



# REGULAČNÍ PLÁN

## RP.02 NA VÁZE 1

### ODŮVODNĚNÍ



**Rakovník**

Květen 2026



## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

---

označení orgánu, který regulační plán vydal

---

**Zastupitelstvo města Rakovník**

---

datum nabytí účinnosti regulačního plánu

---

**9. 7. 2026**

---

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

---

**Ing. Soňa Blovká,**

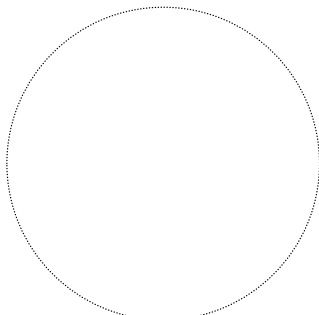
vedoucí Oddělení – úřadu územního plánování, Odboru výstavby a životního prostředí Městského úřadu Rakovník

---

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele

---



.....

## ZADAVATEL:

### Město Rakovník

Husovo náměstí 27, 269 18 Rakovník

IDDS: qb9bqrd

Určený zastupitel:

Ing. arch. Veronika Kronich, zastupitelka města

## POŘIZOVATEL:

### Městský úřad Rakovník

Odbor výstavby a životního prostředí, Oddělení – úřad územního plánování

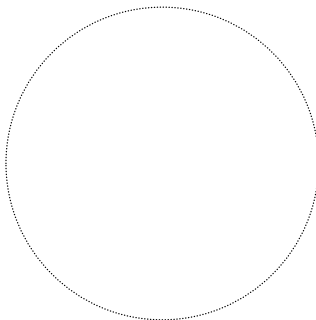
Husovo náměstí 27, 269 18 Rakovník

IDDS: qb9bqrd

## ZPRACOVATEL:

### Zodpovědná projektantka:

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor územní plánování, osvědčení ČKA č. 04 019



.....

### Zpracovatelský tým:

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor územní plánování (urbanismus, regulace, dopravní infrastruktura, koordinace)

Ing. Václav Hofman (zpracování grafické části v GIS)

Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D. (regulace, právní supervize)

### Hmotové prověření staveb:

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor územní plánování

Ing. arch. Kateřina Kurešová (3D virtuální hmotový model)

# OBSAH

## 3 Textová část

|   |                                                                                                                                 |    |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A | Stručný popis postupu pořízení regulačního plánu                                                                                | 9  |
| B | Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona                                               | 10 |
| C | Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů | 18 |
| D | Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací                                      | 21 |
| E | Vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny                                                                               | 27 |
| F | Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty                                                                  | 33 |
| G | Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu                                            | 46 |
| H | Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory                                                       | 47 |
| I | Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění                                                                                  | 48 |
| J | Seznam použitých podkladů                                                                                                       | 50 |
| K | Seznam použitých zkratk                                                                                                         | 52 |

## 4 Grafická část

|      |                       |         |
|------|-----------------------|---------|
| II.1 | Koordinační výkres    | 1:500   |
| II.2 | Výkres širších vztahů | 1:5 000 |



# 3 TEXTOVÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ  
REGULAČNÍHO PLÁNU RP.02 NA VÁZE 1





## A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

### A.1. Schválení pořízení Regulačního plánu RP.02 Na Váze 1

Zastupitelstvo města Rakovník na svém zasedání dne 25. 1. 2021, usnesením č. 6/21, schválilo a Opatřením obecné povahy č. 1/21 vydalo „Územní plán Rakovník“, který se stal účinným dne 15. 2. 2021. Uvedená dokumentace vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu z podnětu. Plochy jsou vyznačeny v grafické části Územního plánu Rakovník ve výkrese I. 1.

Z důvodu zajištění splnění podmínek územního plánu rozhodlo zastupitelstvo města na svém 2. zasedání, dne 12. 12. 2022, usnesením č. 115/22, zahájit pořizování regulačního plánu „RP-2 Na Váze 1“ pro plochu 245-P dle zadání, které stanovuje platný Územní plán Rakovník v kapitole L. část (L04).

Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem pro účely pořizování veškeré územně plánovací dokumentace města Rakovníka, tedy i regulačních plánů, byla na 1. ustavujícím zasedání zastupitelstva města dne 19. 10. 2022, usnesením č. 100/22, pověřena Ing. arch. Veronika Kronich.

Podkladem pro zpracování návrhu regulačního plánu byla prověřovací studie, jejímž cílem bylo podrobné ověření hmotového a funkčního řešení ve 3D modelu, a z ní vyplývající pokyny.

### A.2 Společné jednání a veřejné projednání o návrhu Regulačního plánu RP.02 Na Váze 1

Pořizovatel v souladu s ustanovením § 93 stavebního zákona zajistil zpracování návrhu regulačního plánu.

Společné jednání a veřejné projednání Návrhu Regulačního plánu Rakovník RP.02 Na Váze 1 bylo zahájeno postupem podle § 93 stavebního zákona.

Pořizovatel v souladu s § 93 odst. 5 stavebního zákona zveřejnil návrh regulačního plánu v národním geoportálu a oznámil místo a dobu konání společného jednání. Dotčené orgány, krajský úřad a obec, pro kterou je regulační plán pořizován, přizval pořizovatel jednotlivě pozvánkami.

Pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou místo a dobu konání veřejného projednání a místa, kde je možné do návrhu regulačního plánu nahlédnout. Návrh Regulačního plánu Rakovník RP.02 Na Váze 1 byl zveřejněn také na úřední desce města k veřejnému nahlédnutí od 20. 11. 2024 do 27. 12. 2024 včetně.

Společné jednání proběhlo 11. 12. 2024 v 9:00 v zasedací místnosti Odboru výstavby a ŽP. Veřejné projednání proběhlo dne 11. 12. 2024 v 10:00 v zasedací místnosti Odboru výstavby a ŽP. Ve stanovených lhůtách bylo pořizovateli doručeno 9 stanovisek dotčených orgánů a 2 připomínky. Jedna připomínka vlastníka sousedního pozemku a jedna oprávněného investora.

Stanoviska obdržená po veřejném projednání byla kladná nebo s podmínkou, případně jen upozorňovala na změnu jevů v území. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu § 98 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotil výsledky společného jednání a veřejného projednání a s ohledem na veřejné zájmy a úkoly územního plánování zpracoval vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu regulačního plánu, včetně jejich odůvodnění.

Pořizovatel, v souladu s § 98 odst. 5 stavebního zákona, doručil dne 23. 2. 2026 Návrh vyhodnocení výsledku projednání, vyhodnocení uplatněných stanovisek a připomínek dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek. Pořizovatel obdržel 2 kladná stanoviska dotčených orgánů. Jelikož ostatní dotčené orgány v uvedené lhůtě stanovisko neuplatnily, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Dle výsledků vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a návrhu vyhodnocení připomínek byl návrh regulačního plánu upraven pouze ve smyslu požadavků orgánů ochrany památkové péče a části připomínky mezujícího souseda. Navržené úpravy byly s dotčeným orgánem památkové péče i s určeným zastupitelem projednány a odsouhlaseny. V rámci úprav byla prověřena aktuálnost UAP a dle zjištění doplněny upravené nebo nové jevy v území. Zároveň byl prověřen soulad s aktualizovanou politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíli a úkoly územního plánování a platnou legislativou. Jelikož se nejednalo o podstatné úpravy, nebylo nutné veřejné projednání opakovat.

Pořizovatel nyní dle § 104 odst. 1 stavebního zákona předkládá zastupitelstvu města návrh na vydání Regulačního plánu Rakovník RP.02 Na Váze 1 s jeho odůvodněním.

## B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA

### B.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 38 stavebního zákona

Ze stavebního zákona vyplývají následující cíle územního plánování (*uvedeny vždy kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu RP.02 Na Váze 1 s každým jednotlivým cílem územního plánování je uveden vždy pod každým cílem:

*(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

**RP požadavek splňuje.** V rámci zpracování RP byly zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území – ekonomický, sociální i přírodní, a to následujícím způsobem:

Vzhledem k poloze řešeného území v centru města Rakovník je v něm, v návaznosti na platný ÚP Rakovník, umožněn pestrý mix funkcí, zahrnující jak občanské vybavení, tak například administrativu i bydlení. V rámci budov v řešené ploše je tak regulačním plánem umožněné umístění občanského vybavení, včetně veřejného, které by pozitivně podpořilo sociální soudržnost obyvatel města. RP také navrženým řešením veřejného prostranství na nároží ulic Na Sekyře a Trojanova posiluje obytný charakter systému veřejných prostranství v centrální části města, tím dále zvyšuje atraktivitu města pro jeho obyvatele i návštěvníky. Tím jsou zajištěny podmínky především pro posílení **sociálního pilíře udržitelného rozvoje**.

Z hlediska **ekonomického pilíře udržitelného rozvoje** bylo zohledněno, že řešené území se nachází ve stavební proluce v centru města, tedy v rámci zastavěného území, je tedy naplňováno hospodárné využívání zastavěného území, kde je využívána již existující veřejná infrastruktura. V rámci stavebního bloku je navrženo využití umožňující rozvoj pestrého spektra ekonomických aktivit. Zároveň je ve stanoveném rozsahu požadován vznik aktivního parteru budov, který ještě více podporuje rozvoj ekonomických aktivit zejména v maloobchodě či gastronomii.

Z pohledu **pilíře environmentálního** má regulační plán minimální dopad, protože řeší stavební proluku v existující intenzivní zástavbě centra města a nezasahuje tak do žádných přírodních ani krajinných struktur. S cílem podpory adaptace daného území na změnu klimatu však regulační plán stanovuje podmínky výsadby 3 vzrostlých stromů na rozšířeném nároží ulic Trojanova a Na Sekyře.

*(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.*

**RP požadavek splňuje.** Regulace využití pozemků byla provedena komplexně, aby byl umožněn mix různých funkcí, které doplňují obchodní a obslužné aktivity ve frekventované centrální části města Rakovník. Prostorová regulace byla nastavena tak, aby v území vznikly jen budovy, které budou navazovat na okolní budovy a nijak nebudou narušovat hodnotné území Městské památkové zóny Rakovník.

*(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.*

**RP požadavek splňuje.** RP řeší stavební proluku v historickém jádru města, která je součástí Městské památkové zóny Rakovník. RP stanoví požadavek na návaznost na okolní budovy a zároveň stanovuje takovou prostorovou regulaci, aby nemohlo dojít k ohrožení a narušení hodnot historického jádra města. V řešeném území je zároveň umožněn pestrý mix funkcí, který je vzhledem k umístění proluky na frekventovaném a velmi uživatelsky atraktivním místě v centru města nejvhodnější. RP také řešením veřejného prostranství posiluje obytný charakter systému veřejných prostranství v centrální části města, tím dále zvyšuje atraktivitu města pro jeho obyvatele i návštěvníky.

*(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

**RP požadavek splňuje.** RP s ohledem na umístění řešeného území v hustě zastavěné centrální části města nezasahuje do žádných přírodních hodnot. Jedinou výjimkou je jeden vzrostlý strom, který je regulačním plánem stanoven zachovat, resp. nahradit novou výsadbou, a to včetně dalších dvou stromů.

RP chrání a rozvíjí identifikované **kulturní hodnoty v území**. RP řeší stavební proluku v historickém jádru města, která je součástí Městské památkové zóny Rakovník. RP stanovuje podmínku navazovat novými stavbami v řešeném území výškově i polohově na okolní stávající stavby, a to včetně návaznosti tvarů střech atp. Prostorová regulace je nastavena tak, aby v území mohly vzniknout jen budovy, které budou navazovat na okolní budovy, nebudou je nijak převyšovat a tím pádem nijak nebudou narušovat hodnotné území Městské památkové zóny Rakovník.

**Civilizační hodnoty** relevantní pro řešení výstavby v ploše řešené regulačním plánem nebyly v dotčeném území identifikovány.

Za účelem ochrany a rozvoje žádoucích prvků urbanistické struktury území s vazbou na řešené území, jakož i na navazující stabilizované obytné území, byly stanoveny podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které sledují cíl vytvoření kvalitní dostavby stavební proluky v jádrové části města.

Řešené území se nachází ve stavební proluce v centru města, tedy v rámci zastavěného území, je tedy naplňován cíl hospodárného využívání zastavěného území, včetně využití již existující veřejné infrastruktury.

*(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.*

**RP požadavek splňuje.** V rámci zpracování návrhu RP byly prověřovány všechny známé záměry na změny v území a výstavbu soukromých fyzických i právnických osob i záměry města Rakovník v ploše řešené regulačním plánem i v sousedních plochách. Také byl zajištěn především návrh obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou, která navazuje na stávající systémy dopravní a technické infrastruktury města. Další koordinace soukromých a veřejných zájmů je předmětem procesu projednání návrhu regulačního plánu, procesu společného jednání a veřejného projednání.

## **B.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 39 stavebního zákona**

Ze stavebního zákona vyplývají následující úkoly pro územní plánování (*uvedeny vždy kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu RP.02 Na Váze 1 s každým jednotlivým úkolem pro územní plánování je uveden vždy pod každým úkolem:

*a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*

**RP požadavek splňuje.** RP chrání a rozvíjí identifikované přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území – viz vyhodnocení cíle územního plánování (4) v kap. B.1. výše. ↑

*b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,*

**RP požadavek splňuje.** RP respektuje koncepci rozvoje území stanovenou v ÚP Rakovník a provádí jí podrobným řešením podmínek pro umístění a využití staveb v dílčí stavební proluce v centrální části města.

*c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,*

**RP požadavek splňuje.** RP je navržen s ohledem na potřeby identifikované pro předpokládanou kapacitu jím řešeného území. RP je zpracován na základě důkladných terénních průzkumů řešeného území, podkladů obsahujících vyhodnocení relevantních systémů veřejné infrastruktury, při plném respektování všech veřejných zájmů v území, a s přihlédnutím jednak k zájmům občanů a vlastníků pozemků v řešeném území i v jejím okolí. Nedílnou součástí zpracování a pořízení RP je koordinace jeho řešení s dotčenými orgány, se kterými bude dle procesních pravidel daných stavebním zákonem projednán.

*d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,*

**RP požadavek splňuje.** RP řeší stavební proluku v historickém jádru města, která je součástí Městské památkové zóny Rakovník. RP stanoví požadavek na návaznost na okolní budovy a zároveň stanovuje takovou prostorovou regulaci, aby nemohlo dojít k ohrožení a narušení hodnot historického jádra města. V řešeném území je zároveň umožněn pestrý mix

funkcí, který je vzhledem k umístění proluky na frekventovaném a velmi uživatelsky atraktivním místě v centru města nejvhodnější. RP také řešením veřejného prostranství posiluje obytný charakter systému veřejných prostranství v centrální části města, čímž dále zvyšuje atraktivitu města pro jeho obyvatele i návštěvníky

- e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sítel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,

**RP požadavek splňuje.** Řešené území je stavební prolukou v centru města, tedy v rámci zastavěného území, je tedy naplňován požadavek na hospodárné využívání zastavěného území, včetně využití již existující veřejné infrastruktury.

- f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce) a klimatické cíle státu,

**RP požadavek splňuje.** RP nikterak neomezuje umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů v řešeném území, nicméně vzhledem k poloze řešeného území v Městské památkové zóně Rakovník budou v konečném důsledku rozhodující požadavky na památkovou ochranu.

- g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

**RP požadavek splňuje.** Regulační plán stanovuje podmínky pro zastavění stavební proluky přímo v historickém jádru města, čímž (v návaznosti na Územní plán Rakovník) vytváří základní předpoklad pro obnovu a rozvoj sídelní struktury města.

Regulační plán umožňuje v řešeném území umístění staveb s pestrou paletou možného využití, a to včetně využití například pro krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion. Regulačním plánem je tedy podporován rozvoj rekreace a cestovního ruchu.

- h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

**RP požadavek splňuje.** RP řeší stavební proluku v historickém jádru města, která je součástí Městské památkové zóny Rakovník. RP stanoví požadavek na návaznost na okolní budovy a zároveň stanovuje takovou prostorovou regulaci, aby nemohlo dojít k ohrožení a narušení hodnot historického jádra města.

- i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

V rámci zpracování byla prověřena kapacita související veřejné infrastruktury a bylo vyhodnoceno, že není třeba pro budoucí výstavbu umožněnou v dané ploše stanovit žádnou etapizaci. Koordinace výstavby je ponechána na realizační fázi a na dohodě jednotlivých stavebníků a města.

- j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

**RP požadavek splňuje.** V rámci zpracování návrhu RP byly prověřovány všechny známé záměry na změny v území a výstavbu soukromých fyzických i právnických osob i záměry města Rakovník v ploše řešené regulačním plánem i v sousedních plochách. Další koordinace soukromých a veřejných zájmů je předmětem procesu projednání návrhu regulačního plánu, procesu společného jednání a veřejného projednání.

- k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

V rámci zpracování bylo zhodnoceno, že vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření není potřeba, a to především z důvodu, že se jedná v celém rozsahu řešeného území o pozemky města Rakovník.

- l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

- m) uplatňovat požadavky na adaptaci sítel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

**RP požadavek splňuje.** RP s ohledem na umístění řešeného území v hustě zastavěné centrální části města stanovuje v rámci veřejného prostranství požadavek na povinnou výsadbu 3 stromů, které budou zvyšovat retenční kapacitu dotčeného území a budou také stínit veřejné prostranství a tím snižovat povrchovou teplotu okolní zástavby a zlepšovat místní mikroklima.

- n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

**RP požadavek splňuje.** Řešené území se nachází ve stavební proluce v centru města, tedy v rámci zastavěného území, je tedy naplňováno hospodárné využívání zastavěného území, kde je využívána již existující veřejná infrastruktura.

*o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,*

**RP požadavek splňuje.** Požadavky civilní ochrany jsou územním plánem respektovány. Řešení RP nevyvolává potřebu vymezení konkrétních ploch pro ochranu obyvatelstva dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

*p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,*

Pro detailní řešení podmínek výstavby dílčí stavební proluky je toto ustanovení irelevantní.

*q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,*

V rámci zpracování RP nebyla identifikována potřeba asanačních či rekultivačních zásahů v řešeném území.

*r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,*

Ustanovení je pro RP irelevantní, neboť jeho řešení se netýká nezastavěného území, ani žádných přírodních zdrojů.

*s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.*

**RP požadavek splňuje.** RP nenavrhuje žádné záměry, které by představovaly potenciální negativní vlivy na životní prostředí a proto řešení RP nevyvolává potřebu návrhu kompenzačních opatření.

## **B.3. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

### **B.3.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona**

RP.02 Na Váze 1 je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 38 a 39 stavebního zákona (vyhodnocení viz kapitoly B.1. a B.2 ↑).

V souladu s § 25 stavebního zákona je pořizovatelem RP.02 Městský úřad Rakovník jakožto příslušný úřad územního plánování.

V souladu s § 85 odst. 1 stavebního zákona RP stanovuje podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a urbanistických a architektonických podmínek, umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu.

V souladu s § 85 odst. 2 stavebního zákona RP dále stanovuje uliční a stavební čáry, vzájemné odstupy staveb a odstupy staveb od hranice pozemku, výšku, objem a tvar stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, jakož i zastavitelnost pozemku dalšími stavbami a podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu. RP nevymezuje územní systém ekologické stability, neboť v rámci řešeného území nebo ve vazbě na něj není v územním plánu vymezený.

V souladu s § 86 odst. 1 stavebního zákona je RP pořízen a vydán pro řešené území.

Ve vztahu k § 86 odst. 2 stavebního zákona RP nevyužívá možnosti vymezit veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pozemky pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, a to z toho důvodu, že prakticky všechny dotčené pozemky v řešené ploše vlastní město Rakovník.

