

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU STARÉ SEDLO

Pořizovatel: Městský úřad Sokolov, odbor stavební a územního plánování  
Rokycanova 1929, 356 01 Sokolov

---

*Zpráva o uplatňování je zpracována v souladu s ust. § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a s ust. § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.*

## 1. ÚVOD

Obec Staré Sedlo se nachází ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Sokolov a výměra jejího území činí 650 hektarů. K 01.01.2016 bylo v obci evidováno celkem 838 obyvatel.

Územní plán Staré Sedlo (dále také „ÚP“) byl pořízen dle postupu ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Pořízení ÚP bylo schváleno obecním zastupitelstvem dne 16.08.2004, zadání dne 26.09.2005. Společné jednání se konalo dne 01.10.2007 (tedy už za platnosti současného stavebního zákona), veřejné projednání se uskutečnilo dne 27.08.2008. ÚP Staré Sedlo byl zastupitelstvem obce vydán, formou opatření obecné povahy, usnesením č. 2/2009 dne 11.02.2009 a nabyl účinnosti dne 27.02.2009. Pořizovatelem této územně plánovací dokumentace byl Městský úřad Sokolov, odbor stavební a územního plánování (dále také „úřad územního plánování“).

Na základě podnětu soukromých osob bylo zastupitelstvem obce dne 13.05.2009 schváleno pořízení Změny č. 1 ÚP Staré Sedlo. Ke schválení zadání došlo dne 08.02.2012, společné jednání se konalo dne 07.11.2012 a veřejné projednání pak 22.07.2015. Zastupitelstvo obce vydalo Změnu č. 1 ÚP Staré Sedlo usnesením č. 11/2015 dne 25.11.2015, která poté nabyla účinnosti dne 19.12.2015. Pořizovatelem Změny č. 1 byl opět Městský úřad Sokolov, odbor stavební a územního plánování.

Zpracování zprávy o uplatňování ÚP (dále jen „Zpráva“) vyplývá z ustanovení § 55 stavebního zákona, kde je uvedeno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Obsahové náležitosti Zprávy jsou dány ustanovením § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Zpráva za období 02/2009 – 02/2013 byla předložena zastupitelstvu obce k projednání dne 07.02.2013, schválena byla dne 20.06.2013.

Úřad územního plánování vzal v úvahu před zahájením prací na návrhu Zprávy za období 02/2013 – 02/2017 nové souvislosti v území, zejména stavební řízení, a faktický stav zastavitelných ploch zjištěný vlastním průzkumem a terénním šetřením. Na návrhu Zprávy spolupracoval se starostou obce p. Miroslavem Toncarem. Návrh Zprávy byl zpracován v souladu s výše uvedenými právními předpisy, prověřen byl soulad s Aktualizací č. 1 Politiky územního rozvoje ČR a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou krajem – Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje (dále také „ZÚR KK“). Zpracovány byly také nové skutečnosti z aktualizovaných Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Sokolov (dále také „ÚAP“) týkající se daného území, s návazností na širší vztahy.

## 2. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU STARÉ SEDLO

### a) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Staré Sedlo včetně sdělení, zda nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, a byly-li zjištěny, návrhy na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci

V Územním plánu Staré Sedlo, včetně Změny č. 1, byly vymezeny zastavitelné plochy pro tato funkční využití: bydlení vesnické (BV), smíšené využití vesnického typu (SV), technická obsluha (TO), výroba průmyslová a sklady (VP), sport (RS) a dopravní obsluha (DO).

### Plochy bydlení vesnického (BV)

Celkem bylo pro toto využití navrženo cca 45,4 hektarů, v drtivé většině byly nové zastavitelné plochy vymezeny mimo zastavěné území. Při západním, severozápadním a jihovýchodním okraji sídla se nacházejí tři rozsáhlé lokality, které však nejsou vůbec využity. K využití došlo spíše u menších ploch v zastavěném území.

Zastavitelné plochy pro bydlení vesnické vymezené Změnou č. 1 ÚP Staré Sedlo zatím nebyly ani částečně využity.

<b>Číselné vyjádření:</b>	vymezeno celkem:	45,44 ha
	využito celkem:	5,2 ha
	využito v procentech:	11,44 %

### Plochy smíšeného využití vesnického typu (SV)

Celkem bylo v ÚP Staré Sedlo vymezeno pro tento typ využití cca 4,4 hektarů ploch. Oproti plochám BV byly tyto lokality využity z více než dvou třetin. Převážně se však jedná o plochy, do kterých byly vymezeny stavby, které v době zpracování územního plánu již existovaly. Jedinou nevyužitou lokalitou zůstává území v jihovýchodní části obce, které je součástí velké rozvojové plochy.

