

Územní plán Staré Sedlo

Změna č. 3

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

Zpracovatel: Ing. arch. Miroslav Míka
autorizovaný architekt
Franze Kafky 835, 353 01 Mariánské lázně
IČ: 10 33 70 75
č. autorizace ČKA: 1929

- Části řešené změny č.3: **část 3/1** - se týká pozemků p.č. 44, část 780/2, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova
- z plochy dopravní obsluhy (DO)
 - do plochy bydlení vesnického (BV)
- část 3/2** - se týká pozemků p.č. část 201/8, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova
- z plochy zeleně sídelní (ZS)
 - do plochy bydlení vesnického (BV)
- část 3/3** - se týká pozemků p.č. 327, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova
- z plochy zeleně sídelní (ZS)
 - do plochy bydlení vesnického (BV)
- část 3/4** - se týká pozemků p.č. část 364, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova
- z plochy zeleně sídelní (ZS)
 - do plochy bydlení vesnického (BV)
- část 3/5** - v rámci změny byla provedena aktualizace zastavěného území ke dni 21.3.2022 - původně stanovené hranice byly upraveny.
- část 3/6** - se týká pozemků p.č. 465/2, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova
- z plochy zeleně sídelní (ZS)
 - do plochy bydlení vesnického (BV)
- část 3/7** - se týká pozemků p.č. část 582/2, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova
- z plochy zeleně sídelní (ZS)
 - do plochy bydlení vesnického (BV)
- část 3/8** - se týká pozemků p.č. část 613/1, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova (je řešena úprava ÚSES - zmenšeno LC 2)
- z plochy určené k plnění funkcí lesa
 - do plochy bydlení vesnického (BV)
- část 3/9** - se týká pozemků p.č. 613/13, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova (je řešena úprava ÚSES - zmenšeno LC 2)
- z plochy určené k plnění funkcí lesa
 - do plochy bydlení vesnického (BV)
- část 3/10** - se týká pozemků p.č. 640/3 v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova
- z plochy zahrádkářských osad (RZ)
 - do plochy bydlení vesnického (BV)
- část 3/11** - se týká pozemků p.č. 706/1, 706/4 v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova
- z plochy ZPF - zahrady
 - do plochy bydlení vesnického (BV)
- část 3/12** - se týká všech ploch výroby průmyslové a skladů (VP)
- v plochách se upravuje výškové omezení (maximální podlažnost)
- část 3/13** - se týká pozemků p.č. 656/48, část 653/1, 655/1, 655/2, 799/1, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova
- z plochy ZPF - orná půda, plochy zeleně sídelní (ZS) a plochy dopravní obsluhy (DO)
 - do plochy výroby a skladování - se specifickým využitím (VX)
- část 3/14** - se týká pozemků p.č. 590/10, 590/25, 629/9, 629/10, 629/11, 629/12, část 590/1, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova
- z plochy občanského vybavení - komerčního (OK), plochy zeleně sídelní (ZS) a plochy technické obsluhy (TO)
 - do plochy dopravní obsluhy (DO)
 - malá část do plochy technické obsluhy (TO) (z plochy občanského vybavení - komerčního (OK))
- V rámci změny byla provedena úprava textové části - byl řešen soulad názvů kapitol s vyhláškou č.500/2006 Sb.

Termín zpracování: září 2022

Obec Staré Sedlo

Č. j.:

Ve Starém Sedle dne

Změna č. 3, kterou se mění Územní plán Staré Sedlo

Zastupitelstvo obce Staré Sedlo, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

v y d á v á

Změnu č. 3 územního plánu Staré Sedlo,

kterou se mění Územní plán Staré Sedlo takto:

I. Textová část

1. Vymezení zastavěného území

V kapitole A.1. se první věta „Zastavěné území je aktualizováno ke dni 19.11.2018.“ nahrazuje větou „Zastavěné území je aktualizováno ke dni 15.3.2022.“.

2. Základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

V kapitole A.2. se název kapitoly:

„A.2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“

nahrazuje názvem:

„A.2. Základní koncepcie rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“

3. Urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

V kapitole A.3. se název kapitoly:

„A.3. Urbanistická koncepcie, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“

nahrazuje názvem:

„A.3. Urbanistická koncepcie, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

V kapitole A.4. se název kapitoly:

„A.4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování“

nahrazuje názvem:

„A.4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

V kapitole A.5. se název kapitoly:

„A.5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně“

nahrazuje názvem:

„A.5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně“

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

V kapitole A.6. se název kapitoly:

„A.6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

nahrazuje názvem:

„A.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“

V kapitole A.6.2.2. se doplňuje do ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách řádek:

„plochy výroby a skladování - se specifickým využitím (VX)“

V kapitole A.6.2.3. se doplňuje tabulka :

Plochy výroby a skladování - se specifickým využitím (VX)

značka	využití	poznámka
(VX)	Je určeno pro plochy zařízení průmyslové výroby, skladů a ostatních výrobních odvětví s možností komerčních aktivit (obchod, nákupní centra), areály více firem s výrobní a skladovací funkcí. Z hlediska využití jsou přípustné školící centra a administrativa. V lokalitě je přípustné zřídit byt, nebo dům správce zařízení. Negativní účinky a vlivy z provozování staveb a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí nad přípustnou mírou se nesmějí projevit mimo hranice vymezené lokality. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

V kapitole A.6.2.3. se tabulka :

Plochy dopravní obsluhy (DO)

značka	převládající účel využití	poznámka
(DO)	Je určeno pro dopravní obslužná zařízení a koridory pro dopravní silniční síť. Přípustné jsou stavby pro dopravu, parkoviště, překladiště, veřejná prostranství, pěší komunikace, cyklistické stezky. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

nahrazuje tabulkou:

Plochy dopravní obsluhy (DO)

značka	převládající účel využití	poznámka
(DO)	Je určeno pro dopravní obslužná zařízení a koridory pro dopravní silniční síť. Přípustné jsou stavby pro dopravu, parkoviště, překladiště, veřejná prostranství, pěší komunikace, cyklistické stezky. V rámci dálnice D6 je přípustné umístit plochy pro odpočívku, včetně příslušenství pro uživatele dálnice např. ČSPH, prvky drobné architektury, zařízení pro zajištění odpočinku a občerstvení. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

V kapitole A.6.5. se tabulka:

„Pro jednotlivé druhy území se stanoví:

Funkční území	Maximální % zastavění pozemku	Minimální% ozelenění pozemku	Maximální podlažnost
BV	40	60	2+p
SV	40	50	2+p
RI	30	70	1+p
RS	70	30	1+p
RZ	30	70	1+p
OK	40	40	3+p
OV	40	40	3+p
VD	70	30	2+p
VP	80	20	2
VZ	70	30	2
DO	100	0	1+p
TO	60	10	2
ZH	10	90	1+p
ZS	10	90	1+p“

nahrazuje tabulkou:

„Pro jednotlivé druhy území se stanoví:

Funkční území	Maximální % zastavění pozemku	Minimální% ozelenění pozemku	Maximální podlažnost
BV	40	60	2+p
SV	40	50	2+p
RI	30	70	1+p
RS	70	30	1+p
RZ	30	70	1+p
OK	40	40	3+p
OV	40	40	3+p
VD	70	30	2+p
VP	80	20	bez omezení
VZ	70	30	2
VX	80	20	2+p
DO	100	0	1+p
TO	60	10	2
ZH	10	90	1+p
ZS	10	90	1+p“

V kapitole A.6.5. se věta:

V případě, že území, kde je povolena maximální podlažnost 2 a více, bude zastavěno halovým objektem, nahrazuje se původní podlažnost pouze výškovým parametrem, který určuje maximální výšku celého objektu do 12m.

nahrazuje větou:

V případě, že území, kde je povolena maximální podlažnost 2 a více, bude zastavěno halovým objektem, nahrazuje se původní podlažnost pouze výškovým parametrem, který určuje maximální výšku celého objektu do 12m (u ploch VP bez omezení).

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V kapitole A.7. se název kapitoly:

„A.7. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“

nahrazuje názvem:

„A.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,

V kapitole A.8. se název kapitoly:

„A.8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo“

nahrazuje názvem:

„A.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona“

9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Změnou se nemění.

10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Počet listů

6

Grafická část změny obsahuje výřezy výkresů:

Základní členění území

M 1:10000

Hlavní výkres

M 1:5000

Odůvodnění

III. Textová část odůvodnění Změny č. 3 územního plánu Staré Sedlo

1. Postup při pořízení změny územního plánu

Obec Staré Sedlo má platnou územně plánovací dokumentaci - Územní plán Staré Sedlo, který byl vydán zastupitelstvem obce Staré Sedlo dne 11.02.2009 usnesením č. 02/2019, který zahrnuje Změnu č. 1 ÚP, vydanou dne 25.11.2015 formou opatření obecné povahy a nabyla účinnosti dne 19.12.2015 a Změnu č. 2 ÚP, vydanou dne 17.09.2020 formou opatření obecné povahy a nabyla účinnosti dne 02.02.2021. Po vydání Změny č. 2 Územního plánu Staré Sedlo bylo vyhotoveno Úplné znění Územního plánu Staré Sedlo po vydání Změny č. 1 a 2.