Ve vztahu k § 86 odst. 3 stavebního zákona RP nevyužívá možnosti vymezit záměr, pro který je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování v území, a to z toho důvodu, že prakticky všechny pozemky v řešené ploše vlastní město Rakovník.

Ve vztahu k § 86 odst. 4 stavebního zákona RP nevyužívá možnosti vymezit záměr, pro který je provedení architektonické nebo urbanistické soutěže podmínkou pro rozhodování v území. Podmínky stanovené v RP byly vyhodnoceny jako dostatečné, aby žádoucí architektonické řešení staveb usměrnily i bez nutnosti dalšího zpřesnění či prověření formou soutěže.



Ve vztahu k **§ 86 odst. 5 stavebního zákona** RP nevyužívá možnosti vymezit stavbu domu pro dostupné nájemní bydlení, včetně stanovení podílu bytů určených pro dostupné nájemní bydlení, a to z toho důvodu, že prakticky všechny pozemky v řešené ploše vlastní město Rakovník.

Ve vztahu k **§ 86 odst. 6 stavebního zákona** RP nevyužívá možnosti stanovit pořadí provádění změn v území nebo architektonicky nebo urbanisticky významné stavby. Bylo vyhodnoceno, že řešené území není tak rozsáhlé, aby bylo nutné jeho stavební využití etapizovat. Podmínky stanovené v RP byly vyhodnoceny jako dostatečné, aby žádoucí architektonické řešení staveb usměrnily.

V souladu s **§ 155 stavebního zákona** je RP zpracován fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) – doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka ČKA č. 04 019.

Při projednávání jednotlivých fází RP je postupováno v souladu s **§ 87 a násl. stavebního zákona**.

V souladu s **§ 72 odst. 2 stavebního zákona** obsahuje RP textovou část (regulační plán + odůvodnění regulačního plánu) a grafickou část (1 výkres RP a 2 výkresy odůvodnění RP).

Obsah RP i obsah odůvodnění RP odpovídají **příloze č. 9 zákona č. 283/2021 Sb.**

### B.3.2. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 146/2024 Sb.

V souladu s **§ 7 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu** (dále jen „vyhláška č. 146/2024 Sb.“) (dále jen „vyhláška č. 146/2024 Sb.“) stanoví RP procentuální korekci základního počtu parkovacích stání dle **Přílohy č. 1, části 1 bodu 1.1. k vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu** (dále jen „vyhláška č. 146/2024 Sb.“), a to s ohledem na polohu řešeného území v Městské památkové zóně Rakovník.

V souladu s **§ 8 vyhlášky č. 146/2024 Sb.** stanoví RP takové podmínky pro využití a prostorové uspořádání pozemků, které umožní požadované hospodaření se srážkovými vodami ze všech navržených staveb.

Pozemky nově vymezené v RP pro bydlení jsou dopravně napojitelné ze stávajících již existujících komunikací, které jsou součástí veřejných prostranství, jejichž šířky odpovídají požadavkům na šířky veřejných prostranství, jak stanoví **§ 9 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb.**

V souladu s **§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb.** umožňují podmínky pro využití a prostorové uspořádání pozemku veřejného prostranství bezpečný pohyb chodců.

RP nevymezuje pozemky pro nová uliční veřejná prostranství, není proto posuzován soulad s **§ 9 odst. 3 a odst. 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb.**

### B.3.3. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Struktura standardizovaných částí a jevů regulačního plánu, jakož i struktura předávaných dat a metadat regulačního plánu, odpovídají požadavkům na jednotný standard územně plánovací dokumentace uvedeným v **§ 10 odst. 1 až 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění** (dále jen „vyhláška č. 157/2024 Sb.“).

V souladu s **§ 10 odst. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** je doložen doklad z elektronického nástroje prokazující soulad datové části regulačního plánu s jednotným standardem:

## Protokol pro předaný balíček: DRP\_541656\_2

### Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly: Úplná  
Zadaný druh dokumentu: Regulační plán (DRP)  
Zadaný způsob projednání: Nové  
Zadaná etapa pořizování: Vydání

### Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu: Regulační plán (DRP)  
Pořadové číslo RP: 2  
Způsob projednání: Nové  
Etapa pořizování: Vydání  
Kód obce: 541656  
Formát vstupních údajů: GIS

## Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: Bez chyb, s varováními  
 Výsledek importu: Bez importu do NGÚP  
 Začátek: 17.05.2026 08:45:32  
 Konec: 17.05.2026 08:47:40

## Detaily kontrol

### • Kontrola struktury a názvů souborů

| Kategorie | Kód  | Zpráva                                                                                                                              |
|-----------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Varování  | 1010 | V adresáři 'DRP_541656_2/Vykresy' chybí nepovinné soubory s názvy ['541656_2_(číslo výkresu)_VPS', '541656_2_(číslo výkresu)_ZPF']. |
| Informace | 1041 | Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.                                                                                      |
| Informace | 1042 | Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.                                                                           |
| Informace | 1044 | Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.                                                                        |
| Informace | 1045 | Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.                                                                                      |
| Informace | 1046 | Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.                                                                                    |

### • Kontrola metadat

| Kategorie | Kód  | Zpráva                                                                    |
|-----------|------|---------------------------------------------------------------------------|
| Informace | 1077 | Kontrola vůči RÚIAN byla úspěšná.                                         |
| Informace | 1070 | Umístění a název metadatového souboru je v souladu s Vyhláškou.           |
| Informace | 1071 | Metadatový soubor je v souladu s XSD schématem.                           |
| Informace | 1072 | Aplikační kontrola hodnot metadatových atributů proběhla bez chyb.        |
| Informace | 1073 | Kontrola přítomnosti vektorových souborů podle metadat proběhla bez chyb. |
| Informace | 1074 | Kontrola přítomnosti textových souborů podle metadat proběhla bez chyb.   |
| Informace | 1075 | Kontrola přítomnosti výkresů a rastrů podle metadat proběhla bez chyb.    |
| Informace | 1076 | Kontrola definice osazení rastrů proběhla bez chyb.                       |

### • Kontrola vektorových údajů

Souhrn částečných kontrol:

A - Kontrola přítomnosti standardních atributů: Bez chyb, s varováními  
 B - Kontrola povolených hodnot standardních atributů: Bez chyb  
 C - Kontrola souřadnicového systému: Bez chyb  
 D - Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami: Bez chyb  
 E - Kontrola topologie a čistoty dat: Bez chyb  
 F - Kontrola nestandardních vrstev: Bez chyb

Počet objektů ve vrstvách:

reseneuzemi\_p: 1  
 x\_aktivniparter\_l: 1  
 x\_dominanta\_b: 1  
 x\_hranicebloku\_l: 1  
 x\_pozemky\_p: 2  
 x\_regulacnicelek\_l: 1  
 x\_regulacnicelek\_p: 2  
 x\_specvyskreg\_p: 1  
 x\_stavebnicary\_l: 4  
 x\_stromy\_p: 3  
 x\_vyuzpoz\_p: 2

| Vrstva        | Kategorie | Kontrola | Kód  | Zpráva                                                                                    |
|---------------|-----------|----------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| reseneuzemi_p | Varování  | A        | 1105 | Nepovinný atribut id_local vrstvy reseneuzemi_p není přítomný.                            |
| reseneuzemi_p | Informace | A        | 1150 | Atribut obec_kod vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.                   |
| reseneuzemi_p | Informace | B        | 1260 | Povolené hodnoty atributu id_local vrstvy reseneuzemi_p jsou validní.                     |
| reseneuzemi_p | Informace | B        | 1264 | Hodnota atributu obec_kod vrstvy reseneuzemi_p odpovídá kódu obce ze zdrojového adresáře. |
| reseneuzemi_p | Informace | C        | 1350 | Souřadnicový systém vrstvy reseneuzemi_p je správný.                                      |
| reseneuzemi_p | Informace | D        | 1450 | Vrstva reseneuzemi_p se nachází v území obce dle registru RÚIAN.                          |
| reseneuzemi_p | Informace | D        | 1451 | Objekty ve vrstvě reseneuzemi_p se nepřekrývají.                                          |
| reseneuzemi_p | Informace | E        | 1550 | Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.                      |
| reseneuzemi_p | Informace | E        | 1551 | Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které samy sebe kříží.                 |
| reseneuzemi_p | Informace | E        | 1553 | Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.                         |

|                   |           |   |      |                                                                                               |
|-------------------|-----------|---|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| reseneuzemi_p     | Informace | E | 1555 | Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.                                           |
| x_aktivniparter_l | Informace | F | 1152 | Nestandardní vrstva x_aktivniparter_l, definovaná v metadatech, je přítomna.                  |
| x_aktivniparter_l | Informace | F | 1153 | Geometrie nestandardní vrstvy x_aktivniparter_l se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech. |
| x_aktivniparter_l | Informace | F | 1350 | Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_aktivniparter_l je správný.                         |
| x_aktivniparter_l | Informace | F | 1454 | Nestandardní vrstva x_aktivniparter_l se nachází v reseneuzemi_p.                             |
| x_aktivniparter_l | Informace | F | 1551 | Nestandardní vrstva x_aktivniparter_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.    |
| x_dominanta_b     | Informace | F | 1152 | Nestandardní vrstva x_dominanta_b, definovaná v metadatech, je přítomna.                      |
| x_dominanta_b     | Informace | F | 1153 | Geometrie nestandardní vrstvy x_dominanta_b se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.     |
| x_dominanta_b     | Informace | F | 1350 | Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_dominanta_b je správný.                             |
| x_dominanta_b     | Informace | F | 1454 | Nestandardní vrstva x_dominanta_b se nachází v reseneuzemi_p.                                 |
| x_hranicebloku_l  | Informace | F | 1152 | Nestandardní vrstva x_hranicebloku_l, definovaná v metadatech, je přítomna.                   |
| x_hranicebloku_l  | Informace | F | 1153 | Geometrie nestandardní vrstvy x_hranicebloku_l se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.  |
| x_hranicebloku_l  | Informace | F | 1350 | Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_hranicebloku_l je správný.                          |
| x_hranicebloku_l  | Informace | F | 1454 | Nestandardní vrstva x_hranicebloku_l se nachází v reseneuzemi_p.                              |
| x_hranicebloku_l  | Informace | F | 1551 | Nestandardní vrstva x_hranicebloku_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.     |
| x_pozemky_p       | Informace | F | 1152 | Nestandardní vrstva x_pozemky_p, definovaná v metadatech, je přítomna.                        |
| x_pozemky_p       | Informace | F | 1153 | Geometrie nestandardní vrstvy x_pozemky_p se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.       |
| x_pozemky_p       | Informace | F | 1350 | Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_pozemky_p je správný.                               |
| x_pozemky_p       | Informace | F | 1454 | Nestandardní vrstva x_pozemky_p se nachází v reseneuzemi_p.                                   |
| x_pozemky_p       | Informace | F | 1551 | Nestandardní vrstva x_pozemky_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.          |
| x_regulacnicek_l  | Informace | F | 1152 | Nestandardní vrstva x_regulacnicek_l, definovaná v metadatech, je přítomna.                   |
| x_regulacnicek_l  | Informace | F | 1153 | Geometrie nestandardní vrstvy x_regulacnicek_l se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.  |
| x_regulacnicek_l  | Informace | F | 1350 | Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_regulacnicek_l je správný.                          |
| x_regulacnicek_l  | Informace | F | 1454 | Nestandardní vrstva x_regulacnicek_l se nachází v reseneuzemi_p.                              |
| x_regulacnicek_l  | Informace | F | 1551 | Nestandardní vrstva x_regulacnicek_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.     |
| x_regulacnicek_p  | Informace | F | 1152 | Nestandardní vrstva x_regulacnicek_p, definovaná v metadatech, je přítomna.                   |
| x_regulacnicek_p  | Informace | F | 1153 | Geometrie nestandardní vrstvy x_regulacnicek_p se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.  |
| x_regulacnicek_p  | Informace | F | 1350 | Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_regulacnicek_p je správný.                          |
| x_regulacnicek_p  | Informace | F | 1454 | Nestandardní vrstva x_regulacnicek_p se nachází v reseneuzemi_p.                              |
| x_regulacnicek_p  | Informace | F | 1551 | Nestandardní vrstva x_regulacnicek_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.     |
| x_specvyskreg_p   | Informace | F | 1152 | Nestandardní vrstva x_specvyskreg_p, definovaná v metadatech, je přítomna.                    |
| x_specvyskreg_p   | Informace | F | 1153 | Geometrie nestandardní vrstvy x_specvyskreg_p se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.   |
| x_specvyskreg_p   | Informace | F | 1350 | Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_specvyskreg_p je správný.                           |
| x_specvyskreg_p   | Informace | F | 1454 | Nestandardní vrstva x_specvyskreg_p se nachází v reseneuzemi_p.                               |
| x_specvyskreg_p   | Informace | F | 1551 | Nestandardní vrstva x_specvyskreg_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.      |
| x_stavebnicary_l  | Informace | F | 1152 | Nestandardní vrstva x_stavebnicary_l, definovaná v metadatech, je přítomna.                   |
| x_stavebnicary_l  | Informace | F | 1153 | Geometrie nestandardní vrstvy x_stavebnicary_l se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.  |
| x_stavebnicary_l  | Informace | F | 1350 | Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_stavebnicary_l je správný.                          |
| x_stavebnicary_l  | Informace | F | 1454 | Nestandardní vrstva x_stavebnicary_l se nachází v reseneuzemi_p.                              |
| x_stavebnicary_l  | Informace | F | 1551 | Nestandardní vrstva x_stavebnicary_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.     |
| x_stromy_p        | Informace | F | 1152 | Nestandardní vrstva x_stromy_p, definovaná v metadatech, je přítomna.                         |
| x_stromy_p        | Informace | F | 1153 | Geometrie nestandardní vrstvy x_stromy_p se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.        |
| x_stromy_p        | Informace | F | 1350 | Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_stromy_p je správný.                                |
| x_stromy_p        | Informace | F | 1454 | Nestandardní vrstva x_stromy_p se nachází v reseneuzemi_p.                                    |
| x_stromy_p        | Informace | F | 1551 | Nestandardní vrstva x_stromy_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.           |
| x_vyuzpoz_p       | Informace | F | 1152 | Nestandardní vrstva x_vyuzpoz_p, definovaná v metadatech, je přítomna.                        |
| x_vyuzpoz_p       | Informace | F | 1153 | Geometrie nestandardní vrstvy x_vyuzpoz_p se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.       |
| x_vyuzpoz_p       | Informace | F | 1350 | Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_vyuzpoz_p je správný.                               |
| x_vyuzpoz_p       | Informace | F | 1454 | Nestandardní vrstva x_vyuzpoz_p se nachází v reseneuzemi_p.                                   |
| x_vyuzpoz_p       | Informace | F | 1551 | Nestandardní vrstva x_vyuzpoz_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.          |



- **Kontrola textů a výkresů**

| Kategorie | Kód  | Zpráva                                                                                                                                  |
|-----------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Informace | 2004 | Všechny PDF soubory v adresáři "TEXTY", definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.                                               |
| Informace | 2004 | Všechny PDF soubory v adresáři "VYKRESY", definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.                                             |
| Informace | 2009 | Všechny rastrové soubory v adresáři "VYKRESY", definované v metadatech, splňují požadované DPI i bitovou hloubku.                       |
| Informace | 2012 | Všechny rastrové soubory v adresáři "VYKRESY", definované v metadatech, splňují požadavek na osazení na území obce (kód obce "541656"). |

V souladu s **§ 34 odst. 1 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** obsahuje RP dosud jediný standardizovaný jev řešené území.

V souladu s **§ 34 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** struktura standardizovaného jevu regulačního plánu v prostředí GIS odpovídá příloze č. 15 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

V souladu s **§ 34 odst. 3 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** struktura standardizovaného jevu regulačního plánu v prostředí GIS odpovídá příloze č. 17 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

V souladu s **§ 34 odst. 4 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat regulačního plánu odpovídá příloze č. 18 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

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

### C.1. Společné jednání o návrhu Regulačního plánu RP.02 Na Váze 1

Městský úřad Zdice jakožto pořizovatel RP v souladu s ustanovením § 94 stavebního zákona uspořádal společné jednání o návrhu Regulačního plánu RP.02 Na Váze 1. V rámci společného jednání obdržel následující stanoviska dotčených orgánů, u nichž je zároveň uvedeno jejich vyhodnocení:

#### **Obvodní báňský úřad**

Č. j.: SBS 52102/2024/OBÚ-02/1; dne 21. 11. 2024

Doručeno: MURA/65530/2024; dne 22. 11. 2024 (8)

**Souhlasí bez připomínek.**

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

Č. j.: MPO 105046/2024; dne 27. 11. 2024

Doručeno: MURA/66910/2024; dne 2. 12. 2024 (9)

**Souhlasí bez připomínek.**

#### **Krajská hygienická stanice**

Č. j.: KHSSC 82959/2024 (Sp. zn. S-KHSSC 78150/2024); dne 13. 12. 2024

Doručeno: MURA/69873/2024; dne 16. 12. 2024 (11)

**Souhlasí bez připomínek.**

#### **Ministerstvo obrany ČR**

Č. j.: MO 1065212/2024-1322 (Sp.zn.184659/2024-1322-OÚZ-PHA); dne 19. 12. 2024

Doručeno: MURA/70963/2024; dne 19. 12. 2024 (12)

**Souhlasí s podmínkami:**

Na celém území dotčeném regulačním plánem je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 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, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. Třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

1. Ministerstvo obrany požaduje výše uvedené vymezené území, kterým je dotčeno území řešené regulačním plánem, zapracovat do textové části návrhu regulačního plánu a stabilizovat v části grafické.

2. V grafické je výše uvedené vymezené území již zpracováno, a to formou textové poznámky („Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“) pod legendou koordinačního výkresu a musí být i nadále stabilizováno.

Vyhodnocení stanoviska:

**ad.1 akceptovat** – do textové části odůvodnění doplnit upozornění na uvedený limit v území týkající se zájmů MO ČR.

**ad.2 již akceptováno** – v grafické části odůvodnění je výše uvedené vymezené území již zpracováno formou textové poznámky pod legendou („Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“)

### **MÚ Rakovník, OŠPPKTVCr**

Č. j.: MURA/70923/2024; dne 20. 12. 2024

Doručeno: MURA/70923/2024; dne 23. 12. 2024 (14)

#### **Souhlasí s podmínkami:**

1. Provéřít regulační stavební čáry ve vnitrobloku tak, aby byla zajištěna nezastavitelnost dvora v rámci všech potencionálních možností dělení pozemku.
2. Doporučeno zvážit podmínku architektonické soutěže pro výstavbu v území Na Váze 1.

Vyhodnocení stanoviska:

**ad.1 neakceptovat** – MěÚ Rakovník orgán ochrany památkové péče dle § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., ČNR o státní památkové péči, uplatňuje stanovisko při pořizování územního plánu, regulačního plánu a při vymezení zastavěného území, **není-li dotčeným orgánem** ministerstvo kultury nebo **krajský úřad**, a je dotčeným orgánem při pořizování změny takové ÚPD.

Jelikož se jedná o území, které je součástí městské památkové zóny, je dle § 28 odst. 2 písm. c) stavebního zákona dotčeným orgánem krajský úřad, který uvedenou podmínku ve svém stanovisku neuplatnil.

**ad.2 akceptovat** – dle vyjádření určené zastupitelky lze s ohledem na zajištění rovnosti podmínek využití území v okrajové části památkové zóny požadavek „stanovit pro plochu P.1 podmínku pro

povolení záměru staveb realizaci architektonické soutěže“, obdobně jako v případě regulačního plánu RP.03 Na Váze 2, akceptovat.

