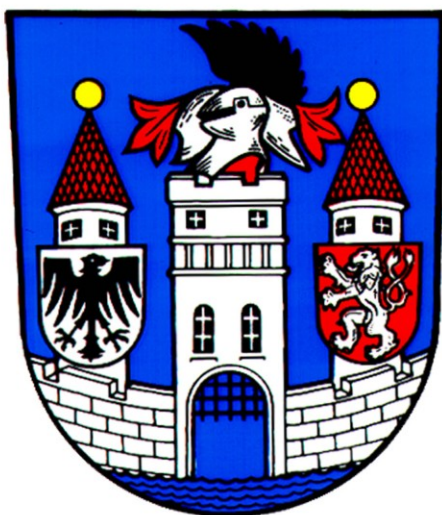


13. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU KADANĚ

ODŮVODNĚNÍ



Objednatel
Pořizovatel
Zpracovatel
Datum

Město Kadaň
MÚ Kadaň, odbor reg. rozvoje, úz. plánování a pam. péče
Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
listopad 2025

Pořizovatel: Městský úřad Kadaň

odbor regionálního rozvoje, územního plánování a památkové péče
Ing. Lenka Kášová

Určený zastupitel: Mgr. Jan Losenický

Zpracovatel: Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO

Vinohradská 156, Praha 3, 130 00, IČO 13125834

13. Změnu ÚP zpracovali: Doc. Ing. arch. Ivan Kaplan

Ing. Kateřina Jelínková

Ing. arch. Klára Váchalová

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.12 ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	5
3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	5
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	5
5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY	10
6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOSTI EVL NEBO PTAČÍ OBLASTI.....	11
7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	11
8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	11
9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3	11
10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	12
11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	12
12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	12
13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	12
14. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	12
15. POSOUZENÍ SOULADU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	13
16. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN	13
17. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	13

Příloha č.1: Text s vyznačením změn

Příloha č.2: Protokol z kontrolního programu (bude doplněn před vydáním)

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

1. KOORDINAČNÍ VÝKRES.....	M 1: 5 000
2. ŠIRŠÍ VZTAHY	M 1: 50 000

1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.13 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo města dle § 111 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb. souhlasilo s návrhem zadání Změny č.13 (usnesením č.72/2025), schválilo pořízení změny územního plánu Kadaně (usnesením č. 73/2025) a schválilo návrh zadání změny č.13 dle přílohy důvodové zprávy (usnesením č. 74/2025).

Zastupitelstvo města Kadaň usnesením č. 203/2022 určilo pro spolupráci s pořizovatelem při pořizování územně plánovací dokumentace Kadaně starostu města Mgr. Jana Losenického pro volební období 2022-2026.

Návrh 13. změny územního plánu Kadaň zpracoval Ing. arch. Ivan Kaplan, AGORA STUDIO, Vinohradská 156, 130 03 Praha (č. aut. ČKA 00 576).

Bude dále doplňováno na základě postupu pořízení.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

13. změna ÚP Kadaně je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizováním změny je zajišťován požadavek soustavného a komplexního řešení území (jsou řešeny aktuální potřeby v území) a za tímto účelem upřesňuje zásady plošného a prostorového uspořádání v území – v části areálu býv. Sempřy.

Změnou nejsou ovlivněny urbanistické, architektonické ani přírodní hodnoty v území.

Zpracování 13. změny ÚP Kadaně bylo provedeno v souladu s ustanoveními platného stavebního zákona 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (nový stavební zákon), ve znění platném k 1. 7. 2024 a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Platný plán (resp. úplné znění po vydání 10. změny) je zpracován v jednotném standardu podle zákona č.183/2006 Sb. ("starý" stavební zákon). Z toho důvodu byla změnou provedena úprava těch prvků jednotného standardu, které se změnily oproti předchozí verzi nabytím účinnosti nového stavebního zákona (viz kap. 15). Změnou nedochází k vymezení podmínek v podrobnosti regulačního plánu. Změnou se nemění výčet staveb vyloučených územně plánovací dokumentací, které jinak lze umísťovat v nezastavěném území dle § 122 stavebního zákona.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Bude doplněno po veřejném projednání.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

4.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Politika územního rozvoje České republiky (dále též PÚR) je schválena usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009, dále byly vydány Aktualizace č.2 až 7 a Změna č.9, poslední Změna č.8 je závazná od 1.10.2025.

