

**1. VÝSLEDEK POSOUZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODLE ODSTAVCE 4) §68 SZ**

- a) soulad návrhu regulačního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací

Posouzení souladu s Politikou územního rozvoje schválenou usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009 a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem: Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK), které byly vydány 5.10. 2011 a nabyly účinnosti 20.10.2011 řeší úroveň platného územního plánu. Povaha dílčích změn v 1. změně RP JV předpolí Kadaně nemůže ovlivnit nadřazenou dokumentaci.

- b) soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Posouzení souladu s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území řeší úroveň platného územního plánu. Povaha dílčích změn v 1. změně RP JV předpolí Kadaně nemůže ovlivnit nadřazenou dokumentaci.

- c) soulad s požadavky SZ zákona a jeho prováděcích právních předpisů

1. změna RP JV předpolí Kadaně je pořízena v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a s jeho prováděcími právními předpisy.

- d) soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů (§159-170 zák. č. 500/2004 Sb.), popřípadě s výsledkem řešení rozporů

1. změna RP JV předpolí Kadaně je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a je v souladu se stanovisky dotčených orgánů, popř. byla dle jejich stanovisek upravena. Na základě vyhodnocení stanovisek Obvodního báňského úřadu pro území kraje Ústeckého byl upraven návrh 1. změny tak, že byla vypuštěna navrhovaná změna na území dobývacího prostoru (posunutí stavební hranice nepřekročitelné a změna koeficientu zeleně na původní stav). Tato úprava nemá nově vliv na veřejné zájmy a úprava není v ničí neprospěch.

**2. ZPRÁVA O ZÁVĚRECH VYPLÝVAJÍCÍCH Z DOKUMENTACE VLIVŮ NA ŽP**

Posouzení vlivů RP na životní prostředí nebylo požadováno, dokumentace tedy nebyla zpracována.

**3. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ÚŘADU K POSOUZENÍ VLIVŮ NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽP**

Posouzení vlivů regulačního plánu na životní prostředí vzhledem k charakteru navrhovaných změn

nepodléhá posuzování, nebylo ani požadováno schváleným zadáním.

#### **4. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE §68 ODSŤ. 5 PÍSM. C) ZOHLEDNĚNO (bodu 3 odůvodnění)**

Posouzení vlivů RP na životní prostředí nebylo požadováno.

#### **5. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

Změna regulačního plánu řeší dílčí uvolnění některých regulativů a řešení souladu s územním plánem, přičemž na základní koncepci regulačního plánu tyto změny nemají zásadní vliv. Podrobněji odůvodnění koncepce viz kap. 9.

#### **6. ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**

Zastupitelstvo Města Kadaň rozhodlo o pořízení 1. změny RP jihovýchodního předpolí Kadaně dne 7. února 2014 usnesením č. 4/2013 na základě podnětu Jiřího Hanzla, Zaki Shamala a Ing. Ctibora Uchytily. Návrh zadání 1. změny RP jihovýchodního předpolí Kadaně byl zaslán dotčeným orgánům a bylo zajištěno zveřejnění a vystavení k veřejnému nahlédnutí (12. 6. 2013). Zastupitelstvo města na zasedání 26. září 2013 schválilo zadání 1. změny regulačního plánu jihovýchodního předpolí Kadaně (usnesení č. 131/2013). Návrh 1. změny regulačního plánu zpracoval Ing. arch. Ivan Kaplan, AGORA STUDIO, Vinohradská 156, 130 03 Praha (č. aut. ČKA 00 576) ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti v platném znění. Společné jednání o návrhu 1. změny regulačního plánu bylo oznámeno 22. 1. 2014 v souladu s § 65 stavebního zákona na den 17. února 2014. Návrh 1. změny regulačního plánu doručil pořizovatel veřejnou vyhláškou. Stanoviska dotčených orgánů byla vyhodnocena a předána projektantovi k úpravě návrhu změny regulačního plánu. Návrh změny regulačního plánu byl před veřejným projednáním upraven na základě stanoviska Obvodního báňského úřadu pro území kraje Ústeckého (úprava zákresu hranice dobývacího prostoru č. 60282 Kadaň). O upraveném návrhu 1. změny regulačního plánu Kadaně se v souladu s § 67 stavebního zákona konalo veřejné projednání dne 11. 6. 2014 na základě oznámení ze dne 30. 4. 2014. K návrhu změny nebyly uplatněny žádné námítky a připomínky. Na základě výsledků projednání pořizovatel zajistil úpravu návrhu 1. změny regulačního plánu. Dle stanovisek Obvodního báňského úřadu pro území kraje Ústeckého byl upraven návrh 1. změny tak, že byla vypuštěna navrhovaná změna na území dobývacího prostoru (posunutí stavební hranice nepřekročitelné a změna koeficientu zeleně na původní stav). Pořizovatel vyhodnotil tuto úpravu jako nepodstatnou vzhledem k tomu, že nemá nově vliv na veřejné zájmy a úprava není v ničí neprospěch.