### **Ministerstvo vnitra**

Č. j.: MV-175688-5/OSM-2024; dne 20. 12. 2024

Doručeno: MURA/71046/2024; dne 20. 12. 2024 (15)

**Souhlasí bez připomínek.**

### **MÚ Rakovník, OVŽP**

Č. j.: MURA/70531/2024 (Sp. zn. OZP01/69314/2024/TB); dne 18. 12. 2024

Doručeno: MURA/71100/2024; dne 20. 12. 2024 (16)

Z hlediska zemědělského půdního fondu, ochrany přírody a ochrany lesů **souhlasí bez připomínek.**

Z hlediska vodního hospodářství na pozemek p.č. 4435 v k.ú. Rakovník zasahuje záplavové území, ale jsou zde navrženy chodníky a zeleň, proto **nemá vodoprávní úřad** k předmětnému regulačnímu plánu **žádné připomínky.**

### **Krajský úřad Středočeského kraje – koordinované stanovisko**

Č. j.: 153074/2024/KUSK (Sp. zn. SZ\_153074/2024/KUSK); dne 30. 12. 2024

Doručeno: MURA/140/2025; dne 30. 12. 2024 (18)

Odbor životního prostředí a zemědělství (ochrana ZPF, ochrana přírody a krajiny, ochrana lesů, posuzování vlivů na ŽP, ochrana ovzduší, prevence havárií) **nemá připomínky.**

Odbory dopravy **nemá připomínky.**

Odbor kultury a památkové péče **nemá připomínky.**

**Ministerstvo životního prostředí**

Č. j.: MZP/2024/210/4295 (Sp. zn.: ZN/MZP/2024/78); dne 20. 12. 2024

Doručeno: MURA/181/2025; dne 31. 12. 2024 (19)

**Souhlasí bez připomínek.**

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

### D.1. Vyhodnocení souladu Regulačního plánu RP.02 Na Váze 1 s Politikou územního rozvoje ČR

Dne 20. 7. 2009 byla usnesením vlády ČR č. 929 schválena **Politika územního rozvoje ČR** (dále jen PÚR ČR). Dne 15. 4. 2015 byla Usnesením vlády ČR č. 276 schválena **Aktualizace č. 1** PÚR ČR. Dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 629 schválena **Aktualizace č. 2** PÚR ČR. Dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 630 schválena **Aktualizace č. 3** PÚR ČR. Dne 17. 8. 2020 byla Usnesením vlády ČR č. 833 schválena **Aktualizace č. 5** PÚR ČR. Dne 12. 7. 2021 byla Usnesením vlády ČR č. 618 schválena **Aktualizace č. 4** PÚR ČR. Dne 19. 7. 2023 byla Usnesením vlády ČR č. 542 schválena **Aktualizace č. 6** PÚR ČR. Dne 7. února 2024 byla Usnesením vlády ČR č. 89 schválena **Aktualizace č. 7** PÚR ČR. Dne 29. 1. 2025 byla Usnesením Vlády ČR č. 64/2025 schválena **Změna č. 9** PÚR ČR. Dne 27. 8. 2025 byla Usnesením Vlády ČR č. 633/2025 schválena **Změna č. 8** PÚR ČR. (dále jen „PÚR ČR“).

Dle § 70 odst. 3 stavebního zákona je PÚR ČR závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace. Z toho důvodu musí být také RP.02 Na Váze 1 s PÚR ČR ve znění jejích Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změn č. 8 a 9 v souladu.

Předmětem řešení RP.02 Na Váze 1 je koordinace výstavby pouze v malém rozvojovém území města Rakovník. Z toho důvodu jsou pro jeho řešení relevantní pouze vybraná ustanovení PÚR ČR. Vyhodnocení souladu RP.02 Na Váze 1 s vybranými ustanoveními PÚR ČR je uvedeno vždy pod každým jednotlivým ustanovením PÚR ČR (*uvedena kurzívou modře*):

#### D.1.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

(14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

**RP požadavek splňuje.** RP s ohledem na umístění řešeného území v hustě zastavěné centrální části města nezasahuje do žádných přírodních hodnot. Jedinou výjimkou je jeden vzrostlý strom, který je regulačním plánem stanoven zachovat, resp. nahradit novou výsadbou, a to včetně dalších dvou stromů.

RP chrání a rozvíjí identifikované **kulturní hodnoty v území**. RP řeší stavební proluku v historickém jádru města, která je součástí Městské památkové zóny Rakovník. RP stanovuje podmínku navazovat novými stavbami v řešeném území výškově i polohově na okolní stávající stavby, a to včetně návaznosti tvarů střech atp. Prostorová regulace je nastavena tak, aby v území mohly vzniknout jen budovy, které budou navazovat na okolní budovy, nebudou je nijak převyšovat a tím pádem nijak nebudou narušovat hodnotné území Městské památkové zóny Rakovník.

**Civilizační hodnoty** relevantní pro řešení výstavby v ploše řešené regulačním plánem nebyly v dotčeném území identifikovány.

Za účelem ochrany a rozvoje žádoucích prvků urbanistické struktury území s vazbou na řešené území, jakož i na navazující stabilizované obytné území, byly stanoveny podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které sledují cíl vytvoření kvalitní dostavby stavební proluky v jádrové části města.

Řešené území se nachází ve stavební proluce v centru města, tedy v rámci zastavěného území, je tedy naplňován cíl hospodárného využívání zastavěného území, včetně využití již existující veřejné infrastruktury.

(15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

**RP požadavek splňuje.** RP řeší využití a prostorové uspořádání pozemků a staveb v rámci poměrně malé stavební proluky v centru města Rakovník, řešení tak má pouze malý vliv na sociální soudržnost obyvatel. Nicméně stanovený

pestrý mix bydlení a vybraných nebytových funkcí by měl přispět dostatečné sociální kontrole nároží ulic Trojanova a Na Sekyře a přispět i k sociální soudržnosti obyvatel.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

**RP požadavek splňuje.** RP nepřipouští žádné záměry, jejichž realizace a uskutečnění by mohly zhoršit stav území a narušit hodnoty území. RP řeší stavební proluku v historickém jádru města, která je součástí Městské památkové zóny Rakovník. RP stanoví požadavek na návaznost na okolní budovy a zároveň stanovuje takovou prostorovou regulaci, aby nemohlo dojít k ohrožení a narušení hodnot historického jádra města. V řešeném území je zároveň umožněno smíšené funkční využití, které je vzhledem k umístění proluky na frekventovaném místě v centru města nejvhodnější. RP také řešením veřejného prostranství posiluje obytný charakter systému veřejných prostranství v centrální části města, tím dále zvyšuje atraktivitu města pro jeho obyvatele i návštěvníky.

- (18) *Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*

**RP požadavek splňuje.** RP řeší pouze malou stavební proluku v centru města. Vzhledem k poloze řešeného území v centru města Rakovník je v rámci stavebního bloku vymezen způsob využití OAB – občanské vybavení, administrativa, bydlení, tedy smíšený způsob využití, který umožňuje pestrý mix funkcí. Tím je podporováno městské využití stavební proluky na frekventovaném místě v jádru města.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodních blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

*V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.*

*Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.*

**RP požadavek splňuje.** RP s ohledem na umístění řešeného území v hustě zastavěné centrální části města, stanovuje v rámci veřejného prostranství požadavek na výsadbu stromů, které budou sloužit ke zlepšení místního mikroklimatu.

- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území, v dlouhodobém horizontu, a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

**RP požadavek splňuje.** Vzhledem k poloze řešeného území v centru města Rakovník je v rámci stavebního bloku vymezen způsob využití OAB – občanské vybavení, administrativa, bydlení, tedy smíšený způsob využití, který umožňuje mix pestrý funkcí. RP také řešením veřejného prostranství posiluje obytný charakter systému veřejných prostranství v centrální části města, tím dále zvyšuje atraktivitu města pro jeho obyvatele i návštěvníky.

- (31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

**RP požadavek splňuje.** RP nikterak neomezuje umístění výroby energie z obnovitelných zdrojů v řešeném území, nicméně vzhledem k poloze řešeného území v Městské památkové zóně Rakovník budou v konečném důsledku rozhodující požadavky na památkovou ochranu.

### D.1.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Město Rakovník není součástí žádné rozvojové oblasti, ani rozvojové osy vymezené v PÚR ČR.

### D.1.3. Specifické oblasti

Město Rakovník se nachází ve specifické oblasti republikového významu **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém **ohrožení území suchem**, ve specifické oblasti **SOB10 Specifická oblast**, 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, a dále také ve specifické oblasti SOB11 Specifická oblast, 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.**

Vzhledem k malé výměře řešeného území v měřítku jedné proluky v centrální části města je naplňování prakticky všech úkolů pro územní plánování stanovených pro předmětné specifické oblasti v tomto RP irelevantní. Zajištění zásobování vodou bylo předmětem řešení Územního plánu Rakovník, podmínkou výstavby tří stromů se napomáhá k dílčímu zvýšení retenční kapacity a zlepšení mikroklimatu centra města. Malá proluka v centru města, v rámci Městské památkové zóny Rakovník, není svou drobnou velikostí a umístěním v památkově hodnotném území vůbec relevantní z hlediska problematiky rozvoje výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů.

#### **D.1.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury**

Na území města Rakovník se nenachází žádný koridor ani plocha dopravní infrastruktury, vymezené v PÚR ČR.

#### **D.1.5. Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů**

Na území města Rakovník se nenachází žádný koridor ani žádná plocha technické infrastruktury vymezená v PÚR ČR.

#### **D.1.6. Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední orgány státní správy a pro územní plánování**

Území města Rakovník se netýká žádný další úkol stanovený v PÚR ČR.

### **D.2. Vyhodnocení souladu Regulačního plánu RP.02 Na Váze 1 s Územním rozvojovým plánem**

Dne 28. 8. 2024 byl usnesením vlády ČR č. 581 ze dne 28. srpna 2024 schválen Územní rozvojový plán. Dle přechodného ustanovení § 319 odst. 5 stavebního zákona platí, že *pro první územní rozvojový plán se § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona.* Z uvedeného vyplývá, že vydaný První ÚRP není ve smyslu § 73 odst. 3 doposud pro obsah Regulačního plánu RP.02 Na Váze 1 závazný.

### **D.3. Vyhodnocení souladu Regulačního plánu RP.02 Na Váze 1 s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)**

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území města Rakovník jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále též jen ZÚR SČK), vydané usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4–20/2011/ZK dne 19. 12. 2011. Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 1. aktualizace ZÚR SČK. Dne 26. 4. 2018 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace ZÚR SČK. Dne 30. 5. 2022 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 027-16/2022/ZK o vydání 7. aktualizace ZÚR SČK. Dne 12. 9. 2022 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 033-18/2022/ZK o vydání 6. aktualizace ZÚR SČK, která nabyla účinnosti dne 3. 11. 2022. Dne 26. 6. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 035-26/2023/ZK o vydání 3. aktualizace ZÚR SČK. Dne 26. 6. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 036-26/2023/ZK o vydání 10. aktualizace ZÚR SČK. Dne 18. 9. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 040-27/2023/ZK o vydání 11. aktualizace ZÚR SČK. Dne 18. 9. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 041-27/2023/ZK o vydání 8. aktualizace ZÚR SČK. Dne 9. 9. 2024 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 040-36/2024/ZK o vydání 9. aktualizace ZÚR SČK. Dne 9. 9. 2024 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 048-36/2024/ZK o vydání 12. aktualizace ZÚR SČK. Dne 9. 9. 2024 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 049-36/2024/ZK o vydání 14. aktualizace ZÚR SČK. Dne 31. 3. 2025 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 15. aktualizace ZÚR SČK. Dne 31. 3. 2025 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 16. aktualizace ZÚR SČK.

Předmětem řešení RP.02 Na Váze 1 je stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání pozemků a staveb v rámci poměrně malé proluky v centrální části města. Z toho důvodu jsou pro řešení RP.02 relevantní pouze vybraná ustanovení ZÚR SČK. Vyhodnocení souladu RP.02 Na Váze 1 s vybranými ustanoveními ZÚR SČK je uvedeno vždy pod každým jednotlivým ustanovením ZÚR SČK (*uvedena kurzívou modře*):



### D.3.1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

**RP požadavek splňuje.** V rámci zpracování RP byly zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území – ekonomický, sociální i přírodní, a to následujícím způsobem:

Vzhledem k poloze řešeného území v centru města Rakovníka je v něm, v návaznosti na platný ÚP Rakovník, umožněn pestrý mix funkcí, zahrnující jak občanské vybavení, tak například administrativu či . V rámci budov v řešené ploše je tak regulačním plánem umožněno umístění občanského vybavení, včetně veřejného, které by pozitivně podpořilo sociální soudržnost obyvatel města. RP také navrženým řešením veřejného prostranství na nároží ulic Na Sekyře a Trojanova posiluje obytný charakter systému veřejných prostranství v centrální části města, tím dále zvyšuje atraktivitu města pro jeho obyvatele i návštěvníky. Tím jsou zajištěny podmínky především pro posílení **sociálního pilíře udržitelného rozvoje**.

Z hlediska **ekonomického pilíře udržitelného rozvoje** bylo zohledněno, že řešené území se nachází ve stavební proluce v centru města, tedy v rámci zastavěného území, je tedy naplňováno hospodárné využívání zastavěného území, kde je využívána již existující veřejná infrastruktura. V rámci stavebního bloku je navrženo využití umožňující rozvoj pestrého spektra ekonomických aktivit. Zároveň je ve stanoveném rozsahu požadován vznik aktivního parteru budov, který ještě více podporuje rozvoj ekonomických aktivit zejména v maloobchodě či gastronomii.

Z pohledu **pilíře environmentálního** má regulační plán minimální dopad, protože řeší stavební proluku v existující intenzivní zástavbě centra města a nezasahuje tak do žádných přírodních ani krajinných struktur. S cílem podpory adaptace daného území na změnu klimatu však regulační plán stanovuje podmínky výsadby 3 vzrostlých stromů na rozšířeném nároží ulic Trojanova a Na Sekyře.

(04b) *Vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití.*

**RP požadavek splňuje.** RP s ohledem na umístění řešeného území v hustě zastavěné centrální části města, stanovuje v rámci veřejného prostranství požadavek na výsadbu tří stromů, které budou sloužit ke zlepšení místního klimatu.

(06) *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

- c) *zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*

**RP požadavek splňuje.** RP řeší stavební proluku v historickém jádru města, která je součástí Městské památkové zóny Rakovník. RP stanoví požadavek na návaznost na okolní budovy a zároveň stanovuje takovou prostorovou regulaci, aby nemohlo dojít k ohrožení a narušení hodnot historického jádra města.

(07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:*

- a) *zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;*
- b) *ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturu;*

**RP požadavek splňuje.** Vzhledem k poloze řešeného území v centru města Rakovník je v rámci stavebního bloku vymezen způsob využití OAB – občanské vybavení, administrativní, bydlení, tedy smíšený způsob využití, který umožňuje mix funkcí. RP také řešením veřejného prostranství posiluje obytný charakter systému veřejných prostranství v centrální části města, tím dále zvyšuje atraktivitu města pro jeho obyvatele i návštěvníky.

- c) *vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:*
  - *přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině.*

**RP požadavek splňuje.** Řešené území se nachází ve stavební proluce v centru města, tedy v rámci zastavěného území, je tedy naplňováno hospodárné využívání zastavěného území.



### D.3.2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

#### Rozvojová oblast republikového významu

Město Rakovník se nachází v rozvojové oblasti krajského významu **OBk4 Rakovník**. Ze stanovených zásad a úkolů se RP.02 Na Váze 1 týkají následující:

(44) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- d) *respektovat požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot území, zejména městské památkové zóny Rakovník.*

**RP požadavek splňuje.** RP řeší stavební proluku v historickém jádru města, která je součástí Městské památkové zóny Rakovník. RP stanoví požadavek na návaznost na okolní budovy a zároveň stanovuje takovou prostorovou regulaci, aby nemohlo dojít k ohrožení a narušení hodnot historického jádra města.

#### Centra osídlení

Město Rakovník je v rámci struktury osídlení Středočeského kraje vymezeno jako **střední centrum významné**. Ze stanovených zásad a úkolů se RP.02 Na Váze 1 týkají následující:

(70) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) *zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj bydlení, oblužných i ekonomických aktivit.*

**RP požadavek splňuje.** Regulační plán umožňuje v řešeném území umístění staveb s pestrou paletou možného využití, a to včetně bydlení, občanského vybavení či administrativy. Stanovení využití území řešeného regulačním plánem tak zabezpečuje podmínky pro rozvoj jak bydlení, tak širokého spektra oblužných a ekonomických aktivit odpovídajících poloze území přímo v centru města.

### D.3.3. Zpřesnění specifické oblasti vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu

Město Rakovník se nachází ve specifické oblasti **SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**, vymezené v PÚR ČR. Pro tuto specifickou oblast nestanovují ZÚR SČK žádné zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, ani úkoly pro územní plánování. Vzhledem k malé výměře řešeného území v měřítku jedné proluky v centrální části města je naplňování tohoto úkolu v RP irelevantní. Stanovením požadavku na výsadbu tří stromů, které budou sloužit ke zlepšení místního klimatu a ke zvýšení retenční kapacity dotčeného území však RP alespoň omezeně přispívá zmírnění negativních dopadů sucha.

### D.3.4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Žádná z ploch a žádná z koridorů vymezených v ZÚR SČK se nijak netýkají území řešeného v RP.02.

### D.3.5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

#### Přírodní hodnoty území kraje

RP se svým řešením nikterak nedotýká nezastavěného území, neboť nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy a neupravuje podmínky pro využití ploch ve volné krajině. Přírodní hodnoty území kraje nejsou řešením RP nijak dotčeny.

#### Kulturní hodnoty území kraje

(199) *Kulturními hodnotami území kraje se rozumí památkově chráněná území a objekty:*

- d) *městská památková zóna Rakovník.*

(201) *ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot:*

- a) *při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty, chránit historické, architektonické a urbanistické znaky památkově chráněných sídel, včetně jejich vnějšího obrazu;*
- b) *při umísťování staveb v okolí památkově chráněných území, areálů a souborů respektovat „genius loci“ daného místa, v případě památkově chráněných území se podmínka vztahuje na tato území;*
- c) *chránit vizuální význam místních kulturních a historických dominant, zejména na sakrálních a ostatních historických staveb v pohledovém obraze sídel a v krajinných scénériích.*

**RP požadavek splňuje.** RP řeší stavební proluku v historickém jádru města, která je součástí Městské památkové zóny Rakovník. RP stanoví požadavek na návaznost na okolní budovy a zároveň stanovuje takovou prostorovou regulaci, aby nemohlo dojít k ohrožení a narušení hodnot historického jádra města.

### **Civilizační hodnoty území kraje**

Na území města Rakovník se nenachází žádné civilizační hodnoty území kraje vymezené v ZÚR SČK.

### **D.3.6. Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení**

RP se svým řešením nikterak nedotýká nezastavěného území, neboť nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy a neupravuje podmínky pro využití ploch ve volné krajině.

### **D.3.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Jako VPS a VPO jsou v ZÚR SČK vymezeny stavby a opatření na území města Rakovník, k nimž se vztahuje vyhodnocení provedené pod relevantními ustanoveními ZÚR SČK výše. Řešení RP se nikterak nedotýká žádné plochy ani žádného koridoru vymezených pro veřejně prospěšné stavby v ZÚR Středočeského kraje.

## **D.4. Vyhodnocení souladu Regulačního plánu RP.02 Na Váze 1 s Územním plánem Rakovník**

RP.02 Na Váze 1 je zpracován na základě zadání obsaženém v kap. L Územního plánu Rakovník. Splnění požadavků zadání, které zároveň garantuje soulad RP.02 Na Váze 1 s ÚP Rakovník, je obsaženo v kapitole E tohoto Odůvodnění. ↓

## E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Zastupitelstvo města Rakovník na svém zasedání dne 25. 1. 2021 usnesením č. 6/21 schválilo a Opatřením obecné povahy č. 1/21 vydalo „Územní plán Rakovník“, který se stal účinným dne 15. 2. 2021. Uvedená dokumentace vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu z podnětu. Plochy jsou vyznačeny v grafické části Územního plánu Rakovník ve výkrese č. I. 1.