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 8 a 9 (dále též PÚR):

Vyhodnocení celostátní priorit:

Z hlediska **celostátních priorit** územního plánování je řešená změna málo podstatná, změna řeší úpravu regulativů (zrušení omezení velikosti jednotlivé stavby v ploše VZ, aby bylo možno realizovat jednoprostorový fóliovník o velikosti 4 ha (viz kap. 9 odůvodnění). Změnou není měněn regulativ max. výšky, řešené území je stávající areál Tu-FLORu (bývalé Sempra) v Tušimicích, v zastavěném území. Změna se týká pouze části areálu, cca v rozsahu bývalých skleníků, které jsou již tepelně-technicky, technologicky i stavebně zastaralé. Vzhledem k charakteru změny se tak Z13 nedotká většiny celostátních priorit, v souladu je zejména s body 14, 14a, 19 - tím, že nevymezuje nové zastavitelné plochy, nachází se v zastavěném území, nezvyšuje max. výšku staveb ani nemění funkční využití, tak chrání přírodní, civilizační i kulturní hodnoty v území, krajina není změnou nijak dotčena, v území řešeném změnou se nenacházejí žádné chráněné prvky ani není dotčena prostupnost krajiny. Celostátní priority týkající se rekreace, dopravní a technické infrastruktury se netýkají řešení změny, změna je nijak neovlivňuje.

Vyhodnocení sídelní struktury, rozvojových oblastí a rozvojových os:

Z hlediska sídelní struktury je **Kadaň – Klašterec nad Ohří** zařazen mezi **střední centra významná**. Z úkolů pro územní plánování změna podporuje rozvoj ekonomických aktivit, ostatních úkolů se změna netýká.

Do **rozvojové osy OS7 Ústí nad Labem – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (-Bayreuth)** jsou zařazeny obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na dopravní cesty (D6 a I/13). Rozvojovým záměrem v OS7 je silnice I/13 (úkolem je řešení přestavby vybraných úseků silnice I/13 mezi Ostrovem a Chomutovem). V platném územním plánu Kadaně je vymezen koridor CNZ.SD18, není však změnou Z13 ovlivněn (nachází se mimo území řešené změnou).

Vyhodnocení specifických oblastí:

Severní část Kadaně je na svých katastrálních hranicích v doteku s **SOB6** Specifické oblasti Krušné hory. Území řešené změnou se nachází ve vzdálenější pozici od SOB6, vyhodnocení úkolů stanovených v PÚR pro územní plánování není proto provedeno. (SOB6 je v ZÚR upřesněna mimo Kadaň).

Kadaň je zařazena do specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje problém ohrožení suchem. Úkoly jsou již částečně naplněny v platném územním plánu (např. v rámci koncepce nakládání s dešťovými vodami – požadavkem na minimalizaci odtoku dešťových vod, stanovením min. procenta zeleně pro jednotlivé plochy s rozdílným zp. využití apod.). Změna Z13 tuto problematiku neřeší.

ORP Kadaň (bez obcí v severní, západní a jihozápadní části) je zařazena do specifické oblasti **SOB10**, 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. Kadaň nemá v platném ÚP vymezeny plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, výroba el. energie pomocí FVE je přípustná ve vybraných plochách s rozd. zp. využití. V malém měřítku (jednotlivé panely pro vlastní potřebu) jsou za podmínek stanovených územním plánem i pro další plochy s rozd. zp. využití. Územní plán vylučuje ve vybraných plochách nezastavěného území stavby fotovoltaických elektráren, v části území jsou stavby FVE podle §122 stavebního zákona umožněny. V aktuálně pořizované Z8 (ve fázi úprav po veřejném projednání) jsou vymezovány přímo zastavitelné plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (FVE). Z13 tuto problematiku dále neřeší (není to jejím obsahem), územní plán je v souladu s požadavky na územní plánování pro SOB10.