#### **7. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČ. VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S ÚZEMNÍM PLÁNEM**

Z hlediska širších územních vztahů nedochází k žádným změnám, navrhované změny se týkají

pouze změny regulace prostorového a plošného uspořádání uvnitř jednotlivých bloků..

1. změnou RP byl řešen i soulad s platným územním plánem (právní stav po vydání 1. změny ÚP), plochy s rozdílným způsobem využití byly ve změně č.1 RP dány do souladu s platným územním plánem, změna se však nedotkla faktického vymezení jednotlivých ploch.

Z hlediska VPS byla provedena provázanost (aby nedocházelo k duplicitám ÚP vs. RP) s platným územním plánem tak, že VPS, které jsou vymezeny v platném územním plánu již nejsou zahrnuty do RP (zůstávají v platnosti podle ÚP), RP řeší jen VPS a VPO nad rámec platného plánu (a tedy ve vyšší podrobnosti). Změnou č.1 RP nebyly vymezeny žádné nové VPS ani VPO, bylo provedeno pouze sladění ÚP vs. RP podle výše uvedené logiky.

## 8. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Zadání 1.Změny RP bylo schváleno usnesením č. 131/2013 ze dne 26.9.2013.

Zadáním změny č.1 RP bylo pouze požadováno prověření změny podmínek plošného a prostorového uspořádání (viz kap.9 Odůvodnění), jiné požadavky vyplývající ze zadání nebyly.

Citace: Projektant prověří možnost změny regulace plošného a prostorového uspořádání:

1. specifikaci a upřesnění vymezení užívaných pojmů a regulace plošného a prostorového uspořádání na pozemcích (hlavní budova, sklon střech...)
2. závaznosti polohy vjezdů v uliční čáře
3. vymezení stavebních čar vnitřních u hlubokých pozemků a s tím souvisejících koeficientů zeleně
4. stanovení možné úlevy U1 u závazných stavebních čar vnějších – ustoupení na x % hrany průčelí od závazných stavebních čar směrem dovnitř
5. sklonu střechy u pozemku p. č. 3463/9 a 3463/11 v k. ú. Kadaň.

1.Změna RP reaguje na všechny uvedené body a promítá je do návrhu 1. Změny RP, zvláště do Podmínek plošného a prostorového uspořádání, dále kompatibilně do hlavního a koordinačního výkresu.

Nad rámec zadání byl 1. Změnou RP řešen „soulad“ s územním plánem – resp. sjednocení názvosloví ploch s rozdílným způsobem využití podle platného územního plánu (a vyhlášky 501/2006 Sb.).

Nad rámec zadání byl 1. změnou RP byly uvedeny do souladu VPS, resp. jejich provázanost na platný územní plán.

## 9. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

### 9.1.Textová část

1.Změna RP měla především za úkol prověřit možnosti změn vybraných podmínek plošného a prostorového uspořádání území.

1. Specifikace a upřesnění vymezení užívaných pojmů a podmínky plošného a prostorového uspořádání na pozemcích:

Specifikace střech byla v terminologii vyjasněna a zjednodušena, tzv. hlavní směr hřebene střechy byl přeřazen do kategorie doporučených podmínek, byly upřesněny sklony střech u vybraných pozemků p.č. 3463/9 a 3463/11 v k.ú Kadaň s ohledem

na požadavky Zadání RP.

Dále byla terminologicky upravena definice stavby hlavní ve vztahu k doprovodným stavbám na pozemcích.

Rovněž došlo k zajištění souladu RP s ÚP Kadaně ve smyslu sjednocení názvosloví ploch s rozdílným způsobem využití, tedy k přejmenování ploch bez jejich změny vymezení. Pro zajištění jednoznačného souladu s podmínkami využití ploch stanovenými v ÚP byly zrušena tabulka (křížovky využití ploch s odvoláním na platné využití ploch dle tehdy platné verze ÚPSÚ) a nahrazena odvoláním na platný ÚP. K tomu však je připojen návrh podmínek využití ploch v RP, který vychází z požadavků v době platnosti RP JV předpolí (tedy z roku 2004) a nyní je nad rámec platného právního stavu ÚP Kadaně. Tyto podmínky se týkají nepřipustného využití a jsou formulovány takto:

**Nad rámec podmínek využití ploch v platném ÚP Kadaně se na území řešeném RP, stanovují tyto požadavky:**

**Nepřipustné využití:**

V plochách BI jsou nepřipustné: dvojdomy vyjma bloku 48 (02-05), 49 (02-05), 47 (05-06), 15 (01), 35 (07,08), trojdomy, řadové domy a bytové domy.

V plochách OS jsou nepřipustné: autocampy, tábořiště pro karavany, služební byty, tur. ubytovny, internáty a koleje, garáže rezidentů

V plochách TV jsou nepřipustné: fotovoltaické elektrárny, služební byty, sběrné dvory, zařízení komunální hygieny – ostatní, administrativní zázemí pro pracovníky vykonávající činnost související s využitím plochy, objekty a zařízení pro údržbu a ochranu v areálech, jednotlivé garáže (1 až 2 garáže)

V plochách BH jsou nepřipustné: internáty a koleje.

