

# **Regulační plán**

## **Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe**

**Úprava před vydáním regulačního plánu  
ze dne 26.8.2010**

### **Textová část**

Pořizovatel: Městský úřad Mariánské Lázně  
Stavební a územně plánovací úřad  
– oddělení územního plánování  
Ruská 155  
Mariánské Lázně

Zpracovatel: Projektová kancelář MARKANT  
ing.arch. Miroslav Míka  
Palackého 303  
Mariánské Lázně

# Obec Velká Hleďsebe

Č.j.: 4/RP/VH/2010; STAV/10/3385/MK; 1624/10/VH

V Mariánských Lázních dne 26.8.2010

## Regulační plán Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe

Zastupitelstvo obce Velká Hleďsebe, příslušné podle ustanovení §6 odst. 5. písm.d) zákona č.183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití ustanovení § 61, § 62 odst.1 a §69 stavebního zákona, §171 zákona č.500/2004., správní řád, § 19 a přílohy č.11 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentace a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

## Regulační plán Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe

### Obsah textové části:

1. Textová část .....	3
a) Vymezení řešené plochy .....	3
b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	3
c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury .....	5
d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území .....	5
e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí .....	6
f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví .....	6
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel.....	6
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel.....	7
i) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.....	7
j) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků).....	7
k) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu .....	8
l) Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území .....	9
m) Podmínky pro vymezená ochranná pásma .....	9
n) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability.....	9
o) Stanování pořadí změn v území (etapizaci) .....	9
p) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 opst. 1 stavebního zákona.....	9
q) Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.....	9

# 1. Textová část

## a) Vymezení řešené plochy

Zájmové území se nachází na západním okraji obce Velká Hleďsebe. Řešeným územím jsou parcely p.p.č. 479/5, 479/6, 479/7, 479/8, 479/9, 479/10, 479/11, 479/12, 479/13, 479/14, 479/15, 641/9 a 641/8 v k.ú. Velká Hleďsebe. Přesná hranice řešeného území jsou vymezena v grafické části.

## b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Řešení vychází ze stávající dopravní přístupnosti území. Byl respektován budoucí předpokládaný rozvoj v řešené části obce.

Cílem návrhu je dotvořit prostor v blízkosti stávající zástavby rodinných domů dalšími objekty podobného charakteru.

V řešeném území jsou navrženy nové stavební pozemky budované na dosavadní louce (nevyužívaná orná půda). V převážné části území bude bydlení (obytná zóna), zástavba se předpokládá dvoupodlažními rodinnými domy, pouze v západní části je navrženo území pro objekty výroby. Komunikace vedoucí v plochách bydlení je navržena jako zklidněná. U komunikace vedoucí mezi bydlením a výrobou je oddělena silnice od pěší komunikace pásem zeleně ochranné proti hluku a exhalacím. Na západní okraj území zasahuje přeložka silnice I/21 - ochranné pásmo.

Navržené využití pozemků (v souladu s územním plánem Velká Hleďsebe) pro:

### **Bydlení**

Možnost využití: B (viz. grafická část) ... v plném rozsahu dle BV (stanovené v územním plánu)

Jsou určeny pro nízkopodlažní bydlení v domech vesnického charakteru (do dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím) s možností pěstitelského a chovatelského zázemí za účelem samozásobení.

Přípustné je zde umísťovat stavby rodinných domů, a dále stavby bydlení s doplňkovým využitím pro maloobchod, služby, veřejné stravování, kulturu, sport, zdravotnictví a drobnou výrobu, sloužící pro vymezenou lokalitu.

Přípustné je zde umísťovat samostatně stojící objekty garáží na vlastním pozemku pro bydlení v lokalitě.

Nepřípustné jsou ostatní účely využití.

Možnost využití: C (viz. grafická část) ... pouze pro sport v souladu s přípustností BV (stanovené v územním plánu)

### **Výrobu**

Možnost využití: A (viz. grafická část) ... v plném rozsahu dle VD (stanovené v územním plánu)

Jsou určeny pro drobnou výrobu včetně výrobních i nevýrobních služeb, servisní provozy a sklady – převážně v objektech drobných měřitek.

Přípustné jsou zde stavby pro administrativu, správu, vědu a výzkum, veřejné stravování, maloobchod, fotovoltaické elektrárny, veřejné čerpací stanice pohonných hmot, areál požární stanice, areál technických služeb a byt správce (majitele) zařízení.

Negativní účinky a vlivy z provozování staveb a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí nad přípustnou míru se nesmějí projevit mimo hranice vymezené lokality.

Nepřípustné jsou ostatní účely využití.

*Drobnou výrobou* se rozumí objekty výrobního zařízení malého rozsahu co do zastavění pozemku, počtu zaměstnanců a objemu přepravy. V územích výrobních je objekt drobné výroby zařízení, jehož zastavěná plocha nepřesahuje 400 m<sup>2</sup>, pouze pro fotovoltaické elektrárny není zastavěná plocha omezena.

### **Přeložku silnice I/21 - ochranné pásmo**

Možnost využití: v plném rozsahu dle DI (stanovené v územním plánu)

Jsou určeny pro dopravní obslužná zařízení a koridory pro dopravní silniční síť.

Přípustné jsou stavby pro dopravu, například parkoviště, překladiště, veřejná prostranství, pěší komunikace, cyklistické stezky a trasy, hipostezky.  
Nepřípustné jsou ostatní účely využití.

### **Komunikace**

Možnost využití: pouze pro komunikace v souladu s přípustností DI (stanovené v územním plánu)

### **Pěší komunikace**

Možnost využití: pouze pro pěší komunikace v souladu s přípustností DI (stanovené v územním plánu)

### **Zeleň ochranná proti hluku a exhalacím**

Možnost využití: pouze pro zeleň v souladu s ÚP, který zeleň přípustností ve všech zastavěných územích a zastavitelných plochách

V řešeném území je navrženo třicet šest nových stavebních pozemků pro bydlení a sedm pro výrobu. Dále je v centru ploch pro bydlení jedna plocha určena v souladu s přípustností plochy bydlení vesnického BV (stanovené v územním plánu) pouze pro sport, předpokládá se zde vybudování sportovní plochy, v rámci které je možno umístit například hřiště, nepředpokládá se zde umístění sportovní haly.

