

Změna č. 1 regulačního plánu památkové zóny Klášterec nad Ohří

Zastupitelstvo města Klášterec nad Ohří, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 69 stavebního zákona, § 19 přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 185 odst. 4 stavebního zákona

vydává

tuto **změnu č. 1 regulačního plánu památkové zóny Klášterec nad Ohří**, schváleného usnesením zastupitelstva města Klášterec nad Ohří dne 7.12.2000 pod č.j.155/2000, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Klášterec nad Ohří č.8 /2000 dne 4.1.2001.

Opatření obecné povahy se týká pozemků a staveb v katastrálním území Klášterec nad Ohří, a to:

1. Prostor lázeňského areálu:
Změna regulačního plánu městské památkové zóny je lokalizována do prostoru, vymezeného Regulačním plánem památkové zóny – Klášterec nad Ohří z roku 1998, zčásti jej rozšiřuje v prostoru lázeňského areálu rozšiřuje severním směrem při zachování původní funkce.
2. Prostor domova důchodců
Změna regulačního plánu je lokalizována do prostoru, který byl Regulačním plánem určen pro umístění objektu občanské vybavenosti – domova důchodců. Funkční využití plochy se mění na výstavbu rodinných domů. Prostorová regulace je definována nově.

Změna č. 1 regulačního plánu památkové zóny v řešené ploše stanovuje podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

Změna č. 1 regulačního plánu památkové zóny mění na pozemcích 1183/7, 1183/8, 1185/5, 1174/1, 1167/3, 1169/7, 1169/8 ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí čj. SÚ/13822/2007/HuJ a je závazná pro rozhodování v určeném území.

Textová a grafická část včetně dokladů tvoří přílohu tohoto opatření obecné povahy a je v souladu s § 165 odst.1 stavebního zákona uložena na MěÚ Klášterec nad Ohří.

Odůvodnění

Obsah:

A) TEXTOVÁ ČÁST

- a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu
- b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů a souladu s územním plánem sídelního útvaru včetně jeho změn
- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu
- d) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce
- e) informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí
- f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, cíly a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území
- h) vyhodnocení souladu se stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob

B) GRAFICKÁ ČÁST

- a) koordinační výkres
- b) výkres širších vztahů

a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Pořizovatelem změny č. 1 regulačního plánu je město Klášterec nad Ohří. Změna č. 1 regulačního plánu je vyhotovena v rozsahu Zadání změny č. 1 regulačního plánu, které schválilo zastupitelstvo města Klášterec nad Ohří dne 29.4.2008.

b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů a souladu s územním plánem sídelního útvaru včetně jeho změn

Regulační plán je umístěn do území, na které má město Klášterec nad Ohří platný územní plán sídelního útvaru Klášterec nad Ohří z r. 1994 (dále jen „ÚPN SÚ KLNO“) ve smyslu provedených změn č. 1 a 3. V současnosti probíhá změna č. 4, k datu společného jednání o změně č. 1 regulačního plánu památkové zóny je u změny č. 4 ÚPN SÚ KLNO ukončená fáze dle § 51.

Aktualizace mapového podkladu ÚPN SÚ KLNO ve smyslu provedených změn obsahovaly průběžné zapracování vývoje území regulačního plánu památkové zóny. V současné době není mezi ÚPN SÚ KLNO a regulačním plánem památkové zóny rozpor.

[Zadejte text.]

V průběhu následujících roků město Klášterec nad Ohří pořídí nový územní plán Klášterec nad Ohří. Jeho součástí bude i podrobnější územně plánovací dokumentace, která by současný regulační plán nahradila. Převzaty resp. navrženy a schváleny budou závazné části regulačního plánu památkové zóny, popřípadě provedeny řádným procesem pořízení případné změny. Základní změnou bude velikost řešeného území a provázání (prolnutí) současné problematiky městské památkové zóny se záměry města v prostoru Šumná.

c) údaje o splnění zadání regulačního plánu

Změna č. 1 regulačního plánu památkové zóny obsahuje požadavky na úpravu regulačních podmínek areálu lázní. V průběhu zpracování byl dále uplatněn pořizovatelem požadavek na změnu funkčního využití pozemků č.p. 160 a 164, a to z funkce soukromá zeleň při OV na funkci bydlení v rodinných domech.

