

# **ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

## **VYSOKÁ PEC**

**s pokyny pro zpracování návrhu  
změny č. 1**

Název: Zpráva o uplatňování Územního plánu Vysoká Pec s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1

Požizovatel: Obecní úřad Vysoká Pec smluvně zastoupený  
Bc. Jaromírem Trtíkem, [www.trtik.net](http://www.trtik.net)

Určený zastupitel: Tomáš Hüttner, starosta obce

Zadání zpracoval: Bc. Jaromír Trtík

Datum zpracování: červen 2019

OBSAH

A.	ÚVODNÍ INFORMACE.....	5
B.	Zpráva o uplatňování územního plánu .....	6
I.	Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Vysoká Pec, včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán, a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území .....	6
II.	Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů .....	6
III.	Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	7
IV.	vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona .....	7
V.	Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny .....	7
VI.	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 .....	8
VII.	Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno .....	8
VIII.	Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených výše vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.....	8
IX.	Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny .....	8
X.	Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.....	8
C.	Návrh zadání změny č. 1 územního plánu Vysoká Pec.....	9
I.	Rozsah území řešeného změnou .....	9
II.	Požadavky na základní koncepci rozvoje Obce.....	9
1.	Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů.....	9
2.	Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů (dále i ÚAP).....	10
3.	Sledované cíle zlepšování oproti dosavadnímu stavu.....	10
4.	Požadavky na změnu charakteru Obce, jeho vztahu k sídelní struktuře.....	10
5.	Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch .....	10
6.	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn .....	10
7.	Požadavky na koncepci uspořádání krajiny.....	10
8.	Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území .....	11
III.	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	11
IV.	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, .....	11
V.	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.....	11
VI.	Případný požadavek na zpracování variant .....	12

VII. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	12
VIII. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	13

## **A. ÚVODNÍ INFORMACE**

Zpráva o uplatňování územního plánu s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 (dále jen „Zpráva“) byla zpracována na základě § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Zpracovatelem Zprávy a pořizovatelem Změny je Obecní úřad Vysoká Pec, který splňuje kvalifikační požadavky dané v § 6 odst. 2 a § 6 odst. 6 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě smlouvy s fyzickou osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti (Bc. Jaromír Trtík).

## B. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### I. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VYSOKÁ PEC, VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN, A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Obec Vysoká Pec má platný Územní plán Vysoká Pec (ÚP Vysoká Pec) s nabytou účinností dne 11. 10. 2014.

Díky komplexnímu pohledu na rozvoj území **se dařilo několik návrhových ploch realizovat** a začlenit do organismu Obce. K nepředpokládaným negativním dopadům spojeným s uplatňováním územního plánu nedošlo.

Realizovalo se několik ploch výstavby: BI 31 – v ploše fyzicky stojí 1 RD, na druhý je vydané stavební povolení, dále na ploše BI 2 je vydané stavební povolení na 1 RD a v ploše RI 6 je postaven dům pro rekreaci.

Od doby vydání ÚP Vysoká Pec prošly novelizací **právní předpisy**, které mají vliv na územně plánovací činnost. Mezi zásadní právní předpisy, kde proběhla novelizace, patří zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a jeho prováděcí předpisy – vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Od doby vydání ÚP Vysoká Pec prošly aktualizacemi nadřazené dokumentace – Politika územního rozvoje i Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje.

Od doby vydání ÚP Vysoká Pec prošly aktualizacemi územně analytické podklady.

V současnosti probíhají v k.ú. Vysoká Pec u Nejdku a v k.ú. Rudné komplexní pozemkové úpravy. Schválená společná zařízení budou zapracována do Změny.

### II. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

**Územně analytické podklady ORP Karlovy Vary** jsou na stránkách města k dispozici k datu poslední aktualizace z roku 2014.

**Územně analytické podklady Karlovarského kraje** mají poslední aktualizaci (č. 4) k září 2017.

Vyhodnocení souladu ÚP s územně analytickými podklady je uvedeno v samostatné kapitole „2. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů“ návrhu Zadání (viz [bod C. Návrh zadání Změny č. 2 Územního plánu Vysoká Pec](#)).

### **III. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

Ke dni 15. 4. 2015 byla schválena **Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR**. Konkrétní záměry na tomto místě nejsou uváděny proto, že jsou promítnuty do dále zpřesněných záměrů uvedených v Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje, viz níže. Přesto jsou v republikových prioritách některé nové body, které ještě nemohly být promítnuty do územního plánu.

Vyhodnocení souladu ÚP s PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1 je uvedeno v samostatné kapitole „Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů“ návrhu Zadání (viz [bod C. Návrh zadání změny č. 1 územního plánu Vysoká Pec](#)).

Dne 14. 1. 2015 byla schválena **Politika architektury a stavební kultury České republiky**. Zpracovatel k ní při zpracování návrhu změny bude přihlížet.

**Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje** byly pozměněny Aktualizací č. 1 ZÚR KK s nabytou účinností dne 13. 7. 2018.

Vyhodnocení souladu ÚP se ZÚR KK je uvedeno v samostatné kapitole „Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů“ návrhu Zadání (viz [bod C. Návrh zadání změny č. 1 Územního plánu Vysoká Pec](#)).

### **IV. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODSŤ. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Základní urbanistická koncepce obce se od doby vydání územního plánu nezměnila.

Obec v současnosti pracuje na přesunutí obecního úřadu do jiné budovy. Na základě stanoviska úřadu územního plánování nebylo možné realizovat zádveří, protože několika metry čtverečními zasahovalo do plochy veřejného prostranství PV. Z toho důvodu obec navrhuje změnu tak, aby mohla celý záměr realizovat.

**Z výše uvedeného vyplývá, že je nutno přistoupit k aktualizaci Územního plánu Vysoká Pec změnou č. 1.**

### **V. POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY**

Uvedeny v samostatné části dokumentace (viz [bod C. Návrh zadání změny č. 1 Územního plánu Vysoká Pec](#)).

**VI. 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**

Uvedeny v samostatné kapitole „Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území“ návrhu Zadání (viz [bod C. Návrh zadání změny č. 1 Územního plánu Vysoká Pec](#)).

**VII. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO**

Zpracování variant se nepožaduje.

**VIII. NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH VÝŠE VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Pořízení nového územního plánu není, s ohledem na rozsah potřebných změn neměnicích základní koncepci, zapotřebí.

**IX. POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY**

Nejsou požadovány. Negativní dopady nebyly zjištěny.

**X. NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Žádný návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje není předložen.



## C. NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VYSOKÁ PEC

### I. ROZSAH ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ZMĚNOU

Změna č. 1 (dále i „Změna“) vymezuje jako řešené území celé území Obce (k. ú. Vysoká Pec u Nejdku, k. ú. Rudné).

### II. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE OBCE

Základní koncepce rozvoje území Obce řešená v územním plánu se nemění. Požadavkem je i nadále takový návrh vyváženého rozvoje řešeného území, který bude napomáhat maximálnímu rozvoji a využití potenciálu území, a to ve všech třech pilířích udržitelného rozvoje – pilíře hospodářského rozvoje, pilíře příznivého životního prostředí a pilíře soudržnosti společenství obyvatel území.

#### 1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

##### a) Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1

V Politice územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 (dále i „PÚR“) se stanovují nové/upravené republikové priority. Z nich se řešení Změny č. 1 ÚP dotýkají zvláště:

- (14a) ve venkovských oblastech dbát na rozvoj primárního sektoru se zohledněním kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny a přírodních hodnot
- (24) podmínění výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou

Nově bylo do specifické oblasti Krušného SOB6 začleněno i území obce Vysoká Pec. Z toho mohou vyplynout úpravy, i když přímé důsledky se pravděpodobně neprojeví, protože stávající územní plán je pro dané území dobře vyvážen.

##### b) Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (dále i „ZÚR KK“)

V úplném znění ZÚR KK je z PÚR převzata a upřesněna specifická oblast Krušné hory SOB6. Z toho vyplývají některé požadavky, které návrh změny zhodnotí pro případnou úpravu územního plánu.

Naopak se zrušila specifická oblast rekreace a cestovního ruchu SR6.

Aktualizace ZÚR KK též řešila územní rezervy pro vodní nádrže (LAPV). Na území obce je zmíněno VNR2. V platném ÚP je územní rezerva pro vodní nádrž již vymezena (W 101). V návrhu bude prověřeno, zda nedošlo k nějakým změnám.

Aktualizován je i text ohledně regionálních biocenter. Na území obce je zmíněno RC 10110. V návrhu bude prověřeno, zda je třeba návrh v ÚP upravit oproti stávajícímu návrhu – zásah do území je zřejmě marginální. Na základě aktualizace ZÚR KK bude nově doplněn a upřesněn biokoridor RK 20115.

Nově byly definovány cílové charakteristiky krajiny. Pro specifické krajiny byly aktualizací uplatněny požadavky a podmínky, jež bude třeba zpracovat. Pro obec Vysoká Pec byla určena specifická krajina Krušné hory (A.3).

Přepracována byla kapitola Stanovení požadavků na řešení v ÚPD obcí a na koordinaci územně plánovací činnosti obcí. Návrh změny to bude respektovat.

## 2. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů (dále i ÚAP)

Na základě ÚAP obce s rozšířenou působností Karlovy Vary nevyplývají nové požadavky k řešení.

## 3. Sledované cíle zlepšování oproti dosavadnímu stavu

Základní urbanistická koncepce územního plánu se Změnou nebude měnit. Nadále převažuje funkce pro bydlení a s ní spojené další podpůrné funkce.