Dopravní přístupnost řešeného území je navržena bez napojení na plánovanou přeložku I/21 vzhledem k tomu, že v připravované dokumentaci přeložky s tímto připojením není uvažováno. V tomto jihozápadním prostoru je z tohoto důvodu navržena zeleň ochranná.

Západní okraj řešeného území je navržen pro přeložku silnice I/21 - ochranné pásmo. Jednotlivé části pozemků bude možno využít po realizaci přeložky v souladu DI (stanovené v územním plánu), např. stavby pro dopravu - zpevněné dopravní plochy, parkoviště nebo garáže.

Vymezení pozemků respektuje stávajících hranici pozemku 479/5 (který je rozdělen 4 pozemky pro bydlení šířky jeden 23,5 m, dva 24 m a dva pěší pásy šíře 2,5 m), 479/7 (který je rozdělen 3 a půl pozemku pro bydlení šířky jeden 23,5 m, dva 24 m a dva pěší pásy šíře 2,5 m), 479/8 (pro dopravu), 479/10 (který je rozdělen na 2 pozemky pro bydlení) a 479/12 (pro bydlení).

Ostatní pozemky jsou vymezeny následujícím způsobem:

- pozemky výroby jsou dlouhé 50 m a široké převážně 30 m (ve střední části těchto pozemků)
- zbývající pozemky pro bydlení jsou navrženy ve středních částech těchto území s pravidelnou šířkou např. 22 m, 23 m, 25 a 35 m.

Podrobnosti viz. grafická část.

Nových stavebních pozemků pro **bydlení** bude třicetšest:

Možnost využití: **B** ... v plném rozsahu dle BV (stanovené v územním plánu)

1. cca .....	1131 m <sup>2</sup>	2. cca .....	1079 m <sup>2</sup>
3. cca .....	1031 m <sup>2</sup>	4. cca .....	972 m <sup>2</sup>
5. cca .....	821 m <sup>2</sup>	6. cca .....	1064 m <sup>2</sup>
7. cca .....	601 m <sup>2</sup>	8. cca .....	731 m <sup>2</sup>
9. cca .....	794 m <sup>2</sup>	10. cca .....	658 m <sup>2</sup>
11. cca .....	657 m <sup>2</sup>	12. cca .....	810 m <sup>2</sup>
13. cca .....	624 m <sup>2</sup>	14. cca .....	809 m <sup>2</sup>
15. cca .....	1064 m <sup>2</sup>	16. cca .....	979 m <sup>2</sup>
17. cca .....	1182 m <sup>2</sup>	18. cca .....	1186 m <sup>2</sup>
19. cca .....	1140 m <sup>2</sup>	20. cca .....	1136 m <sup>2</sup>
21. cca .....	1099 m <sup>2</sup>	22. cca .....	1099 m <sup>2</sup>
23. cca .....	1141 m <sup>2</sup>	24. cca .....	985 m <sup>2</sup>
25. cca .....	1024 m <sup>2</sup>	26. cca .....	1088 m <sup>2</sup>
27. cca .....	796 m <sup>2</sup>	28. cca .....	873 m <sup>2</sup>
29. cca .....	675 m <sup>2</sup>	30. cca .....	690 m <sup>2</sup>
31. cca .....	660 m <sup>2</sup>	32. cca .....	736 m <sup>2</sup>
33. cca .....	758 m <sup>2</sup>	34. cca .....	648 m <sup>2</sup>
35. cca .....	767 m <sup>2</sup>		

**celkem**

**31508 m<sup>2</sup>**

Možnost využití: C ... pouze pro sport v souladu s přípustností BV (stanovené v územním plánu)

36. cca ..... **951 m<sup>2</sup>**

Nových stavebních pozemků pro **výrobu** bude sedm:

Možnost využití: A ... v plném rozsahu dle VD (stanovené v územním plánu)

1. cca ..... 1644 m<sup>2</sup>

2. cca ..... 1500 m<sup>2</sup>

3. cca ..... 1500 m<sup>2</sup>

4. cca ..... 1500 m<sup>2</sup>

5. cca ..... 1500 m<sup>2</sup>

6. cca ..... 1500 m<sup>2</sup>

7. cca ..... 1500 m<sup>2</sup>

**celkem 10644m<sup>2</sup>**

### **c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

#### **Doprava**

Dopravní řešení vychází ze stávající přístupnosti území. Byl respektován budoucí předpokládaný rozvoj v řešené části obce.

V současné době je řešené území přístupné ulicí Husova a Kollárova. Návrh předpokládá prodloužení stávajících ulic do řešeného území. Je respektováno budoucí propojení území severním směrem, aby v budoucnu nemusela doprava od území výroby procházet územím bydlení. Podél výroby je navržená silnice oddělena od pěší dopravy (i bydlení) pásem zeleně ochranné. Pásem zeleně je navržen sjezd pouze ke středním pozemkům bydlení. Severní částí bydlení mezi pokračováním ulic Husova a Kollárova jsou z důvodu lepší průchodnosti území navržena pěší propojení. Další pěší komunikace je navržena podél silnice oddělující plochy výroby a bydlení.

Dopravní přístupnost řešeného území je navržena bez napojení na plánovanou přeložku I/21 vzhledem k tomu, že v připravované dokumentaci přeložky s tímto připojením není uvažováno.

Západní okraj řešeného území je vymezen pro přeložku silnice I/21 - ochranné pásmo.

#### **Inženýrské sítě**

Řešené území bude napojeno na stávající inženýrské sítě. V regulačním plánu jsou vymezeny koridory inženýrských sítí. Výkres 1.3. Inženýrské sítě - hlavní páteřní rozvody.

V blízkosti řešeného území jsou sítě kanalizace, vodovodu, plynu, telekomu a el.energie.

Zájmové území bude odvodněno oddílnou kanalizací. Koridorem pro vybudování a napojení splaškové a dešťové kanalizace jsou navrženy komunikace. Splašková kanalizace je napojena do stávajících stok. Dešťová kanalizace je napojena do stávajícího recipientu (potoka).