Vyhotovení změny č.1 regulačního plánu památkové zóny současně představuje možnost analýzy dalších částí (území) regulačního plánu památkové zóny. Z tohoto hlediska byly vytipovány další plochy, jejichž další rozvoj – až nastane – narazí na shodný problém jako u lázeňské zóny – tj. nemožnost umístění konkrétních záměrů, které by se od regulačního plánu památkové zóny lišily. Dále v textu prokážeme oprávněnost těchto indicií včetně odůvodnění, jak se s problémem vypořádat.

d) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Regulační plán památkové zóny v r. 1998 byl pořízen podle tehdy platných zákonů. Městu Klášterec nad Ohří poskytoval návod na umístění konkrétních investic a v jeho dikci se podařilo realizovat základní investice do lázeňské zóny a provést rekonstrukci náměstí včetně realizace nových vazeb vnitřního prostoru města.

Nový stavební zákon č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky posunuly vztah ÚPD a realizace staveb do nových souvislostí. Součástí procesu je zevrubný průzkum, průkaz a vyjádření úřadu územního plánování o shodě záměru s ÚPD.

Tento proces umožňuje objektivní a exaktní soulad ÚPD a navrhovaných staveb za předpokladu, že oboje je vyhotoveno podle prováděcích vyhlášek k novému stavebnímu zákonu. V případě, že aplikujeme nový zákon na původní regulační plán památkové zóny, dochází k zásadním disproporcím, které zcela určitě zákonodárce při tvorbě stavebního zákona vyvolat nechtěl.

Zdrojem problémů je závaznost regulačního plánu památkové zóny v nových urbanizovaných plochách. Regulačním plánem památkové zóny jsou stanoveny regulační podmínky prostorového umístění staveb, kterému nepředcházela příprava formou územní, architektonické studie, tj. nebyly zpracovány možnosti a varianty řešení, jejichž analýzou by výsledná regulace nebyla takto rigorózně stanovena. Anebo naopak - v současném RP je regulace území stanovena bez ověření resp. prostorového schématu území, která by tuto regulaci zdůvodnil jako (jednou možnou).

[Zadejte text.]

Výsledkem výše uvedeného rozporu je stav, kdy je jakkoliv jinak (lépe, výhodněji) navržena jakákoliv stavba, která se v úhlu, velikosti odchyluje od regulačního plánu památkové zóny, není možné ji z hlediska výkladu stavebního zákona pustit do územního řízení.

Změna regulačního plánu památkové zóny tedy kromě aktualizaci podkladu ruší toto pojetí prostorové regulace a s odkazem na komplexní architektonický návrh areálu lázní koncipuje závazné prostorové regulativy formou uliční čáry, stanovení polohy hlavní hmoty stavebního objektu a obecné stanovení výšky navrhované zástavby.

K dispozici máme, jak zmíněnou prostorovou studii lázeňské zóny, tak realizované stavby objektů lázeňské zóny a staveb související dopravní a technické infrastruktury, a to včetně veřejně prospěšných staveb.

Stavební zákon neumí takto ukončený vývoj území promítnout do zrušení územního plánu. Cestou této změny regulačního plánu památkové zóny tak dochází k této úpravě. S vědomím, že město Klášterec nad Ohří je majoritním vlastníkem pozemků v dotčeném prostoru, prohlašujeme, že další rozvoj území jinou – přísnější regulaci území nepotřebuje.

Prostor lázeňské zóny

Vymezení území

Prostor území řešeného regulačním plánem památkové zóny je zvětšen, a to posunutím severní hranice lázeňského areálu. Důvodem je jednak skutečnost, že jsou zde stavby s lázeňským areálem související již realizovány a vytvářejí tak kompaktní celek. Dalším důvodem je požadavek na umístění lázeňského hotelu do této změny č. 1 regulačního plánu památkové zóny, aby byl tímto nahrazen proces územního rozhodnutí. Požadovaný objekt se nachází zčásti mimo plochu a regulační plán památkové zóny by takto nemohl územní rozhodnutí nahradit.

Funkční regulace

Funkční využití území se změnou č. 1 regulačního plánu památkové zóny nemění a je nadále v souladu s původní i realizovanou koncepcí.

