo vsakování srážkových vod (prokázáno hydrogeologickým posudkem) mohou být srážkové vody zadržovány (retence) a následně vypouštěny (reprodukce a regulace odtoku) do stávající dešťové kanalizace nebo odvodňovacích příkop, resp. do vodního toku.

POKYNY POŘIZOVATELE:

Řešení revitalizace vodních toků není předmětem změny územního plánu. Tato problematika musí být řešena samostatnou změnou územního plánu.

Zpracovatel v textové části změny územního plánu upraví následující:

- u plochy K.1 bude doplněna informace, že se jedná o suchou nádrž;
- z textu vypustí odstavce týkající se potrubních prvků, příkopů na jižní straně při rozvojových lokalitách.

Dále zpracovatel doplní do textové části následující text: *Srážkové vody z navržených zpevněných ploch (včetně veřejných prostranství, komunikací atd.) musí být přednostně a v maximální možné míře využívány nebo vsakovány. V případě prokazatelné nemožnosti využívání nebo vsakování srážkových vod (prokázáno hydrogeologickým posudkem) mohou být srážkové vody zadržovány (retence) a následně vypouštěny (reprodukce a regulace odtoku) do stávající dešťové kanalizace nebo odvodňovacích příkop, resp. do vodního toku.*

Připomínka č. 3:

ČEPS, a. s., IDDS: seccdqd

sídlo: Elektrárenská č.p. 774/2, Praha 10 - Michle, 101 00 Praha 101
dopis ze dne 7. 4. 2025, doručeno dne 8. 4. 2025,

- připomínka je podána ve věci vymezení koridoru CNZ.E2 pro záměr nadzemního vedení 400 kV – TR Vítkov – TR Vernéřov. Tato stavba byla zrealizována a uvedena do provozu kolaudačním rozhodnutím Dopravního a energetického stavebního úřadu ze dne 24. 11. 2024 pod č. j. R/2024/ 42456/4. Koridor je v současné chvíli bezpředmětný a je možné jej vypustit.
- dále je připomínka podána ve věci chybně znázorněného limitu zařízení přenosové soustavy – OP výše zmíněného vedení zvn. 400 kV – V487/488. Limit ochranného pásma tohoto vedení je v platné ÚPD znázorněn užší oproti stanovené šíři ochranného pásma v době povolení stavby. Stanovená šíře OP vedení V487/488 je 20 m od průmětu krajního vodiče na obě strany. Správné zobrazení je znázorněno v soutisku, který přikládáme v příloze k této připomínce.
- vzhledem k této skutečnosti vás žádáme o převzetí správných dat OP a trasy vedení zrealizované stavby dle platných ÚAP v rámci zpracování návrhu ÚPD a úplného znění ÚP Mašťov po změně č. 1 a uvést tak ÚPD do souladu s limity využití území, které jsou mimo jiné i za tímto účelem předávány provozovatelem přenosové soustavy ČR do Územně analytických podkladů a DTM.

POKYNY POŘIZOVATELE:

Zpracovatel prověří vypuštění koridoru CNZ.E2 pro záměr nadzemního vedení 400 kV– TR Vítkov – TR Vernéřov. Trasa bude vedena jako stav, vzhledem k realizaci a kolaudaci rozhodnutím Dopravního

a energetického stavebního úřadu ze dne 24. 11. 2024 pod č. j. R/2024/42456/4. Dále bude prověřena (ve shodě s platnými územně analytickými podklady) a upravena šíře ochranného pásma výše uvedeného koridoru. Vypuštěním koridoru rezervy a zakreslením stavového jevu dojde ke zpřesnění v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Prověření koridoru projektantantem: I v jiných případech byly vypuštěny koridory už realizovaných staveb, třebaže v nadřazené dokumentaci byly stále implementovány. Zde je ale situace odlišná – jednak nadřízený orgán souhlasil ve svém stanovisku v tomto bodě se souladem územního plánu se zásadami územního rozvoje (koridor v územním plánu zanesen) a za druhé, to především, mezitím byl vydán územní rozvojový plán, který předmětný koridor také obsahuje. V zájmu zachování souladu se dvěma nadřazenými dokumentacemi je koridor (jakož i VPS) v územním plánu ponechán. Vypuštění koridoru nelze patrně považovat za jeho zpřesnění.

2. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

V souladu s metodickým pokynem MMR bude prokázáno až před vydáním změny územního plánu.

3. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Srovnávací text je uveden jako příloha č. 1 k tomuto textu. Změny jsou indikovány použitím barvy (modrý text = nový text, červeně přeškrtnutý text = text rušený).