<b>Číselné vyjádření:</b>	vymezeno celkem:	4,43 ha
	využito celkem:	2,98 ha
	využito v procentech:	67,26 %

### Plochy technické obsluhy (TO)

V územním plánu bylo vymezeno celkem 0,1 hektaru a doposud nebyla jediná zastavitelná plocha, lokalizovaná u dálnice D6, využita.

<b>Číselné vyjádření:</b>	vymezeno celkem:	0,1 ha
	využito celkem:	0 ha
	využito v procentech:	0 %

### Plochy výroby průmyslové a skladů (VP)

Celkem bylo pro toto využití vymezeno cca 67,2 hektarů, které na západním okraji správního území obce navazují na vymezené plochy pro výrobu na území sousedního města Sokolov a tvoří průmyslovou zónu. Plochy zatím nebyly využity.

<b>Číselné vyjádření:</b>	vymezeno celkem:	67,27 ha
	využito celkem:	0 ha
	využito v procentech:	0 %

### Plochy sportu (RS)

Pro tento způsob využití bylo územním plánem navrženo cca 2,5 hektarů v návaznosti na stávající sportovní areál. Doposud tyto zastavitelné plochy nebyly využity.

<b>Číselné vyjádření:</b>	vymezeno celkem:	2,48 ha
	využito celkem:	0 ha

využito v procentech: 0 %

Plochy dopravní obsluhy (DO)

Územní plán vymezil cca 4 hektary návrhových ploch pro dopravní infrastrukturu, z nichž byly využity pouze ty, které souvisely s výstavbou rychlostní silnice R6 (momentálně již dálnice D6).

Ve Změně č. 1 ÚP Staré Sedlo došlo k vyřazení jedné ze zastavitelných ploch pro dopravní obsluhu, v jehož důsledku ubylo 1,27 ha pro tento způsob využití.

<b>Číselné vyjádření:</b>	vymezeno celkem:	2,87 ha
	využito celkem:	0,31 ha
	využito v procentech:	10,91 %

Za dobu účinnosti ÚP Staré Sedlo nevykazují koncepce veřejné infrastruktury a uspořádání krajiny nutnost jejich aktualizace či změny.

Při naplňování ÚP Staré Sedlo nebyly od doby jeho vydání zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území a územní rozvoj obce Staré Sedlo neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území.

**b) Problémy k řešení v Územním plánu Staré Sedlo vyplývající z územně analytických podkladů**

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Sokolov byly zpracovány 30.10.2008 a aktualizovány k 31.12.2016. Z ÚAP vyplývají následující problémy k řešení v Územním plánu Staré Sedlo:

- urbanistická závada – nevhodné funkce v území (býv. hasičárna v obci),
- nárůst průjezdné dopravy v důsledku zpoplatnění R6 a z toho plynoucí omezující průjezd obcí,
- stará důlní díla – dědičná štola Jana Křtitele, Staré Sedlo,
- zástavba v záplavovém území – koryto Starosedelského potoka revitalizováno na max. Q20,
- nedostatečné občanské vybavení - chybí škola, lékař, sociální služby, bankomat,

Problémy vyplývající z ÚAP a týkající se správního území obce Staré Sedlo nejsou buď územním plánem řešitelné (jedná se o stávající limity v území), anebo již platná územně plánovací dokumentace obce umožňuje jejich řešení.

V území nebyly v rámci ÚAP zaznamenány žádné záměry.

**c) Vyhodnocení souladu Územního plánu Staré Sedlo s Politikou územního rozvoje ČR a územně plánovací dokumentací vydanou Karlovarským krajem**

Dle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, která byla schválena vládou České republiky dne 15.04.2015 usnesením vlády č. 276/2015 (dále jen „PÚR ČR“), se správní území obce nachází v rozvojové oblasti OB12 - území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Karlovy Vary při spolupůsobení vedlejšího centra Ostrov. Podporujícím faktorem rozvoje je poloha na připravované rychlostní silnici R6 Praha-Karlovy Vary-Cheb-hranice ČR. Dále se obce Staré Sedlo dotýká vymezení ploch elektroenergetiky E2 pro elektrické stanice 400/110 kV Vítkov a Verněřov a koridory pro dvojité vedení 400 kV Hradec – Verněřov, Verněřov – Vítkov a Vítkov – Přeštice.

Nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou Karlovarským krajem jsou Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen „ZÚR KK“), které byly vydány Zastupitelstvem Karlovarského kraje dne 16.09.2010 usnesením č. ZK 223/09/10 a nabyly účinnosti dne 16.10.2010. V současné době je pořizována Aktualizace č. 1. Území obce je zahrnuto do nadregionální rozvojové oblasti OB12 (zpřesněno z PÚR ČR). Na území obce Staré Sedlo je evidována veřejně prospěšná stavba D03 – stavba rychlostní silnice R6 v úseku Hory – Kamenný Dvůr a veřejně prospěšná opatření U43 – RBC Údolí Ohře, U112 – NRBK Amerika-Svatošské skály, U509 – RBK K 40-Milíře a U558 – RBK K40-Prameniště u Hruškové.

Na území obce se nachází plocha nadmístního významu č. 3 – Průmyslová zóna Sokolov-Staré Sedlo. ZÚR KK se dále zmiňují také o ploše nadmístního významu č. 4 – Průmyslová zóna Sokolov-Vítkov, nicméně ta se na území obce nenachází a ani ho žádným způsobem neovlivňuje.

Soulad ÚP Staré Sedlo s PÚR ČR a ZÚR KK byl zajištěn při zpracování Změny č. 1 tohoto ÚP.

**d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 3 stavebního zákona**

Z téměř padesáti hektarů zastavitelných ploch vymezených v ÚP Staré Sedlo pro bydlení (součet BV a SV = 49,87 ha) bylo doposud využito 8,18 ha, což v procentuálním vyjádření činí 16,4 %. Dále byly částečně využity některé plochy pro dopravní infrastrukturu (cca 11 %). Ze zastavitelných ploch pro výrobu, rekreaci (sport) a technickou obsluhu nebyla využita žádná vymezená plocha.

Na základě těchto skutečností pořizovatel dospěl k názoru, že nelze prokázat nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy, a potřebu vymezení nové zastavitelné plochy vyhodnotil jako nedůvodnou. V souvislosti s tím, že od roku 2000 přibýlo v obci cca 130 obyvatel, umožňuje aktuální množství zastavitelných ploch adekvátní rozvoj obce.

Přesto nelze vyloučit možnost, že v dalších případných změnách územního plánu dojde, například v důsledku nepřesného vymezení ve stávající územně plánovací dokumentaci, k vymezení dalších zastavitelných ploch drobného charakteru (pro individuální potřebu vlastníků).

**e) Pokyny pro zpracování návrhu změny Územního plánu Staré Sedlo, v rozsahu zadány změny**

Vzhledem k nedostatečně využitým rozvojovým plochám nevyplývá ze Zprávy potřeba pořídit změnu ÚP Staré Sedlo, a proto nejsou součástí této Zprávy ani pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP Staré Sedlo.

**f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny Územního plánu Staré Sedlo na udržitelný rozvoj území, pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Vzhledem ke skutečnosti, že ze Zprávy nevyplývá potřeba pořídit změnu ÚP Staré Sedlo, konstatuje pořizovatel, že lze vyloučit významný negativní vliv Zprávy na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, a z tohoto důvodu není potřeba zpracovávat vyhodnocení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území. Nestanovují se tak žádné požadavky, ani podmínky.

**g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny Územního plánu Staré Sedlo, je-li zpracování variant vyžadováno**

Ze Zprávy nevyplývá pořízení změny ÚP Staré Sedlo, a proto není ani požadováno zpracování variant.

**h) Návrh na pořízení Územního plánu Staré Sedlo, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Koncepce stávajícího ÚP Staré Sedlo není ovlivněna, návrh na pořízení nového ÚP Staré Sedlo se proto nestanovuje.

**i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování Územního plánu Staré Sedlo zjištěny**

Při uplatňování ÚP Staré Sedlo nebyly od doby jeho vydání zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, proto nejsou uplatňovány požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci, ani kompenzaci.

**j) Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje**

Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje se nepodává.

### **3. ZÁVĚR**

Návrh této Zprávy za období únor 2013 až únor 2017 bude na základě § 55 odst. 1 a přiměřeně dle § 47 stavebního zákona projednán s příslušnými dotčenými orgány, Krajským úřadem Karlovarského kraje, sousedními obcemi a veřejností. Následně bude návrh dle výsledků projednání upraven a předložen Zastupitelstvu obce Staré Sedlo k projednání a schválení.

#### **Seznam zkratk:**

NRBK	- nadregionální biokoridor
PÚR ČR	- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1
RBC	- regionální biocentrum
RBK	- regionální biokoridor
ÚAP	- územně analytické podklady
ÚP	- územní plán
ZÚR KK	- Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje