

## 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  
březen 2026



**Požizovatel: 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.....	10
5.	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY .....	15
6.	ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH 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.....	15
7.	SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	15
8.	STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	15
9.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3 .....	15
10.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	16
11.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	16
12.	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....	16
13.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	17
14.	VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ .....	17
15.	POSOUZENÍ SOULADU S JEDNOTNÝM STANDARDEM .....	18
16.	TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN .....	18
17.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	18

Příloha č.1: Text s vyznačením změn

Příloha č.2: Protokol z kontrolního programu

## 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., stavební zákon, v platném znění (dále jen "stavební zákon") souhlasilo s návrhem zadání Změny č.13 Územního plánu Kadaň (usnesením č.72/2025), schválilo dle § 111 odst. 3 stavebního zákona pořízení změny územního plánu Kadaně (usnesením č. 73/2025) a dle § 111 odst. 3 stavebního zákona schválilo zadání změny č.13 dle přílohy důvodové zprávy (usnesením č. 74/2025). Zastupitelstvo rozhodlo o sloučení společného jednání a veřejného projednání v procesu pořizování Změny č. 13 Územního plánu Kadaň (usnesení č. 76/2025).

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). Sloučené společné jednání o návrhu Změny č. 13 Územního plánu Kadaň a veřejné projednání o návrhu Změny č. 13 Územního plánu Kadaň, v dikci stavebního zákona, proběhlo dne 15.1.2026. Z veřejného projednání byl učiněn zápis, jehož přílohou je prezenční listina. K návrhu Změny č. 13 byla podána jedna připomínka.

Všem dotčeným orgánům byl zaslán návrh vyhodnocení připomínky, ve stanoveném termínu uplatnily dotčené orgány svá souhlasná stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínky.

Stanovisko nadřízeného orgánu (Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu) vydaný dne 2.3.2026 pod č.j.: MUKK/9684/2026 bylo kladné.

Změna č. 13 Územního plánu Kadaň byla po úpravách předložena zastupitelstva města k vydání. Úpravy dokumentace byly marginální, neměnily podmínky v území, a proto nebylo nutno dokumentaci opakovaně veřejně projednávat.

## 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. Sempry.

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 změnilo 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

Ke společnému jednání a veřejnému projednání návrhu Změny č.13 územního plánu Kadaně konanému dne 15.1.2026 byla obdržena následující stanoviska DO (stanoviska jsou krácena):

### Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje

datum číslo jednací stanoviska za dotčený orgán vyřídil  
20.1.2026 KHSUL 1216/2026 Ing. L. Andrllová, Ph.D.

„S návrhem Změny č. 13 Územního plánu Kadaň orgán ochrany veřejného zdraví **souhlasí.**“

### Krajská veterinární správa pro Ústecký kraj

datum číslo jednací stanoviska za dotčený orgán vyřídil  
23.1.2026 SVS/2026/013557 MVDr. D. Macháček

„Správní orgán **nemá námítky** k návrhu Změny č. 13 Územního plánu Kadaň“

### Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství

datum číslo jednací stanoviska za dotčený orgán vyřídil  
19.12.2025 KUUK/188469/2025 Ing. J. Bárta

„... **souhlasí** s návrhem Změny č. 13. Územního plánu Kadaně **bez připomínek.**“

### Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor kultury a památkové péče

datum číslo jednací stanoviska za dotčený orgán vyřídil  
6.1.2026 KUUK/001984/2026 Mgr. R. Zajícová

„**Dotčeným orgánem** státní památkové péče, který uplatňuje stanoviska ve věci návrhu 13. změny Územního plánu Kadaň, je podle §26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, **Ministerstvo kultury České republiky.**“

### Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství

datum číslo jednací stanoviska za dotčený orgán vyřídil  
22.1.2026 KUUK/013652/2026 Ing. M. Müllerová

OCHRANA OVZDUŠÍ (Ing. J.Zajícová)

„Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, **nemá** k návrhu Změny č. 13 ÚP Kadaň z hlediska ochrany ovzduší **připomínky.**“

Upozorňujeme na povinnost plnění imisních limitů pro ochranu zdraví lidí dle přílohy č. 1 zákona č. 201/2012Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.

