

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Sadov



Návrh zprávy je zpracován dle § 15 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Zpráva vyhodnocuje uplatňování územního plánu s využitím všech zjištěných nových skutečností, které v území nastaly.

OBSAH

ÚVOD	4
A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.....	5
A.1. vyhodnocení uplatňování územního plánu Sadov.....	5
A.1.1 zastavěné území.....	5
A.1.2 základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot.....	5
A.1.3 urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
A.1.3.1 zastavitelné plochy	9
A.1.3.2 plochy přestavby.....	11
A.1.3.3 plochy změn v krajině	14
A.1.3.4 plochy sídelní zeleně	15
A.1.4 koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování	15
A.1.5 koncepce uspořádání krajiny včetně ploch změn a územní systém ekologické stability (ÚSES)	15
A.1.5.1 plochy změn v krajině.....	15
A.1.5.2 územní systém ekologické stability (ÚSES)	15
A.1.6 podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití	16
A.1.7 veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	16
A.1.7.1 plochy a koridory pouze s možností vyvlastnění	16
A.1.7.2 plochy a koridory pouze s možností vyvlastnění nebo s možností zřízení věcného břemene.....	17
A.1.8 veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	19
A.1.9 plochy a koridory, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie.....	19
A.2 vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona)20	
A.3 vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj.....	20
B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů	20
C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	20
D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona 21	
E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny	22
E.1 požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	22
E.2 požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit	24
E.3 požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	24

E.4	požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.....	24
E.5	požadavky na zpracování variant řešení.....	24
E.6	požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	25
F.	Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.....	26
G.	Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.....	26
H.	Návrh na pořízení nového územního plánu pokud ze skutečností pod písmeny A. až D. vyplýne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu	26
I.	Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny	26
J.	Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje	26
ZÁVĚR		27

ÚVOD

Povinnost předložit zastupitelstvu zprávu o uplatňování územního plánu (dále jen „Zpráva“) ukládá pořizovateli stavební zákon § 55 a to nejpozději 4 roky po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jedenkrát za 4 roky v uplynulém období.

Obsah Zprávy stanovuje § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (dále jen „Vyhláška 500/2006“).

Pořizovatel před zahájením práce na návrhu Zprávy v součinnosti s pověřeným zastupitelem shromáždil poznatky o nových souvislostech v území. Vycházel zejména ze stavebních řízení a vlastního šetření. Výsledný návrh byl zpracován v souladu s výše uvedenými právními předpisy. Zároveň byl prověřen soulad s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5 (dále jen „PÚR“) a Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „ZÚR“) a prověřeny a zapracovány byly i nové skutečnosti z aktualizovaných Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností, týkající se daného území v návaznosti na širší vztahy.

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Pořízení územního plánu bylo schváleno zastupitelstvem obce Sadov usnesením č. 6/2009 ze dne 25. 3. 2009. Územní plán byl pořízen postupem dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a následně vydán formou opatření obecné povahy. Dne 4. 5. 2016 nabyl územní plán Sadov účinnosti.

A.1. vyhodnocení uplatňování územního plánu Sadov

V uplynulých 4 letech po vydání ÚP nebyla vydána žádná jeho změna ani nebylo zahájeno její projednávání. Územní plán řeší celé správní území obce Sadov s celkovou rozlohou 19,34 km². Správní území obce Sadov má 5 katastrálních území – Podlesí, Sadov, Lesov, Bor u Karlových Var a Stráž.

A.1.1 zastavěné území

Hranice zastavěného území byla vymezena ke dni 30. 9. 2013. Územní plán vymezuje 5 samostatných kompaktních zastavěných území - sídlo Podlesí, samostatná část Sadov (včetně lokality Na Rejdě) + Dolní Lesov, Horní Lesov, sídlo Bor a sídlo Stráž. Zastavěné území je dále tvořeno 5 samostatnými lokalitami individuální zástavby a to: objekty rodinných domů ve východní části katastrálního území Podlesí u Sadova u Sadovského potoka, objektem rodinného domu a areálu firmy Berger v jihozápadní části katastrálního území Sadov, rodinným domem v jihovýchodní části katastrálního území Lesov a rodinným domem v severní části katastrálního území Bor u Karlových Var.

Poznámka pořizovatele:

1) Hranice zastavěného území bude aktualizována změnou územního plánu.

A.1.2 základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot je v územním plánu stanovena a není nutné ji měnit.

A.1.3 urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce vyhovuje současným požadavkům na rozvoj obce a není nutné ji zásadně měnit. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny vně zastavěného území. Plochy přestavby vymezuje územní plán v zastavěném území obce. Systém sídelní zeleně územní plán vymezuje v zastavěném a zastavitelném území obce. Plochy sídelní zeleně jsou územním plánem navrženy jako plochy veřejného prostranství s veřejnou zelení PV, plochy zeleně soukromé a vyhrazené ZS a zeleně přírodního charakteru ZP. Nové plochy zeleně navrhuje jako plochy zeleně ochranné a izolační ZO.

V průběhu uplatňování územního plánu bylo ze strany veřejnosti podáno několik žádostí na změnu územního plánu. Převážná většina žádosti se týkala katastrálního území Sadov, kde byla požadována změna účelu využití ploch pozemků, které jsou vymezené ve stabilizovaném území jako plochy rekreace – zahrádková osada, na pozemky pro bydlení. Dále byly podány dvě žádosti na změnu územního plánu týkající se pozemků v katastrálním území Lesov, čtyři žádosti týkající se změny způsobu využití pozemků v katastrálním území Bor u Karlových Var. Dvě žádosti byly podány na změnu způsobu využití pozemků v katastrálním území Podlesí.

Všechny žádosti pořizovatel vyhodnotil a spolu se svým stanoviskem je předložil zastupitelstvu obce k rozhodnutí (tabulka č. 1).

tabulka č. 1 Požadavky na změnu územního plánu - veřejnost

Poř. číslo	Pozemek parc. č.	Katastrální území	Dosavadní způsob využití	Navrhovaný způsob využití	Vyhodnocení pořizovatele včetně stanoviska	Rozhodnutí zastupitelstva obce
1.	45/56	Sadov	Plocha rekreace - zahrádková osada RZ	Bydlení	Pozemky tvoří jednu plochu, která je vymezena v podstatě uprostřed plochy pro bydlení. Změna doporučena.	Schváleno - usnesení ze dne 27. 6. 2018
	45/6					
	45/55					
	45/22					
2.	45/58	Sadov	Plocha rekreace - zahrádková osada RZ	Bydlení	Pozemky tvoří jednu plochu mezi pozemky s využitím pro rekreaci – zahrádková osada RZ. Změna nedoporučena.	Neschváleno – usnesení ze dne 19. 9. 2018
	45/84					
	45/12					
3.	45/39	Sadov	Plocha rekreace - zahrádková osada RZ	Bydlení	Pozemky spolu s pozemky ze žádosti č. 1 tvoří „klín“ v ploše bydlení. Změna doporučena.	Schváleno – usnesení ze dne 21. 8. 2019
	45/57					
4.	45/58	Sadov	Plocha rekreace - zahrádková osada RZ	Bydlení		
	45/84					
	45/12					
5.	1292/4	Bor u Karlových Var	Hranice mezi plochou bydlení v rodinných domech BV a plochou veřejného prostranství PV	Bydlení	Pro svoji malou výměru (4 m ²) a vzhledem k měřítku územního plánu, je možné pozemek považovat za součást plochy pro bydlení. Změna nedoporučena.	Neschváleno – usnesení ze dne 21. 8. 2019
6.	356/1	Lesov	Plocha smíšená nezastavěného území NSpz	Bydlení	Pozemek tvoří nevhodnou proluku mezi dvěma plochami pro bydlení. Změna doporučena.	Schváleno – usnesení ze dne 23. 12. 2019
7.	45/59	Sadov	Plocha rekreace - zahrádková osada RZ	Bydlení	Pozemky spolu s pozemky ze žádostí č. 1, 3 a 4 tvoří „klín“ v ploše bydlení. Změna doporučena.	Schváleno – usnesení ze dne 15. 4. 2020
	45/7					
	45/85					
8.	1701	Bor u Karlových Var	Plocha smíšená nezastavěného území NSpz	Bydlení	Pozemek je v prognózním ložisku nerostných surovin. Změna nedoporučena	Schváleno – usnesení ze dne 24. 6. 2020
9.	299/1	Lesov	Plocha přírodní NP a plocha nezastavěného území přírodní a zemědělská Nspz	Bydlení	Část pozemku vymezená na ploše NP je součástí lokálního biocentra BC 41. Část pozemku vymezené v ploše Nspz doporučuje	Schváleno – usnesení ze dne 24. 6. 2020