ORP Kadaň (bez obcí v severní, západní a jihozápadní části) je zařazena do specifické oblasti **SOB11**, 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. S větrnou energetikou se na území města nepočítá (stanoveno v koncepci územního plánu), toto není v Z13 nijak měněno.

Vyhodnocení záměrů dopravní infrastruktury:

Z koridorů a ploch dopravy republikového významu vymezených v PÚR ČR prochází řešeným územím **SD18 Silnice I. třídy I/13 Ostrov–Chomutov**. V platném územním plánu je vymezen koridor dopravní infrastruktury CNZ.SD18 a odpovídající veřejně prospěšná stavba VD.2. Koridor se nachází mimo území řešené změnou Z13.

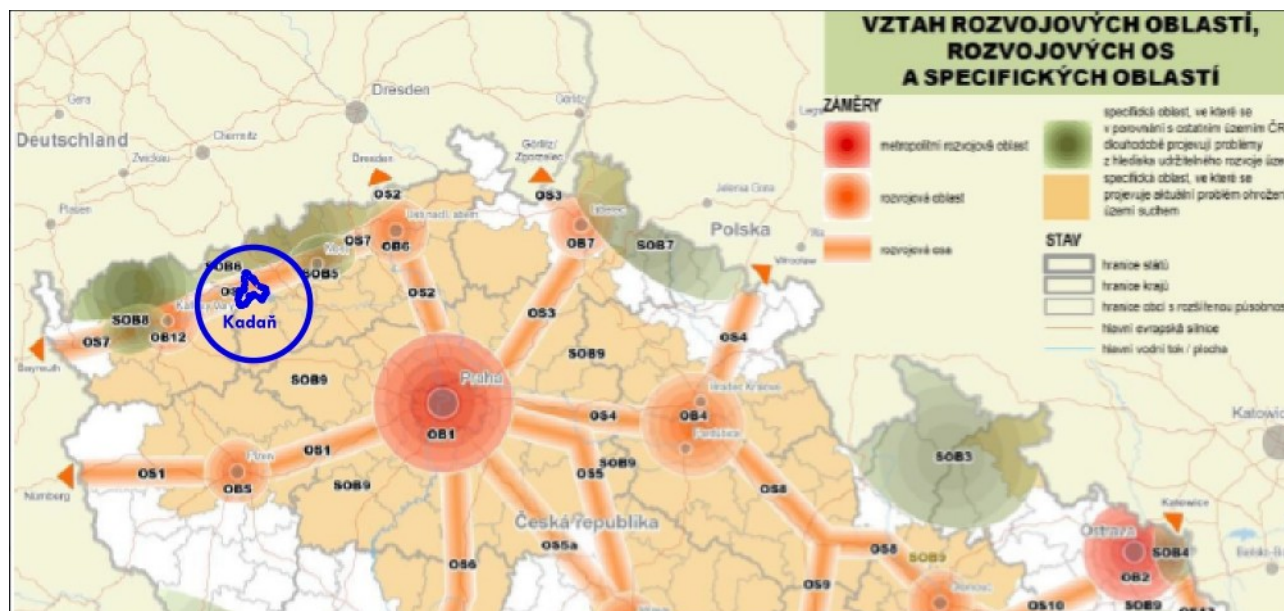
Vyhodnocení záměrů technické infrastruktury a souvisejících záměrů:

Z koridorů a ploch technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů prochází územím Kadaně koridor **E2: Elektrická stanice 400/100 kV Vítkov a dvojité vedení 400kV Hradec-Vernéřov, Vernéřov-Vítkov, Vítkov-Přeštice** (zapracováno v územním plánu jako koridor CNZ.E2 (1.A), v jižní části území Kadaně, mimo území řešené změnou).

Koridor **E4a**: Rozšíření a vyvedení el. a tepelného výkonu elektráren Temelín, Ledvice, Počerady, Prunéřov, Tušimice, Dětmarovice, Mělník a Dukovany, včetně vodní nádrže pro zajištění dlouhodobého provozu Dukovan (v případě její nezbytnosti) a propojení s nejbližší rozvodnou. Koridor vedení do elektrárny Tušimice je zpracován v územním plánu jako územní rezerva R.2, v těsné blízkosti území řešeného změnou, řešení změny do území rezervy nezasahuje.

E18: Dvojité vedení 400 kV Hradec–Výškov, Hradec–Řeporyje a Hradec–Mírovka a ploch pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Hradec, Výškov, Řeporyje a Mírovka. Koridor je zpřesněn v ZÚR na území sousední obce Rokle.

Obr.1 Schéma z PÚR (výřez) s vyznačením řešeného území



Závěr:

13. změna je v souladu s požadavky PÚR ČR.

4.2 ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

První Územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28.8.2024, k nabytí účinnosti došlo 29.10.2024. Do doby vydání první změny není územní rozvojový plán závazný pro rozhodování v území, soulad Z13 s územním rozvojovým plánem není proto vyhodnocen.

4.3 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje byly vydány Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 5. 10. 2011 jako opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti 20.10.2011. Nyní je v platnosti 1., 2., 3., 4., 5., 7. a 8. Aktualizace ZÚR (dále též ZÚR ÚK) – poslední 8. Aktualizace nabyla účinnosti 31.12.2024.

A.Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v Politice územního rozvoje

Pro zajištění udržitelného rozvoje území, dosažení cílů a úkolů územního plánování a zvýšení atraktivity kraje jsou stanoveny v ZÚR ÚK **priority územního plánování Ústeckého kraje**:

Změna Z13 naplňuje **základní priority** – zachovává vyvážený vztah mezi pilíři udržitelného rozvoje (Z13 řeší úpravu podmínek prostorového uspořádání (pouze plošnou velikost staveb ve stávajícím areálu; výška i min. procento zeleně se nemění), koncepce i způsob využití ploch zůstává zachován).

Z hlediska úkolů týkajících se **životního prostředí** změna nepřímo podporuje ochranu životního prostředí (umožněním modernizace pěstebního provozu se zlepší tepelně technické vlastnosti objektu a jeho

provozu, nebude proto). Území řešené změnou nezasahuje do žádných chráněných území, vodních toků ani se nemění činnost v území, ostatní úkoly se proto změny Z13 netýkají.

Z hlediska priorit **hospodářského rozvoje** změna vytváří podmínky pro udržení zaměstnanosti a zlepšení pracovních podmínek. Změnou je podporována priorita (11) týkající se podpory využití stávajících areálů (a šetření nezastavěného území)

Z hlediska priorit týkajících se **rozvojových oblastí a os** se Z13 (=úprava regulativů) v zásadě neuplatňuje,

Priority **dopravní a technické infrastruktury** jsou řešeny v platném územním plánu, Z13 neřeší dopravní ani technickou infrastrukturu. Zkapacitnění I/13 a zkapacitnění přenosové soustavy (priority 19, 22 a 27) řeší platný územní plán. Území řešené změnou Z13 nezasahuje do vymezených koridorů dopravní a technické infrastruktury. Ostatní priority se netýkají území Kadaně.

Změna se netýká priorit **sídelní soustavy a rekreace**.

Změna se netýká priorit **sociální soudržnosti obyvatel**.

Změna nemá vliv na priority **ochrany území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami**.

Požizováním této změny, která reaguje na aktuální požadavky v území je naplňována priorita týkající se **pokrytí území kraje územními plány**.

B. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)

Kadaň je součástí **OS7** - rozvojové osy republikového významu Ústí n.L. – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (Nürnberg), žádný ze stanovených úkolů pro územní plánování se netýká řešení změny Z13.

ZÚR ÚK vymezuje území Kadaň jako rozvojovou oblast nadmístního významu **NOB5 Chomutovsko, Kadaňsko**. Ze stanovených úkolů se Z13 dotýká úkolu (3) spočívající v podpoře revitalizace nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield. Areál Tu-FLORu není zanedbaným areálem, řešení Z13 zajišťuje podmínky pro umožnění stavební a technologické inovaci pěstebních hal. Ostatní úkoly se ve Z13 neuplatňují.

C) Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení specifických oblastí nadmístního významu

Město Kadaň není součástí žádné ze zpřesněných oblastí.

D) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

Území Kadaně se týkají následující:

- ZÚR ÚK zpřesňuje koridor **SD18, silnice I. třídy I/13 úsek Ostrov–Chomutov**, podchycený v PÚR. ZÚR ÚK vymezují koridor **silnice I/13, úsek Chomutov průtah III. stavba – Klášterec nad Ohří**. Koridor je vymezen pro VPS – SD18.
- ZÚR ÚK vymezují koridor silnice nadmístního významu **II/224 Kadaň, východní obchvat (propojení Kadaň - Prunéřov)**. Koridor je sledován jako **VPS - PK 18**.
- ZÚR ÚK zpřesňuje koridor konvenční železniční dopravy **Chomutov - Most - Ústí nad Labem**, v souladu s článkem (178) PÚR. ZÚR ÚK vymezují koridor železniční tratě č. 140 a č.130 Klášterec nad Ohří - Ústí nad Labem, **optimalizace**. Koridor je sledován v ZÚR ÚK jako **VPS - i**.
- ZÚR ÚK vymezují cyklostezku „**Cyklostezka Ohře**“.
- **Koridor E2 (1.A)** je určen pro dvojité vedení 400kV v úseku elektrická stanice Vernéřov – elektrická stanice Hradec – hranice ÚK – (elektrická stanice Vítkov, elektrická stanice Přeštice). Tento koridor nezahrnuje plochu pro TR 400/110kV Vernéřov.

- **ZÚR ÚK zpřesňují E4a - koridor pro vyvedení elektrického výkonu** včetně potřebné infrastruktury elektrárny Tušimice a propojení s nejbližší rozvodnou, který je podchycen v PÚR ČR. ZÚR ÚK zpřesňují na území Ústeckého kraje koridor v úseku elektrárna Tušimice – TR Hradec, zpřesněný koridor je sledován jako územní rezerva ER4a.
- **ZÚR ÚK vymezují jako VPS koridor označený E7**, pro výstavbu vedení VVN 110 kV Merkur - Triangle.
- ZÚR ÚK vymezují v řešeném území Kadaně tyto **prvky ÚSES**:
 - biocentra nadregionálního významu: NRBC 15
 - biokoridory nadregionálního významu: NRBK K3, K41, K42
 - biocentra regionálního významu: RBC 1156, 1184 a 1525
 - biokoridory regionálního významu: RBK 1076

Všechny výše uvedené plochy a koridory jsou zapracovány (popř. zpřesněny) v platném územním plánu Kadaně, Z13 již tyto body dále neřeší.

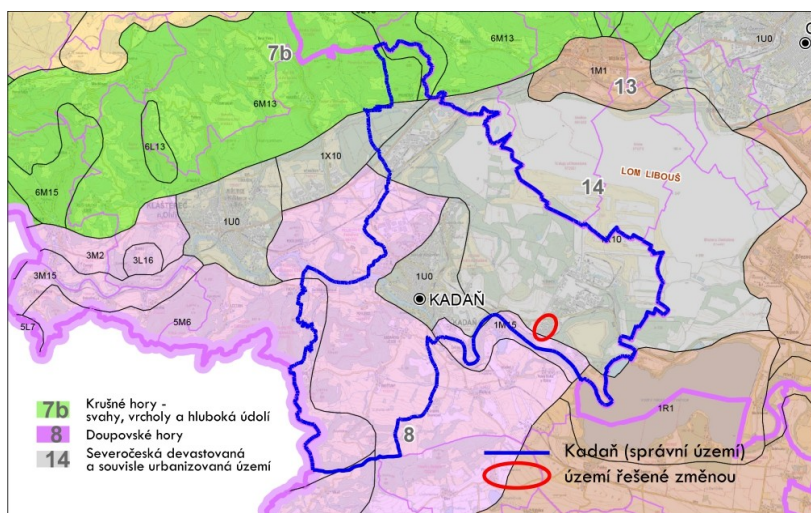
E) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Žádná ze v ZÚR stanovených přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot kraje není změnou dotčena. Úprava regulativů nemá vliv na výšku staveb, jedná se o území ve stávajícím areálu. Úkoly stanovené v ZÚR se netýkají řešeného území nebo se úkol netýká obsahu změny.

F) Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Kadaň je zařazena do oblasti krajinného celku **(7b)** KC Krušné hory – svahy, vrcholy a hluboká údolí, **(8)** KC Doupovské hory, **(13)** KC severočeské nížiny a pánve a **(14)** KC Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území.

Obr.2 Výřez z výkresu krajin (ze ZÚR) s vyznačením řešeného území



Areál Tu-FLORu se nachází v **KC 14** s cílovou charakteristikou krajiny směřující k obnově ekologické rovnováhy a vytvoření nové krajinné struktury po devastaci velkoplošnou povrchovou těžbou hnědého uhlí a překročení mezí únosnosti území energetickou a průmyslovou výrobou. Změna Z13 řeší regulativy prostorového uspořádání za účelem umožnění velkoplošné stavby pro pěstování rostlin, viz kap. 9. S ohledem na umístění uvnitř areálu Tu-FLOR, bez přímých pohledů z okolí (z dostupných cest je areál kryt vzrostlou zelení lemující cesty, z

dálkových pohledů není patrný rozdíl mezi členitou stavbou (stav doposud) a stavbou monobloku (plánovanou), nemá řešení zásadní vliv na optické působení. Regulace max. výšky není změnou dotčena. Změna nemá vliv na naplnění cílových kvalit krajiny, respektuje dílčí kroky k naplňování cílových kvalit krajiny (některé dílčí kroky se netýkají obsahu změny).

G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Pro řešené území jsou ZÚR ÚK vymezeny tyto VPS:

- VPS pro technickou infrastrukturu: VPS-E2 (1.A), E7, **E11, E12 FVE02, FVE03, FVE04**
- VPS pro silniční dopravu: SD18, PK18
- VPS pro železniční dopravu: i
- asanační území: ASA1

Vyjma tučně uvedených (E11, E12, FVE02, FVE03 a FVE04, které byly doplněny do ZÚR v rámci 8. aktualizace ZÚR) jsou výše uvedené VPS a asanace vymezeny v platném územním plánu Kadaně, Z13 je dále územně neupravuje. Z13 nedoplňuje tyto stavby mezi VPS, vzhledem k aktuálně projednávané změně č.8, která přímo řeší vymezení zastavitelných ploch pro FVE a nastavuje pro ně podmínky. V platném územním plánu jsou ve vybraných částech území a ve vybraných plochách s rozdílným zp. využití vyloučeny stavby veřejné technické infrastruktury (fotovoltaiky) – to se netýká území, kde ZÚR vymezuje plochy FVE02, FVE03 a FVE04 (zde jsou stavby FVE realizovatelné).

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

Požadavky na koordinaci

Požadavek na koordinaci	Vyhodnocení
<i>a) požadavky na koordinaci koridorů a ploch v ZÚR ÚK vymezených veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření (kromě ÚSES), návrhu, asanací a územních rezerv:</i> <i>ASA1, ER4a, E7, SD18, i, PK18, E2 (1.A), Cyklostezka Ohře, E11, E12, FVE02, FVE03, FVE04</i> <i>NOB5, OS7, (7b), (8), (13), (14)</i>	Z13 nezařazuje do návrhu změny plochy a koridory E11, E12, FVE02, FVE03, FVE04 z důvodů uvedených v závěru níže.
<i>b) požadavky na koordinaci koridoru a ploch v ZÚR ÚK vymezených nadregionálních a regionálních skladebných částí ÚSES (funkční části; části k založení - veřejně prospěšná opatření):</i> <i>NRBC / 15 / funkční</i> <i>NRBK / K 3 / funkční</i> <i>NRBK / K 41 / funkční</i> <i>NRBK / K 42 / funkční</i> <i>RBC / 1156 / funkční</i> <i>RBC / 1184 / funkční</i> <i>RBC / 1525 / funkční</i> <i>RBK / 1076 / funkční</i>	Nadregionální a regionální skladebné části ÚSES nejsou změnou řešeny ani dotčeny. Všechny uvedené prvky jsou zpracovány v platném územním plánu Kadaně.