Upozorňuje, že veškeré změny územního plánu musí být v souladu s Programem zlepšování kvality ovzduší zóna Severozápad – CZ 04; aktualizace k roku 2024, který byl vyhlášen ve Věstníku Ministerstva životního prostředí – č.j. MZP/2024/080/209, květen 2024 – částka 4.

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 jsou předmětem novely prováděcího právního předpisu, tj. vyhlášky č. 415/2012 Sb., v platném znění, která je účinná od 01.11.2025. Je potřeba v rámci územního plánování s nimi počítat.

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY (ING. K. Horvátová)

„Návrhem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny v působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje, a proto **nemáme** ke společnému jednání o návrhu Změny č. 13 ÚP Kadaň **připomínek.**“

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (Mgr. M. Müllerová)

„...Vzhledem k tomu, že návrhem 13. změny územního plánu Kadaň nedojde k dotčení pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu, **nemáme** k návrhu **připomínky.**“

STÁTNI SPRÁVA LESŮ (O.Vohánka, DiS)

„...**nemá připomínku** k předloženému návrhu Změny č. 13 Územního plánu Kadaň – společné jednání.“

PREVENCE ZÁVAŽNÝCH HAVÁRIÍ (Ing. V. Dařílková)

„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. Z výše uvedeného důvodu **nejsme dotčeni správním úřadem.**“

POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ (Ing. Zuzana Pfeiferová)

„...**není nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí...“

### Městský úřad Kadaň, Odbor životního prostředí

datum číslo jednací stanoviska za dotčený orgán vyřídil

12.1.2025 MUKK-82836/2025 Ing. Michal Smetánka

Dle §14 odst. 2 lesního zákona „Dotýká-li se řízení podle jiných právních předpisů zájmů chráněných tímto zákonem, rozhodne správní orgán příslušný podle jiného právního předpisu jen se závazným stanoviskem orgánu státní správy lesů, ve kterém lze stanovit podmínky v zájmu ochrany lesa. Toto závazné stanovisko je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 30m od okraje lesa.“ Umístování staveb ve vzdálenosti menší než je absolutní výšková bonita přilehlého lesního porostu je z hlediska ochrany zdraví osob a bezpečnosti majetku rizikové a v kolizi se zájmy chráněnými lesním zákonem.“

#### Vyhodnocení stanoviska:

Předmětem návrhu Změny č. 13 Územního plánu Kadaně nedojde k dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa. V textové části odůvodnění je v kap. 6 – Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití v písm. C) – Obecné podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití uvedena zásada – **K záměrům umístění stavby, které se nacházejí na lesním pozemku nebo ve vzdálenosti do 30 metrů od okraje lesa, je nezbytné závazné stanovisko orgánu státní správy lesů, ve kterém mohou být stanoveny podmínky v zájmu ochrany lesa.**

### Agentura ochrany přírody a krajiny ČR

datum číslo jednací stanoviska za dotčený orgán vyřídil

15.1.2026 SR/0681/SL/2021-12 Ing. Jana Jiskrová

„Změna č. 13 ÚP Kadaň neobsahuje návrhy mající vliv na NPR Úhošť ani nebyl shledán negativní vliv na zájmy ochrany přírody a krajiny. Proto Agentura s návrhem Změny č. 13 ÚP Kadaň **souhlasí.**“

### Ministerstvo obrany

datum číslo jednací stanoviska za dotčený orgán vyřídil

22.1.2026 MO 75695/2026-1322 Ing. Pavel Vaňáč

„.....vydává ve smyslu §94 odst. 3 stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany v plném rozsahu do návrhu územně plánovací dokumentace v tomto znění:

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- Objekty důležité pro obranu státu (ODOS) včetně zájmových území objektů důležitých pro obranu státu a ochranných pásem 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., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) lze umístit a povolit stavbu spojenou s prováděním zemních prací jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Za vymezené území se v tomto případě považuje zakreslené území s ohledem na orientační zakreslení dle poskytnutých ÚAP.