Do podkresu je přenesen současný stav – dopravní schéma, technická infrastruktura. Nové objekty jsou přeneseny z vypracované a schválené prostorové studie areálu lázní.

Prostorová regulace

Změnou č. 1 regulačního plánu památkové zóny se ruší v tomto prostoru následující:

- dopravní řešení spočívající v připojení lázeňského areálu na ulici Zahradní
- závazný tvar a umístění nadzemních objektů včetně související prostorové regulace
- výškový regulativ zástavby

Změnou RP se zavádí tato prostorová regulace:

- proveden je zákres skutečně realizovaných komunikací
- vymezena je hranice uliční čáry
- stanoven je minimální odstup hlavní fasády objektu od stavební čáry takto:
 - u místní komunikace lázeňské zóny:
 - 12 m severní strana MK

[Zadejte text.]

- 6 m jižní strana MK
 - u pěší osy lázeňské zóny:
 - 9 m severní a jižní strana pěší osy
- pojem „hlavní fasáda objektu“ je definován takto: směr a poloha průčelí hlavní hmoty objektu. Přitom je možné dle úvahy architekta provést následující úpravy:
 - poloha hlavní fasády minimální, odstup od uliční čáry může být vyšší
 - před hlavní fasádu lze umístit dílčí části hmoty hlavního objektu popř. jiné – samostatné drobné stavby, které mají doplňující charakter k objektům lázeňské zóny, jejichž poloha je orientačně ve výkresové části vyznačena,
 - výškový regulativ staveb se stanovuje na 2 nadzemní podlaží v plném půdorysném průmětu stavby, 3 nadzemní podlaží v části půdorysu anebo v konstrukci zastřešení,
 - tvar střechy není stanoven, na celém vymezeném prostoru platí požadavek na architektonické řešení, jehož forma není kontrastní se současným historizujícím pojetím staveb lázeňské zóny,
- zřizuje se další pěší promenáda, která začíná v prostoru restaurace Peřeje, sleduje levý břeh Ohře, podchází pod silničním mostem a v místě loděnice se napojuje na stávající pěší osu zámek – lázeňský areál.
- další prostorová regulace a poloha dalších staveb v prostoru lázeňského areálu není regulována.

Prostor areálu domova důchodců

Funkční regulace

Změnou č. 1 regulačního plánu památkové zóny se mění funkční využití a prostorová regulace dotčeného prostoru. Důvodem je skutečnost, že objekt domova důchodců byl již realizován v jiném místě mimo prostor vymezený regulačním plánem.

Změnou č. 1 regulačního plánu památkové zóny se stanovuje funkční využití dotčené plochy na území pro umístění rodinných domů. Jiné – přípustné - funkčního využití tohoto prostoru je stanoveno územním plánem sídelního útvaru, v jehož změně č. 4 je tato změna funkční regulace již zapracována.

Prostorová regulace

Vůči uliční síti je vymezena poloha fasády rodinného domu na hodnotu 7 m od uliční čáry.

e) informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí

Hodnocení vlivů stavby na životní prostředí EIA nebylo v Zadání změny č. 1 regulačního plánu památkové zóny požadováno.

f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na zemědělský půdní fond a pozemků určených k plnění funkce lesa

Prostor regulačního plánu byl zvětšen o 3,4116 ha přiřazením těchto pozemků (vše k. ú. Klášterec nad Ohří: 1172/1, 4, 1175/1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 1183/2, 5, 6, 7, 9,

[Zadejte text.]

1186,
1187,
1188/1, 3, 5, 9,
1189,
1191,
1198/2,
1208.

Z hlediska územního plánu sídelního útvaru se všechny pozemky nacházejí v zastavěném území s funkcí OV.

- g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, cíly a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území**

Rozpor není avizován.

- h) vyhodnocení souladu se stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob**

V rámci pořizování změny č. 1 regulačního plánu památkové zóny byla respektována všechna stanoviska dotčených orgánů doručená ve stanovených lhůtách.

Poučení:

Proti změně č. 1 regulačního plánu památkové zóny Klášterec nad Ohří vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek podle § 173, odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Regulační plán a jeho změny nelze měnit rozhodnutím podle § 97 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

.....
místostarosta města
Ing.Stanislav Stehlík

.....
starosta města
Jan Houška