Dále byly přeformulovány definice v čl.3, tak aby nedocházelo k duplicitnímu definování jevů již obsažených v ÚP nebo stavebním zákoně (a tedy i pozdějších problémů v případě změn).

Těmito úpravami je zajištěna plná kompatibilita ÚP a RP při dodržení posloupnosti dokumentací, tedy, že RP vychází z ÚP, ale zpřesňuje přípustnost využití ploch.

## 2. závaznosti polohy vjezdů v uliční čáře:

V 1.Změně RP je poloha vjezdů na pozemky ponechána úsečkou po hranici pozemku a je stanovena jako doporučená s upřesněním grafiky v tom smyslu, že není kombinována s matoucí šipkou vjezdu. – viz hlavní výkres.

## 3. vymezení stavebních čar vnitřních u hlubokých pozemků a s tím souvisejících koeficientů zeleně:

1.Změna RP pro zjednodušení podmínek ve vnitřních částech parcel ruší tzv. stavební čáry vnitřní a lépe vymezuje stavební čáru vnější (viz grafická dokumentace – hlavní výkres), kterou pak nazývá pouze stavební čarou. Lepším vymezením stavební čáry se myslí skutečnost, že jimi byly vymezeny max. vnější linie všech staveb na pozemcích RD nebo BD v rámci celých bloků zástavby. Důraz je tak kladen na stanovení podmínek do uličních prostorů, nikoli do zadních částí pozemků staveb a lepší využitelnost a větších pozemků.

Cílem je tedy nestanovování prakticky žádných podmínek pro zadní části parcel od ulice. Pouze v případě, že zadní část parcely sousedí s krajinou či veřejnou zelení, musí i doprovodné stavby odstoupit od hranic pozemků.

Rovněž byly z výše uvedených důvodů ojedinele zvětšeny tzv. plochy přípustného umístění stavby hlavní.

Z terminologie jsou vyřazeny pojmy stavební čára uzavřená a otevřená, v daném území nejsou potřebné.

Ostatní ustanovení o stavebních čarách se nemění, zůstávají stavební čáry závazné a nepřekročitelné.

Koeficienty zeleně byly proporčně sníženy napříč regulačním plánem (pro všechny pozemky - vyjma pozemků 36-03 až 36-07, u kterých nedošlo k posunu „stavební čáry nepřekročitelné“ v celé šíři pozemku s ohledem na existenci dobývacího prostoru 60282), přesto zůstávají přísnější než u obecné regulace KZ v územním plánu.

#### 4. Stanovení možné úlevy U1 u závazných stavebních čar vnějších – podíl ustoupení části hrany průčelí od závazných stavebních čar směrem dovnitř:

1. Změna RP zmírňuje úlevu pro ustoupení hlavního průčelí do ulice z původních 40% délky průčelí na navrhovaných možných 50% ustoupení délky průčelí. Důvodem je korekce pro situace, že pozemek je hluboký a s nástupem od jihu, kde lze větší podíl stavby odsunout ještě dále od ulice. Regulační plán toto vyjádřil asymetrickou polohou stavebních čar na stranách ulice, navrhované řešení tuto asymetrii ještě mírně posiluje.

#### 5. sklony střech na pozemcích p.č. 3463/9 a 3463/11 v k. ú. Kadaň:

U těchto pozemků byl požadavek na odlišnou charakteristiku sklonu střech, podpořený souhlasem orgánů města, zpracovatelé 1. Změny RP je akceptují, avšak pouze pro tyto dva pozemky a sice na min. hodnotu sklonu střechy stavby hlavní na 20%.

Většina uvedených změn a upřesnění má vliv na tabulku podmínek uspořádání jednotlivých pozemků, kde jsou názorně vyznačeny zpracované změny a toho vyplývající souvislosti.

## 9.2. Grafická část

Uvedené dílčí změny v terminologii a závazné části RP mají nezbytnou souvislost a dopady na grafickou část. Byly proto provedeny tyto úpravy (vše názorně viz hlavní výkres)

1. Nové členění a přeskupení legendy hlavního výkresu pro srozumitelnost. Odděleně jsou uvedeny závazné podmínky plošného a prostorového uspořádání a podmínky doporučené. Samostatně pak závazné podmínky využití ploch a informativní část.
2. Kompatibilita názvosloví s textovou částí
3. Korektura poloh stavebních čar, plochy pro umístění stavby hlavní, doporučená část uliční čáry optimální pro vjezd na pozemek, doporučení směru hřebene střechy, rušení pův. stavebních čar vnitřních. Vše pak má dopady na tabulku podmínek uspořádání pozemků - viz textová část.

Těmito úpravami je zajištěna plná kompatibilita s textovou částí.

## 10. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

1. Změna RP navrhuje pouze změny v regulacích, nemá tedy dopad na zemědělský půdní fond ani na pozemky určené k plnění funkce lesa.

## **11. ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ**

1. Změna RP nenahrazuje žádné územní rozhodnutí, požární bezpečnost staveb není tedy změnou řešena.