Z důvodu zajištění splnění podmínek územního plánu rozhodlo zastupitelstvo města na svém 2. zasedání, dne 12. 12. 2022, usnesením č. 115/22 zahájit pořizování regulačního plánu „RP-2 Na Váze 1“ pro plochu 245-P dle zadání, které stanovuje platný Územní plán Rakovník v kapitole L. část (L04). V roce 2024 pak byly vydány Změny č. 1 a 2 ÚP Rakovník, které obě nabýly účinnosti dne 8. 8. 2024. Ani jedna ze změn neměla vliv na věcný obsah zadání regulačního plánu RP-02. S ohledem na převedení platného ÚP Rakovník do jednotného standardu vybraných částí územního plánu v rámci Změny č. 2 ÚP Rakovník došlo pouze k úpravě kódového označení regulačního plánu na RP.02.

Vyhodnocení splnění zadání RP.02 Na Váze 1 je provedeno v následujícím textu, pod jednotlivými požadavky zadání (*uvedeny vždy kurzívou modře*):

(L04) *Stanovuje se toto zadání Regulačního plánu Na Váze 1 (RP.02):*

a) *Vymezení řešeného území*

- *Území řešené regulačním plánem je graficky vymezeno v Územním plánu Rakovník ve výkrese I.1 Výkres základního členění území jako plocha s podmínkou vydání regulačního plánu s označením RP.02.*
- *Území řešené regulačním plánem je vymezeno v rozsahu plochy přestavby P.245 vymezené v rámci Územního plánu Rakovník.*
- *Území řešené regulačním plánem se nachází v katastrálním území Rakovník, v rámci Městské památkové zóny Rakovník. Území řešené regulačním plánem je z jihu ohraničeno ulicí Na Sekyře, ze západu ulicí Trojanova a ze severu a z východu stávající zástavbou městské památkové zóny.*
- *Území řešené regulačním plánem má charakter rohové proluky ve stabilizované zástavbě Městské památkové zóny Rakovník.*

**RP požadavky splňuje.** RP.02 přebírá řešené území regulačního plánu vymezené v platném ÚP Rakovník beze změny. Plocha řešená regulačním plánem je zcela totožná s jejím vymezením v územním plánu.

b) *Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití*

- *Regulační plán vymezí bloky, tj. vymezí uliční čáry definující hranici mezi veřejným prostranstvím a stavebními pozemky.*
- *Regulační plán navrhne optimální plošné a prostorové uspořádání plochy smíšené obytné v rámci Městské památkové zóny Rakovník, s cílem urbanistického dotvoření vizuálně exponovaného nároží ulic Na Sekyře a Trojanova na jihozápadním okraji Městské památkové zóny Rakovník a s cílem oboustranného obestavění a urbanistického dotvoření severní strany ulice Na Sekyře, resp. východní strany Trojanovy ulice.*
- *Regulační plán navrhne přeparcelaci všech dotčených pozemků v řešeném území s ohledem na návrh optimálního plošného a prostorového uspořádání řešeného území.*

**RP požadavky splňuje.** RP vymezuje blok a uliční čáry oddělující tento blok od pozemku veřejného prostranství. Návrh plošného a prostorového uspořádání zohledňuje vazby řešeného území na stávající zástavbu a stanovuje požadavek na souvislou dostavbu proluky na nároží ulic Trojanova Na Sekyře.

Vzhledem k tomu, že v rámci řešeného území se nachází pouze 2 pozemky, přičemž většina řešené plochy je tvořené sceleným městským pozemkem, nebylo nutné přistoupit k návrhu přeparcelace. Podmínky pro parcelaci pozemků uvnitř bloku určeného k zastavění přitom umožňují dílčí členění na menší pozemky.

*Požadavky na vymezení pozemků určených k zastavění*

- *Regulační plán vymezí stavební pozemky určené k zastavění stavbami pro bydlení v bytových domech nebo stavbami občanského vybavení, resp. víceúčelovými stavbami s kombinací více různých způsobů využití v jedné stavbě.*
- *Regulační plán vymezí způsob využití pozemků pro zastavění v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v souladu s podmínkami prostorového uspořádání území stanovenými v rámci Územního plánu Rakovník.*

- *Regulační plán stanoví, bude-li to účelné, způsob využití jednotlivých podlaží staveb.*
- *V případě pozemků určených k zastavění stavbami přiléhajícími bezprostředně k veřejnému prostranství (stavby, jejichž stavební čára je shodná s uliční čarou) stanoví regulační plán způsob využití prvního nadzemního podlaží (parteru) navazujícího na veřejné prostranství, bude-li odlišný od využití ostatních nadzemních podlaží.*
- *Regulační plán prověří možnost využití prvního nadzemního podlaží (parteru) staveb přiléhajících bezprostředně k veřejnému prostranství ulice Na Sekyře nebo Trojanova pro způsoby využití aktivizující přilehlé veřejné prostranství (zejména stravování, maloobchod, služby apod.).*
- *Regulační plán pro jednotlivé stavební pozemky vytvoří podmínky pro umístění odstavných a parkovacích stání dle platných právních předpisů.*
- *V souladu s požadavky Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje bude minimálně 35 % součtu výměry hrubých podlažních ploch všech staveb v řešeném území navrženo regulačním plánem pro bydlení.*

**RP požadavky splňuje.** RP vymezuje stavební pozemek P.1, pro který je stanoven způsob využití OAB – občanské vybavení, administrativa, bydlení, který umožňuje umístění víceúčelových budov s různým využitím v různých podlažích.

RP navrhuje využití řešeného území plně je v souladu s platným ÚP Rakovník, ve kterém je řešené území vymezeno jako plocha přestavby smíšená obytná městská (SM) P.245.

RP stanovuje pro stavební pozemek P.1 způsob využití po jednotlivých podlažích. V přízemí budov na pozemku P.1 stanovuje povinný rozsah aktivního parteru určeného pro maloobchod a další občanské vybavení s podmínkou bezprostředního propojení interiéru budov a přilehlých veřejných prostranství.

RP stanovuje podmínky pro umístění parkovacích stání. V souladu s § 95 odst. 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, RP stanovuje odchylně požadavek na umístění parkovacích stání dle § 7 odst. 2 a 3 této vyhlášky. Detailně viz kap. G tohoto Odůvodnění↓.

RP stanovuje pro stavební pozemek P.1 podmínku, že podíl bydlení musí být minimálně 35 % hrubé podlažní plochy všech nadzemních podlaží všech budov.

#### *Požadavky na vymezení pozemků pro veřejná prostranství*

- *S ohledem na velikost a polohu řešeného území v rámci systému veřejných prostranství města Rakovník se nepřepokládá vymezení pozemků pro veřejná prostranství v řešeném území.*
- *Konkrétní požadavky na vymezení pozemků pro veřejná prostranství nejsou stanoveny.*
- *S ohledem na velikost a polohu řešeného území v rámci systému veřejných prostranství města Rakovník nejsou na řešené území kladeny konkrétní nároky na zajištění jeho příčné pěší, resp. cyklistické propustnosti.*
- *V případě vymezení pozemků pro veřejná prostranství budou tyto pozemky vymezeny v souladu s požadavky platných právních předpisů na pozemky veřejných prostranství.*

**RP požadavky splňuje.** RP vymezuje v rámci řešeného území pozemek P.2, vně hranic vymezeného bloku, pro který se stanovuje způsob využití VP – veřejné prostranství. Jedná se však o plošně marginální část celého řešeného území. Vymezený pozemek veřejného prostranství je určený výhradně pro komunikace pro chodce a vytváří veřejné přístupnou niku na nároží ulic Trojanova a Na Sekyře.

#### *Požadavky na vymezení pozemků veřejné dopravní infrastruktury*

- *Řešené území bude dopravně napojeno připojením na stávající komunikace v ulicích Na Sekyře nebo Trojanova přiléhajících k řešenému území.*
- *Regulační plán prověří konkrétní řešení dopravního napojení a dopravní obsluhy jednotlivých vymezených stavebních pozemků zejména s ohledem na velký dopravní význam komunikace v ulici Na Sekyře a polohu křižovatky ulic Na Sekyře x Čs. legií x Trojanova.*
- *S ohledem na velikost a polohu řešeného území v rámci systému veřejných prostranství města Rakovník se nepřepokládá vymezení nových pozemních komunikací v řešeném území.*
- *Pozemní komunikace pro motorová vozidla zajišťující dopravní obsluhu vymezených stavebních pozemků, budou-li regulačním plánem vymezeny, budou řešeny přednostně jako místní komunikace IV. třídy (dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění), tedy jako místní komunikace funkční skupiny D1 – se smíšeným provozem – obytné zóny (dle platné ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací), případně jako místní komunikace III. třídy, tedy jako místní komunikace funkční skupiny C – obslužné.*
- *Navrhované parametry pozemních komunikací pro motorová vozidla budou umožňovat přístup požární techniky a přístup vozidel pro svoz odpadu.*

- *Regulační plán vymezí v rámci pozemků veřejných prostranství požadovanou kapacitu parkovacích stání dle platných právních předpisů.*
- *Regulační plán nebude v řešeném území navrhopvat žádné samostatné pozemní komunikace určené výhradně pro provoz cyklistů (cyklostezky) ani jiná segregační opatření pro pohyb cyklistů.*

**RP požadavky splňuje.** RP vymezuje závazné rozmezí pro umístění vjezdu na pozemek P.1 z ulice Trojanova a přípustné rozmezí pro umístění vjezdu na pozemek P.1 z ulice Na Sekyře. V rámci pozemku veřejného prostranství P.2 připouští RP pouze umístění komunikací pro chodce (s výjimkou vjezdů na pozemek P.1 pro motorová vozidla) a nevymezuje žádnou komunikaci určenou pro cyklisty ani jiná opatření pro segregaci cyklistů od motorové dopravy.

RP stanovuje pozemníky pro umístění parkovacích stání. V souladu s § 95 odst. 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, RP stanovuje odchylně požadavek na umístění parkovacích stání dle § 7 odst. 2 a 3 této vyhlášky. Detailně viz kap. G tohoto Odůvodnění↓.

*c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb*

- *Regulační plán zpřesní pro jednotlivé vymezované pozemky v řešeném území požadavky na výšku (maximální výška zástavby, výška hlavní římsy staveb apod.) a podlažnost zástavby stanovené v Územním plánu Rakovník.*
- *Maximální podlažnost zástavby podél ulice Na Sekyře přitom v souladu s požadavky Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje nepřesáhne 3 nadzemní podlaží plus využitelné podkroví nebo ustupující podlaží od úrovně komunikace Na Sekyře.*
- *Regulace výšky zástavby na pozemcích v řešeném území bude respektovat a zohledňovat výšku přilehlé historické zástavby v rámci Městské památkové zóny Rakovník.*
- *Regulační plán navrhne prostorovou strukturu a charakter zástavby na pozemcích v souladu s podmínkami pro prostorové uspořádání území stanovenými v rámci Územního plánu Rakovník.*
- *Regulace prostorové struktury a charakteru zástavby na pozemcích v řešeném území bude respektovat a zohledňovat prostorovou strukturu a charakter přilehlé historické zástavby v rámci Městské památkové zóny Rakovník.*
- *Regulační plán navrhne dotvoření exponovaného nároží ulic Na Sekyře a Trojanova a dotvoření severní fronty ulice Na Sekyře a východní fronty ulice Trojanova kompaktní zástavbou s převážně souvislou, tedy uzavřenou, závaznou a nepřerušovanou stavební čarou tak, aby vlastní zástavba hlavními budovami na pozemcích vymezovala veřejné prostranství a utvářela a formovala prostor nároží ulic.*
- *Regulační plán prověří možnost prostorového zdůraznění nároží polohy řešeného území prostorovým řešením zástavby na pozemcích v řešeném území.*
- *Regulačním plánem budou pro stavební pozemky závazně stanoveny zejména tyto požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích:*
  - *stavební čáry vnější / uliční (směrem k přilehlému veřejnému prostranství) pro hlavní stavby i vedlejší stavby na pozemcích (garáže, hospodářská stavení apod.)*
  - *intenzita využití pozemků (např. koeficient podlažních ploch, koeficient zastavění anebo koeficient zeleně apod.)*
  - *podmínky pro umístění vedlejších staveb na pozemcích*
  - *výška římsy staveb orientovaných do veřejných prostranství*
  - *maximální počet podlaží zástavby (včetně rozlišení případného využitelného podkroví či ustupujícího podlaží)*
  - *maximální absolutní výška zástavby od úrovně původního terénu*
  - *dovolené tvary střech a v případě šikmých střech také povolené rozmezí sklonů střech.*
- *Zastavěnost plochy stavbami nepřesáhne v souladu s požadavky Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje 60 %.*

**RP požadavky splňuje.** RP stanovuje výškovou regulaci diferencovaně pro stavby orientované do ulice Trojanova (max. 2 nadzemní podlaží plus využitelné podkroví) a do ulice Na Sekyře, kde v souladu se zadáním stanoví maximální výšku 3 nadzemní podlaží plus využitelné podkroví nebo ustupující podlaží od úrovně komunikace Na Sekyře. Regulace počtu podlaží je přitom kombinována s regulací v absolutních metrech, a to ve vztahu k okapové hraně či římsě i absolutní výšce střechy či ustupujícího podlaží.

Stavební čáry jsou vymezené tak, aby zástavba v řešeném území přímo plynule navazovala na existující budovy. Zároveň je směrem do veřejného prostranství vymezená zásadně pouze uzavřená závazná stavební čára, a tím jsou vytvořeny podmínky pro souvislé nepřerušované zastavěné nároží ulic Trojanova a Na Sekyře.

Na nároží ulic Trojanova a Na Sekyře je umožněno zdůraznění nároží budovy lokální dominantou.

Intenzita zastavění pozemků v řešené ploše není s ohledem na exponovanou a vysoce atraktivní polohu v centru města a na omezené plošné možnosti nárožní proluky stanovena.

Jsou regulovány přesné tvary střech a to diferencovaně pro jednotlivé části řešené plochy.

*d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území*

- *Regulační plán bude plně respektovat a v řešení plošného a prostorového uspořádání důsledně zohlední polohu řešeného území v rámci Městské památkové zóny Rakovník, jako vůbec jedné z nejvýznamnějších a nejceněnějších kulturních hodnot města Rakovník.*

**RP požadavky splňuje.** Návrh využití a prostorového uspořádání pozemků zohledňuje vazby řešeného území na stávající zástavbu, a to jak polohově, tak hmotově. V návaznosti na stávající zástavbu v ulici Trojanova je stanovena podmínka šikmých valbových střech, zatímco v návaznosti na stávající zástavbu v ulici Na Sekyře je umožněno i řešení zastřešení plochými střechami.

*e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury*

*Požadavky na řešení veřejné dopravní infrastruktury*

- *Viz Požadavky na vymezení pozemků veřejné dopravní infrastruktury (bod b) tohoto zadání).*

**RP požadavky splňuje.** Viz splnění požadavků vymezení pozemků veřejné dopravní infrastruktury (bod b) tohoto zadání) výše. ↑

*Požadavky na řešení veřejné technické infrastruktury*

- *Regulační plán navrhne řešení technické infrastruktury na základě bilančního výpočtu nárůstu potřeby na úrovni všech systémů technické infrastruktury.*
- *Regulační plán navrhne dostatečné zdroje požární vody podle platných právních předpisů.*
- *Regulační plán navrhne kanalizaci jako oddílnou.*
- *Regulační plán navrhne dešťové vody z jednotlivých objektů zachycovat a likvidovat přímo na pozemcích jednotlivých staveb, dešťové vody z komunikací a ostatních veřejných ploch budou zasakovány ve vhodných plochách co nejbližší místu jejich spadu.*
- *V regulačním plánu budou vymezeny samostatné pozemky pro umístění distribučních trafostanic v množství a kapacitě dle bilančního výpočtu nárůstu potřeby elektrické energie v řešeném území.*
- *Veškeré rozvody elektrické energie (VN, NN a veřejné osvětlení) budou navrženy jako podzemní.*
- *V regulačním plánu budou vymezena místa pro umístění sběrných hnízd pro nádoby na tříděný odpad v optimální docházkové vzdálenosti.*

**RP požadavky splňuje.** RP nestanovuje žádné specifické podmínky pro napojení pozemků v řešené ploše na síť technické infrastruktury. Napojení na všechny potřebné sítě technické infrastruktury je možné jak z ulice Na Sekyře, tak z ulice Trojanova. Potřeba konkrétního vymezení pozemků či liniových prvků pro umístění staveb technické infrastruktury nebyla vzhledem k poloze pozemku v přímém dosahu všech potřebných sítí technické infrastruktury identifikována.

*Požadavky na řešení veřejného občanského vybavení*

- *Viz Požadavky na vymezení pozemků pro občanské vybavení (bod b) tohoto zadání).*

**RP požadavky splňuje.** Viz vyhodnocení splnění požadavků vymezení pozemků pro občanské vybavení (bod b) tohoto zadání) výše. ↑

*Požadavky na řešení veřejných prostranství*

- *Viz Požadavky na vymezení pozemků pro veřejná prostranství (bod b) tohoto zadání).*

**RP požadavky splňuje.** Viz vyhodnocení splnění požadavků vymezení pozemků pro občanské vybavení (bod b) tohoto zadání) výše. ↑

*f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření*

- *Regulační plán vymezení jako veřejně prospěšné stavby pro vyvlastnění případně všechny nově navrhované pozemky pozemních komunikací pro zajištění dopravní obsluhy řešeného území a nově vymezovaných stavebních pozemků a pro případné zajištění pěší, resp. cyklistické dostupnosti řešeného území.*



- *Regulační plán vymezí jako veřejně prospěšné stavby pro vyvlastnění případné vybrané nově navrhované stavby a zařízení technické infrastruktury.*
- *Regulační plán vymezí pro možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch města Rakovník případné pozemky veřejných prostranství, která neplní primárně dopravní funkci v řešeném území (parky, dětská hřiště apod.).*
- *Nepředpokládá se vymezení žádných veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva.*

**RP požadavky splňuje.** RP nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby, ani žádná veřejně prospěšná opatření. Řešené území je prakticky celé vymezeno na pozemcích města, nově navržená rozšíření pozemků veřejných prostranství se tak týká obecních pozemků.

*g) Požadavky na asanace*

- *Regulační plán nestanoví žádné konkrétní požadavky na asanace.*

**RP požadavky splňuje.** RP nestanovuje žádné požadavky na asanace.

*h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)*

- *Z Územně analytických podkladů ORP Rakovník nevyplynou pro řešené území žádné konkrétní požadavky na řešení v regulačním plánu.*
- *V rámci řešení regulačního plánu budou zohledněny všechny limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů.*
- *V rámci regulačního plánu budou splněny požadavky na parametry přístupových komunikací k objektům a stavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, požadavky na řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku a zajištění potřebného množství požární vody, případně jiné hasební látky, v souladu s platnými právními předpisy.*

**RP požadavky splňuje.** Při zpracování RP zohledněny limity využití území, přičemž tyto limity jsou zobrazené v koordinačním výkresu.

*i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí*

- *Regulační plán nenahradí v řešeném území žádné územní rozhodnutí.*

**RP požadavky splňuje.** RP nenahrazuje žádné územní rozhodnutí. Tato možnost již navíc není podle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. možná.