Navržené řešení si vyžádá přeložení vzdušného vedení VN, které bude řešeno kabelem v trase navržené silnice a pěší komunikace vedoucí středem bydlení od severu k jihu (viz. výkres 2.2. Širší vztahy). Napojení rozvodu elektrické energie bude provedeno ze stávající rozvodné sítě el. energie, případně bude posílena stávající trafostanice.

Z ulic Husova a Kolárova je do řešeného území navrženo rozšíření rozvodu elektrické energie NN. Koridorem pro vybudování a napojení elektrické energie NN jsou navrženy komunikace.

Bude vybudována středotlaká rozvodná síť - zemní plyn, která bude přivedena ze stávajícího uličního řádu vedoucího ulicí Husova a ulicí Kollárova. Koridorem pro vybudování plynovodu jsou navrženy komunikace.

Z ulic Husova a Kolárova je do řešeného území navrženo rozšíření vodovodní sítě. Koridorem pro vybudování a napojení vodovodu jsou navrženy komunikace.

### **d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

Ochrana hodnot a charakteru území je zajištěna regulativy pro využití území stanovenými v tomto regulačním plánu.

Stávající rodinné domy v blízkosti pozemků určených k výstavbě vytváří v území hodnoty, které je nutno respektovat. S ohledem na tyto hodnoty je v regulačním plánu navrženo odpovídající hmotové řešení (max. podlažnost, max. procento zastavění pozemku).

V území řešeném regulačním plánem nejsou žádná ložiska nerostů a plochy pro jeho technické zajištění. Záplavové území na řešené pozemky nezasahuje.

Zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) nepřesahuje hranice vymezených zastavitelných ploch v Územním plánu Velká Hleďsebe, oproti územnímu plánu nedochází k navyšování záborů půdního fondu.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond viz. Odůvodnění regulačního plánu - kapitola f). Předpokládané dotčení zemědělských pozemků je zřejmé z grafické části 2.3. Zábor ZPF a pozemků PUPFL.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou dotčeny.

### **e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

Vzhledem k ochraně ovzduší se v řešeném území předpokládá vytápění objektů plynem.

Regulační plán řeší zapojení zeleně do řešeného území. Mezi bydlením a výrobou je navrženo pásmo zeleně ochranné proti hluku a exhalacím.

### **f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví**

Objekty budou budovány tradičními technologiemi ze zdravotně nezávadných materiálů. Materiály s výjimkou plastových rozvodů, izolací z minerální plsti a asfaltů jsou recyklovatelné. Splaškové odpadní vody budou svedeny do veřejné kanalizace.

Koncepce nakládání s odpady v obci není regulačním plánem dotčena. Při provozu bude vznikat komunální odpad ukládaný do nádob na odpadky na vyhrazených stanovištích.

Stavební činnost bude mít zanedbatelný negativní vliv na bezprostřední okolí během provádění; tyto vlivy však budou minimalizovány dodržováním bezpečnostních předpisů.

Uvažovaná výstavba bude v souladu s požadavky na ochranu ovzduší k zabezpečení jeho odpovídající kvality v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečišťujících látek.

### **g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel**

V rámci návrhu regulačního plánu jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby (viz. výkresová část) s právem vyvlastnění a předkupního práva pro obec Velká Hleďsebe:

- Obslužná komunikace, Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe, poz.č. 479/6, 479/8, 479/9, 479/11, 479/13, 479/14, 641/9, 641/8,
- Pěší komunikace, Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe, poz.č. 479/5, 479/7, 479/13, 479/14,
- Přeložka vedení el.energie VN, Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe, poz.č. 389/2, 389/7, 389/26, 399/2, 399/4, 438/5, 479/5, 479/7, 479/8, 479/9, 479/14, 641/9, 641/8,
- Vedení el.energie NN, Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe, poz.č. 430/4, 479/6, 479/8, 479/9, 479/11, 479/13, 479/14, 641/9, 641/8, 922,
- Kanalizace dešťová, Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe, poz.č. 389/8, 389/26, 438/5, 479/5, 479/6, 479/7, 479/8, 479/9, 479/11, 479/13, 479/14, 641/9, 641/8,
- Kanalizace splašková, Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe, poz.č. 430/4, 479/6, 479/8, 479/9, 479/11, 479/13, 479/14, 641/9, 641/8, 922,
- Vodovod, Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe, poz.č. 479/6, 479/8, 479/9, 479/11, 479/13, 479/14, 641/9, 641/8,
- Plynovod, Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe, poz.č. 430/4, 479/6, 479/8, 479/9, 479/11, 479/13, 479/14, 641/9, 641/8, 922,

Regulační plán respektuje vymezenou veřejně prospěšnou stavbu (VPS) přeložku silnice I.třídy I/21 vymezenou v platném územním plánu. Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo této přeložky, které je vyznačeno v hlavním výkresu.

V řešeném území nejsou nutné žádné asanační zásahy.

#### **h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel**

V rámci návrhu regulačního plánu jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby (viz. výkresová část) s předkupním právem pro obec Velká Hleďsebe:

- Plocha pro sport, Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe, poz.č. 479/6, 479/13,

#### **i) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje**

Regulační plán nahrazuje:

- územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení:

- Obslužná komunikace, Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe
- Pěší komunikace, Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe
- Přeložka vedení el.energie VN, Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe
- Vedení el.energie NN, Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe
- Kanalizace dešťová, Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe
- Kanalizace splašková, Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe
- Vodovod, Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe
- Plynovod, Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe
- Stavby pro bydlení a stavby pro výrobu, Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe

Tyto stavby jsou umístěny na pozemcích současného rozdělení dle katastru nemovitostí v rozsahu území řešeného regulačním plánem a odpovídají uvedeným pozemkům dle kapitoly g).

- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků

Návrh dělení a scelování pozemků je popsán v kapitole b) a vyznačen v grafické části – Hlavní výkres.

- rozhodnutí o změně využití území

Změny druhu pozemku přesahující výměrou 300 m<sup>2</sup>.

#### **j) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)**

Pro řešené území jsou stanoveny prostorové a plošné regulativy. Členění zástavby a regulativy vychází z okolní zástavby rodinných domů. Regulativy jsou stanoveny v grafické části 1.1. Hlavní výkres v měřítku 1:1000.