## 4. Požadavky na změnu charakteru Obce, jeho vztahu k sídelní struktuře

Není uplatněn požadavek na změnu charakteru Obce.

## 5. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Urbanistická koncepce je beze změny.

Změna proběhne u st.p.č. 49 k.ú. Vysoká Pec u Nejdku - část plochy veř. prostranství bude nahrazena plochou občanské vybavenosti (projekt realizace přemístění obecního úřadu).

## 6. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

### a) Požadavky na řešení koncepce dopravní infrastruktury

Bez požadavků.

### b) Požadavky na řešení koncepce občanského vybavení

Dojde k rozšíření plochy občanského vybavení na úkor plochy veřejného prostranství v rámci projektu realizace přemístění obecního úřadu

### c) Požadavky na řešení veřejných prostranství

Dojde k ponížení plochy veřejného prostranství ve prospěch plochy občanského vybavení v rámci projektu realizace přemístění obecního úřadu

### d) Požadavky na řešení koncepce technické infrastruktury

Bez požadavků. Na základě požadavku Povodí Ohře bude upraven způsob likvidace srážkových vod tak, aby byl v souladu s Národním plánem povodí Labe a Plánem dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe. Srážkové vody z navržených zpevněných ploch musí být přednostně a v maximální možné míře využívány nebo vsakovány. Pouze v případě prokazatelné nemožnosti využívání nebo vsakování srážkových vod (prokázáno hydrogeologickým posudkem) mohou být srážkové vody zadržovány a následně vypouštěny do stávající dešťové kanalizace nebo odvodňovacích příkopů, resp. vodního toku.

## 7. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Územní plán Vysoká Pec bude uveden do souladu se schválenými společnými zařízeními v rámci komplexních pozemkových úprav v k.ú. Vysoká Pec u Nejdku a k.ú. Rudné (platí v případě, že návrh změny nebude projednáván dříve než budou komplexní pozemkové úpravy ukončeny; v opačném

případě budou výsledky vzešlé z komplexních pozemkových úprav zapracovány při nejbližší další změně).

Úpravy budou provedeny i v návrhu územního systému ekologické stability (ÚSES), v souvislosti s aktualizací ZÚR KK~~a~~ s vydanou novou metodikou projektování ÚSES a na základě schválených společných zařízení.

## **8. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území**

### a) Požadavky na ochranu a rozvoj historických hodnot území

Zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj historických hodnot území v souvislosti se Změnou nevznikají.

### b) Požadavky na ochranu a rozvoj kulturních hodnot území

Zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj kulturních hodnot území v souvislosti se Změnou nevznikají.

### c) Požadavky na ochranu a rozvoj urbanistických hodnot území

Zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj urbanistických hodnot území v souvislosti se Změnou nevznikají.

### d) Požadavky na ochranu a rozvoj přírodních hodnot území

Bude upraven územní systém ekologické stability.

## **III. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT**

Požadavek na vymezení územních rezerv tímto zadáním nevzniká.

## **IV. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO,**

V případě úprav územního systému ekologické stability budou příslušně upravena i vymezení veřejně prospěšných opatření.

Asanace území nejsou požadovány.

## **V. 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**

Požadavek na prověření změn využití území regulačním plánem nevzniká.

Požadavek na prověření změn využití území územní studií nevzniká.

Požadavek na uzavření dohody o parcelaci nevzniká.

## **VI. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT**

Požadavek na zpracování variant nevzniká.

## **VII. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEJÍHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

Změna bude pořízena zkráceným postupem.

Změna bude po formální stránce vydána opatřením obecné povahy dle dikce správního řádu v platném znění.

Návrh bude zpracován dle přílohy č. 7 Vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Grafická část návrhu i odůvodnění bude řešena v měřítku dotčených výkresů územního plánu.

Jako podklad pro Změnu bude použita aktuální mapa KN.

Dokumentace bude zpracována digitálně a předána jak v tištěné podobě, tak i v digitálním zpracování (texty v DOC, grafika v JPG). Vydaná Změna v digitálním zpracování bude navíc obsahovat strojově čitelný formát.

Počty pare v tištěné a digitální podobě:

Návrh	2 x
vydaná změna	<del>4</del> x
úplné znění ÚP	4 x

V návrhu Změny bude zpracována:

*Textová část*

*Grafická část:*

- Výkres základního členění
- Hlavní výkres
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

V Odůvodnění bude zpracováno:

*Textová část*

*Grafická část:*

- Koordinační výkres
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

### **VIII. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Změny územního plánu jsou marginální. Hlavní změnou je uvedení územního plánu do souladu s komplexními pozemkovými úpravami.

Na základě toho je pořizovatel přesvědčen, že nebude třeba zpracovávat Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.