Záměr pořídít Změnu č. 3 Územního plánu Staré Sedlo (dále jen „změna ÚP“) zkráceným postupem včetně jejího obsahu schválilo zastupitelstvo obce Staré Sedlo na svém zasedání dne 17.09.2021 usnesením č. 19/2021. Na tomto zasedání byl rovněž schválen Miroslav Toncar jako člen zastupitelstva určený pro spolupráci s pořizovatelem (dále jen „určený zastupitel“).

Na základě tohoto usnesení a žádosti o pořízení pořizovatel zajistil stanoviska dotčených orgánů v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Z těchto stanovisek vyplynulo, že není potřeba posouzení koncepce změny ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí. Poté pořizovatel předal pokyny pro vypracování návrhu změny ÚP zpracovateli, kterým je Ing. arch. Miroslav Míka.

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

- Změna není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (poslední aktualizace – č.4 byla schválena dne 12.07.2021 a nabyla účinnosti dne 01.09. 2021). Změnou řešená území respektuje kritéria, podmínky a úkoly vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky. Jednotlivé dílčí úpravy neovlivňují výše uvedený dokument.
- Pro řešenou změnu nevyplývají z Politiky územního rozvoje žádné požadavky. Změna nemá vliv a nadále chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Změna zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny. Změna respektuje podmínky ochrany přírody, ZPF, nezasahuje ÚSES. Změna zachovává sídelní strukturu území.
- Řešené území leží v Rozvojové oblasti Karlovy Vary OB12 vymezené PÚR ČR.
- Řešené území leží ve Specifické oblasti SOB9 vymezené PÚR ČR, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

V rámci územně plánovací činnosti je v této oblasti úkolem:

- vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy)
- vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině
- vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody
- vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody
- Změna územního plánu respektuje „Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje“ (dále jen „ZÚR KK“). Tato územně plánovací dokumentace byla vydána dne 16.09.2010 zastupitelstvem Karlovarského kraje usnesením č. ZK 223/09/10, účinnosti nabyla dne 16.10.2010. Jednotlivé dílčí úpravy neovlivňují výše uvedený dokument. Změnou nejsou dotčeny vazby na základní síť regionální technické a dopravní infrastruktury a krajinné vazby, ani limity využití území nadmístního významu, včetně vymezení regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability.

- Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje byla vydána zastupitelstvem Karlovarského kraje dne 21.06.2018, usnesením č. ZK 241/06/18, s nabytím účinnosti dne 13. července 2018.
- Změna respektuje rozvojovou oblast OB12 a rozvojovou plochu 3, respektuje vymezené ÚSES - NK40(MB), NK40(V), RK1016, RK20116 (RC1141 - na území obce Staré Sedlo nezasahuje - pouze se dotýká jeho hranice), respektuje vlastní krajiny B.3 (např. nemá vliv na vizuálně uzavřené scenérie kaňonu Ohře), B.4, C.3., změna není v plochách pro zajištění povodňové ochrany.
- Změnou nejsou dotčeny vazby na základní síť regionální technické a dopravní infrastruktury, krajinné vazby ani limity využití území nadmístního významu včetně vymezení regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability.
- Změna nemá vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů.
- Význam a funkce obce ve struktuře osídlení se změnou nezmění.

3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

- Změna není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

- Změna č.3 Územního plánu Staré Sedlo je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

- Změna č. 3 ÚP Staré Sedlo byla zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

- Navrženou změnou nedochází ke změně koncepce platného územního plánu. V území řešeném změnou se nenachází evropsky významná lokalita či ptačí oblast, území NATURA 2000. Předmětná změna umožní přirozený vývoj v řešených částech obce.
- S ohledem na charakter navržené změny byl dotčenými orgány vyloučen vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a dotčené orgány neměly požadavky na vyhodnocení vlivů změny na životní prostředí a posouzení vlivu na udržitelný rozvoj území ani na zpracování variantního řešení. Navržená změna není v rozporu s principem udržitelného rozvoje území.
- Změna č.3 nemění požadavky na ochranu ovzduší k zabezpečení jeho odpovídající kvality, v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečišťujících látek, jak jsou stanovené v platném územním plánu.

7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

- Vzhledem ke skutečnosti, že dotčeným orgánem nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, nebylo k výše uvedenému uplatněno ani stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění.

8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

- Vzhledem ke skutečnosti, že dotčeným orgánem nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, nebylo k výše uvedenému uplatněno ani stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění.

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

- Změnou 3/1 - jsou navrženy **plochy bydlení vesnického (BV)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy dopravní obsluhy (DO) na BV. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení venkovského (BV) - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Řešená plocha je obklopena stávající zástavbou. Změna se nachází v platném zastavěném území. Změna se týká pozemků p.č. 44, část 780/2, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova.
- Změnou 3/2 - jsou navrženy **plochy bydlení venkovského (BV)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy zeleně sídelní (ZS) na BV. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již

vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení venkovského (BV) - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Řešená plocha je obklopena stávající zástavbou. Změna se nachází v platném zastavěném území. Změna se týká části pozemku p.č. část 201/8, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova.

- Změnou 3/3 - jsou navrženy **plochy bydlení venkovského (BV)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy zeleně sídelní (ZS) na BV. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení venkovského (BV) - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Řešená plocha je obklopena stávající zástavbou. Změna se nachází v platném zastavěném území. Změna se týká části pozemku p.č. 327, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova.
- Změnou 3/4 - jsou navrženy **plochy bydlení venkovského (BV)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy zeleně sídelní (ZS) na BV. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení venkovského (BV) - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Řešená plocha je obklopena stávající zástavbou. Změna se nachází v platném zastavěném území. Změna se týká části pozemku p.č. část 364, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova.
- V rámci změny č.3/5 byla provedena **aktualizace zastavěného území** ke dni 21.3.2022 v celém správním území obce - původně stanovené hranice byly upraveny dle aktuálního stavu.
- Změnou 3/6 - jsou navrženy **plochy bydlení venkovského (BV)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy zeleně sídelní (ZS) na BV. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení venkovského (BV) - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Řešená plocha je z části obklopena stávající zástavbou. Změna se nachází v platném zastavěném území. Změna se týká části pozemku p.č. 465/2, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova.
- Změnou 3/7 - jsou navrženy **plochy bydlení venkovského (BV)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy zeleně sídelní (ZS) na BV. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení venkovského (BV) - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Řešená plocha je obklopena stávající zástavbou. Změna se nachází v platném zastavěném území. Změna se týká části pozemku p.č. část 582/2, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova.
- Změnou 3/8 - jsou navrženy **plochy bydlení venkovského (BV)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy určené k plnění funkcí lesa na BV. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení venkovského (BV) - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Tímto řešením je vymezena nová zastavitelná plocha, která navazuje na platné zastavěné území. Změnou je také řešena drobná úprava ÚSES - je zmenšeno LC 2. Změna se týká části pozemku p.č. část 613/1, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova.
- Změnou 3/9 - jsou navrženy **plochy bydlení venkovského (BV)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy určené k plnění funkcí lesa na BV. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení venkovského (BV) - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Tímto řešením je vymezena nová zastavitelná plocha, která navazuje na platné zastavěné území. Změnou je také řešena drobná úprava ÚSES - je zmenšeno LC 2. Změna se týká části pozemku p.č. 613/13, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova.
- Změnou 3/10 - jsou navrženy **plochy bydlení venkovského (BV)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy zahrádkářských osad (RZ) na BV. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení venkovského (BV) - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Řešená plocha navazuje na stávající zástavbu. Změna se nachází v platném zastavěném území. Změna se týká části pozemku p.č. 640/3 v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova.
- Změnou 3/11 - jsou navrženy **plochy bydlení venkovského (BV)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy ZPF - zahrady na BV. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení venkovského (BV) - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Tímto řešením je vymezena nová zastavitelná plocha, která navazuje na platné zastavěné území. Změna se týká části pozemku p.č. 706/1, 706/4 v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova.
- Změnou 3/12 - se týká všech ploch výroby průmyslové a skladů (VP), pro které se upravuje výškové omezení. Nově je maximální podlažnost stanovena bez omezení.
- Změnou 3/13 - jsou navrženy **plochy výroby a skladování - se specifickým využitím (VX)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy ZPF - orná půda, plochy zeleně sídelní (ZS) a plochy dopravní obsluhy (DO) na VX. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy výroby a umožní vznik plochy pro nové pracovní příležitosti. Změna se týká části pozemku p.č. 656/48, část 653/1, 655/1, 655/2, 799/1, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova.
- Změnou 3/14 - jsou navrženy **plochy dopravní obsluhy (DO)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy občanského vybavení - komerčního (OK), plochy zeleně sídelní (ZS) a plochy technické obsluhy (TO) na DO. Dále je malá část z plochy občanského vybavení - komerčního (OK), upravena na plochy technické obsluhy (TO). Urbanistická koncepce navržená změnou řeší sloučení ploch dopravy, které umožní vybudování odpočívky, která se stane nedílnou součástí dálnice D6. Z tohoto důvodu je také řešena