Závěr:

ZÚR vymezují na území obce plochy pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů energie FVE02, FVE03 a FVE04, které jsou vymezeny jako VPS a dále koridory pro vyvedení výkonu z FVE a související transformovny. Z13 neřeší soulad s výše uvedenými prvky z důvodu, že toto je předmětem řešení právě projednávané 8. změny ÚP Kadaně, která přímo řeší zastavitelné plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů (a stanovuje pro ně konkrétní podmínky). V platném územním plánu není v těchto plochách vyloučeno umístování staveb výroby el. energie podle § 122 nového stavebního zákona (a v tomto rozsahu je v souladu se ZÚR). Vyhodnocení a zpracování koridorů vyvedení výkonu bude provedeno v 8. změně ÚP Kadaně.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Změna se projednává na základě návrhu zadání změny dle zákona č. 283/2021 Sb., přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Předmětem 13. změny je úprava regulativů v ploše areálu Tu-FLOR (býv. Sempra) v Tušimicích. Změna je provedena v souladu se zadáním (odůvodnění provedených změn viz kap. 9).

6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOSTI EVL NEBO PTAČÍ OBLASTI

Dle stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství (č.j.: KUUK/066874/2025/2/ZPZ/Pfe z 29.5.2025) změna územního plánu Kadaně nebude mít samostatně či ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje; změnu územního plánu Kadaně není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno.

8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno – stanovisko se nevydává.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3

Předmětem změny je posouzení změny podmínek prostorového uspořádání plochy VZ (výroba zemědělská a lesnická) v areálu Tu-FLOR (býv. Sempra), za účelem umožnění realizace samostatně stojící stavby (fóliovníku/monobloku) o velikosti 40 000 m² na pozemcích parc. č. 365/33; 365/34; 365/35; 365/70; 365/69; 365/36; 365/37; 365/52; 365/38; 365/51; 365/39 a na části pozemku č. 365/1 v k.ú. Tušimice.

V platném územním plánu (úplné znění po 10. změně) jsou stavby v ploše s rozd. zp. využití VZ omezeny velikostí 2000 m² (bez možnosti jejich spojování).

Zpracovatel prověřil výše uvedený požadavek a na základě zjištění stavu v území, limitů využití území a technologických požadavků je proto Změnou Z13 zrušena omezující podmínka (pouze v části dotčeného území areálu Tu-FLOR – vymezeno jako území Reg10), v uvedeném území Reg10 jsou umožněny stavby bez omezení velikosti zastavěné plochy. Rozsah území Reg10 je s ohledem na čitelnost výkresu (resp. jednoduché identifikovatelnosti hranice) volen po hranu plochy VZ (zprava) a po hranici pozemku 365/1 (zleva), čímž z pravé části zasahuje i dva menší pozemky (resp. stavby), které nejsou v zadání jmenovány. Omezení velikosti stavby není stanoveno z důvodu, že případná stavba stejně vzhledem k požadovanému procentu zeleně nemůže být výrazně větší. Zároveň je v Reg10 připuštěno případné spojování objektů (v regulacích platného plánu je uvedeno "bez možnosti jejich spojování") a sice tak, aby bylo případně možné provozně propojit dva stávající skleníky (pěstební haly) s nově budovaným z centrálního prostoru mezi nimi, Reg10 proto zasahuje i mezi stávající objekty (na severní straně). Z regulativů vyplývá možnost případného spojení pouze v centrálním prostoru, nikoli směrem "ven" k dalším stavbám. Reg10 nezasahuje do územní rezervy R.2. Max. výška staveb není změnou měněna. V severní části areálu již velkoprostorové pěstební haly stojí, tato část není do Reg10 zahrnuta. Plánovaný objekt bude umístěn za nimi, viditelnost z okolí je spíše omezená, změna tak nebude mít dopad na optické vnímání stavby a případné provozní spojení se stávajícími skleníky zůstane skryto uvnitř areálu.

Záměr vychází z nutnosti modernizace stávajícího pěstitelského areálu, který je v současné době tvořen skleníky vybudovanými v 70. letech minulého století. Tyto objekty jsou technicky a energeticky zastaralé a vykazují značné tepelné ztráty, což má přímý negativní dopad na hospodárnost a udržitelnost provozu.