Všeobecně platí, že v rámci územního plánování se jedná o plochy specifické určené pro obranu státu vyžadující zvláštních podmínek ochrany - §19 vyhlášky č. 501/2006Sb., v platném znění, zastavitelné (objekty a zařízení Ministerstva obrany) s vymezeným zájmovým územím MO (přesahujícím hranici vojenského objektu nebo vojenského areálu – plochu specifickou).

V ploše objektů důležitých pro obranu státu (vojenských areálů) nelze situovat prvky ÚSES z důvodu omezujících regulativů kolidujících s veřejným zájmem na zajištění obrany a bezpečnosti státu a s plánovaným rozvojem strategické posádky.

Upozorňuji, že v některých případech u významných vojenských staveb, pokud dojde ke kolizi se zájmy MO – ČR, budou vydávána nesouhlasná závazná stanoviska. Výstavba a výsadba může být omezena nebo zakázána. Návrhem změny územního plánu ani jeho důsledky nesmí být dotčeny příp. nemovitosti ve vlastnictví ČR-MO.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat ho do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.

Ministerstvo obrany upozorňuje, že ODOS se nachází na pozemcích ve vlastnictví Vojenské lesy a statky ČR, s. p.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP RLP – Ochranném pásmu 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 uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (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 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.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části je zpracováno.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstvu obrany

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části je zpracováno.

Celé správní území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

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 výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (§36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.

#### **Vyhodnocení stanoviska:**

Bude doplněno do odůvodnění upraveného návrhu změny do příslušné kapitoly Odůvodnění i do Koordinačního výkresu.

#### **Ministerstvo průmyslu a obchodu**

datum číslo jednací stanoviska za dotčený orgán vyřídil

27.1.2026 139905/2025 Mgr. Havránek

„S návrhem Změny č. 13 Územního plánu Kadaň **souhlasíme.**“

#### **Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy II**

datum číslo jednací stanoviska za dotčený orgán vyřídil

8.1.2026 MZP/2026/220/72 Ing. B. Váňová

„K výše uvedenému návrhu 13. změny ministerstvo sděluje, že **nemá** z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a ochrany horninového prostředí **připomínek.**“

#### **Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého**

datum číslo jednací stanoviska za dotčený orgán vyřídil

30.12.2025 SBS 67375/2025/OBÚ-04/1 Ing. R. Nezbeda

„...**souhlasné stanovisko**“

#### **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu**

datum číslo jednací stanoviska za dotčený orgán vyřídil

2.3.2026 KUUK/04279/2026 Ing. J. Novotná

"KÚ ÚK UPS sděluje, že ve smyslu § 101 odst. 2 stavebního zákona **lze návrh předložit** schvalujícímu orgánu **ke schválení.**"

#### **ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY:** Do správního území Kadaně:

- zasahuje zájmové území Ministerstva obrany (objekty důležité pro obranu státu)
- celé správní území Kadaně se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany (ochranné pásmo radiolokačního zařízení)
- celé správní území Kadaně zasahuje zájmové území Ministerstva obrany (koridor RR směrů)

Ve výše uvedených územích mohou být vybrané stavby (viz stanovisko MO výše) omezeny nebo zakázány, případně povoleny jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Území řešené změnou leží v zájmovém území a vymezeném území Ministerstva obrany a je "vyznačeno" v koordinačním výkresu (pod legendou).

## 4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S NADŘAZENOU 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.