*j) Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují*

- *V rámci řešeného území neumožní regulační plán umístění žádné stavby nebo žádného zařízení, které by podléhalo posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.*
- *V rámci řešeného území ani v jeho okolí se nevyskytuje žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Regulačního plánu nebude mít žádný vliv na předmět ochrany žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.*
- *Není požadováno posouzení vlivů regulačního plánu na životní prostředí.*

**RP požadavky splňuje.** RP neobsahuje řešení, které by podléhalo zjišťovacímu řízení.

*k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci*

- *Regulační plán v případě potřeby stanoví podmínku uzavření plánovací smlouvy na výstavbu případné nové dopravní a technické infrastruktury a na vybudování případných nových veřejných prostranství, která zaváže budoucí investory v lokalitě podílet se na jejich realizaci.*

**RP požadavky splňuje.** RP nestanovuje požadavky na plánovací smlouvu, ani na dohodu o parcelaci.

*l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.*

- *Regulační plán bude zpracován v rozsahu dle Přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.*
- *Návrh regulačního plánu bude zpracován a regulační plán bude vydán shodně v následujícím rozsahu dokumentace:*

- *Textová část*
- *Grafická část*
- *Hlavní výkres v měřítku 1:1 000*  
*(Hlavní výkres je v případě potřeby možné rozdělit na dva samostatné výkresy, a sice na Výkres způsobu využití pozemků a na Výkres umístění a prostorového uspořádání staveb na pozemcích)*
- *Výkres staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni v měřítku 1:1 000*
- *Výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření v měřítku 1:1 000*
- *Odůvodnění návrhu regulačního plánu bude zpracováno a odůvodnění regulačního plánu bude vydáno shodně v následujícím rozsahu dokumentace:*
  - *Textová část*
  - *Grafická část*
  - *Koordinační výkres v měřítku 1:1 000*
  - *Výkres širších vztahů v měřítku 1:5 000*
  - *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1:1 000*
- *Textová část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu bude zpracována ve formátu Microsoft Word \*.docx, tabulky ve formátu \*.xlsx a bude odevzdána zároveň ve formátu \*.pdf.*
- *Grafická část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu bude zpracována nad aktuální katastrální mapou v souřadnicovém systému S-JTSK ve formátu \*.shp nebo \*.dwg nebo \*.dgn a bude odevzdána zároveň ve formátu \*.pdf.*
- *Regulační plán bude vyhotoven a odevzdán vždy v tištěné podobě a zároveň v digitální formě na datovém nosiči CD/DVD, a to v tomto počtu paré pro jednotlivé etapy zpracování:*
  - *návrh regulačního plánu pro potřeby společného jednání dle § 65 stavebního zákona – 2 x*
  - *návrh regulačního plánu pro potřeby řízení o regulačním plánu dle § 67 stavebního zákona – 2 x*
  - *regulační plán pro vydání dle § 69 stavebního zákona – 4 x.*

**RP požadavky splňuje.** RP respektuje požadavky na obsah regulačního plánu dané Přílohou č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., která nově stanovuje obsah regulačního plánu oproti již neplatné vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Z požadovaných výkresů výrokové části není zpracován výkres staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni, a to z důvodu rozsahu řešeného území a dostatečnému zobrazení všech relevantních informací v hlavním výkres. Dále není zpracován výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, a to z důvodu, že RP veřejné prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření nevymezuje.

Z požadovaných výkresů odůvodnění není zpracován výkres předpokládaných záborů půdního fondu, a to z důvodu, že RP nevyvolává žádné zábory půdního fondu.

Z důvodu rozsahu řešeného území a čitelnosti výkresů jsou oproti požadavkům hlavní výkres a koordinační výkres zpracovány v měřítku 1:500.

Všechny požadavky na formát a počet paré dokumentace jsou respektovány.



## F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

### Výklad pojmů

#### k ustanovení 001

Řada pojmů běžně užívaných v oboru územního plánování postrádá dlouhodobě svůj jednoznačný, nezpochybnitelný, výklad, kodifikovaný v obecně závazných právních předpisech. Při běžné komunikaci odborníků, resp. při uvádění pojmů v nezávazných dokumentech či při verbální komunikaci, je možné se obvykle spolehnout na obecně uznávaný výklad, zaužívanost, takových pojmů. V procesu rozhodování v území na základě regulačního plánu se však úřady státní správy neobejdou bez jednoznačného výkladu všech pojmů užívaných v závazné části regulačního plánu.

Pro účely Regulačního plánu RP.02 Na Váze 1 jsou definovány vybrané pojmy, jejichž výklad není explicitně stanoven v platné legislativě a jejichž výklad by mohl být zdrojem nedorozumění a případně také účelových dezinterpretací. Definici jednotlivých pojmů je třeba vykládat vždy v kontextu celého ustanovení či regulativu. V odůvodnění jednotlivých definic v této části jsou obsažena jen základní východiska pro formulaci předmětné definice.

Veškeré pojmy definované pro účely RP.02 Na Váze 1 jsou v souladu s platnou legislativou, zejména pak s terminologií stavebního zákona. Obecné pojmy zákona upřesňují tak, aby lépe odpovídaly reálným podmínkám na území města Rakovník a území řešeného v RP.02 Na Váze 1. Definice a výklad pojmů vycházejí z praktických poznatků z územně plánovací praxe, z oborových metodických pomůcek, norem a dalších veřejně dostupných oborových zdrojů nad rámec platné legislativy.

Předmětné definice zároveň odpovídají definicím stanoveným v platném ÚP Rakovník, do předmětné kapitoly RP.02 Na Váze 1 jsou tak převzaty (v některých případech s drobnými úpravami odpovídajícími podmínkám řešeného území regulačního plánu) z platného ÚP Rakovník rovněž definice těch pojmů užitých v ÚP Rakovník, které jsou použité v rámci řešení RP.02 Na Váze 1.

#### a) Aktivní parter

Definice vychází ze zaužívaného smyslu daného pojmu v urbanistické teorii i praxi. Výčet předpokládaných funkcí a aktivit je demonstrativní. Zároveň je doplněn výčet typických architektonických prvků, které podporují vztah mezi provozovanou funkcí uvnitř budovy a souvisejícím veřejným prostranstvím (vchody, výkladce apod.). Naplnění podmínek na funkci i využití těchto architektonických prvků musí být posuzováno vždy ve vzájemných souvislostech.

#### b) Budova

Za účelem jednoznačného vyjasnění tohoto pojmu je rozepsána definice určující popisující základní znaky. Tím je zajištěno, že nedojde k obcházení prostorové regulace výkladem, který bude určité stavby účelově vyčleňovat z okruhu staveb, které jsou budovou, a tím směřovat např. k nepřiměřené intenzitě zástavby na pozemku.

Definice pojmu je převzatá z platného ÚP Rakovník.

#### c) Drobná architektura

Pojem využitý v RP.02 Na Váze 1 z důvodu agregované regulace většího souboru staveb, které mají určité společné vlastnosti. Předně jsou umísťovány zpravidla do veřejných prostranství, popř. v návaznosti na ně. V těchto prostranstvích slouží především tomu, že zvyšují estetickou a uživatelskou hodnoty ploch, do kterých jsou umísťovány. Právě optikou tohoto kritéria musí být budoucí záměry posuzovány. Veřejná prostranství je třeba chránit před nevhodnou zástavbou a nesmí do nich být tak umísťovány objekty samoučelné. Tedy objekty, které sami pro svůj provoz pouze využívají výhodné polohy na veřejném prostranství, ale jejichž hlavním účelem není zvýšení uživatelské hodnoty takového prostranství (typicky nežádoucími prvky ve veřejných prostranstvích jsou nejrůznější reklamní poutače apod.).

Definice pojmu je převzatá z platného ÚP Rakovník.

#### d) Hlavní stavba

Definice hlavní stavby je stanovena za účelem rozlišení hlavních a vedlejších staveb, na které se vztahují mírně odchylné prostorové regulativy. Definice je stejná jako v platném ÚP Rakovník a vychází z principů popsanych v odůvodnění definice vedlejší stavby (viz dále).

Definice pojmu je převzatá z platného ÚP Rakovník.

**e) Krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion:**

Definice je odvozená od *Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky 2021-2025*, což je dokument vydávaný a pravidelně aktualizovaný Asociací hotelů a restaurací České republiky, a to na základě *Usnesení vlády ze dne 14. 7. 1999 č. 717 o aktualizaci Konceptu státní politiky cestovního ruchu v ČR* a za podpory Ministerstva pro místní rozvoj ČR a České centrály cestovního ruchu – CzechTourism. Jde tak o všeobecně sdílený oborový dokument kategorizující typy ubytovacích zařízení v ČR. Některé standardy kladené na jednotlivé třídy ubytovacích zařízení v tomto dokumentu mají vliv na urbanistické, prostorové a architektonické parametry těchto zařízení, které mohou být posuzovány v navazujících řízeních. Typickým příkladem je nepřipustnost sdíleného sociálního zařízení pro více pokojů u penzionů třídy Standard \*\*\* a více. Definice je zavedená z důvodu možného odlišení ubytovacích zařízení typu penzion anebo hotel, od turistických či dělnických ubytoven, kempů, tábořišť a dalších ubytovacích zařízení nízkého standardu s podstatně nižším uživatelským komfortem.

Definice pojmu je principiálně převzatá z platného ÚP Rakovník, ale je aktualizovaná na základě nové *Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky 2021-2025*.

**f) Nadzemní podlaží**

Definice vychází z normy *ČSN 73 4301 Obytné budovy*. Při regulaci výšky počtem podlaží je třeba zabránit spekulativnímu vydávání nadzemních podlaží za podlaží podzemní. Tato exaktní definice tomu zabraňuje, když jednoznačně stanoví, nakolik stačí, aby bylo podlaží po svém obvodu nad úrovní terénu, aby šlo již o podlaží nadzemní.

Definice pojmu je převzatá z platného ÚP Rakovník.

**g) Nerušící výroba**

Definice napomáhající výkladu tohoto pojmu, pod který je přirozeně možné zahrnout širokou paletu činností. Ty je mnohdy zcela legitimní v plochách pro bydlení připustit, neboť jejich vliv na pohodu bydlení bude nulový či zanedbatelný. Vedle nich může dojít ke snaze umístit do ploch pro bydlení i výrobní činnosti, které tuto pohodu bydlení narušit mohou. V případě takových interpretačních sporů bude vždy záležet na konkrétních okolnostech, nicméně rozepsaná definice pojmu nerušící výroby pomůže k transparentnějšímu výkladu RP.

Definice pojmu je v platném ÚP Rakovník zahrnutá do definice spolu se službami. Proto musela být definice nerušící výroby v rámci regulačního plánu upravena, aby mohl být pojem užitý samostatně.

**h) Obytná místnost**

Definice vychází z normy *ČSN 73 4301 Obytné budovy*. Jednoznačně stanoví typ vnitřního prostoru bytu, který může být připuštěn jen ve vybraných podlažích staveb.

**i) Podkroví**

Definice podkroví vychází v daném případě z konkrétních podmínek řešeného území a charakteru navazující zástavby. Menší sklon střechy odpovídá předpokládané větší hloubce staveb umístěných podél ulice Trojanova. Oproti liberálnější definici tohoto pojmu v ÚP Rakovník je nicméně minimální sklon stanovený větší, a to s ohledem na historické hodnoty zástavby v Městské památkové zóně Rakovník.

**j) Podlažnost**

Pojem sloužící k přesné aplikaci výškové regulace využívající stanovení maximálního počtu podlaží. Jeho definice především řeší situace u staveb, jejichž podlažnost se liší v různých místech stavby. Taková situace nastává typicky u staveb umístěných na sklonitém terénu. Zatímco na vyšší části pozemku může být spodní podlaží zcela podzemní, v nižší části pozemku je toto podlaží klesajícím terénem postupně odkryto, a nakonec tak může splnit definici nadzemního podlaží. V takových případech je relevantní podlažnost na té straně budovy, která je orientována k přilehlému veřejnému prostranství. Pokud tedy pozemek klesá směrem od ulice, je přípustné, aby stavba měla na straně vzdálenější od ulice (na straně neorientované do ulice, ale např. do vnitrobloku či do zahrady) větší podlažnost, než je stanovená maximální podlažnost. Pochopitelně je nepřipustné, aby byla hmota staveb navyšována přesáhnutím podlažnosti bez zjevné souvislosti s tvarem terénu. Tedy že by např. bylo na straně domu vzdálenější od přilehlého veřejného prostranství nastaveno ustoupené podlaží již přesahující stanovenou maximální podlažnost.

**k) Původní terén**

Pojem využitý v rámci výškové regulace a zabraňující nepřiměřeným terénním úpravám a následně nevhodnému umísťování staveb na uměle navýšený terén. Při posuzování toho, zda stavba splnila absolutní výškovou regulaci stanovenou v metrech, musí správní orgán zohlednit i projektované terénní úpravy. Pokud terénní úpravy nejsou součástí projektu a byly provedeny bez správního řízení (na základě § 214 odst. 1 písm. a) či d) stavebního zákona), i takové terénní úpravy musí být správním orgánem při posuzování výšky zohledněny.

Definice pojmu je převzatá z platného ÚP Rakovník.

#### **l) Služby**

Definice napomáhající aplikaci regulace, která umožňuje doplňování vymezených aktivit do řešeného území. Definice zabraňuje extenzivnímu výkladu tohoto pojmu, které by mohly v určitých plochách způsobit nepřiměřenou zátěž území ze strany zákazníků.

#### **m) Související dopravní infrastruktura**

V rámci nastavení režimu přípustnosti jednotlivých systému dopravní infrastruktury (DI) a technické infrastruktury (TI) byl definován podtyp těchto systémů, který je přípustný umísťovat do vybraných ploch primárně určených pro jinou funkci. Avšak doplnění takových systémů související DI a TI využití těchto ploch pro primární funkci buď přímo podmiňuje (v podobě např. nezbytných přípojek TI), nebo jí nemůže narušit.

Definice pojmu je převzatá z platného ÚP Rakovník a mírně upravená.

#### **n) Související technická infrastruktura**

Definice související technické infrastruktury je odvozena ze stejných východisek jako definice související dopravní infrastruktury.

Definice pojmu je převzatá z platného ÚP Rakovník a mírně upravená.

#### **o) Vedlejší stavba**

Definice hlavní stavby je stanovena za účelem rozlišení hlavních a vedlejších staveb, na které se vztahují mírně odchylné prostorové regulativy. Vedlejší stavby od staveb hlavních odlišují dva hlavní společné znaky. Prvním znakem je jejich podružná hmota vůči hlavní stavbě, pokud je hlavní stavba již na pozemku přítomna. Druhým znakem je účel stavby, kterým není dominantní využití plochy. Vedlejší stavby slouží k provádění souvisejících aktivit navázaných hlavně na provoz a údržbu pozemku a hlavní stavby. Jestliže je tedy hlavní stavbou na pozemku bytový dům, vedlejší stavbou může být pergola na související zahradě, neboť rekreace v zahradní pergole je aktivitou související s bydlením v bytovém domě.

## **Vymezení řešeného území**

### **k ustanovením A01 a A02**

Řešené území je bez jakýchkoli úprav převzaté z platného ÚP Rakovník.

## **Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků**

### **k ustanovením B01 až B03**

Jde o technická ustanovení zakotvující klíčové prvky vymezené v RP.02 Na Váze 1, tedy

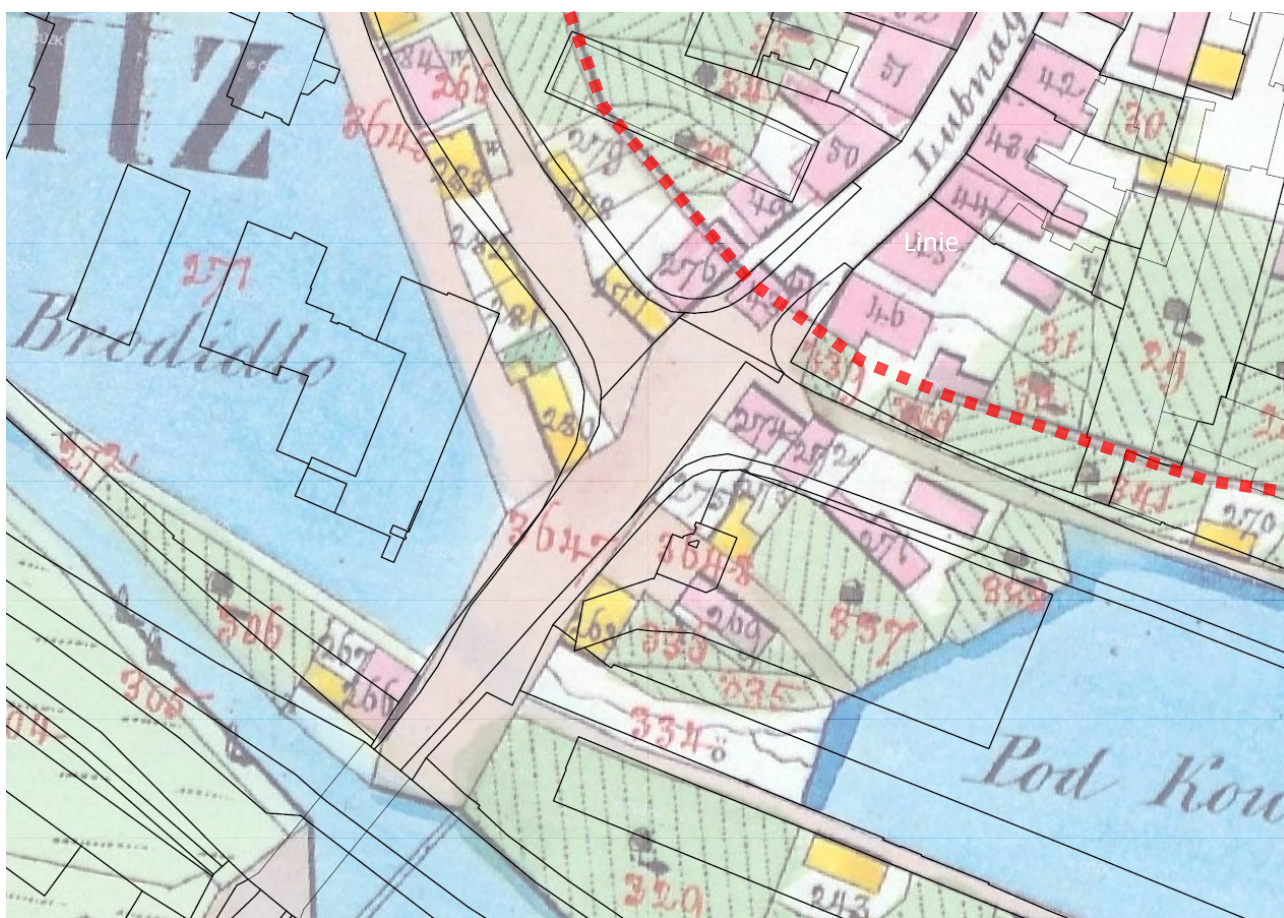
- blok sdružující pozemek/pozemky určené k zastavění, tedy tu část řešeného území, která není veřejným prostranstvím a je určené k zastavění budovami
- pozemek veřejného prostranství, tedy tu část řešeného území, která není pozemkem určeným k zastavění budovami a u níž je stanovena garance veřejné přístupnosti
- uliční čáru, která je označením rozhraní mezi blokem a pozemkem veřejného prostranství.

Všechny tyto prvky jsou vymezené v grafické části RP.02 Na Váze 1 a v ustanoveních B01 a B02 se pouze zakotvují do textové části. Důvod pro využití těchto základních prvků regulace území je jednoznačně stanovit jednotlivé části řešeného území a hranici mezi nimi. Zatímco blok určený k zastavění budovami je vymezený primárně pro výstavbu nadzemních staveb, pozemek veřejného prostranství bude v území plnit především obslužnou dopravní funkci a taktéž funkci souvisejícího veřejného prostranství přístupného všem bez omezení. Oddělení těchto dvou základních částí řešeného území představuje elementární urbanistický princip fungování tradičního města, které je právě systémem veřejných prostranství členěno na bloky určené k výstavbě, které jsou navíc většinou v soukromém vlastnictví, oplocené či jinak fyzicky vyhrazené a nepřístupné veřejnosti.