Realizace nového fóliovníku je z ekonomického hlediska nezbytná pro zachování a další rozvoj pěstitelské výroby. V případě, že by k modernizaci nedošlo, bylo by nutné část výroby omezit či zcela ukončit, což by mělo negativní dopady nejen na podnik, ale i na zaměstnanost v regionu.

Nový monoblok bude představovat moderní, energeticky úsporné a technologicky vyspělé řešení s pozitivním dopadem na snížení tepelných ztrát a spotřebu energií, zvýšení efektivity provozu a zlepšení pracovních podmínek pro zaměstnance (omezení nutnosti ruční manipulace) a zlepšení zdravotního stavu a kvality pěstovaných rostlin.

Z uvedených důvodů je výstavba nového fóliovníku nezbytná pro zajištění dlouhodobé udržitelnosti provozu, zvýšení konkurenceschopnosti a modernizaci pěstitelské výroby.

10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Z13 nenavrhuje žádné záměry nad rámec ZÚR ÚK, které by měly být řešeny v koordinaci se sousedními obcemi, případně by měly být vymezeny v ZÚR.

11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Z13 nevymezuje zastavitelné plochy.

12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Z13 nevymezuje regulace v podrobnosti regulačního plánu.

13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změny řešené v rámci Z13 nemají vliv na zemědělský půdní fond ani na pozemky určené k plnění funkce lesa – změna řeší podmínky prostorového uspořádání a nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy.

14. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po veřejném projednání.

15. POSOUZENÍ SOULADU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Platný územní plán je zpracován v jednotném standardu ve verzi před nabytím účinnosti nového stavebního zákona 283/2006 Sb. Je proto potřeba územní plán Kadaně uvést do souladu s novým stavebním zákonem, vzhledem k tomu, že došlo k odlišnostem mezi "verzí 2" (požadavky na jednotný standard uvedené v prováděcích vyhláškách "starého" stavebního zákona 183/2006 Sb.) a "verzí 3" (požadavky na jednotný standard uvedené v prováděcích vyhláškách "nového" stavebního zákona 283/2021 Sb.).

Změny se týkají:

- označování ploch přestaveb (dříve P) – nyní transformačních ploch (T)
- změna grafického vyjádření zastavěného území
- změna grafického vyjádření koridorů dopravní infrastruktury
- změna grafického vyjádření všech prvků výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, v případě VPO pro zvyšování retenčních schopností území již kategorie neexistuje, byla proto volena kategorie VN (=VPS/VPO sloužící ke snižování nebezpečí v území)
- změna grafického vyjádření prvků ÚSES
- změna označování a pojmenování některých ploch s rozdílným zp. využití

V rámci uvedení do souladu nebylo odchýleno od barevnosti stanovené jednotným standardem. (Pozn.: V platném plánu bylo u ploch AP.t odchýleno od stanovené barevnosti kvůli rozlišení od ploch AP.p. Vzhledem k tomu, že v nové verzi jednotného standardu jsou tyto plochy (nyní AL) již barevně odlišeny od ploch AP, byla u ploch AL převzata aktuální barevnost).

Vzhledem k tomu, že u žádného prvku dotčeného výše uvedenými změnami nedochází ke změně plošného vymezení, není žádná z těchto změn zobrazena ve výkresech v území mapy, ale je to vyznačeno formou legendy. V datové (digitální) části jsou všechny prvky dotčené přejmenováním uvedeny.

Změna jako taková (vlastní obsah změny) řeší jen vymezení regulovaných území (není předmětem jednotného standardu) a aktualizaci zastavěného území.

Protokol z kontrolního programu bude doplněn před vydáním.

16. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Viz příloha č.1 Odůvodnění. Doplněvané části jsou vyznačeny červeně, rušené části modře s přeškrtnutím.

17. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část Odůvodnění Z13 obsahuje 13 číslovaných stran, nedílnou součástí je příloha č.1: Text s vyznačením změn (kap. 16) a příloha č.2 (Protokol z kontrolního programu). Příloha č.2 bude doplněna před vydáním.

Grafická část Odůvodnění Z13 obsahuje 2 výkresy:

číslo výkresu	název	měřítko
1	Koordinální výkres	1:5 000
2	Výkres širších vztahů	1:50 000