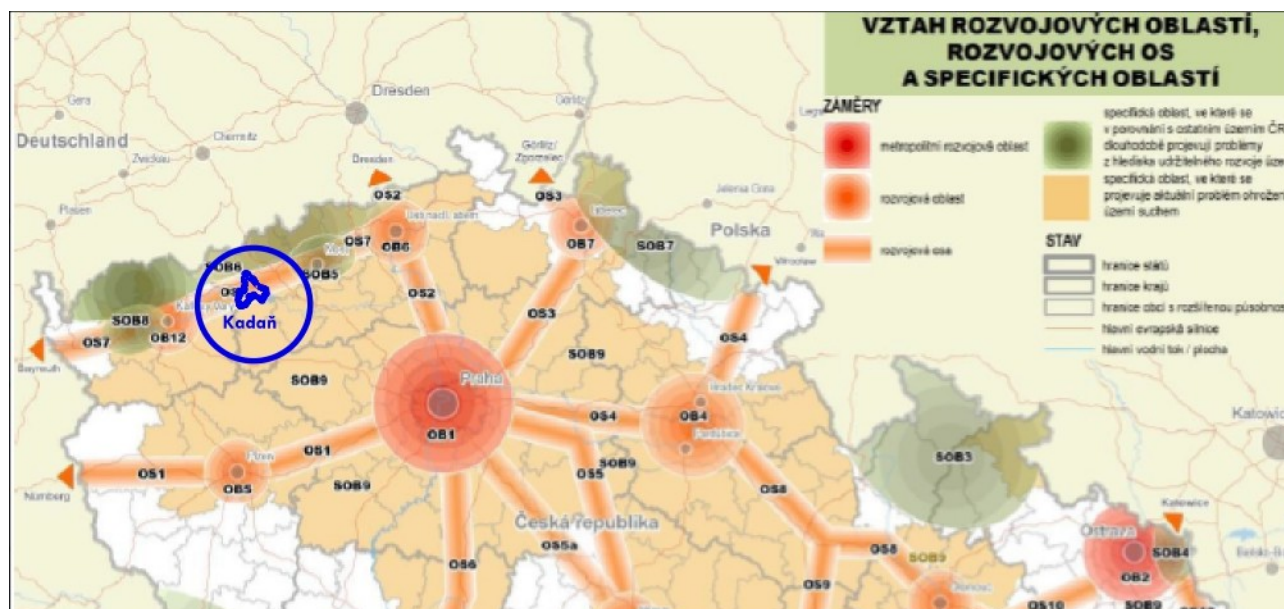
### Vyhodnocení záměrů technické infrastruktury a souvisejících záměrů:

Z koridorů a ploch technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů prochází územím Kadaně koridor **E2: Elektrická stanice 400/100 kV Vítkov a dvojitě vedení 400kV Hradec-Vernéřov, Vernéřov-Vítkov, Vítkov-Přeštice** (zpracováno 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, Počeradky, 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: Dvojitě 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 zpřesňují 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 zpřesňují 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 Verněřov – elektrická stanice Hradec – hranice ÚK – (elektrická stanice Vítkov, elektrická stanice Přestice). Tento koridor nezahrnuje plochu pro TR 400/110kV Verněřov.
- **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 zpracovány (popř. zpřesněny) v platném územním plánu Kadaně, Z13 již tyto body dále neřeší.

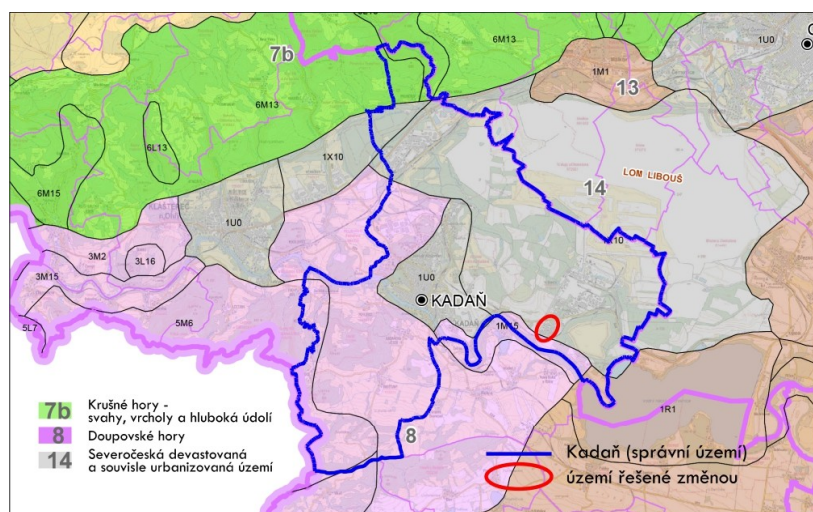
#### E) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

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 krajiny, 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 krajiny (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
<p><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></p> <p><i>ASA1, ER4a, E7, SD18, i, PK18, E2 (1.A), Cyklostezka Ohře, E11, E12, FVE02, FVE03, FVE04</i></p> <p><i>NOB5, OS7, (7b), (8), (13), (14)</i></p>	<p>Z13 nezařazuje do návrhu změny plochy a koridory E11, E12, FVE02, FVE03, FVE04 z důvodů uvedených v závěru níže.</p>
<p><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></p> <p><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></p>	<p>Nadregionální a regionální skladebné části ÚSES nejsou změnou řešeny ani dotčeny. Všechny uvedené prvky jsou zapracovány v platném územním plánu Kadaně.</p>

#### 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 výroben el. energie podle § 122 nového stavebního zákona (a v tomto rozsahu je v souladu se ZÚR). Vyhodnocení a zapracování 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 nevzdává.

## 9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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.

Na základě uplatněné připomínky Severočeských vodovodů a kanalizací je doplněn odhad potřeby pitné vody: Dle dostupných podkladů a skutečné spotřeby pitné vody od roku 2023 činí spotřeba pitné vody v daném skleníku přibližně 315 m<sup>3</sup> za rok. V souvislosti s výstavbou nového fóliového bloku nedojde ke zvýšení spotřeby pitné vody. Spotřeba bude i nadále odpovídat dosavadním hodnotám, tj. přibližně 315 m<sup>3</sup>/rok.

## **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.

### Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.

datum	číslo jednací stanoviska	za dotčený orgán vyřídil
19.1.2026	O26690031720/MO/Kd	Jiří Kodad

„S návrhem 13. změny Územního plánu Kadaň **souhlasíme**“

za dodržení následujících podmínek:

#### 1) Požadujeme doplnit informaci či hrubý odhad potřeb pitné vody plochy ZV.

2) U stávajících sítí ve správě Severočeských vodovodů a kanalizací a.s. je nutno respektovat ochranná pásma (dle zák. č. 274/2001Sb., v platném znění §23 odst. 3,5 kdy je stavebník povinen dodržet ochranná pásma u vodovodních řadů do průměru 500mm včetně 1,5m, nad průměr 500mm 2,5m od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu, u vodovodních řadů o průměru nad 200mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1m), ochranná pásma musí zůstat nezastavěná a trvale přístupná pro provoz a údržbu.

3) 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 majitelů infrastruktury a na webových stránkách provozovatele.

4) Případná další opatření k odstranění technické nemožnosti napojení dalších odběratelů 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.

5) 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.

6) Poskytnutá informace nenahrazuje stanovisko k projektové dokumentaci pro vydání příslušného rozhodnutí.

### Vyhodnocení připomínky

Připomínce se vyhovuje částečně.

### Odůvodnění:

Předmětem změny č. 13 Územního plánu Kadaň je změna podmínek prostorového uspořádání plochy s funkčním využitím VZ – výroba zemědělská a lesnická v areálu společnosti TU-FLOR z důvodu realizace samostatně stojící stavby větší než 2 000m<sup>2</sup>, která je nyní přípustná v území jako maximální zastavěná plocha pro samostatně stojící stavby s nemožností jejich spojení.

Vyhodnocení podmínky č. 1) uvedené v připomínce: " Požadujeme doplnit informaci či hrubý odhad potřeb pitné vody plochy ZV.

Hrubý odhad potřeb pitné vody v ploše VZ, v návaznosti na realizaci stavby v území označeném v návrhu Změny č. 13 Územního plánu Kadaň jako REG 10, bez omezení velikosti zastavěné plochy a případně s možností provozního centrálního spojení se stávajícími objekty na pozemku p.č.365/24 a pozemku p.č. 365/29 k.ú. Tušimice, bude zpracovatelem návrhu Změny č. 13 Územního plánu Kadaň doplněno do textové části návrhu.

Další body připomínky se nevyhodnocují, vzhledem k tomu, že se týkají až následných povolenacích řízení již pro realizaci konkrétních staveb a bude je řešit projektová dokumentace.

## 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 viz Příloha č.2.

## 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 19 číslovaných stran, nedílnou součástí je příloha č.1: Text s vyznačením změn (kap. 16) a příloha č.2 (Protokol z kontrolního programu).

**Grafická část** Odůvodnění Z13 obsahuje 2 výkresy:

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