V ustanovení B03 je upřesněno vymezení uliční čáry. To je provedeno na základě vyhodnocení více variant zástavby navržených v prověřovací studii „Regulační plán RP-02 Na Váze 1. Regulační plán RP-03 Na Váze 2. Podrobné ověření hmotového a funkčního řešení“ (Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., Ing. arch. Kateřina Kurešová, Ing. Jiří Sovina, Ph.D.,



Ing. Václav Hofman, 01/2024). Stavební čára je po obvodu pozemku P.1 směrem do ulice Trojanova a Na Sekyře vymezená tak, aby umožnila zastavění nároží ulic Trojanova a Na Sekyře. Toto nároží bylo historicky zastavěné, jak je patrné například ještě z leteckých snímků z 50. let minulého století (viz [geoportal.gov.cz](http://geoportal.gov.cz)). Zástavba však historicky vyplňovala celou plochu pozemku parc. č. 4435. Regulační plán však nepřebírá celou původní historickou uliční čáru. V návaznosti na stávající zástavbu podél severní strany Na Sekyře a podél východní strany ulice Trojanova je uliční čára prodloužením stávajících uličních čar, aby bylo umožněno navázat novými budovami na pozemku P.1 na stávající budovy na navazujících sousedních pozemcích. Na nároží ulic Trojanova a Na Sekyře se ovšem vymezuje ustoupení uliční čáry od ulice Na Sekyře o 10,0 m směrem na sever, a to do linie původních městských hradeb zbořených ve 2. polovině 19. století (v obrázku níže je linie zbořených hradeb označena červenou tečkovanou čarou). Je tam formována připomínka linie středověkých hradeb města, neboť uliční čára lemující ulici Na Sekyře v rozsahu regulačního celku A je vymezená přesně v linii zbouraných hradeb. Tím se současně vytváří „nika“ veřejného prostranství na nároží obou ulic, která akcentuje nároží ulic a přebírá tak roli symbolické novodobé vstupní brány do středověkého jádra města v místě, kde historicky stála jedna ze středověkých bran do města. Zároveň však tato nika veřejného prostranství umožňuje využití například pro předzahradky provozoven v parteru navržených budov a zároveň umožňuje zachování jediného vzrostlého stromu v řešeném území, jakož i dosadbu dalších dvou stromů. Vytváří se tak odkaz nejen na polohu historických městských hradeb, ale také na zelený pás, který lemoval z vnějšku městské hradby. Tento zelený pás podél hradeb je čitelný například v mapách Stabliního katastru Čech z období 1. poloviny 19. století (viz obrázek níže).



Obrázek: Soutisk Císařského otisku map Stabliního katastru Čech z let 1826-43 (© ČÚZK, [archivnimapy.cuzk.cz](http://archivnimapy.cuzk.cz)) s aktuální katastrální mapou (© ČÚZK, 2024) – linie historických hradeb zakreslena červenou tečkovanou čarou.

#### k ustanovení B04

V tomto ustanovení je zakotven důležitý princip, dle kterého není nutné připravovat výstavbu v řešeném území jako stavbu (či soubor staveb) na jednom stavebním pozemku. Je připuštěno členění pozemku, což umožní postupnou dostavbu ve formě menších stavebních objektů. Takový způsob dostavby je výhodnější v možnosti zapojení většího množství menších stavebníků, dostavba proluky nemusí být záležitostí velkého developerského projektu. Přesná regulace stanovená v RP.02 Na Váze 1 zajistí, že případná postupná dostavba proluky na sebe bude řádně navazovat a prostorové vztahy v řešeném území nebudou vyvolávat střety.

## k ustanovení B05

Důvodem pro stanovení kombinace různých nebytových funkcí budov na pozemku P.1 je velmi atraktivní poloha řešeného území přímo na okraji středověkého historického jádra města a přímo u jedné z nejvýznamnějších ulic města. Potenciál místa spočívá zejména v rozvoji obchodu a služeb, ale také třeba administrativy, veřejné správy či kultury. Konkrétní budoucí využití pozemku v tuto chvíli není známe a nemá ani přibližné obrysy. Z toho důvodu je ponechána možnost na umístění širokého spektra občanského vybavení a administrativy.

Povinnost zřízení aktivního parteru podél ulice Trojanova a podél celé niky veřejného prostranství směrem do ulice Na Sekyře je stanovena z důvodu oživení veřejných prostranství na nároží ulic. Takto exponovaná poloha ve městě je díky své vysoké míře integrace a výborné pěší a cyklistické dostupnosti natolik atraktivní, aby byla využita pro koncentraci občanského vybavení každodenní potřeby obyvatel města i celého spádového regionu. Aktivní parter navíc ožíví nároží ulic, zvýší jeho sociální kontrolu přes celý den i večer (typicky obchody či stravovací zařízení mívají provozní dobu déle do večera).

Požadavek na minimálně 35% podíl bydlení vyplývá z požadavku orgánu státní památkové péče uplatněného při projednání návrhu zadání regulačního plánu (v rámci projednání ÚP Rakovník) a zakotveného v zadání RP.02. Důvodem je zajištění alespoň částečného podílu funkce bydlení na území Městské památkové zóny Rakovník jako nezastupitelného prvku sociální kontroly území. Úbytek funkce bydlení a absolutní převaha nebytových funkcí jako je obchod, služby či administrativa v historickém jádru města je hrozbou pro městskou památkovou zónu, které v tom případě hrozí vyhlazení a tedy „umrtvení“ ve večerních a nočních hodinách a ztráta přirozené sociální kontroly, kterou večer a v noci zajišťují právě obyvatelé bytů.

Ostatní podmínky pro využití pozemku P.1 jsou stanovené proto, aby na pozemku P.1 bylo možné umísťovat veškeré činnosti běžně přímo související z hlavním využitím budov, typicky pak třeba parkování na terénu, zahrady atp. Oproti platnému ÚP Rakovník, kde je nepřipustné využití vztahované ke všem plochám SM na území celého města, je nepřipustné využití zpřesněné podle podmínek řešeného území, tedy s ohledem na to, že v poměrně plošně malé proluce na okraji Městské památkové zóny Rakovník by bylo krajně nevhodné umísťovat například parkovací dům či jakékoli rušivé výrobní aktivity, neadekvátní vysoce atraktivní poloze v historickém jádru města.

## k ustanovením B06 a B07

Zbytek území řešeného regulačním plánem RP.02 nad rámec bloku určeného k zastavění budovami je ponechán pro pozemek veřejného prostranství, protože se jedná o niku na nároží ulic Trojanova a Na Sekyře a o úzký zbytkový proužek navazující na prostranství ulice Na Sekyře. Možnost umístění předzahrádek provozoven v parteru budov je stanovena z důvodu umožnění expanze využití aktivních parterů budov směrem do přilehlého veřejného prostranství, s cílem oživení a zatraktivnění veřejného prostranství.

## Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

### k ustanovení C01

#### Umístění staveb na pozemku

Stavební čára je po celém obvodu pozemku P.1 orientovaná směrem do veřejného prostranství ulic Trojanova a Na Sekyře navržena jako uzavřená z důvodu zachování souvislé uliční fronty do obou ulic, jak je charakteristické pro zástavbu v Městské památkové zóně Rakovník. Navíc je cílem uzavřít exponované nároží ulic Trojanova a na Sekyře kompaktní souvislou zástavbou a tím artikulovat význam nároží ve struktuře zástavby vnějšího obvodu historického jádra města.

S výjimkou nároží v rámci regulačního celku B je všude navržena stavební čára závazná ve shodné poloze s uliční čarou, protože v rámci Městské památkové zóny Rakovník stojí historicky dochovaná zástavba nejčastěji právě přímo na uliční čáře. Je tomu tak i v případě navazující stávající zástavby v ulici Trojanova i Na Sekyře, v rámci pozemku P.1 je tak tento převládající princip převzatý a je navrženo, aby uliční fronty staveb v rámci pozemku P.1 vždy plynule navázaly na uliční fronty stávajících sousedních staveb jak v ulici Trojanova, tak v ulici Na Sekyře.

Jediná výjimka, kde je navržena nepřekročitelná stavební čára, která umožňuje větší variabilitu řešení umístění uličního průčelí stavby vůči uliční čáře, je nároží směrem do ulice Na Sekyře v rámci regulačního celku B. Celý regulační celek B je charakteristický regulací modernější formy zástavby, která je odvozená od navazující stávající novodobější zástavby podél ulice Na Sekyře, kde je většina domů z období od 20. a 30. let minulého století do současnosti. Nároží domu v rámci regulačního celku B je tak představitelné v různých formách, od pravoúhlého přes zaoblené či zkosené.

Důvodem stanovení výjimek pro možné překročení závazné stavební čáry, resp. pro možné ustoupení od závazné stavební čáry, je vyloučit nepřiměřenou tvrdost regulace vůči podružným stavebním prvkům průčelí domů, které v zásadě nenarušují vyznění hlavní roviny průčelí fasády. Aby však stavebních prvků předstupujících před rovinu fasády nebylo tolik, že by narušily vnímání a uplatnění hlavní roviny průčelí, stanoví regulační plán omezení podílu plochy stavebních prvků předstupujících před fasádu z celkové plochy daného průčelí. Důvodem pro stanovení minimální výšky spodní hrany balkonů, markýz a obdobných prvků předstupujících před závaznou stavební čáru nad úrovní přilehlého veřejného prostranství je zajistit přiměřenou a psychologicky přijatelnou světlou podchozí výšku pod těmito konstrukcemi, aby chodec neměl pocit stísněnosti. Ustoupení od závazné stavební čáry podloubí v úrovni přízemí je umožněné z důvodu umožnění tradičního prvku historické zástavby českých měst.

### k ustanovení C01a

Ustanovení bylo doplněno na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu Regulačního plánu RP.02 Na Váze 1. Vlastník domu Trojanova č.p. 38 na pozemku parc. č. st. 44 uplatnil připomínku, v rámci níž mimo jiné požadoval garanci dostatečného odstupu nadzemních staveb v rámci pozemku P.1 vymezeného v RP od východní fasády svého domu. Připomínce bylo vyhověno tak, že na pozemku P.1 byla na rozhraní s vnitroblokem pozemku sousedního domu doplněna 5 metrů široká zóna, v níž nesmí stát nadzemní stavby vyšší než 3,5 m. Tím je dostatečně zaručeno, že v bezprostřední blízkosti pozemku podatele nevznikne nadzemní stavba o takové výšce, která by stínila východní fasádu domu č.p. 38. Výška 3,5 m je odvezená z výšky stávající ohradní zdi podél jižního okraje pozemku domu Trojanova č.p. 38, která má výšku cca 2,5 m a již dnes tak v celé délce vrhá stín na pozemek domu Trojanova č.p. 38. Stanovená maximální výška na pozemku P.1 je stanovena jen o 1,0 metru vyšší, a to proto, aby případně bylo možné i v této části pozemku umístit třeba přístřešek na parkovací stánky atp.

### k ustanovení C02

Důvodem rozdělení prostorové regulace na pozemku P.1 do dvou regulačních celků je, že v rámci nárožního pozemku P.1 se setkávají dva charaktery zástavby. Podél ulice Trojanova je dochovaná původní historická zástavba středověkého jádra města, tvořená převážně drobnými patrovými domy zastřešenými šikmými sedlovými, resp. valbovými střechami s okapovými orientacemi směrem do veřejných prostranství. Zástavba podél severní strany ulice Na Sekyře je naopak novodobá, vystavěná v linii zbouraných městských hradeb podél nově založené ulice vně bývalého hradebního okruhu. Měřítko zástavby je výrazně robustnější, domy mají převážně 3 nadzemní podlaží, často se zvýšeným přízemím a jsou zastřešené buď šikmými sedlovými či valbovými anebo plochými střechami. Jedná se tak o typické městské činžovní domy, některé z období 1. československé republiky ve funkcionalistickém stylu. V rámci pozemku P.1 je tak třeba regulovat přechod těchto dvou charakterů zástavby.

### k ustanovení C03

#### Podlažnost, výška a tvar zastřešení – Regulační celek A

Prostorová regulace staveb podél ulice Trojanova a na nároží ulic Trojanova a Na Sekyře (regulační celek A v rámci pozemku P.1) je stanovena poměrně striktně, přičemž variabilita regulace je zde značně omezená. Důvodem je přímá návaznost těchto staveb na existující historickou dochovanou zástavbu v ulici Trojanova a snaha zachovat tento charakter i ve hmotovém řešení novostaveb na nároží ulic Trojanova a Na Sekyře. Prostorová regulace staveb v regulačním celku A tak de facto zcela přebírá architektonické tvarosloví existující zástavby v ulici Trojanova.

Aby nebyla nijak narušená výšková hladina navazující zástavby, a aby hmoty stávající zástavby podél východní strany ulice Trojanova plynule přešly do hmot nových staveb na pozemku P.1., je pro regulační celek A stanovena povinnost právě dvou nadzemních podlaží hlavních staveb, tedy stejná podlažnost jako u převážné části domů v ulici Trojanova. Nižší výška hlavních staveb by působila nepatřičně a byla by popřením významu pozemku přímo v jádru města. Vyšší výška hlavních staveb v rámci regulačního celku A by narušila jednotu zástavby podél ulice Trojanova. Přesná výška jednotlivých stávajících patrových staveb v ulici Trojanova však značně kolísá, úroveň hlavní římsy je proměnlivá až v řádech několika metrů. Stávající dům na sousedním pozemku parc. č. st. 44 (č. p. 38) patří mezi vyšší patrové domy v ulici Trojanova, proto je výška hlavní římsy staveb v rámci regulačního celku A odvozena právě od výšky hlavní římsy sousedního domu. Je však připuštěné, aby výška prvních dvou nadzemních podlaží novostaveb v regulačním celku A byla až o 1,0 m vyšší. Historické domy totiž mají nižší světlé výšky místností, než je dnes běžné, resp. nutné a u novostaveb je proto potřeba zohlednit, že v přízemí bude aktivní (nebytový) parter, který v závislosti na funkci (například obchod, restaurace, provozovna služeb) bude vyžadovat vyšší světlou i konstrukční výšku místností, než mají nebytová přízemí stávajících staveb v Trojanově ulici. V současné době jsou vyšší hygienické nároky na minimální světlé výšky, například z důvodu zajištění dostatečného objemu vzduchu v místnostech, ale také z důvodu možnosti umístění rozvodů vzduchotechniky a jiného technického vybavení pod konstrukcí stropů atp. I světlé výšky pater stávajících staveb jsou spíše nižší, než je běžné u soudobých staveb. Navíc na pozemku P.1 mohou být i ve vyšších patrech funkce



(administrativa, kultura atp.), které vyžadují vyšší světlou či konstrukční výšku, než je nutné pro bydlení. Výšková regulace proto na to musí být uzpůsobená.

Zastřešení hlavních staveb v ulici Trojanova a na nároží ulice Na Sekyře je stanovené povinně šikmými střechami s rozmezím sklonu, který odpovídá zastřešením stávajících historických domů v ulici Trojanova. Valbové provázání střech na nároží ulic Trojanova a Na Sekyře vyplývá logicky z povinnosti okapové orientace šikmých střech, a také proto, že takové řešení zastřešení nároží je typické pro Městskou památkovou zónu Rakovník (viz například nároží Palackého x Vysoká, Vysoká x Husovo náměstí, Trojanova x Husovo náměstí, Husovo náměstí x Kamenná, ad.). Valbové provázání střech lépe artikuluje nárožní polohu budov, na rozdíl od štítů, které evokují ukončení hmoty budovy a nikoli její pokračování směrem za roh.

Důvodem pro stanovení nižší maximální výšky vedlejších staveb či přístaveb hlavních staveb na pozemku, než je výška hlavních staveb, je, aby se hmoty vedlejších staveb či přístaveb nemohly vizuálně uplatňovat při pohledu z veřejného prostranství a narušit hmotové působení hlavních staveb. Důvodem liberálnosti regulace tvaru zastřešení vedlejších staveb a přístaveb je fakt, že jejich hmoty se nebudou z veřejného prostranství vůbec uplatňovat, proto není důležité, jak přesně budou zastřešeny.

---

## **k ustanovení C04**

### **Podlažnost, výška a tvar zastřešení – Regulační celek B**

Prostorová regulace staveb podél ulice Na Sekyře (regulační celek B v rámci pozemku P.1) je stanovená rovněž poměrně striktně, ale připouští vyšší míru variability. Cílem je hmotově navázat na stávající stavby podél severní strany ulice Trojanova a zachovat tento charakter i ve hmotovém řešení navazujících novostaveb. Prostorová regulace staveb v regulačním celku B tak primárně přebírá architektonické tvarosloví existující zástavby podél severní strany ulice Na Sekyře, s možností dílčích modifikací.

Výšková regulace hlavních staveb podél ulice je odvozená z výšky navazujících stávajících budov podél severní strany ulice Na Sekyře. Důvodem je zajištění plynulého navázání na tuto výškovou hladinu a využití potenciálu nárožního pozemku, jehož atraktivní poloha přímo v centru města a zároveň u významné a dopravně frekventované ulice vybízí k intenzivnějšímu využití. Vyšší zástavba, než je výška navazující stávající zástavby, by narušila jednotný a harmonický charakter zástavby severní strany ulice Na Sekyře a také by již překročila převládající výškovou hladinu zástavby jižního okraje Městské památkové zóny Rakovník. Nižší zástavba v návaznosti na stávající hmotné stavby podél severní strany ulice Na Sekyře by popřela vysoký polohový potenciál nárožní proluky a působila by tak v kontextu zbytku ulice nepatřičně. Důvodem stanovení podmínky právě 3 nadzemních podlaží hlavních staveb směrem do ulice je zachování tvarosloví fasád tradičních činžovních domů, které v ulici Na Sekyře převládají. Pásy oken v jednotlivých podlažích nad sebou toto tvarosloví významně spoluutvářejí.

Důvodem liberálnosti regulace zastřešení hlavních staveb v rámci regulačního celku B je, že zastřešení takto vysoké stavby se z veřejného prostranství ulice nebude zásadně uplatňovat a je proto možné připustit více variant zastřešení, včetně ploché střechy či náhrady podkroví pod šikmou střechou ustupujícím podlažím s plochou střechou. Požadavky na minimální ustoupení průčelí případného ustupujícího podlaží od roviny průčelí posledního plnohodnotného podlaží přitom mají zajistit, aby hmota 4. nadzemního podlaží, pokud se nebude jednat o podkroví zastřešené šikmou střechou, nepůsobila hmotově jako další plnohodnotné podlaží, a naopak aby evokovalo odlehčení posledního podlaží podobné tomu, jak působí podkroví pod šikmou střechou.

Důvodem pro stanovení nižší maximální výšky vedlejších staveb či přístaveb hlavních staveb na pozemku, než je výška hlavních staveb je, aby se hmoty vedlejších staveb či přístaveb nemohly vizuálně uplatňovat při pohledu z veřejného prostranství a narušit hmotové působení hlavních staveb. Důvodem liberálnosti regulace tvaru zastřešení vedlejších staveb a přístaveb je fakt, že jejich hmoty se nebudou z veřejného prostranství vůbec uplatňovat, proto není důležité, jak přesně budou zastřešeny.