					<i>pořizovatel prověřit možnost změny ÚP.</i> Změna částečně doporučena.	
10.	1489	Bor u Karlových Var	Plocha zemědělská NZ	Bydlení	<i>Pozemek navazuje na rozvojovou plochu bydlení Z22, částečně zasahuje do prognózního ložiska nerostných surovin.</i> Změna částečně doporučena.	Schváleno – usnesení ze dne 24. 6. 2020
11.	69/24	Podlesí	Plocha smíšená nezastavěného území Nsn	Plocha zemědělská; část bydlení	<i>Současné zařazení pozemku do plochy Nsn funkčně neodpovídá skutečnosti. Na pozemku se nenacházejí nerostné suroviny ani zde nebyly v minulosti těženy. V původním ÚP byl pozemek zařazen do plochy zemědělské. Využití části pozemku pro bydlení a to podél stávající komunikace by vhodně doplnilo současnou zástavbu.</i> Změna doporučena.	Schváleno – usnesení ze dne 24. 6. 2020
	69/2					
12.	42/2	Podlesí	Plocha sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená zeleň ZS	Bydlení	<i>Pozemky bývalých zahrádek u železniční trati. Zeleň soukromá a vyhrazená je vymezená z důvodu chránit pozemky před zastavěním. Zároveň zde plní funkci izolační – ochrana před negativními vlivy železniční dopravy</i> Změna nedoporučena	Neschváleno – usnesení ze dne 7. 10. 2020
	42/3					
	42/4					
	699/8					
13.	1422	Bor u Karlových Var	Plocha smíšená nezastavěného území NSpz	Bydlení	<i>Pozemek je sevřen mezi komunikací I. třídy, rozvojovou plochu výroby VD a plochou bydlení BV. V podstatě nemá návaznost na jiné přírodní plochy.</i> Změna doporučena.	Schváleno – usnesení ze dne 7. 10. 2020

Poznámka pořizovatele:

2) V rámci nejbližší změny územního plánu prověřit, zda je možné vyhovět žádostem o změnu územního plánu, které byly zastupitelstvem schváleny.

A.1.3.1 zastavitelné plochy

Zastavitelné plochy jsou navrženy ve všech sídlech správního území obce Sadov a mají 5 různých způsobů využití: plochy bydlení v rodinných domech, plochy občanského vybavení, plochy technické infrastruktury, plochy dopravní infrastruktury a plochy výroby a skladování. Plochy pro bydlení v rodinných domech jsou navrženy ve všech sídlech kromě Stráně. Plochy občanského vybavení územní plán navrhuje v Sadově, Lesově a Stráni, plochy technické infrastruktury pouze v Podlesí a Boru. Plochy dopravní infrastruktury a výroby a skladování jsou navrženy v Podlesí, Sadově a Boru.

V průběhu uplatňování územního plánu byly zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech v celém správním území obce Sadov využity zcela minimálně, zhruba 5% z celkové plochy navržených zastavitelných ploch. Největší využitelnost těchto ploch byla prokázána v katastrálním území Lesov. Tady bylo využito 22% ploch pro bydlení. Naproti tomu v Boru, kde zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech mají největší výměru z celého správního území obce Sadov, jsou tyto plochy využity pouze ze 3%. Plochy občanského vybavení, technické a dopravní infrastruktury, plochy výroby a skladování a plochy občanského vybavení nebyly využity zatím vůbec (tabulka č. 2).

V době od vydání územního plánu do doby, kdy byla schválena Zpráva o uplatňování územního plánu Sadov, nebyly podány žádné návrhy na vymezení nových zastavitelných ploch.

tabulka č. 2 Zastavitelné plochy

Označ. lokality	Navržený způsob využití plochy	Celková plocha (m ²)	Využitá plocha (m ²)	Vyhodnocení využití ploch (%)	Poznámka
k.ú. Podlesí u Sadova					
Z3	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	2 399	0	0	
Z53	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	1 300	1300	100	dokončený 1 RD
Z6	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	62 414	0	0	
Z7	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	8 703	0	0	
Z8	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	6 387	4 837	75	dokončený 1 RD
Z4	Bydlení v rodinných domech venkovské BV	1 600	0	0	
Plochy bydlení v rodinných domech celkem		82 803	7 437	9	
DS1	Plochy dopravní infrastruktury DS	21 828	0	0	
Plochy dopravní infrastruktury celkem		21 828	0	0	
Z37	Plochy technické infrastruktury TI	246	0	0	
Z36	Plochy technické infrastruktury TI – nová trafostanice	10	0	0	
Plochy technické infrastruktury celkem		256	0	0	
Z54	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL	73 793	0	0	
Z9	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL	9 269	0	0	
Plochy výroby a skladování celkem		83 062	0	0	

Celkem k.ú. Podlesí u Sadova		187 949	7 437	4	
k.ú. Sadov					
Z10	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	5 810	0	0	
Z39	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	35 329	3 863	11	dokončená veřejná infrastruktura + 2 RD
Z40	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	2 820	0	0	
Z41	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	1 553	0	0	
Z57	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	30 865	0	0	
Plochy bydlení v rodinných domech celkem		76 377	3 863	5	
DS2	Plochy dopravní infrastruktury DS	2 934	0	0	
DS5	Plochy dopravní infrastruktury DS	6 886	0	0	
Plochy dopravní infrastruktury celkem		9 820	0	0	
Z45	Plochy občanského vybavení OX – zázemí golfu	4 557	0	0	
Plochy občanského vybavení celkem		4 557	0	0	
Z55	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL	17 515	0	0	
Z56	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL	15 820	0	0	
Plochy výroby a skladování celkem		33 335	0	0	
Celkem k.ú. Sadov		124 089	3 863	3	
k.ú. Lesov					
Z11	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	2 159	0	0	
Z16	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	816	0	0	
Z17	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	786	0	0	
Z42	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	13 609	12 403	91	dokončených 8 RD + 1 rozestavěný RD
Z43	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	5 018	0	0	
Z44	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	12 819	1 629	12	dokončené 2 RD
Z13	Bydlení v rodinných domech venkovské BV	28 416	0	0	vydané územní rozhodnutí na veřejnou infrastrukturu
Plochy bydlení v rodinných domech celkem		63 623	14 032	22	
Z14	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS	14 389	0	0	
Z12	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura OV	10 040	0	0	vydané územní rozhodnutí na veřejnou infrastrukturu
Plochy občanského vybavení celkem		24 429	14 386	14 386	
Celkem k.ú. Lesov		88 052	14 032	16	
k.ú. Bor u Karlových Varů					
Z27	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	16 752	527	3	vydaný společný souhlas na 1 RD