Na řešených pozemcích určených k zástavbě jsou navrženy max. dvoupodlažní objekty s podkrovím zastřešené sedlovou nebo valbovou střechou. Návrh doporučuje umístění objektů v severní části stavebního pozemku.

#### **Prostorové uspořádání**

- zástavba je limitována:

- maximálním procentem zastavění pozemku – bydlení 30%
- výroba 60%
- minimálním procentem ozelenění pozemku – bydlení 60%
- výroba 40%

- maximální podlažnost – bydlení – dvě podlaží + podkroví
  - výroba – dvě podlaží (V případě, že území, bude zastavěno halovým objektem, nahrazuje se původní podlažnost pouze výškovým parametrem, který určuje maximální výšku celého objektu do 12m.)

Zastřešení objektů:

- sedlovou nebo valbovou střechou (s,v)
- sklon střešních rovin – bydlení 30-50°
  - výroba 15-30°

Maximální procento zastavění pozemku - udává maximální procentní podíl zastavěné plochy všech objektů k celkové ploše pozemku nebo pozemků areálu.

Minimální procento ozelenění pozemku - udává minimální procentní podíl nezpevněných ploch zeleně k celkové ploše pozemku nebo pozemků areálu.

Maximální podlažnost - udává maximální počet nadzemních podlaží objektu, přičemž výška podlaží je stanovena max. 4,2 m.

### **Umístění objektů**

Regulační čára bude 5 m od hranice pozemku komunikace, podél pěší komunikace v západní části řešeného území je 10 m - část území pro zeleň ochrannou proti hluku a exhalacím (dle výkresové části).

Minimální vzdálenost průčelí sousedních objektů bude 8 m (střední část území) a 10 m (převážná část území) (dle výkresové části).

Odstupy jednotlivých objektů od sousedního pozemku:

- od východních a západních hranic minimálně 5 a 13 m (dle výkresové části)
- od severních hranic min. 3 a 5 m (dle výkresové části)
- od jižních hranic min. 5 a 7 m (dle výkresové části)

Regulační čára – je čára stanovující nejbližší možné usazení líce stavby vzhledem k poloze pevného prvku v území (zejména hrany komunikace, sousedních objektů apod.). Stavba přitom může být umístěna dále od regulační čáry (směrem do vymezených pozemků nebo jejich částí) avšak nesmí ani svojí částí přesáhnout území regulační čárou vymezené.

## **k) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

### **Doprava**

Jednotlivé objekty budou přístupné z navržených komunikací. Podél výroby je navržena silnice oddělena od pěší dopravy (i bydlení) pásem zeleně ochranné. Pásem zeleně je navržen sjezd pouze ke třem středním pozemkům bydlení.

### **Inženýrské sítě**

#### Kanalizace dešťová

Každý objekt bude mít vlastní přípojku prozatímně ukončenou a zaslepenou za hranicí jednotlivých pozemků.

#### Kanalizace splašková

Každý objekt bude mít vlastní přípojku prozatímně ukončenou a zaslepenou za hranicí jednotlivých pozemků.

#### Elektrické energie

Budou vybudovány elektroměrové rozvodné pilíře na hranici parcel. Rozvod se provede zasmyčkováním, kabelem v zemi.

#### Plyn

Zvolený systém zásobení plynem navrhuje u každého odběrného místa vybudovat na hranici pozemku domek, ve kterém bude osazen HUP, regulátor a plynměr. Domek bude s el.měr.rozvaděčem. Od tohoto domku bude do objektu veden NTL domovní plynovod. V rodinných domech je uvažováno s využitím plynu pro vaření, vytápění a přípravu teplé vody.



### Vodovod

Každý objekt bude mít vlastní přípojku prozatímně ukončenou a zaslepenou za hranicí jednotlivých pozemků.

### **l) Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území**

V řešeném území se nenachází žádné stavby, z tohoto důvodu nejsou podmínky pro změny staveb stanoveny.

Změny budoucích staveb smí být prováděny pouze v rozsahu regulativ stanovených v tomto regulačním plánu a v souladu s tímto regulačním plánem.

### **m) Podmínky pro vymezená ochranná pásma**

Navržená technická infrastruktura bude respektovat platná ochranná pásma vyplývající z příslušných platných právních předpisů.

### **n) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability**

Územní systém ekologické stability není regulačním plánem dotčen.

### **o) Stanování pořadí změn v území (etapizaci)**

Vzhledem k nevelkému rozsahu řešeného území není stanovena etapizace.

### **p) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 opst. 1 stavebního zákona**

Nejsou regulačním plánem vymezené.

### **q) Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části**

#### Textová část

Počet listů 9

#### Grafická část

1.1. Hlavní výkres .....	1:1000
1.2. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací .....	1:1000
1.3. Inženýrské sítě - hlavní páteřní rozvody .....	1:1000

## 2. Odůvodnění regulačního plánu

Odůvodnění regulačního plánu Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe obsahuje textovou a grafickou část.

Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 68 stavebního zákona zejména náležitosti dle přílohy č.11 část II. vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

### Obsah textové části odůvodnění:

2. Odůvodnění regulačního plánu.....	10
a) Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu, postup při pořízení regulačního plánu.....	11
b) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s politikou územního rozvoje a vydanou územně plánovací dokumentací (ZÚR, ÚP VÚC a územní plán).....	12
c) Údaje o splnění zadání regulačního plánu.....	14
d) Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce.....	15
e) Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno .....	15
f) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	15
g) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, jeho prováděcími právními předpisy, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území .....	17
h) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob..	17
i) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů (např. soulad s limity využití území).....	18
j) Soulad s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu .....	18
k) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	18
l) Vyhodnocení připomínek.....	18
m) Údaje o počtu výkresů grafické části odůvodnění .....	18

### a) Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu, postup při pořízení regulačního plánu

- Záměr pořídit regulační plán byl schválen zastupitelstvem obce Velká Hleďsebe dne 29.09.2005, usnesení č. 4/36/IX/2005.
- Jako projektant byl vybrán autorizovaný architekt – ing. arch. Miroslav Míka, projektová kancelář MARKANT, Palackého 303, 353 01 Mariánské Lázně.
- V průběhu roku 2006 bylo vypracováno, projednáno a schváleno zadání regulačního plánu (usnesení ZO č. 17/43/V/2006 ze dne 4.5.2006), projektant vypracoval koncept řešení, pořizovatelem regulačního plánu byla obec Velká Hleďsebe
- S platností nového stavebního zákona č.183/2006 Sb. došlo k řadě změn při pořizování regulačního plánu a to zejména vypuštění zpracování konceptu regulačního plánu a změnou pořizovatele regulačního plánu
- V souladu s §6 odst. 1 písm c) stavebního zákona schválilo zastupitelstvo obce, usnesením č. 7/4/1/2007 pořízení RP obecním úřadem obce s rozšířenou působností, tj. Městský úřad Mariánské Lázně, odbor územního plánu, rozvoje a investic (dále jen pořizovatel)
- Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem byl určen starosta obce, RNDr. Jirí Bytel
- Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem upravil návrh Zadání v souladu s §64 odst.4 a přílohy č.9 vyhlášky 500/2006 Sb.
- Zadání regulačního plánu bylo schváleno zastupitelstvem obce Velká Hleďsebe usnesením č. 3/13/VIII/2007 ze dne 30.8.2007
- Podle schváleného zadání byla zpracována dokumentace etapy – návrh regulačního plánu
- dne 20.5.2009 bylo dotčeným orgánům a obci (pro kterou je RP pořizován) zasláno „oznámení místa a doby konání společného jednání o návrhu regulačního plánu Husova – Kolárova v k.ú. Velká Hleďsebe“ spolu s výzvou k úplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání
- Společné jednání proběhlo dne 15.6.2009 v zasedací místnosti MěÚ Mariánské Lázně (1.patro)
- Dokumentace návrhu regulačního plánu byla pro společné jednání zveřejněna od 16.6.2009 do 15.7.2009 na:
  - Internetových stránkách města Mariánské Lázně
  - Městský úřad Mariánské Lázně, 1. poschodí
  - Městský úřad Mariánské Lázně, kancelář č.264 nebo 211 na stavebním a územně plánovacím úřadě, oddělení územního plánování
  - Obecním úřadě Velká Hleďsebe
- Následně byla dokumentace návrhu regulačního plánu projektantem upravena podle pokynů pořizovatele pro provedení úpravy dokumentace před řízením o regulačním plánu. Do pokynů pro provedení úpravy byly zapracovány požadavky stanovisek DO.
- V souladu s ustanovením § 67 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), bylo dne 7.7.2010 oznámeno konání veřejného projednání s odborným výkladem o projednaném a upraveném návrhu Regulačního plánu Husova-Kolárova v k.ú. Velká Hleďsebe.
- Veřejné projednání s odborným výkladem se uskutečnilo ve čtvrtek 5.8.2010 od 16.00 do 17.00 hodin. V obecní knihovně obecního úřadu Velká Hleďsebe.
- Projednaný a upravený návrh je vystaven k veřejnému nahlédnutí od 7.7.2010 do 5.8.2010 (po dobu 30 dnů) na:
  - Městský úřad Mariánské Lázně, ve dvoraně v 1. poschodí
  - Městský úřad Mariánské Lázně v kanceláři stavebního a územně plánovacího úřadu, oddělení územního plánování ( číslo dveří 211 nebo 208)
  - Na obecním úřadě Velká Hleďsebe
  - Nahlédnutí do předmětné dokumentace, ve lhůtě pro vystavení, je možné též na internetové adrese města Mariánské Lázně [www.marianskelazne.cz](http://www.marianskelazne.cz) a obce Velká Hleďsebe [www.velkahledsebe.cz](http://www.velkahledsebe.cz).
- V souladu s §67 odst. 2 stavebního zákona byla dotčená plocha označena tabulí se základními informacemi o návrhu regulačního plánu.
- Nejpozději při veřejném projednání může každý uplatnit své **připomínky** k návrhu regulačního plánu.
- Nejpozději při veřejném projednání mohou osoby uvedené v §85 odst. 1 a 2 zákona č.183/2006 Sb., tzn. žadatel, obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, vlastník pozemku nebo

stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být záměrem přímo dotčeno, osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis, společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu, uplatnit své **námítky**.

- Přítomné dotčené orgány měly na závěr veřejného projednání uplatnit své stanovisko k připomínkám a námítkám.
- Do dne veřejného projednání byla uplatněna:
  - Čtyři kladná stanoviska dotčených orgánů:
    - Ministerstvo životního prostředí – odbor výkonu státní správy IV., Ústí nad Labem
    - Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje – územní odbor Cheb
    - Městský úřad Mariánské Lázně – odbor životního prostředí
    - Ministerstvo zemědělství – Pozemkový úřad Cheb
- V den veřejného projednání v podatelně MěÚ Mariánské Lázně bylo uplatněno:
  - Jedno kladné stanovisko dotčeného orgánu:
    - Krajský úřad Karlovarského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství
- Při veřejném projednání, tj. 5.8.2010 (16.00 – 17.00 hod.) nebyly uplatněny žádné připomínky a námítky
- Na závěr veřejného projednání nebyla uplatněna žádná stanoviska
- Žádné námítky, připomínky či stanoviska nebyly uplatněny po zákonném termínu.
- Na základě výsledků projednání návrhu nebylo nutné regulační plán upravovat a pořizovatel předal projektantovi podklady k formální úpravě regulačního plánu včetně doplnění nezbytných kapitol
- V rámci etapy Návrh pořizovatel také provedl přezkoumání z hlediska souladu návrhu regulačního plánu dle ustanovení §68 stavebního zákona (183/2006Sb.)
  - Výsledek přezkoumání regulačního plánu podle § 68 stavebního zákona

Požizovatel ověřil, že dokumentace není v rozporu s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.

Žádné stanovisko dotčeného orgánu nebylo nutné řešit rozporem.
- Následně, v souladu s ustanovením § 69 odst. 1 stavebního zákona, pořizovatel předložil zastupitelstvu obce Velká Hleďsebe návrh na vydání regulačního plánu Husova-Kolárova v k.ú. Velká Hleďsebe s jeho odůvodněním.

Regulační plán Husova-Kolárova v k.ú. Velká Hleďsebe byl pořízen z podnětu obce Velká Hleďsebe.

## **b) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s politikou územního rozvoje a vydanou územně plánovací dokumentací (ZÚR, ÚP VÚC a územní plán)**

Řešené území nemá velký význam z hlediska širších územních vztahů v obci, pouze z dopravního hlediska jsou řešeny vzájemné vztahy mezi jednotlivými částmi území, zejména s cílem zajištění bezpečnosti a bezkolizního provozu v území. Dopravní řešení umožňuje budoucí rozvoj sousedních lokalit.

Řešené území se nachází na západním okraji obce Velká Hleďsebe, západně od silnice I/21 Planá - Velká Hleďsebe - Cheb. Pozemky jsou v současné době přístupné z východu ulic Husova a Kolárova.

V blízkosti pozemků určených k výstavbě jsou stávajícími rodinnými domy.

Východní část území zasahuje vzdušné vedení VN, které je navrženo k přeložení do kabelového vedení z důvodu lepšího využití území.

Návrh regulačního plánu není v rozporu s politikou územního rozvoje a s územním plánem velkého územního celku okresu Cheb.

Řešení regulačního plánu je v souladu s platným územním plánem Velká Hleďsebe vydaným formou opatření obecné povahy č.j. 5/ÚP/VH/2009; STAV/09/5095/MK; 193/09/VH. Řešené území respektuje plochy bydlení vesnického (BV), plochy výroby drobné a řemeslné (VD) a plochy dopravní infrastruktury (DI).

Plochy s rozdílným způsobem využití umožňují:

#### **Plochy bydlení vesnického (BV)**

značka	využití	poznámka
(BV)	Jsou určeny pro nízkopodlažní bydlení v domech vesnického charakteru (do dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím) s možností pěstitelského a chovatelského zázemí za účelem samozásobení. Přípustné je zde umisťovat stavby rodinných domů, a dále stavby bydlení s doplňkovým využitím pro maloobchod, služby, veřejné stravování, kulturu, sport, zdravotnictví a drobnou výrobu, sloužící pro vymezenou lokalitu. Přípustné je zde umisťovat samostatně stojící objekty garáží na vlastním pozemku pro bydlení v lokalitě. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

#### **Plochy výroby drobné a řemeslné (VD)**

značka	využití	poznámka
(VD)	Jsou určeny pro drobnou výrobu včetně výrobních i nevýrobních služeb, servisní provozy a sklady – převážně v objektech drobných měřitek. Přípustné jsou zde stavby pro administrativu, správu, vědu a výzkum, veřejné stravování, maloobchod, fotovoltaické elektrárny, veřejné čerpací stanice pohonných hmot, areál požární stanice, areál technických služeb a byt správce (majitele) zařízení. Negativní účinky a vlivy z provozování staveb a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí nad přípustnou mírou se nesmějí projevit mimo hranice vymezené lokality. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

#### **Plochy dopravní infrastruktury (DI)**

značka	využití	poznámka
(DI)	Jsou určeny pro dopravní obslužná zařízení a koridory pro dopravní silniční síť. Přípustné jsou stavby pro dopravu, například parkoviště, překladiště, veřejná prostranství, pěší komunikace, cyklistické stezky a trasy, hipostezky. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

#### Definice některých použitých pojmů

**Drobnou výrobou** se rozumí objekty výrobního zařízení malého rozsahu co do zastavění pozemku, počtu zaměstnanců a objemu přepravy. V územích výrobních (VD, VZ a VX) je objekt drobné výroby zařízení, jehož zastavěná plocha nepřesahuje 400 m<sup>2</sup>, pouze pro fotovoltaické elektrárny v území VD není zastavěná plocha omezena. V ostatních územích (BM, BV, SV) je objekt drobné výroby zařízení, jehož plocha celkem ve všech podlažích nepřesahuje 150 m<sup>2</sup>, v těchto územích je možno umisťovat zařízení pro výrobu elektrické energie sloužící pouze pro vlastní spotřebu, pokud negativní účinky a vlivy na okolí nepřekročí přípustnou míru.

**Služby** - Službami se rozumí stavby a zařízení nevýrobního charakteru, jejichž zastavěná plocha nepřesahuje 400 m<sup>2</sup>.

**Administrativa** - Administrativou se rozumí objekty pro nevýrobní služby administrativního charakteru poskytované obyvatelům a návštěvníkům, včetně administrativy správní, jehož zastavěná plocha nepřesahuje 400 m<sup>2</sup> a s parkováním na vlastním pozemku. V územích VP není max. zastavěná plocha omezená.

**Správa** (veřejná správa) - Správou se rozumí objekty pro veřejnou administrativu správní (např. radnice, policie, vojenská správa, celní úřad a pošta).

**Areál** je část pozemku, pozemek, nebo soubor pozemků sloužící jednomu funkčnímu využití. Do ploch areálu se zahrnují plochy dotčené stávajícími i navrženými stavbami bez pozemků dotčených pouze inženýrskými sítěmi. Není nutno vlastnictví všech pozemků v areálu. U samostatně stojících objektů v území bez podrobnějšího rozdělení katastrálních hranic pozemků mezi objekty (např. sídliště), je areálem celé území náležející ke společnému pozemku.

**Maloobchodem** se rozumí obchodní zařízení, objekt, které slouží k obchodu s max. zastavěnou plochou 200 m<sup>2</sup> včetně provozně souvisejících zařízení (s výjimkou tržišť a čerpacích stanic).

**Tržištěm** se rozumí obchodní zařízení, jednopodlažní objekt, který má formu stánkového prodeje se sdruženým sociálním zařízením, nebo seskupení více než 3 stánků, kde jednotlivé obchodní prostory nejsou trvale uzavřené.

Přípustnou mírou se rozumí hranice standardů určené obecně platnými předpisy (jako např. hygienické normy, občanský zákoník apod.).

**Bytem správce (majitele)** se rozumí byt, který je součástí objektu sloužícího předepsané funkci, který zaujímá max. 40% tohoto objektu.