---

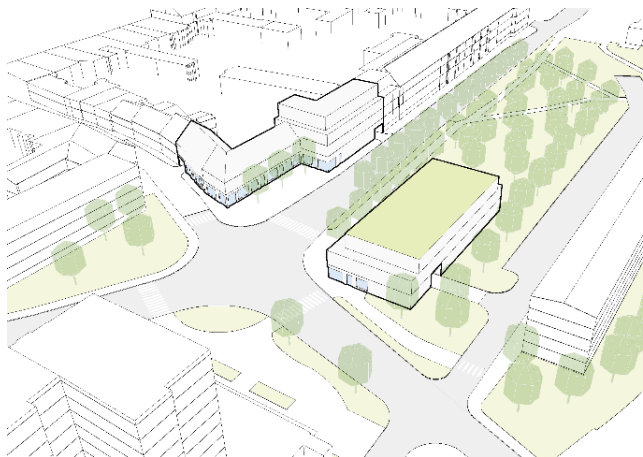
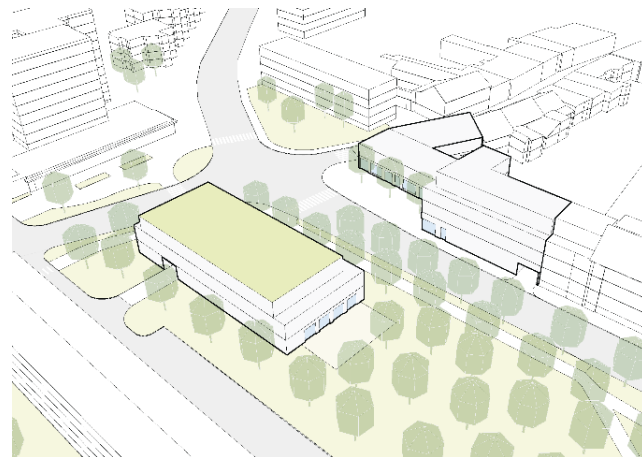
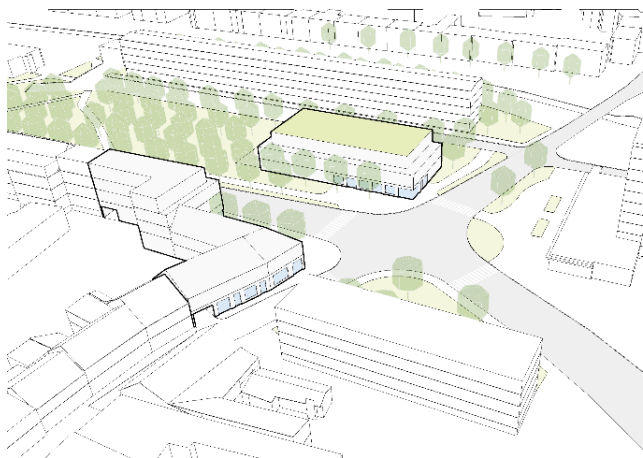
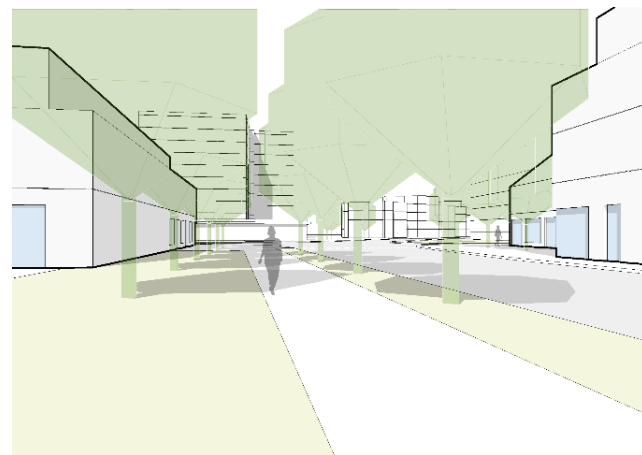
## **k ustanovení C05**

Formální ustanovení, které zajistí, že v rámci staveb na pozemku P.1 budou moci být realizována nejružnější hmotově podružná technická a technologická zařízení, která zpravidla, z technické podstaty a nutnosti zajištění jejich fungování, musí přesáhnout výšku zastřešení. Zároveň se však jedná o konstrukce či zařízení, které se vzhledem k malé velikosti či subtilnosti nijak zásadně vizuálně neuplatňují a nezvětšují tak vizuálně hmotu staveb.

**souhrnně k ustanovením C01 až C05****RP.02 – PROVĚŘENÍ STANOVENÉ PROSTOROVÉ REGULACE NA 3D MODELU**

*Poznámka: Schématické naznačení výkladců v 1. nadzemním podlaží zobrazuje rozsah povinných aktivních parterů budov.*

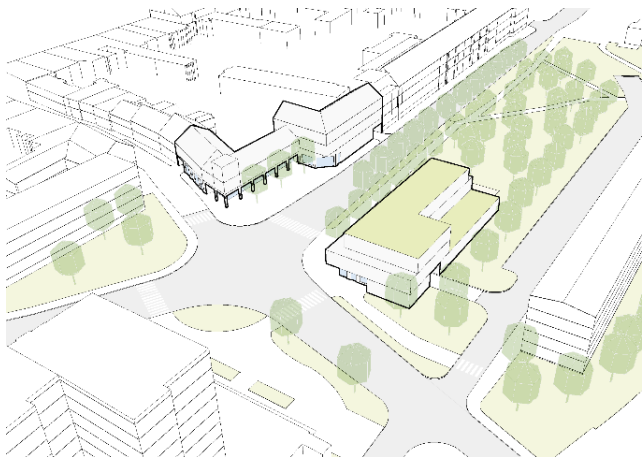
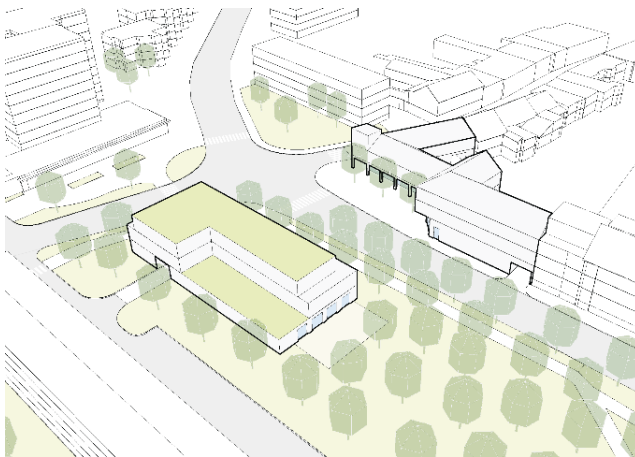
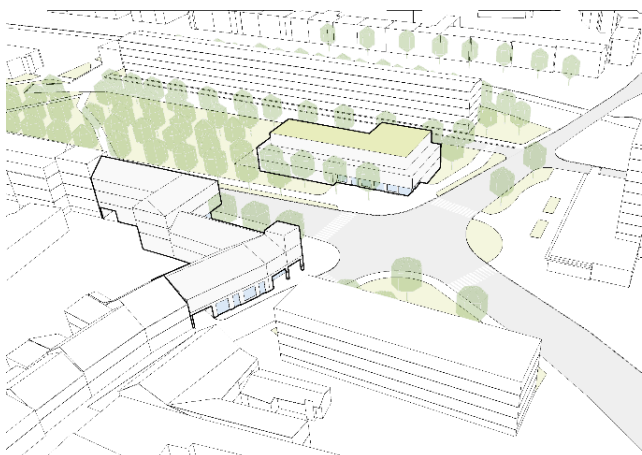
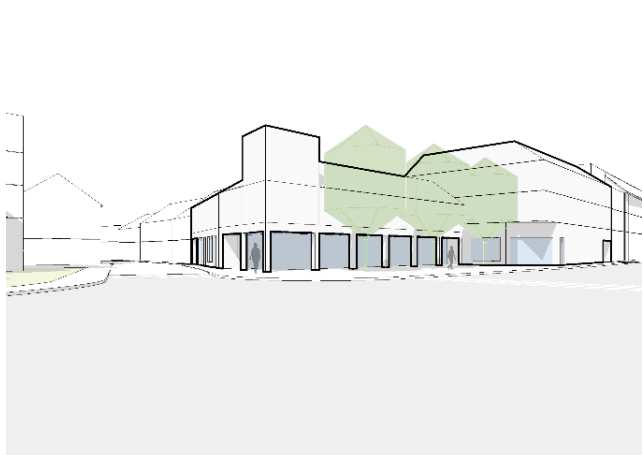
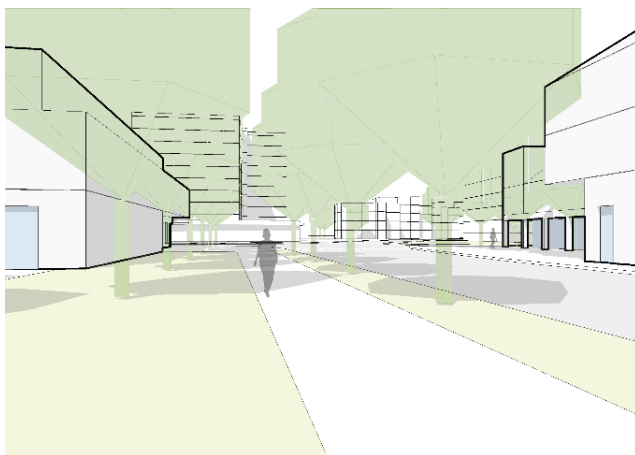
Perspektivy A1, A2, A3, A4, A5, A6 zobrazují maximální využití stanovené regulace. Všechny domy na pozemku P.1 vyplňují svými hmotami maximum, které je připuštěné stanovenou regulací. V případě regulačního celku A je zobrazená maximální výška domů (o 1,0 m přesahující výšku hlavní římsy stávajícího domu č.p. 38 v ulici Trojanova) a maximální sklon šikmých střech 40°. V případě regulačního celku B je zobrazená varianta s ustupujícím posledním (4. nadzemním) podlažím a zároveň s pravoúhlým nárožím, které maximálně využívá možnost nepřekročitelné stavební čáry na nároží.

**A1****A2****A3****A4****A5****A6**



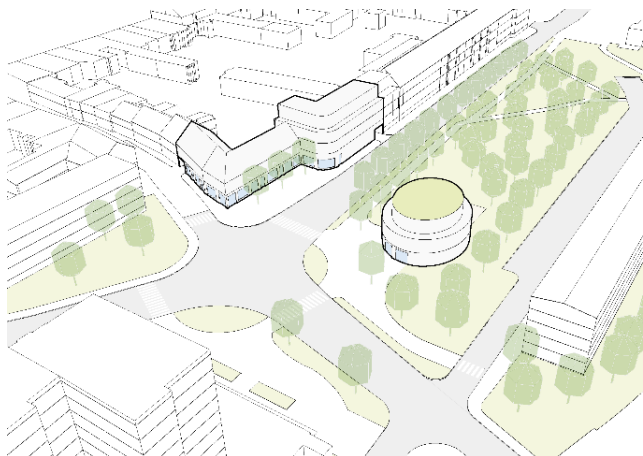
Perspektivy B1, B2, B3, B4, B5, B6 ukazují v rámci regulačního celku A možnost ustoupení průčelí 1. nadzemního podlaží formou podloubí na nároží ulic Trojanova a Na Sekyře. Zároveň je v této sadě perspektiv zobrazená možnost zdůraznění nároží ulic Trojanova a Na Sekyře formou nárožní věžičky. Zároveň je zobrazená varianta s minimální přípustným sklonem šikmé střechy nad budovami v regulačním celku A, tedy 25°.

V případě regulačního celku B je zobrazena varianta se zastřešením šikmou valbovou střechou s okapovou orientací do veřejného prostranství a s maximální přípustnou výškou střechy nad úrovní okapové hrany nad 3. nadzemním podlažím. Dále je zobrazená možnost zkosení nároží přízemí budovy v rozsahu, v němž je stanovena nepřekročitelná stavební čára. V horních podlažích je přitom zachováno pravoúhlé nároží jako v předchozí variantě.

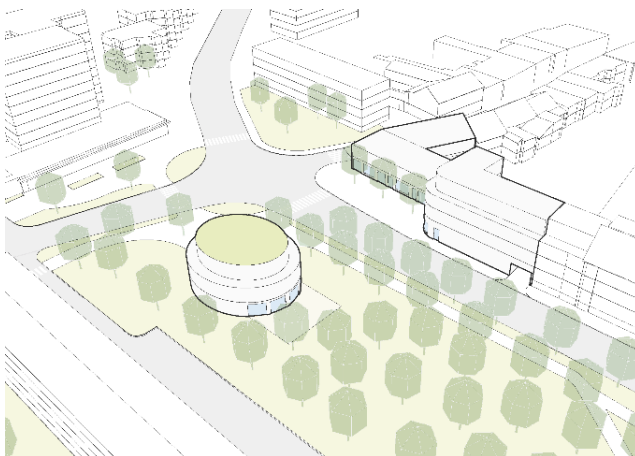
**B1****B2****B3****B4****B5****B6**

Perspektivy C1, C2, C3, C4 ukazují jedinou modifikaci, a tou je možnost zaobleného nároží budovy v rámci regulačního celku B, v rozsahu, v němž nepřekročitelná stavební čára umožňuje prakticky zcela libovolné tvarové/hmotové řešení nároží budovy, a to ve všech podlažích, anebo v různých podlažích odlišně.

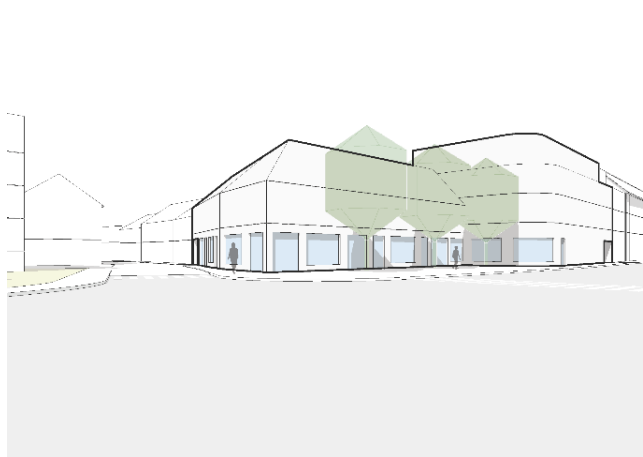
C1



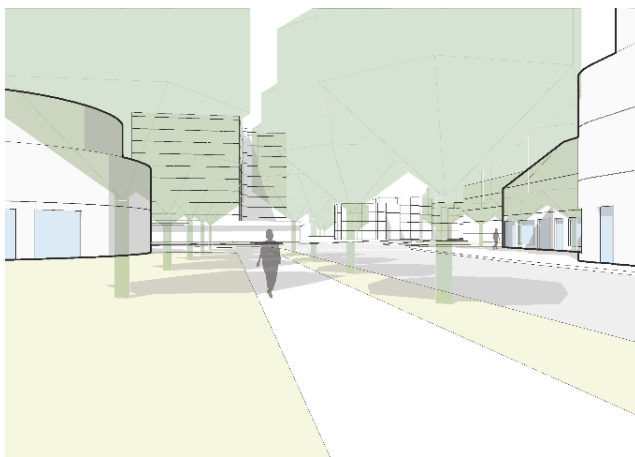
C2



C3



C4



## Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

### k ustanovení D01

Důvodem požadavku na výsadbu linie 3 stromů je artikulace odkazu na polohu historických městských hradeb a zeleného pásu, který hradby z vnější strany historicky lemoval. Tento zelený pás podél hradeb je čitelný například v mapách Stabilmního katastru Čech. Jeden ze tří stromů je existující a touto podmínkou je tak zajištěno jeho zachování anebo jeho náhrada novým v případě, že se ukáže jeho špatný zdravotní stav a bude nutná jeho náhrada.

### k ustanovení D02

Vzhledem k malému plošnému rozsahu veřejného prostranství z celého území řešeného regulačním plánem RP.02 se nepředpokládá umístění jakýchkoli staveb, pro jejichž umístění by bylo nutné stanovovat podmínky.

### k ustanovení D03

Jako optimální se jeví dopravní přístup pro automobilovou dopravu jak z ulice Na Sekyře, tak z ulice Trojanova. To by navíc umožnilo (v případě poptávky) rozdělení řešené plochy (nad rámec stávajícího pozemku parc. č. st. 37/1) na 2 samostatné pozemky, o obdobné plošné výměře. Jižní hrana pozemku P.1 však přímo sousedí s východním ramenem průsečné křižovatky ulic Na Sekyře x Trojanova x Čs. legií. Podél jižní hrany pozemku probíhají řadící pruhy ramene křižovatky a z nich je sjezd na pozemek P.1 vzhledem k zatížení tohoto ramene křižovatky nevhodný. Z toho důvodu se stanoví možnost dopravního napojení z ulice Na Sekyře na východní straně pozemku P.1, ale není to stanoveno jako povinnost, pro případ, že to na základě detailního technického prověření a projednání s příslušnými dotčenými orgány nebude možné. To nevylučuje možnost zachování stávajícího vjezdu na pozemek parc. č. st. 37/1 z ulice Na Sekyře.

Naopak povinnost zřízení vjezdu na pozemek P.1 je stanovena z ulice Trojanova, tedy ze stávající místní komunikace, odkud je vjezd na pozemek pro automobilovou dopravu technicky možný. Hlavní vjezd na pozemek P.1 je (vzhledem k výše uvedenému) navržen z ulice Trojanova, a to na severním okraji pozemku, aby byl vjezd co nejvíce vzdálený od dopravně vysoce frekventované křižovatky ulic Na Sekyře x Trojanova x Čs. legií. Optimální by pak bylo zřízení obousměrného provozu v části ulice Trojanova mezi křižovatkou a navrženým vjezdem na pozemek P.1. V případě ponechání stávajícího jednosměrného provozu v celé části ulice Trojanova mezi křižovatkou a Husovým náměstím bude veškerá automobilová doprava generovaná řešenou plochou nucená projíždět příslušným úsekem ulice Trojanova, Husovým náměstím a ulicí Palackého, čímž bude docházet ke zbytečnému závleku zbytečné automobilové dopravy do historického jádra města.

Vjezd na pozemek P.1 z ulice Trojanova je tedy stanovený jako hlavní a nezbytný a jeho zřízení je podmínkou pro realizaci nadzemních staveb na pozemcích. Vjezd z ulice Na Sekyře má charakter doplňkové možnosti ke vjezdu z ulice Trojanova.

---

#### **k ustanovení D04**

Požadavek na kapacitu a umístění parkovacích stání pro bydlení na pozemku P.1 je převzatý z platného ÚP Rakovník. Ten v plochách změn smíšených obytných městských (SM) stanoví požadavek na zřízení minimálně 1 parkovacího stání na 1 byt v bytovém domě přímo na pozemku stavby. Regulační plán však stanoví na pozemku P.1 požadavek na umístění právě 1 parkovacího stání na byt, a to tedy bez ohledu na velikost bytu. Důvodem je poloha plochy řešené regulačním plánem RP.02 přímo v Městské památkové zóně Rakovník, kde jsou kladené zvýšené nároky na kvalitu staveb a veřejných prostranství, a kde proto není žádoucí vyšším množstvím parkovacích míst na pozemku novostaveb zvyšovat objem automobilové dopravy v centru města. Pozemek P.1 navíc leží v jednom z nejlépe integrovaných míst ve městě, přímo na křížení několika hlavních městských ulic, přímo v centru města, ve skutečné pěší dostupnosti cca 100 m od autobusových zastávek veřejné hromadné autobusové dopravy Čs. legií a Na Sekyře, 600 m od autobusového nádraží a 800 m od železniční stanice. Dostupnost alternativních způsobů dopravy je tak v daném místě vynikající a lze tak předpokládat zásadně nižší závislost obyvatel na automobilu.

---

#### **k ustanovení D05**

Požadavek na umístění vyhrazených stání přímo na pozemku P.1 vyplývá z podstaty tohoto typu stání, která jsou určena pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace a je tak třeba zajistit maximální možnou proximitu ke stavbě, pro jejíž obsluhu jsou parkovací stání určena.

---

#### **k ustanovení D06**

Pozemek P.1 přiléhá přímo ke stávajícím ulicím na Sekyře a Trojanova, z nichž je možné přímé napojení pozemku na všechny sítě technického vybavení.

## **Podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu**

---

#### **k ustanovení E01**

Ustanovení obecnějšího charakteru má především zdůraznit zásadní faktor pro budoucí projektovou činnost v řešeném území, které je umístěné v Městské památkové zóně Rakovník. Tato lokalita představuje pro budoucího stavebníka významnou devizu spočívající v kvalitě urbanistického prostředí, zároveň ale i závazek, aby tuto kvalitu dále rozvíjel, nikoliv ji poškodil. Formulace ustanovení, která připouští, aby bylo na historické, urbanistické a architektonické hodnoty území reagováno, navazováno, popř. aby byly parafrázovány v soudobém kontextu odpovídá aktuálním urbanistickým a architektonickým trendům, které směřují k vyváženému vztahu historických hodnot a nových stavebních impulzů.

---

#### **k ustanovení E02**

Taktéž jde o ustanovení obecnějšího charakteru, které souhrnně deklaruje a zpevňuje funkční regulaci stanovenou v kap. B. Mix funkcí v centrálních částech měst je výhodný jak pro rozvoj jejich ekonomiky, tak pro rozvoj sociální soudržnosti. Obě tyto funkce se právě v centrech měst vzájemně posilují, pokud dojde k jejich nevyváženému poměru, je to i pro funkci dominantní ve výsledku nežádoucí. Přílišná dominance obytné funkce nezajistí dostatečnou nabídku obchodů a služeb v dosahu funkce bydlení, oslabuje ekonomiku města a dostupnost pracovních míst. Přílišná dominance obslužné funkce zase oslabuje sociální kontrolu nad územím mimo pracovní dobu (večer, v noci), oslabuje taktéž vztah obyvatel města k jeho centru.

---

### k ustanovení E03

Poslední ustanovení obecnějšího charakteru deklaruje nutnost pečlivě řešit veřejná prostranství v řešeném území a tím zvyšovat atraktivitu prostředí města jak pro jeho obyvatele, tak pro návštěvníky. S těmi stejnými důvody, jaké jsou popsány výše.

## Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu

---

### k ustanovení F01

Důvodem ustanovení je poloha plochy řešené regulačním plánem RP.02 přímo v Městské památkové zóně Rakovník, kde jsou kladené zvýšené nároky na kvalitu staveb a veřejných prostranství, a kde proto není žádoucí vyšším množstvím parkovacích míst na pozemku novostaveb zvyšovat objem automobilové dopravy v centru města. Pozemek P.1, který má charakter nezastavěné nárožní proluky, je plošně stísněný a v případě požadavku na umístění velkého množství parkovacích stání na pozemku stavby by hrozilo, že množství plochy pro parkování by vedlo k redukci obestavěného prostoru budov na pozemku a k nemožnosti naplnit stanovenou prostorovou regulaci.

Důvodem ke zvýšení maximální pěší vzdálenosti k parkovacím stáním umístěným mimo pozemek P.1 ze 300 m na 500 m je, že perimetr pěší dostupnosti pozemku P.1 300 m zasahuje z převažující části do území Městské památkové zóny Rakovník, v jejíž celé ploše jsou výrazně omezené plošné a prostorové možnosti zřízení nových parkovacích stání. Proto je perimetr pěší dostupnosti pozemku P.1 zvýšen, aby byla i zvýšena pravděpodobnost nalezení plošně vyhovujícího pozemku umožňujícího umístění parkovacích stání pro uspokojení potřeby parkování pro nebytové funkce staveb na pozemku P.1.

---

### k ustanovení F02

Požadavek na kapacitu a umístění parkovacích stání pro bydlení na pozemku P.1 je převzatý z platného ÚP Rakovník. Ten v plochách změn smíšených obytných městských (SM) stanoví požadavek na zřízení minimálně 1 parkovacího stání na 1 byt v bytovém domě přímo na pozemku stavby. Regulační plán však stanoví na pozemku P.1 požadavek na umístění právě 1 parkovacího stání na byt, a to tedy bez ohledu na velikost bytu. Důvodem je poloha plochy řešené regulačním plánem RP.02 přímo v Městské památkové zóně Rakovník, kde jsou kladené zvýšené nároky na kvalitu staveb a veřejných prostranství, a kde proto není žádoucí vyšším množstvím parkovacích míst na pozemku novostaveb zvyšovat objem automobilové dopravy v centru města. Pozemek P.1 navíc leží v jednom z nejlépe integrovaných míst ve městě, přímo na křižování několika hlavních městských ulic, přímo v centru města, ve skutečné pěší dostupnosti cca 100 m od autobusových zastávek veřejná hromadná autobusová doprava Čs. legií a Na Sekyře, 600 m od autobusového nádraží a 800 m od železniční stanice. Dostupnost alternativních způsobů dopravy je tak v daném místě vynikající a lze tak předpokládat zásadně nižší závislost obyvatel na automobilu.

Ze shodných důvodů, jako je uvedeno výše pro funkci bydlení, je stanovený požadavek na redukci výpočtového (základního) počtu parkovacích stání pro nebytové funkce na 50 %.

## Vymezení záměrů, pro které je realizace architektonické nebo urbanistické soutěže podmínka pro rozhodování

---

### k ustanovením G01 a G02

Vzhledem ke zcela výjimečné a strategické poloze, ve které se nachází území řešené regulačním plánem RP.02, bylo na základě výsledků společného jednání a veřejného projednání vyhodnoceno, že je nutné zajistit adekvátní architektonickou kvalitu budoucí stavby. Jedná se navíc o Městskou památkovou zónu Rakovník, kde jsou kladeny zvýšené nároky na urbanistické a architektonické řešení staveb i veřejných prostranství. Právě architektonická soutěž o návrh umožňuje vybrat odbornou porotou z celé plejády architektonických řešení to nejlepší řešení, které bude nejlépe reflektovat potenciál místa.

Zásadním důvodem je pak v neposlední řadě i poměrně liberálně stanovená regulace umístění a tvaru budovy na pozemku P.1. Stanovená koncepce směřující k umístění výjimečného architektonického solitéru logicky vyvolává potřeba spíše volnější regulace, aby vznikl prostor pro kreativní řešení konkrétní budovy v navazujícím stupni projektové dokumentace. Tato volnější regulace je ale zároveň riziková, neboť vytváří prostor i pro zcela nevhodná a architektonicky nepodařená řešení. Institut architektonické soutěže je pro řešení tohoto problému optimální, neboť se v ní posiluje role

odborné architektonické komunity, která sama své členy v průběhu soutěže usměrní při hledání a výběru vhodného řešení.

## **Zvláštní zájmy ministerstva obrany ČR**

Na celém území dotčeném regulačním plánem je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 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, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. Třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

## G. ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU

RP.02 Na Váze 1 stanoví odchylky od právních předpisů v oblasti parkování. A to v ustanovení kap. F. výrokové části, v souladu s ustanovením § 95 odst. 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve spojení s ustanoveními § 7 odst. 2 a 3 této vyhlášky, které obsahují požadavky na umístění parkovacích stání dle § 7 odst. 2 a 3.

**Detailní odůvodnění stanovených odchylek je rozepsáno výše, v rámci odůvodnění ustanovení F01 a F02 .**

## **H. KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY**

### **H.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond není zpracováno, a to z důvodu, že v rámci území řešeného regulačním plánem RP.02 se dle katastru nemovitostí nachází výhradně pozemky druhu ostatní plocha anebo zastavěná plocha a nádvoří, a nejedná se tedy o pozemky zemědělského půdního fondu.

### **H.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky k plnění funkcí lesa**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL není zpracováno, a to z důvodu, že v rámci území řešeného regulačním plánem RP.02 se dle katastru nemovitostí nachází výhradně pozemky se způsobem využití ostatní plocha anebo zastavěná plocha a nádvoří, a nejedná se tedy o pozemky PUPFL.

Do vzdálenosti 30 m od okraje lesa nezasahují žádné pozemky vymezené v regulačním plánu RP.02 Na Váze 1.



# I. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

## I.1. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci společného jednání ve smyslu § 96 stavebního zákona

### Připomínka č. 1

Podatel: Ing. Iveta Zemanová, nar.: 27. 3. 1960, Trojanova 38, 269 01 Rakovník

Doručeno: MURA/71007/2024, dne 22. 12. 2024 (13)

Text připomínky:

Z pozice bezprostředního souseda pozemku, na kterém má být v budoucnu řešena dostavba volného prostranství na rohu ulic Trojanova a Na sekyře (P. 245 – dle značení v RP) požaduji zanést do Regulačního plánu **stanovení nepřekročitelné stavební čáry směrem do vnitrobloku a zároveň povinnost max. 50% zastavěnosti pozemku**. Zároveň by bylo vhodné zanést do RP i podrobnější **3D vizualizaci pohledu S-J směrem** (z vnitrobloku směrem k silnicím), a to zejména s ohledem na plánovanou výšku budov a připojení nové zástavby na tu stávající,

Vzhledem k tomu, že během veřejného projednávání byla zmíněna povinnost **vypsání architektonické soutěže** pro majitele protilehlého pozemku (řeší RP. 01) před plánovanou výstavbou, považuji za korektní stanovit tuto povinnost i v případě RP. 02., neboť se jedná téměř o shodnou lokalitu. A to i v případě, že v současné době je majitelem pozemku Město Rakovník.

1. Směrem do vnitrobloku stanovit nepřekročitelnou stavební čáru,
2. stanovit zastavitelnost pozemku max. 50 %,
3. zanést do RP.03 podrobnější vizualizaci pohledu S-J, resp. z vnitrobloku směrem k silnici,
4. pro povolení záměru staveb stanovit podmínku realizace architektonické soutěže, obdobně jako v případě regulačního plánu RP.03 Na Váze 2.

### Návrh vyhodnocení připomínky:

**ad.1 neakceptovat** – Umisťování staveb na hranici pozemku je v centru města celkem běžný jev, a nelze jej proto považovat za rozpor s ochranou charakteru území. Stanovení nepřekročitelné stavební čáry směrem do vnitrobloku by mohlo znemožnit využití pozemku i takovým způsobem, který by za určitých okolností byl pro mezujícího souseda přijatelný. Cílem regulačního plánu je stanovit takové podmínky, aby bylo zajištěno, že nové stavby zachovají charakteristické rysy zástavby jako celku, měřítkovou i tvarovou jednotu, ale zároveň ponechat projektantům jednotlivých staveb možnost navrhnout objekt, který bude jedinečný a architektonicky kvalitní. Požadavek na stanovení závazné stavební čáry uvnitř vnitrobloku se proto jeví jako nepřiměřené omezení vlastnického práva k zájmovému pozemku, které je účelné připustit toliko z důvodu ochrany veřejného zájmu. V tomto případě však žádný takový veřejný zájem definován nebyl. Z uvedeného důvodu se jako vhodnější jeví, řešit podrobnější podmínky umisťování staveb na pozemku až v rámci navazujících řízení, kdy bude předložen konkrétní záměr. Jelikož vlastník sousedního pozemku je vždy účastníkem těchto řízení, nemůže být na svých právech krácen. Ochrana práva vlastníka při umisťování staveb na hranici pozemku a s tím související případné možné zastínění stávajících staveb bude řešena úpravou výškové regulace staveb směrem do vnitrobloku, a to rozdělením zastavitelné plochy do dvou zón. V první severní zóně (vzdálenost do 5 m od hranice pozemku navrhovatelky) stanovit výšku staveb s ohledem na stávající zděné oplocení, max. 3,5 m. Ve druhé jižní zóně vnitrobloku ponechat výškovou regulaci dle původního návrhu.

**ad.2 neakceptovat** – intenzita zastavění pozemků v řešené ploše nebyla stanovena s ohledem na exponovanou a vysoce atraktivní polohu v centru města a s ohledem na skutečnost, že zástavba historicky vyplňovala celou plochu pozemku parc. č. 4435. Zastavěnost plochy stavbami dle požadavku Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje je splněna vymezením nezastavitelné plochy veřejného prostranství. Ochrana práva vlastníka sousedního pozemku při umisťování staveb na hranici pozemku a s tím související případné zastínění stávajících staveb

bude řešena úpravou výškové regulace staveb směrem do vnitrobloku, viz předchozí bod.

**ad.3 neakceptovat** – regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí. Cílem regulačního plánu je stanovit takové podmínky, aby bylo zajištěno, že nové stavby zachovají charakteristické rysy zástavby jako celku, měřítkovou i tvarovou jednotu, ale zároveň ponechat projektantům jednotlivých staveb možnost navrhnout objekt, který bude jedinečný a architektonicky kvalitní. Zanést do RP.03 podrobnější vizualizaci pohledu S-J, tedy z vnitrobloku, by s ohledem na možnost umístění

vedlejších staveb bylo přeuročeno a zavádějící. Vzhledem k tomu, že se vyhovuje požadavku stanovit podmínku realizace architektonické soutěže, lze toto řešit v rámci uvedené soutěže.

**ad.4 akceptovat** – dle vyjádření určené zastupitelky lze s ohledem na zajištění rovnosti podmínek využití území v okrajové části památkové zóny požadavek „stanovit pro plochu P.1 podmínku pro povolení záměru staveb realizaci architektonické soutěže“, obdobně jako v případě regulačního plánu RP.03 Na Váze 2“, akceptovat.

## **Připomínka č. 2**

Podatel: GasNet Služby, s.r.o., IČ: 27295567, Plynárenská 499/1 Zábrdovice, 600 02 Brno

Doručeno: MURA/35/2025, dne 30. 12. 2024 (17)

Text připomínky:

V zájmovém území se nachází tato plynárenská zařízení a plynovodní přípojky (dále pz):

NTL plynovody OCEL DN 200, PE DN 160

NTL plynovodní přípojka OCEL ON 40

Ochranné pásmo STL plynovodů a přípojek jev zastavěném území obce 1 m na obě strany od potrubí. Ochranné pásmo slouží k zajištění bezpečného a spolehlivého provozu plynárenského zařízení.

Na základě předložené dokumentace **souhlasíme** s Regulačním plánem **RP.02 Na Váze 1** Rakovník.

V dalším stupni PD je třeba řešit tyto prostorové souvislosti:

v rámci PO pro povolení stavby je třeba vyřešit kolizi s CPZ, které je v majetku majitele budovy č.p. 166, Rakovník křížení a souběh inženýrských sítí s plynovodním zařízením musí být v souladu s ČSN 73 6005, tab. 1 a 2.

Vyhodnocení připomínky:

**akceptováno** – jedná se o limit v území evidovaný v ÚAP ORP Rakovník, který je nutné respektovat a uvedené prostorové souvislosti řešit v rámci navazující projektové dokumentaci povolení záměru.

## J. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

### Právní předpisy

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění  
Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění  
Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění  
Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění  
Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění  
Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění  
Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění  
Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění  
Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění  
Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění  
Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění  
Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění  
Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, v platném znění  
Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění  
Zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, v platném znění  
Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění  
Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění  
Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění  
Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění  
Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění  
Vyhláška MŽP ČR č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění  
Vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, v platném znění  
Vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provedení úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění  
Vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu  
Vyhláška č. 178/2012 Sb., vyhláška, kterou se stanoví seznam významných vodních toků a způsob provádění činností souvisejících se správou vodních toků  
Vyhláška č. 428/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb.

### ČSN

ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení  
ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic  
ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích  
ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací  
ČSN 73 4301 Obytné budovy  
ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb  
ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod  
TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami  
ČSN EN 752 Odvodňovací systém vně budov  
ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky

### Technické podmínky

TP 83 Odvodnění pozemních komunikací

**Politika územního rozvoje**

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (03/2024)

**Zásady územního rozvoje**

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje – Úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11. a 8. aktualizace (ATELIER T-plan s r.o., Praha, 03/2024)

**Územní plány**

Územní plán Rakovník – Úplné znění po vydání Změn č. 1 a č. 2 (08/2024)

**Územně analytické podklady**

ÚAP Středočeského kraje – 5. aktualizace 2021 (Ing. arch. Vlasta Poláčková, Hydrossoft Veleslavín, s. r. o., 9/2021)

ÚAP SO ORP Rakovník – 5. aktualizace 2020 (Městský úřad Rakovník, 12/2020)

**Studie**

Regulační plán RP-02 Na Váze 1. Regulační plán RP-03 Na Váze 2. Podrobné ověření hmotového a funkčního řešení (Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., Ing. arch. Kateřina Kurešová, Ing. Jiří Sovina, Ph.D., Ing. Václav Hofman, 01/2024)

**Metodiky / Metodické pokyny / Metodická sdělení**

Maier, K. – Vorel, J. – Šindlerová, V. – Peltan, T., 2016, aktualizace 2020: Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury. Certifikovaná metodika MMR ČR. Výstup výzkumného projektu TAČR Beta – TB050MMR001.

Metodické sdělení k veřejně prospěšným stavbám dopravní infrastruktury, MMR ČR, č. j. MMR-141/2019-81, zveřejněno 23. 7. 2013, aktualizováno 8. 3. 2019.

Martolos, J. – Šindlerová, V. – Bartoš, L., 2013: Metody prognózy intenzit generované dopravy. Plzeň: EDIP s.r.o.

Oficiální jednotná klasifikace ubytovacích zařízení České republiky 2021-202

**Odborné publikace**

Kohout, Michal – Štáfek, František – Tichý, David – Tittl, Filip, 2014: Můj dům, naše ulice: individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba. Praha: Zlatý řez.

Kohout, Michal – Tittl, Filip – Tichý, David – Jahodová, Šárka – Karabcová, Nikola, 2020: Stavět jinak: Koordinovaná výstavba obytných lokalit. Praha: Centrum kvality bydlení a UNIT architekti.

Rozmanová, N. – Pokorná, Z., 2019: Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech. Verze 2019. Brno: Ústav územního rozvoje.

Rozmanová, N. – Pokorná, Z., 2017: Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech. Brno: Ústav územního rozvoje.

Slovník územního plánování. ÚÚR, 2012-2019. (dostupné z <http://www.uur.cz/slovník2/>)

Principy a pravidla územního plánování. Internetová publikace. ÚÚR, 2014-2020 (dostupné z [www.uur.cz/default.asp?ID=2571](http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571))

## K. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

|         |                                             |
|---------|---------------------------------------------|
| č. j.   | číslo jednací                               |
| ČKA     | Česká komora architektů                     |
| ČR      | Česká republika                             |
| ČSN     | česká státní norma                          |
| ČÚZK    | Český úřad zeměměřičský a katastrální       |
| GIS     | geografický informační systém               |
| k.ú.    | katastrální území                           |
| MPZ     | městská památková zóna                      |
| ORP     | obec s rozšířenou působností                |
| PUPFL   | pozemky určené k plnění funkce lesa         |
| PÚR ČR  | Politika územního rozvoje České republiky   |
| RP      | regulační plán                              |
| SČK     | Středočeský kraj                            |
| SO ORP  | správní obvod obce s rozšířenou působností  |
| ÚAP     | územně analytické podklady                  |
| ÚP      | územní plán                                 |
| ÚSES    | územní systém ekologické stability          |
| VPO     | veřejně prospěšné opatření                  |
| VPS     | veřejně prospěšná stavba                    |
| ZPF     | zemědělský půdní fond                       |
| ZÚR     | zásady územního rozvoje                     |
| ZÚR SČK | Zásady územního rozvoje Středočeského kraje |

# 4 GRAFICKÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ  
REGULAČNÍHO PLÁNU RP.02 NA VÁZE 1