Z28	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	4 376	0	0	
Z29	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	4 165	0	0	
Z30	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	10 662	0	0	
Z31	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	13 734	0	0	
Z48	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	4 281	0	0	
Z49	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	6 163	0	0	
Z51	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	9 017	0	0	
Z52	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	16 925	0	0	umístěné dočasné stavby (do 31. 12. 2014)
Z20	Bydlení v rodinných domech venkovské BV	23 594	0	0	zkolaudovaná stavba vodovodu a kanalizace 6/2020
Z22	Bydlení v rodinných domech venkovské BV	9 249	0	0	
Z24	Bydlení v rodinných domech venkovské BV	16 280	0	0	
Z25	Bydlení v rodinných domech venkovské BV	6 930	4 017	58	dokončený 1 RD
Plochy bydlení v rodinných domech celkem		142 128	4 544	3	
DS3	Plochy dopravní infrastruktury DS	334	0	0	
Plochy dopravní infrastruktury celkem		334	0	0	
Z38	Plochy technické infrastruktury TI – nová trafostanice	10	0	0	
Plochy technické infrastruktury celkem		10	0	0	
Z18	Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba VD	15 715	0	0	
Z19	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL	12 456	0	0	
Z23	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba VZ	16 604	0	0	
Plochy výroby a skladování celkem		44 775	0	0	
Celkem k.ú. Bor u Karlových Varů		180 998	4 544	3	
k.ú. Stráň					
Z33	Plochy občanského vybavení OX -	9 735	0	0	
Plochy občanského vybavení celkem		9 735	0	0	
Celkem k.ú. Stráň		9 735	0	0	
Celkem správní území obce Sadov		590 823	29 876	5	

A.1.3.2 plochy přestavby

Plochy přestavby jsou navrženy ve všech sídlech správního území obce Sadov. Plochy přestavby jsou rozděleny do 7 různých způsobů využití: bydlení v rodinných domech, plochy technické infrastruktury, plochy výroby a skladování, plochy rekreace, plochy se specifickým využitím, plochy veřejného prostranství a plochy zeleně.

Plochy určené pro bydlení v rodinných domech jsou navrženy ve všech sídlech správního území Sadov. Naopak plochy výroby a skladování a plochy veřejného prostranství jsou navrženy pouze v Lesově, plochy rekreace a plochy se specifickým využitím jen v Podlesí. Plochy technické infrastruktury jsou vymezeny v Podlesí a ve Stráni, plochy zeleně v Boru a ve Stráni.

V průběhu uplatňování územního plánu byly plochy přestavby využity zhruba o 15% více oproti navrženým zastavitelným plochám. Z celkové výměry všech ploch přestavby ve správním území obce Sadov jich bylo využito 20%. Například ve Stráni, kde je vymezeno celkem 8 ploch přestavby, nebyla zatím využita žádná plocha přestavby. Největší využití ploch přestavby určených pro bydlení v rodinných domech bylo zjištěno v sídle Lesov (29%). Plochy rekreace, které jsou navrženy pouze v Podlesí u Sadova, jsou využity celé (100%). Ostatní plochy přestavby s různým způsobem využití ve správním území obce Sadov nebyly zatím využity (tabulka č. 3).

V době od vydání územního plánu do doby, kdy byla vydána Zpráva o uplatňování územního plánu Sadov, nebyly podány žádné návrhy na vymezení nových přestavbových ploch.

tabulka č. 3 Plochy přestavby

Číslo lokality	Navržený způsob využití plochy	Celková plocha (m ²)	Využitá plocha (m ²)	Vyhodnocení využití ploch (%)	Poznámka
k.ú. Podlesí u Sadova					
P2	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	1 942	0	0	
P19	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	1 098	758	69	dokončený 1 RD
P26	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI (není uvedena ve výroku ÚP)	3 934	0	0	plocha není uvedena ve výroku ÚP - doplnit
Plochy bydlení v rodinných domech celkem		6 974	758	11	
P1	Plochy rekreace RI	1 361	1 361	100	dokončená 1 rekreační chata
Plochy rekreace celkem		1 361	1 361	100	
P25	Plochy se specifickým využitím BX	1 600	0	0	
Plochy se specifickým využitím		1600	0	0	
P16	Plochy technické infrastruktury TI – rekonstrukce stávající čistírny odpadních vod	400	0	0	
Plochy technické infrastruktury celkem		400	0	0	
Celkem k.ú. Podlesí u Sadova		10 335	2 118	20	
k.ú. Sadov					
P27	Bydlení v rodinných domech venkovské BV	2 373	1 187	0	vydaný společný souhlas na 1 RD
Plochy bydlení v rodinných domech celkem		2 373	1 187	0	
Celkem k.ú. Sadov		2 373	1 187	0	
k.ú. Lesov					
P8	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	5 797	0	0	

P18	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	7 841	2 663	34	dokončený 1 RD
P20	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	4 496	2 614	58	dokončené 2 RD
P21	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	12 232	0	0	
P28	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	697	0	0	
P29	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	2 134	0	0	
P30	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	1 321	0	0	
P31	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	6 835	6 835	100	zahájena stavba 1 RD
Plochy bydlení v rodinných domech celkem		41 414	12 112	29	
P24	Plochy veřejného prostranství PV	376	0	0	
Plochy veřejného prostranství celkem		376	0	0	
P7	Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba VD	38 043	12 628	33	recyklační centrum
Plochy výroby a skladování celkem		38 043	12 628	33	
Celkem k.ú. Lesov		79 833	24 740	31	
k.ú. Bor u Karlových Varů					
P9	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	1 173	1 173	100	1 RD bez stavebního povolení
P32	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	12 156	1 412	12	dokončený 1 RD
P33	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	1 942	0	0	
Plochy bydlení v rodinných domech celkem		15 271	2 585	17	
P22	Plochy zeleně – zeleň ochranná a izolační ZO	9 377	0	0	
Plochy zeleně celkem		9 377	0	0	
Celkem k.ú. Bor u Karlových Varů		24 648	2 585	11	
k.ú. Stráž					
P10	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	6 096	0	0	
P11	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	1 577	0	0	
P15	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	4 622	0	0	
P12	Bydlení v rodinných domech venkovské BV	14 133	0	0	
P13	Bydlení v rodinných domech venkovské BV	2 902	0	0	
P14	Bydlení v rodinných domech venkovské BV	1 677	0	0	
Plochy bydlení v rodinných domech celkem		31 007	0	0	

P17	Plochy technické infrastruktury TI – nová hydroforová stanice	373	0	0	
Plochy technické infrastruktury celkem		373	0	0	
P23	Plochy zeleně – zeleň ochranná a izolační ZO	7 658	0	0	
Plochy zeleně celkem		7 658	0	0	
Celkem k.ú. Stráň		39 038	0	0	
Celkem správní území obce Sadov		156 227	30 630	20	

Poznámka pořizovatele:

3) Plocha P26 v k.ú. Podlesí u Sadova není uvedena ve výroku územního plánu. Pořizovatel doporučuje při následné změně územního plánu tuto plochu doplnit.

A.1.3.3 plochy změn v krajině

Plochy změn v krajině jsou navrženy pouze v sídlech Sadov a Stráň. Žádná z těchto ploch není zatím využita (tabulka č. 4).

tabulka č. 4 Plochy změn v krajině

Číslo lokality	Navržený způsob využití plochy	Celková plocha (m ²)	Využitá plocha (m ²)	Vyhodnocení využití ploch (%)
k.ú. Sadov				
K3	Plocha golfového hřiště	132 500	0	0
K4	Plocha golfového hřiště		0	0
Celkem		132 500	0	0
k.ú. Stráň				
K1	Plocha vodní nádrže č. 1	2 584	0	0
K2	Plocha vodní nádrže č. 2	847	0	0
Celkem		3 431	0	0
Celkem správní území obce Sadov		135 931	0	0

Poznámka pořizovatele:

4) Pořizovatel doporučuje kapitolu „Plochy změn v krajině“ při následné změně ÚP zařadit i do kapitoly „Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů“.

5) Plochy K1 a K2 v k.ú. Stráň nejsou vyznačeny ve výkrese základního členění. Pořizovatel doporučuje tyto plochy při následné změně ÚP do výkresu zakreslit.

6) Vodní plocha na pozemku 238/1 v k.ú. Lesov je v grafické části ÚP vyznačena jako plocha změny. V textu není uvedena.

A.1.3.4 plochy sídelní zeleně

Plochy sídelní zeleně jsou navrženy v sídlech Bor a Stráž. V obou případech se jedná o plochy pro ochrannou a izolační zeleň kolem zemědělských areálů (tabulka č. 5).

tabulka č. 5 Plochy sídelní zeleně

Číslo lokality	Navržený způsob využití plochy	Celková plocha (m ²)	Využitá plocha (m ²)	Vyhodnocení využití ploch (%)
k.ú. Bor				
P22	Plochy zeleně – zeleň ochranná a izolační ZO	9 377	0	0
Celkem		9 377	0	0
k.ú. Stráž				
P23	Plochy zeleně – zeleň ochranná a izolační ZO	7 658	0	0
Celkem		7 658	0	0
Celkem správní území obce Sadov		17 035	0	0

A.1.4 koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování

Koncepce veřejné infrastruktury obsahuje koncepci dopravní a technické infrastruktury, občanské vybavení a veřejné prostranství. Tato koncepce vyhovuje požadavkům na rozvoj obce a není nutné ji měnit.

A.1.5 koncepce uspořádání krajiny včetně ploch změn a územní systém ekologické stability (ÚSES)

Územní plán zachovává základní krajinný ráz na správním území obce Sadov, jehož reliéf lze charakterizovat jako členitou pahorkatinu, která je modelována údolí vodotečí a svahy plochých hřbetů. Koncepce uspořádání krajiny vyhovuje současnému rozvoji obce a není nutné ji měnit.

A.1.5.1 plochy změn v krajině

Plochy změn v krajině a jejich dosavadní využití jsou uvedeny v kapitole A.1.3.3 Plochy změn v krajině (tabulka č. 4).

A.1.5.2 územní systém ekologické stability (ÚSES)

Správním územím obce Sadov prochází nadregionální biokoridor K41 a nachází se zde regionální biocentrum RC376. Oba prvky jsou převzaty ze ZÚR. Místní prvky ÚSES jsou funkční nebo navrhované. Z místního šetření bylo zjištěno, že v navrženém biokoridoru BK 23 (spojnice biocentra BC19 a BC20) v katastrálním území Sadov (pozemek parc. č. 132) je vytvořena zpevněná plocha o rozloze cca 20 x 30 m, která slouží jako parkoviště kamionů společnosti Sedlecký kaolin a.s.. Na stejné parcele by obec chtěla vybudovat parkoviště, které by sloužilo místnímu kulturnímu domu. Biokoridor BK23 je přerušen místní komunikací a plochou výroby a skladování VL a nemá tak přímou návaznost na biocentrum BC20. Dále bylo zjištěno, že v grafické části ÚP jsou jako funkční biocentrum BC19 označené 3 různá biocentra, která spolu nesouvisí.

Poznámka pořizovatele:

7) Plochy změn v krajině jsou v ÚP uvedeny pouze v kapitole „Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“. Pořizovatel doporučuje zařadit Plochy změn v krajině i do kapitoly Koncepce uspořádání krajiny.

8) pořizovatel doporučuje změnou ÚP prověřit navržený ÚSES, především pak možnost změny trasy biokoridoru BK 23 a označení funkčního biocentra BC19.

A.1.6 podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán stanovuje pro jednotlivé plochy s různým způsobem využití hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití ploch a základní podmínky prostorového využití. Tyto podmínky v převážné většině splňují účelné využití území.

Z místního šetření bylo zjištěno, že podmínky prostorového využití u plochy rekreace – zahrádkové osady již nevyhovují dnešnímu využívání této plochy. Rekreace formou zahradičení je v útlumu a zahrádky v zahrádkové osadě jsou využívány spíše pro rekreaci rodinnou, na mnohých zahrádkách jsou umístěny např. bazény a zahradní altány.

Poznámka pořizovatele:

9) Pořizovatel navrhuje v rámci změny územního plánu prověřit možnost změny podmínek prostorového využití v zahrádkových osadách.

A.1.7 veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Územní plán stanovuje veřejně prospěšné stavby (dále jen VPS) a veřejně prospěšná opatření (dále jen VPO), pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

A.1.7.1 plochy a koridory pouze s možností vyvlastnění

Jako plochy a koridory pouze s možností vyvlastnění jsou v územním plánu navržena veřejně prospěšná opatření ke zvyšování retenční schopnosti území (VR 01 a VR 02) a prvky územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES). Převážná většina těchto opatření je navržena v katastrálním území Stráň, Bor u Karlových Var a Lesov. Minimálně jich je navrženo v katastrálním území Sadov. V katastrálním území Podlesí nejsou navržena žádná veřejně prospěšná opatření.

Za dobu platnosti územního plánu nebyly realizovány žádné VPO (tabulka č. 6).

tabulka č. 6 Veřejně prospěšná opatření

Označení VPO	k.ú.	Navržený způsob využití	Vyhodnocení
VR 01	Stráň	Obnova vodní nádrže č. 1	požadavek trvá
VR 02	Stráň	Obnova vodní nádrže č. 2	požadavek trvá
VU 01	Lesov	Založení místního biocentra BC 20 „U trati“	požadavek trvá
	Sadov		požadavek trvá
VU 02	Lesov	Založení místního biocentra BC 39 „Pod Novou Vískou“	požadavek trvá
VU 03	Lesov	Založení místního biocentra BC 41 „Pod Lesovem“	požadavek trvá
VU 04	Bor u K.Var	Založení místního biocentra BC 40 „Nad dálnicí“	požadavek trvá
VU 05	Bor u K.Var	Založení místního biocentra BC 43 „V zahradách“	požadavek trvá
VU 6	Bor u K.Var	Založení místního biocentra BC 64 „Pod podkovou“	požadavek trvá
VU 7	Bor u K.Var	Založení místního biocentra BC 67 „K Pulovicím“	požadavek trvá
VU 8	Stráň	Založení místního biocentra BC 59 „Nástraha“	požadavek trvá
VU 9	Stráň	Založení místního biocentra BC 60 „Farářův les“	požadavek trvá
VU 10	Sadov	Založení místního biokoridoru BK 23	požadavek trvá

VU 11	Lesov	Založení místního biokoridoru BK 48	požadavek trvá
VU 12	Lesov	Založení místního biokoridoru BK 49	požadavek trvá
VU 13	Lesov	Založení místního biokoridoru BK 50	požadavek trvá
VU 14	Lesov	Založení místního biokoridoru BK 51	požadavek trvá
	Bor u K.Var		požadavek trvá
VU 15	Bor u K.Var	Založení místního biokoridoru BK 52	požadavek trvá
VU 16	Bor u K.Var	Založení místního biokoridoru BK 53	požadavek trvá
VU 17	Bor u K.Var	Založení místního biokoridoru BK 54	požadavek trvá
VU 18	Bor u K.Var	Založení místního biokoridoru BK 79	požadavek trvá
VU 19	Bor u K.Var	Založení místního biokoridoru BK 80	požadavek trvá
VU 20	Bor u K.Var	Založení místního biokoridoru BK 81	požadavek trvá
VU 21	Bor u K.Var	Založení místního biokoridoru BK 82	požadavek trvá
VU 22	Bor u K.Var	Založení místního biokoridoru BK 89	požadavek trvá
VU 23	Stráň	Založení místního biokoridoru BK 75	požadavek trvá
VU 24	Stráň	Založení místního biokoridoru BK 76	požadavek trvá
VU 25	Stráň	Založení místního biokoridoru BK 77	požadavek trvá
VU 26	Stráň	Založení místního biokoridoru BK 78	požadavek trvá
VU 27	Stráň	Založení místního biokoridoru BK 83	požadavek trvá
VU 28	Stráň	Založení místního biokoridoru BK 84	požadavek trvá
VU 29	Stráň	Založení místního biokoridoru BK 88	požadavek trvá

A.1.7.2 plochy a koridory pouze s možností vyvlastnění nebo s možností zřízení věcného břemene

Jako plochy a koridory pouze s možností vyvlastnění nebo s možností zřízení věcného břemene jsou v územním plánu vymezeny VPS dopravní a technické infrastruktury a jsou vymezeny ve všech katastrálních územích obce Sadov. Zhruba polovina VPS dopravní infrastruktury je vymezena pro liniové stavby kanalizace, vodovodu a plynovodu. Většina VPS je vymezena pro odkanalizování sídla Podlesí. VPS pro vodovodní řad jsou navrženy pro zásobování pitnou vodou sídla Stráň a pro propojení vodovodního řadu Podlesí a Sadova. VPS pro plynovod je navržena v Podlesí a v části Lesova odkud pokračuje do Boru.

V období od vydání územního plánu byly dokončeny stavby dvou VPS a to cyklostezky Ohře – úsek č. 4, 5a, 5b v Boru (VD 12) a cyklostezky podél Borského potoka v Lesově (VD 20). Požadavky na ostatní VPS nadále trvají (tabulka č. 7 a 8).

tabulka č. 7 VPS dopravní infrastruktury

Označení VPS	k.ú.	Navržený způsob využití	Vyhodnocení
VD 01	Podlesí	Směrová úprava průběhu trasy silnice v Podlesí	požadavek trvá
VD 02	Podlesí	Vyrovnaní trasy a doplnění o chodník v Podlesí	požadavek trvá
VD 03	Podlesí	Přeložka silnice III/22129 v Podlesí	požadavek trvá
VD 04	Podlesí	Úprava železničního přejezdu (chodník a světelné zabezpečení) v Podlesí	požadavek trvá
VD 05	Sadov	Celková úprava prostoru nádraží v Sadově	požadavek trvá
VD 06	Sadov	Stavba přeložky rychlostní silnice R6 (obchvat K. Varů) v úseku Jenišov – silnice I/13 (ze ZÚR D.81)	požadavek trvá
VD 07	Lesov	Vyrovnaní nepřehledných zatáček v Dolním Lesově (směrem na Novou Vísku)	požadavek trvá
VD 08	Lesov	Rozšíření a vyrovnaní silnice v Dolním Lesově (směrem na Vysokou)	požadavek trvá
VD 09	Lesov	Vyrovnaní nebezpečné zatáčky v Dolním Lesově (směrem na Vysokou)	požadavek trvá

VD 10	Bor u K.Var	Změna dopravního napojení na I/13 v Boru	požadavek trvá
VD 11	Bor u K.Var	Vyrovnění zatáčky v Boru	požadavek trvá
VD 12	Bor u K.Var	Cyklostezka Ohře – úsek č. 4, 5a, 5b v Boru	využito
VD 13	Stráň	Úprava křižovatky ve Stráni	požadavek trvá
VD 14	Stráň	Směrová a šířková úprava trasy silnice III/22224 (směrem na Radošov)	požadavek trvá
VD 15	Sadov	Návrh a oprava cyklostezky části trasy „B“ (Nejda – Velký Rybník)	požadavek trvá
	Lesov		požadavek trvá
VD 16	Lesov	Návrh a oprava cyklostezky části trasy „C“ (Vysoká – Na Krachu)	požadavek trvá
VD 17	Lesov	Návrh a oprava cyklostezky části trasy „D“ (Dalovice – Sadov Na Rejdě)	požadavek trvá
VD 18	Sadov	Návrh a oprava cyklostezky části trasy „E“ (Zátiší – Otovice)	požadavek trvá
VD 19	Bor u K.Var	Oprava cyklostezky části trasy „A“ (Bor – Hubertus)	požadavek trvá
VD 20	Lesov	Návrh cyklostezky podél Borského potoka v Lesově	využito
VD 21	Stráň	Oprava cyklostezky části trasy „I“ (Stráň – Nová Kyselka)	požadavek trvá
VD 21	Sadov	Oprava cyklostezky části trasy (Sadov – Velký Rybník)	požadavek trvá; opravit duplicitní označení a doplnit, o kterou část trasy jde

tabulka č. 8 VPS technické infrastruktury

Označení VPS	k.ú.	Navržený způsob využití	Vyhodnocení
Bodové VPS			
VT 02	Podlesí	Přestavba stávající ČOV na čerpací stanici odpadních vod (ČSOV) v Podlesí	požadavek trvá
VT 07	Podlesí	Čerpací stanice odpadních vod (ČSOV) v Podlesí	požadavek trvá
VT 09	Podlesí	Trafostanice včetně připojení v Podlesí	požadavek trvá
VT 13	Bor u K.Var	Trafostanice včetně připojení v Boru	požadavek trvá
VT 16	Stráň	Hydroforová stanice ve Stráni	požadavek trvá
Liniové VPS			
VT 01	Podlesí	Propojovací vodovodní řad Podlesí – Sadov (u viaduktu)	požadavek trvá
	Sadov		požadavek trvá
VT 03	Podlesí	Výtlačná splašková kanalizace v Podlesí (ze ZÚR K.02)	požadavek trvá
VT 04	Podlesí	Gravitační splašková kanalizace v Podlesí (ze ZÚR K.02)	požadavek trvá
VT 05	Podlesí	Dešťová kanalizace v Podlesí (ze ZÚR K.02)	požadavek trvá
VT 06	Podlesí	Gravitační splašková kanalizace (Podlesí – Sadov) v Podlesí (ze ZÚR K.02)	požadavek trvá
	Sadov		požadavek trvá
VT 08	Podlesí	Gravitační splašková kanalizace (Podlesí – Sadov) u viaduktu (ze ZÚR K.02)	požadavek trvá
	Sadov		požadavek trvá
VT 10	Podlesí	Středotlaký plynovod v Podlesí	požadavek trvá
VT 11	Lesov	Provedení obtoku stávající hydroforové stanice v Horním Lesově	požadavek trvá
VT 12	Lesov	Gravitační splašková kanalizace Bor – Dolní Lesov (ze ZÚR K.02)	požadavek trvá
	Bor u K.Var		požadavek trvá
VT 14	Bor u K.Var	Středotlaký plynovod Dolní Lesov - Bor	požadavek trvá
VT 15	Bor u K.Var	Vodovodní řad Bor - Stráň	požadavek trvá
	Stráň		požadavek trvá

Poznámka pořizovatele:

10) Změnou ÚP bude výčet VPS prověřen a aktualizován – využití VPS budou vypuštěny

11) Označení VPS VD 21 je uvedeno u dvou různých staveb. Pořizovatel doporučuje při nejbližší změně ÚP toto prověřit a případně opravit.

12) Označení VPS VD 06 a VD 18 je ve Výkresu VPS, opatření a asanací I.2.15. uvedeno jako WD 06 a WD 18. Pořizovatel doporučuje uvést při nejbližší změně ÚP do souladu.

13) V textové části výroku jsou VPS technické infrastruktury rozděleny do dvou bloků se stejným nadpisem „veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury“. Zřejmě tím měly být VPS rozděleny na liniové stavby a stavby bodové. Pořizovatel doporučuje toto prověřit a popřípadě nadpis sjednotit nebo bloky nadpisy rozlišit.

A.1.8 veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán vymezuje dvě veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo. Tyto VPS jsou vymezeny v sídle Lesov a jsou určeny pro stavby občanského vybavení. Předkupní právo je ve prospěch obce Sadov.

V průběhu uplatňování územního plánu nebyly tyto veřejně prospěšné stavby realizovány (tabulka č. 9).

tabulka č. 9

Označení VPS OV	k.ú.	Navržený způsob využití	Vyhodnocení
PO 01	Lesov	Dům sociálních a zdravotnických služeb v Dolním Lesově	požadavek trvá
PO 02	Lesov	Rozšíření sportovního areálu v Dolním Lesově	požadavek trvá

A.1.9 plochy a koridory, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán vymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a stanovuje u nich lhůtu pro vložení do evidence. Územní plán vymezuje 15 takových ploch. Pouze pro 4 plochy byly studie zpracované a ve lhůtě vloženy do evidence. Jedna studie je rozpracovaná.

tabulka č. 10 Seznam ploch, pro které je ÚP uložena podmínka zpracování územní studie

Označení plochy	k.ú.	Navržený způsob využití	Lhůta pro vložení studie do evidence	Vloženo do evidence ve lhůtě
Z 54	Podlesí	Výroba a skladování – lehký průmysl VL	31. 12. 2019	ne
Z 55 + Z 56	Sadov	Výroba a skladování – lehký průmysl VL	31. 12. 2019	ne
Z 57	Sadov	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	31. 12. 2019	ne
P 7	Lesov	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba VD	31. 12. 2019	ne
Z 12	Lesov	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura OV	31. 12. 2019	ano
Z 13	Lesov	Bydlení v rodinných domech – venkovské BV	31. 12. 2019	ano
Z 18	Bor	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba VD	31. 12. 2019	ne
Z 19	Bor	Výroba a skladování – lehký průmysl VL	31. 12. 2019	ne
Z 20	Bor	Bydlení v rodinných domech – venkovské BV	31. 12. 2019	ano
Z 22	Bor	Bydlení v rodinných domech – venkovské BV	31. 12. 2019	ano
Z 24	Bor	Bydlení v rodinných domech – venkovské BV	31. 12. 2019	ne
Z 27	Bor	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	31. 12. 2019	ne
Z 31	Bor	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské BI	31. 12. 2019	ne
P 12	Stráň	Bydlení v rodinných domech – venkovské BV	31. 12. 2019	ne (rozpracovaná)

Poznámka pořizovatele:

14) Při nejbližší změně ÚP budou plochy prověřeny a jejich výčet aktualizován. Zároveň bude prověřena potřeba prodloužení lhůt pro vložení územních studií do evidence.

A.2 vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona)

Od vydání územního plánu byly změněny podmínky, za kterých byl územní plán vydán:

- byla vydána Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5 Politiky územního rozvoje České republiky (dále je PÚR)
- byla vydána Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen ZÚR)
- byl novelizován zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební zákon
- byla novelizována vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

A.3 vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj

Z hlediska udržitelného rozvoje území není potřeba provádět změny v koncepci územního plánu, neboť nedošlo k nepředpokládaným změnám podmínek v území, které by měly negativní vliv na udržitelný rozvoj.

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Podle údajů územně analytických podkladů Karlovarského kraje má obec Sadov zhoršený stav podmínek v environmentálním pilíři udržitelného rozvoje území, a to především díky ložiskům kaolinu a jeho těžbě. Pilíř soudržnosti obyvatel a hospodářský pilíř je vyhodnocen kladně, tzn., že územní podmínky v těchto oblastech jsou příznivé.

Územně analytické podklady ORP Karlovy Vary uvádějí 2 problémy k řešení vyskytující se na území obce Sadov. Tyto problémy a jejich řešení jsou uvedeny v tabulce č. 11.

Problémy k řešení v územním plánu

tabulka č. 11

Označení problému	Popis problému	Navržené řešení problému a jeho stav
ZK183	Závada ve využití krajiny – nová výsadba aleje v Dolním Lesově x budoucí těžba kaolinu	ÚP neřeší; trvá
ZU94	Nevhodné srůstání sídel Sadov a Lesov	ÚP respektuje obě sídla jako kompaktní celek

C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Usnesením vlády ze dne 15. 4. 2015 byla schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR. Řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy, specifické oblasti ani koridoru vymezené v aktualizované Politice územního rozvoje ČR.

Usnesením č. 629 ze dne 2. 9. 2019 byla schválena Aktualizace č. 2 a zároveň usnesením č. 630 ze dne 2. 9. 2019 byla schválena Aktualizace č. 3. Z Aktualizace č. 2, 3 a 5 nevyplynou pro Karlovarský kraj resp. pro území obce Sadov žádné skutečnosti, které by ovlivnily řešení Územního plánu Sadov.

Územní plán je zpracován v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění trvale udržitelného rozvoje stanovenými v Aktualizaci č. 1, 2, 3 a 5 Politiky územního rozvoje.

Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje byly v průběhu uplatňování Územního plánu Sadov aktualizovány Aktualizací č. 1, která nabyla platnost dne 13. 8. 2018. Z této aktualizace vyplývají některé nové skutečnosti pro území obce Sadov:

- nově je obec Sadov zařazena do specifické oblasti OB 12 Karlovy Vary
- nově je vymezen koridor D105 (železniční trať č. 140) – optimalizace trati č. 140 v úseku Karlovy Vary – Ostrov; šířka koridoru 120 m
- nově je vymezen koridor D302 (cyklostezka Ohře) – úsek Dalovice - Šemnice
- nové označení koridoru D.81 stavba přeložky rychlostní silnice R6 – nyní ozn. D81 kapacitní silnice, úsek Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů)
- nové označení koridoru D.42 přeložka navrhované trasy silnice – nyní ozn. D42 – III/22129 Podlesí, přeložka; přeložka je v ÚP vedena mimo koridor ze ZÚR
- nově je území obce Sadov zařazeno do oblasti vlastních krajín Podkrušnohoří a Chebska (B) a to do vlastní krajiny Karlovarsko – sever B.4, vlastní krajiny Karlovy Vary B.6, vlastní krajiny Údolí Ohře B.6
- nový požadavek na řešení v ÚPD obcí – vymezení ploch pro zajištění povodňové ochrany

Územní plán bude uveden do souladu s touto dokumentací při nejbližší změně územního plánu.

D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Územní plán vymezuje celkem 36,5 ha ploch pro bydlení v zastavitelných plochách mimo zastavěné území. Další plochy pro bydlení je možné využít v plochách přestavby uvnitř zastavěného území. Plochy přestavby určené pro bydlení tvoří celkem 9,7 ha.

Při navrhování zastavitelných ploch byl brán zřetel na rozvojové záměry obce a na předpokládaný dynamický nárůst počtu obyvatel do roku 2030, kdy odhadovaný počet obyvatel v cílovém roce je 1816.

Z vyhodnocení využití nových zastavitelných ploch (tabulka č. 2) vyplývá, že rozvojové plochy určené pro bydlení jsou prozatím využity ze 7,5%. Naproti tomu přestavbové plochy (tabulka č. 3) jsou využity již z 22,4 %.

Podle údajů Českého statistického úřadu v průběhu uplatňování územního plánu počet obyvatel stagnuje a předpoklad dynamického nárůstu počtu obyvatel se prozatím nenaplnuje (tabulka č. 12).

Obec Sadov disponuje v současnosti dostatečným množstvím zastavitelných ploch určených pro bydlení. Tyto plochy jsou z větší části stále nevyužité a vzhledem ke zpomalení růstu počtu obyvatel než jaký byl odhad, by bylo v této situaci vymezování nových zastavitelných ploch v rozporu s § 55 odst. 4, stavebního zákona. Podle tohoto paragrafu je možné další zastavitelné plochy vymezovat na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení prokázána nebyla, stejně tak nebyla prokázána nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch.

Počet obyvatel k 31. 12. v daném roce (zdroj: Český statistický úřad)

tabulka č. 12

Rok		2014	2015	2016	2017	2018
Počet obyvatel celkem		1263	1270	1266	1272	1269
v tom podle pohlaví	muži	624	628	634	647	654
	ženy	639	642	632	625	615
v tom ve věku (let)	0-14	194	188	185	188	187
	15-64	907	918	905	906	895
	65 a více	162	164	176	178	187
Průměrný věk		40,4	40,7	40,9	41	41,4

E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny

E.1 požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Základní koncepce rozvoje území obce Sadov zůstane nezměněna.

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Územní plán byl zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1. V průběhu uplatňování územního plánu byly vydány aktualizace č. 2, 3 a 5. Z Aktualizací č. 2, 3 a 5 nevyplyvají pro Karlovarský kraj resp. pro území obce Sadov žádné skutečnosti, které by ovlivnily řešení Územního plánu Sadov.

Upřesnění požadavků vyplývajících ze zásad územního rozvoje kraje

- uvést ÚP do souladu se zařazením území obce Sadov do specifické oblasti nebo rozvojové osy – nově je území obce Sadov zařazeno do rozvojové oblasti OB 12 Karlovy Vary
- upřesnit v ÚP nově vymezený dopravní koridor D105 (železniční trať č. 140) – optimalizace trati č. 140 v úseku Karlovy Vary – Ostrov; šířka koridoru 120 m
- upřesnit v ÚP nově vymezený dopravní koridor D302 (cyklostezka Ohře) – úsek Dalovice – Šemnice
- uvést do souladu označení dopravních koridorů:
 - D.81 stavba přeložky rychlostní silnice R6 – nyní ozn. D81 kapacitní silnice, úsek Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů)
 - D.42 přeložka navrhované trasy silnice – nyní ozn. D42 – III/22129 Podlesí, přeložka
- uvést do souladu vedení trasy přeložky D42 – přeložka je vedena mimo koridor vyznačený v ZÚR
- uvést do souladu nové zařazení území obce Sadov do oblasti vlastních krajín Podkrušnohoří a Chebska (B) a to do vlastní krajiny Karlovarsko – sever B.4, vlastní krajiny Karlovy Vary B.6, vlastní krajiny Údolí Ohře B.6
- prověřit stanovený požadavek na řešení v ÚPD na vymezení ploch pro zajištění povodňové ochrany

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů

Problémy vyplývající z ÚAP řeší stávající územní plán. Změna ÚP nebude do těchto řešení zasahovat.

Požadavky vyplývající z vyhodnocení uplatňování územního plánu

- aktualizovat zastavěné území
- uvést ÚP do souladu s Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 Politiky územního rozvoje ČR
- uvést ÚP do souladu s vydanou Aktualizací č.1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, která nabyla účinnosti 13. 7. 2018

- uvést ÚP do souladu s novelizovaným stavebním zákonem, vyhláškou 500/2006 Sb. – týká se obsahu a struktury územního plánu (příloha č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb.).
- prověřit vymezení ÚSES
- prověřit a aktualizovat výčet VPS a VPO; realizované záměry z ÚP vypustit
- prověřit výčet ploch, pro které byla stanovena podmínka zpracování územní studie; prověřit možnost prodloužení lhůty pro zaregistrování územní studie; plochy, pro které byla územní studie zaregistrována, vypustit
- prověřit možnost změny podmínek prostorového využití v zahrádkových osadách
- prověřit možnost změny způsobu využití přestavbové plochy P26 – bydlení venkovské BV k.ú. Podlesí; limitem území je elektrické vedení VVN 110 kV, které je vedeno přes celou plochu P26 - celá plocha je v jeho ochranném pásmu
- prověřit možnost změny způsobu využití ploch veřejného prostranství PV (pozemky parc. č. 151/9, 153/2 k.ú. Bor u Karlových Var) na plochy bydlení BV; pozemky obec prodala soukromému majiteli
- prověřit požadavky na úpravu nesrovnalostí v ÚP:
 - doplnit plochu P26 v k.ú. Podlesí u Sadova do textové části výroku
 - kapitolu „Plochy změn v krajině“ zařadit i do kapitoly „Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů“
 - plochy K1 a K2 v k.ú. Stráž zakreslit do výkresu základního členění (I.2.4.)
 - doplnit do textu plochu změny – vodní plochu na pozemku parc.č. 238/1 v k.ú. Lesov
 - prověřit a případně opravit označení VPS VD 21, které je uvedeno u dvou různých staveb v textové i grafické části
 - prověřit a případně upravit ÚSES
 - uvést do souladu textovou a grafickou část výroku u VPS VD 06 a VD 18 - v textu označeno VD 06 a VD 18 ve výkresu VPS, opatření a asanací I.2.15. označeno WD 06 a WD 18
 - prověřit a popřípadě upřesnit nadpisy v textové části výroku pro výčet VPS technické infrastruktury - VPS jsou rozděleny do dvou bloků se stejným nadpisem „veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury“, zřejmě tím měly být VPS rozděleny na liniové stavby a stavby bodové
 - sjednotit data zpracování na výkresech

Požadavky vyplývající z došlých žádostí o změnu územního plánu - veřejnost

- Provéřít návrh na změnu funkčního využití a vymezení nové zastavitelné plochy:

tabulka č. 13 Došlé návrhy na změnu ÚP - veřejnost

Poř. číslo	Pozemek parc. č.	Katastrální území	Dosavadní způsob využití	Navrhovaný způsob využití
1.	45/56	Sadov	Plocha rekreace - zahrádková osada RZ	Bydlení
	45/6			
	45/55			
	45/22			
2.	45/58	Sadov	Plocha rekreace - zahrádková osada RZ	Bydlení
	45/84			
	45/12			
3.	45/39	Sadov	Plocha rekreace - zahrádková osada RZ	Bydlení
	45/57			

4.	45/58	Sadov	Plocha rekreace - zahrádková osada RZ	Bydlení
	45/84			
	45/12			
5.	356/1	Lesov	Plocha smíšená nezastavěného území NSpZ	Bydlení
6.	45/59	Sadov	Plocha rekreace - zahrádková osada RZ	Bydlení
	45/7			
	45/85			
7.	1701	Bor u Karlových Var	Plocha smíšená nezastavěného území přírodní, zemědělská NSpZ	Bydlení
8.	299/1	Lesov	Plocha přírodní NP a plocha smíšená nezastavěného území přírodní, zemědělská NSpZ	Bydlení
9.	1489	Bor u Karlových Var	Plocha zemědělská NZ	Bydlení
10.	69/24	Podlesí	Plocha smíšeného nezastavěného území NSn	Plocha zemědělská a bydlení
	69/2			
11.	1422	Bor u Karlových Var	Plocha smíšená nezastavěného území přírodní, zemědělská NSpZ	Bydlení

Požadavky na změnu ÚP – obec Sadov

- Provéřit možnost změny trasy biokoridoru BK23 na pozemku parc. č. 132 v k.ú. Sadov – záměrem obce je vybudování parkoviště pro místní kulturní dům.