Základní regulativy dle platného územního plánu pro plochy bydlení vesnického jsou:

max. podlažnost	2+p
max. % zastavění pozemku	30 %
max. % ozelenění pozemku	60 %

Základní regulativy dle platného územního plánu pro plochy výroby drobné a řemeslné jsou:

max. podlažnost	2
max. % zastavění pozemku	70 %
max. % ozelenění pozemku	30 %

Základní regulativy platného územního plánu jsou respektovány a regulačním plánem jsou dále upřesněny.

Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo přeložky silnice I.třídy I/21, které je respektováno v možnosti využití ploch, na které zasahuje, viz. hlavní výkres a koordinační výkres. V grafické části regulačního plánu je upozornění na veřejně prospěšnou stavbu (VPS) vymezenou v platném územním plánu.

### c) Údaje o splnění zadání regulačního plánu

Návrh regulačního plánu je v souladu se schváleným zadáním.

Zadání regulačního plánu bylo projednáno, odsouhlaseno a schváleno.

V návrhu regulačního plánu se podařilo např. splnit:

- bylo navrženo řešení dopravní a technické infrastruktury v území
- byl vymezen výčet druhů územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje
- byly navrženy pozemky pro bydlení, pro výrobu, veřejná prostranství a zeleň
- byly stanoveny podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

V návrhu regulačního plánu došlo k úpravám oproti zadání (přesto byly požadavky v zásadě akceptovány) vycházející ze změny podkladů např.:

- vzhledem k plánovanému obchvatu v blízkosti řešeného území byla změněna parcelace – z tohoto důvodu byl aktualizován mapový podklad a číslování pozemků – které mělo vliv na kapitulu Vymezení řešené plochy (kde je použito aktuální číslování pozemků) a na grafickou část
- byl schválen nový územní plán – z tohoto důvodu byl respektován nový územní plán a jím určené plochy s rozdílným způsobem využití (plochy bydlení vesnického, plochy výroby drobné a řemeslné a plochy dopravní infrastruktury a v souladu s přípustným využitím a původními požadavky v zadání byla vymezena i plocha pro zeleň)
- výkres - širší vztahy je zpracován v měřítku 1:5000 – v souladu s právními předpisy

- byly aktualizovány podklady od správců sítí – z tohoto důvodu došlo ke změnám v řešení inženýrských sítí

#### **d) Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce**

V území řešené regulačním plánem je respektován platný územní plán.

Regulační plán návrhem a rozdělením ploch umožňuje účelné a vhodné využití území.

Vymezení pozemků vychází ze stávajících hranic pozemků v řešeném území. Některé pozemky respektuje a pouze je dále dělí, případně vyhází z těchto hranic při návrhu komunikací.

Území je řešeno dle požadavků zadavatele na velikost pozemků.

Urbanistické koncepce vychází z napojení na stávající komunikace a budoucího předpokládaného rozvoje v tomto území (budoucí komunikační propojení s okolím). Z důvodu zkvalitnění budoucího života obyvatel v této lokalitě je navržena v centru území pro bydlení jedna plocha (v souladu s přípustností plochy bydlení vesnického - BV) pro vybudování sportovní plochy, v rámci které je možno umístit například hřiště (nepředpokládá se zde umístění sportovní haly). K zajištění oddělení klidnějších částí území s bydlením od ploch pro drobnou výrobu a služby – nerušící je navržen pás zeleně ochranné proti hluku a exhalacím. Tato zezeň zajistí oddělení rušnější části komunikace a drobnou výrobu a služby od pěší trasy a bydlení. Do budoucna je vhodné řešit příjezd do tohoto území od uvažovaného napojení území severním směrem. Z důvodu průchodnosti území je navrženo několik pěších komunikací.

Západní okraj řešeného území je navržen pro přeložku silnice I/21 - ochranné pásmo. Vzhledem k tomu, že se předpokládá, že na řešené území samotné těleso přeložky nebude zasahovat, bude možno po realizaci přeložky jednotlivé části pozemků v ochranném pásmu přeložky využít v souladu DI (stanovené v územním plánu). Příklad možného využití v souladu s DI je pro stavby pro dopravu - zpevněné dopravní plochy, parkoviště nebo garáže.

Území je v ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů II.stupně II B lázeňského místa Mariánské Lázně. Území se nachází v přírodním parku Český les. V daném území nejsou žádné požadavky na ochranu kulturních památek.

#### **e) Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno**

V území řešeném regulačním plánem se nenachází evropsky významná lokalita či ptačí oblast, území NATURA 2000.

Dotčenými orgány byl ve fázi zadání vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a dotčené orgány neměly požadavky na zpracování posudku na životní prostředí.

Z výše uvedených důvodů nebyla pro regulační plán zpracována dokumentace posuzování vlivů záměru na životní prostředí.

#### **f) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa**

VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO REGULAČNÍHO PLÁNU NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND DLE PŘÍLOHY 3 VYHLÁŠKY Č.13/1994 Sb.

Zemědělská půda navrhovaná k vynětí je hodnocena na základě „bonitovaných půdně ekologických jednotek, - BPEJ (455 v ČR) při rovnocennosti všech hodnocených složek.

Lesní půda a vodní plochy nejsou dotčeny.

**Celkový rozsah ploch zemědělské půdy dotčených zábořem, včetně ploch ostatních je uveden v tabulce.**

V tabulce jsou zapsána parcelní čísla všech pozemků, které jsou regulačním plánem určeny k odnětí ze ZPF.

### IDENTIFIKACE DOTČENÝCH POZEMKŮ:

Řešené pozemky se nachází mimo hranici zastavěného území a jsou dle platného územního plánu v zastavitelné ploše.