E.2 požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit

Změna územního plánu nebude vymezovat plochy a koridory územních rezerv.

E.3 požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Změna územního plánu nebude vymezovat nové VPS a VPO. Změnou bude prověřen výčet VPS a VPO a realizované VPS a VPO budou vypuštěny.

E.4 požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

ÚP navrhuje na území obce Sadov plochy, ve kterých je nezbytné prověřit změnu jejich využití územní studií. Tyto budou změnou prověřeny a výčet aktualizován. Lhůty pro zpracování územních studií budou prověřeny a podle potřeby aktualizovány.

E.5 požadavky na zpracování variant řešení

Změna ÚP nepředpokládá zpracování variant řešení.

E.6 požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny územního plánu bude zpracován v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a dle ustanovení § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Návrh změny územního plánu bude rozdělen na výrokovou část a část odůvodnění. Obě tyto části se budou skládat z textové a grafické části.

Požadavky na textovou část:

Ve výrokové části budou uvedeny pouze ty jevy, které se v ÚP budou měnit. Uvede se číslo nebo písmeno (nebo jiné označení, např. pořadí odrážky) a text, který se mění, zrušuje nebo nahrazuje. Nové znění měněné části bude opatřené uvozovkami.

V části odůvodnění změny ÚP bude vyhodnocení splnění požadavků vyplývajících ze zprávy o uplatňování územního plánu. Jednotlivé kapitoly budou shodné s kapitolami části odůvodnění ÚP Sadov. Obsahem odůvodnění bude srovnávací text s vyznačením změn a doplnění. Součástí odůvodnění bude i srovnávací text celé výrokové části s vyznačením změn.

Požadavky na grafickou část:

Grafická část výroku i odůvodnění bude obsahovat pouze ty jevy, které jsou v ÚP měněny a pouze na výkresech, které tyto jevy obsahují. Měněné jevy budou zobrazeny do čistého mapového podkladu, v měřítku původního výkresu. Výkresy budou zpracovány tak, aby změny byly výrazné, tzn. na černobílém nebo barevně nevýrazném podkladu. Čitelnost mapového podkladu musí být zachována.

Grafická část návrhu změny bude zpracována v digitální podobě ve formátu SHP nebo DXF.

Další požadavky:

Návrh změny ÚP bude pro účely společného jednání odevzdán ve 2 vyhotoveních a 2x na CD ve formátu PDF, z toho 1x obci, pro niž je zpracováván a 1x pořizovateli.

Po společném jednání bude návrh změny upraven dle požadavků obsažených ve stanoviscích dotčených orgánů. Pro účely veřejného projednání bude návrh odevzdán ve dvou vyhotoveních a 2x na CD ve formátu PDF, 1x pořizovateli a 1x obci, pro kterou je návrh zpracováván.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh změny ÚP upravit, bude odevzdán výsledný návrh změny ÚP ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu změny, budou dotištěna dvě kompletní vyhotovení návrhu změny a 2 x bude dotištěna textová část. Výsledný návrh změny bude odevzdán včetně digitální podoby 1x na CD ve formátu PDF a 1x na CD ve formátu PDF a SHP nebo DXF pořizovateli. Texty a tabulky budou zpracovány v Microsoft Office.

Součástí prací projektanta bude pořízení úplného znění Územního plánu Sadov po schválené změně, který se zpracuje v rozsahu výrokové části. Odůvodnění úplného znění se nezpracovává s výjimkou koordinčního výkresu.

F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Vzhledem k tomu, že urbanistická koncepce ani koncepce uspořádání krajiny nebude navrhovanou změnou územního plánu výrazně dotčena, nepředpokládá pořizovatel požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj. Pokud z projednávání zprávy o uplatňování územního plánu vyplyne požadavek dotčených orgánů na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, bude tato skutečnost zapracována.

G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Pořizovatel nepředpokládá variantní řešení. Požadavek může vyplynout z projednávání zprávy. Pokud vyplyne, bude zapracován.

H. Návrh na pořízení nového územního plánu pokud ze skutečností pod písmeny A. až D. vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Navrhovaná změna ÚP nebude podstatně měnit koncepci ÚP, proto není navrhováno pořízení nového územního plánu.

I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

Vyhodnocením uplatňování územního plánu nebyly zjištěny negativní dopady ÚP na udržitelný rozvoj území.

J. Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje

Ze Zprávy o uplatňování územního plánu Sadov nevyplýnul žádný požadavek na aktualizaci Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje.

ZÁVĚR

Z výsledků vyhodnocení územního plánu Sadov vyplývá, že v době od vydání územního plánu doposud jsou nejvíce využívány plochy přestavby a to ve většině sídlech. Nejdynamičtěji se rozvíjí sídlo Lesov kde je využito nejvíce přestavbových i nových zastavitelných ploch. Naproti tomu ve Stráni nejsou využity žádné plochy k zastavění.

V průběhu uplatňování územního plánu byly uskutečněny dvě VPS dopravní infrastruktury - cyklostezky. Ostatní navržené VPS nebyly doposud realizovány. Problémy v území, které jsou pojmenované v územně analytických podkladech ORP Karlovy Vary nejsou územním plánem řešené.

V období let 2016 – 2020 nastaly změny v podmínkách, za kterých byl územní plán vydán. Jedná se o legislativní změny. Jedná se o aktualizaci PÚR, ZÚR, novelizaci stavebního zákona, vyhlášky o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Zároveň bylo v tomto období podáno několik žádostí na změnu územního plánu. Žádosti podali především občané správního území Sadov a týkaly se změny využití ploch na bydlení. Vzhledem ke změnám v podmínkách, za kterých byl územní plán vydán a k tomu, že bylo vyhověno většině požadavků občanů na změnu ÚP, obsahuje Zpráva pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání.

Návrh zprávy bude podle § 55 stavebního zákona projednán s dotčenými orgány a krajským úřadem a v této době bude vyvěšen na webových stránkách Magistrátu města Karlovy Vary a obce Sadov, aby se s obsahem zprávy mohla seznámit veřejnost. Na základě projednání návrhu zprávy bude návrh doplněn a upraven a podle § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona předložen zastupitelstvu k projednání a schválení. Na základě schválené Zprávy bude pořízena změna Územního plánu Sadov.

Ve spolupráci s pověřeným zastupitelem obce Sadov Ladislavem Ludvíkem vyhotovila Bc. Lenka Spruzsanská, referent oddělení územního plánování Úřadu územního plánování a stavebního úřadu Magistrátu města Karlovy Vary.