#### Dotčené pozemky ZPF

Okres:

**Cheb**

Katastrální území:

**Velká Hleďsebe**

Číslo parc.	Výměra			Číslo kultury	Zábor ZPF v ha			BPEJ	Třída ochr.	Celkem ZPF (ha)
	ha	a	m <sup>2</sup>		orná	zahr.	trv. trav. porost			
část 479/15		11	37	2	0,01			75001	III.	0,01
celá 479/5		26	53	2	0,27			75001	III.	0,27
celá 479/6		23	96	2	0,24			75001	III.	0,24
celá 479/7		29	59	2	0,30			75001	III.	0,30
celá 479/8		6	82	2	0,07			75001	III.	0,07
celá 479/9		39	99	2	0,40			75001	III.	0,40
celá 479/10		14	95	2	0,15			75001	III.	0,15
celá 479/11		37	34	2	0,37			75001	III.	0,37
celá 479/12		10	64	2	0,11			75001	III.	0,11
část 479/13	3	22	85	2	2,93			75001	III.	2,93
celá 479/14		19	02	2	0,19			75001	III.	0,19
část 641/9		15	80	2	0,17			75001	III.	0,17
celá 641/8			80	2	0,01			75001	III.	0,01
<b>Celkem</b>					<b>5,22</b>					<b>5,22</b>

#### Bilance předpokládaného odnětí půdy ZPF pro realizaci urbanistického řešení podle jednotlivých lokalit

Lokalita číslo	Funkční využití	Výměra celkem (ha)	Z toho půda náležející do ZPF (ha)			Kultura ZPF podle KN	BPEJ/ Třída ochrany	Výměra zem. půdy podle BPEJ	Nezem. půda (ha)	Katastrální území	Poznámka
			v ZÚ	mimo ZÚ	Celkem						
	Bydlení	3,01		3,01	3,01	orná	75001/III.	3,01		Velká Hleďsebe	
	Výroba	0,81		0,81	0,81	orná	75001/III.	0,81		Velká Hleďsebe	
	Doprava	1,09		1,09	1,09	orná	75001/III.	1,09		Velká Hleďsebe	
	Zeleň ochranná	0,31		0,31	0,31	orná	75001/III.	0,31		Velká Hleďsebe	
<b>celkem</b>		<b>5,22</b>		<b>5,22</b>	<b>5,22</b>			<b>5,22</b>			

#### Přehled navrhovaného odnětí půdy ze ZPF podle druhu pozemků (kultur) náležejících do ZPF

Kultura zemědělské půdy	Výměra k odnětí celkem (ha)	Z toho výměra k odnětí ze ZPF (ha) celkem	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ (ha)				
			I.	II.	III.	IV.	V.
Orná půda	5,22	5,22			5,22		
Trvalý travní porost (TTP)							
Ovocné sady							
Zahrady							
Ostatní pozemky ZPF dle §1 odst. 3 zákona o ochraně ZPF							
Chmelnice							
Vinice							
Pozemky určené k plnění funkcí lesa							
<b>celkem</b>	<b>5,22</b>	<b>5,22</b>			<b>5,22</b>		



## Funkční využití záborových ploch ZPF

Přehled navrhovaného odnětí půdy ze ZPF podle funkčního využití lokalit:

Funkční využití	Výměra navrhov. odnětí celkem (ha)	Z toho výměra navrhov. odnětí ze ZPF celkem (ha)	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ (ha)				
			I.	II.	III.	IV.	V.
pro bydlení	3,01	3,01			3,01		
pro výrobu	0,81	0,81			0,81		
pro dopravu	1,09	1,09			1,09		
pro zeleň ochrannou proti hluku a exhalacím	0,31	0,31			0,31		
<b>celkem</b>	<b>5,22</b>	<b>5,22</b>			<b>5,22</b>		

Z regulačního plánu vyplývající zábor zemědělského půdního fondu respektuje ÚSES.

V místě regulačního plánu se nachází III. třída ochrany zemědělského půdního fondu.

Do III. třídy ochrany zemědělské půdy jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro event. výstavbu.

Důsledky navrhovaného řešení jsou z hlediska ZPF minimální vzhledem k tomu, že území řešené regulačním plánem není v současné době zemědělsky využíváno a nachází se ve III. třídě ochrany zemědělské půdy.

Na ploše navrhovaného regulačního plánu nejsou meliorované plochy. Na území navrhovaného regulačního plánu nejsou objekty zemědělské prvovýroby. V řešeném území nejsou stanoveny dobývací prostory, nebo chráněná ložisková území.

Ve výkresové části regulačního plánu je vyznačena hranice zastavěného území stanovená ke dni 28.8.2007 (dle platného územního plánu).

### Závěr

Regulačním plánem byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Navrhované řešení je výhodné z důvodu využití pozemků přímo navazujících na zastavěné území. Pozemky jsou zařazeny do ploch se III. třídou ochrany, to je půdy využitelné i pro výstavbu.

Předložený návrh je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zákonů nejvýhodnější.

### **g) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, jeho prováděcími právními předpisy, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území**

Regulační plán není v rozporu s cíli územního plánování. Snaží se vytvořit předpoklady pro zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Návrh regulačního plánu stanovuje závazné regulativy v řešeném území.

Regulační plán je v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy, obecnými požadavky na využívání území a charakterem území.

### **h) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob**

Regulační plán je v souladu se stanovisky dotčených orgánů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.

Žádné stanovisko dotčeného orgánu nebylo nutné řešit rozporem.

**i) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů (např. soulad s limity využití území)**

Regulační plán je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Ochranná pásma stávajících i plánovaných energetických zařízení budou respektována.

- ochranné pásmo kabelového vedení VN do 110 kV 1 m od krajního vodiče
- ochranné pásmo vedení NN 1 m od krajního vodiče
- ochranné pásmo STL plynovodu 1 m v zastavěném území

Na základě realizace přeložky vzdušného vedení VN, nebude v rámci následné výstavby respektováno ochranné pásmo stávajícího rušeného vedení, ale nového vedení VN.

**j) Soulad s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

Regulační plán je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

**k) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

V rámci projednání návrhu regulačního plánu nebyly žádné námitky uplatněny.

**l) Vyhodnocení připomínek**

V rámci projednání návrhu regulačního plánu nebyly žádné připomínky uplatněny.

**m) Údaje o počtu výkresů grafické části odůvodnění**

2.1. Koordinační výkres .....	1:1000
2.2. Širší vztahy .....	1:5000
2.3. Zábor ZPF a pozemků PUPFL .....	1:1000

**Poučení:**

Proti regulačnímu plánu Husova - Kollárova v k.ú. Velká Hleďsebe vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst.2 zákona č.500/2004Sb., správní řád).

.....  
místostarosta obce

.....  
starosta obce