úprava přípustných podmínek u ploch DO. Změna se týká části pozemku p.č. 590/10, 590/25, 629/9, 629/10, 629/11, 629/12, část 590/1, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova.

- V rámci změny byla provedena úprava textové části - byl řešen soulad názvů kapitol s vyhláškou č.500/2006 Sb.

10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

- Návrh změny umožňuje doplnění zastavěného území. Je řešeno vhodné a účelné využití zastavěného území a zastavitelných ploch dle obecných požadavků na urbanistickou strukturu.
- Návrhem změny územního plánu budou zajištěny potřebné plochy pro výrobu, které zajistí rozšíření pracovních příležitostí a zajistí stabilizaci sídla. Důsledky navrženého řešení nejsou v rozporu s ochranou přírody a krajinného rázu.
- Rozvoj je v posledních letech pozitivně ovlivněn blízkostí Lokte a Sokolova a z toho vyplývajícího zájmu o práci a bydlení.

11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

- Změna nemá vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů.
- Město Sokolov má platný Územní plán Sokolov a jeho vydanou Změnu č. 1, 2 a 3.
- Město Loket má platný Územní plán Loket.
- Město Nové Sedlo má platný Územní plán Nové Sedlo.
- Obec Královské Poříčí má platný Územní plán Královské Poříčí a jeho vydanou Změnu č. 1 a 2.
- Obec Těšovice má platný Územní plán Těšovice.
- Návrh Změny ÚP **nekoliduje** s územně plánovací dokumentací sousedních měst a obcí.

12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu

- se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona, s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3
- stavebního zákona, s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního
- zákona, s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě
- postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona
- Návrh řešení změny územního plánu je zpracován v rozsahu stanovených požadavků obsažených v rozhodnutí Zastupitelstva obce Staré Sedlo o obsahu Změny územního plánu.
- Schválený Obsah změny č.3 Územního plánu Staré Sedlo byl splněn.
- Byly provedeny pouze drobné úpravy oproti původním požadavkům:
 - část 3/4 - požadavek na změnu č.3/4 a 3/5 byl sloučen do jedné **změny 3/4**
 - část 3/7 - se týká pozemků p.č. část 582/2, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova
 - část požadavku na změnu z plochy dopravní obsluhy (DO) není respektován
 - z důvodu, že se zde nachází část veřejně prospěšná stavba VPS W-D.3.
 - část 3/10 - není řešena část požadavku na změnu pozemků p.č. 640/2, v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova -
 - z plochy bydlení vesnického (BV) do plochy zahrádkářských osad (RZ)
 - z důvodu zcelení řešeného území
 - stávající funkce BV umožňuje i využití pro zahradu (plochu zahrádkářských osad)

13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

- Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR KK.

14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení důsledků navrhované změny č.1-4 na zemědělský půdní fond dle vyhlášky č. 271/2019 Sb.

Zemědělská půda je hodnocena na základě „bonitovaných půdně ekologických jednotek, - BPEJ (455 v ČR) při rovnocennosti všech hodnocených složek.

změna číslo	Lokality ZPF
3/1	<i>ostatní plochy, neplodná půda - nevyhodnocuje se ZPF</i>
3/2	je v zastavěném území pro bydlení - pouze změna funkce, nová lokalita 62
3/3	je v zastavěném území pro bydlení - pouze změna funkce, nová lokalita 63
3/4	<i>ostatní plochy, neplodná půda - nevyhodnocuje se ZPF</i>
3/5	<i>řeší aktualizaci zastavěného území</i>
3/6	je v zastavěném území pro bydlení - pouze změna funkce, nová lokalita 64
3/7	<i>ostatní plochy, neplodná půda - nevyhodnocuje se ZPF</i>
3/8	plocha určená k plnění ploch funkce lesa - nemá vliv na ZPF - jsou dotčeny pozemky PUPFL - nová lokalita 68
3/9	<i>ostatní plochy, neplodná půda - nevyhodnocuje se ZPF</i>
3/10	je v zastavitelném území - pouze změna funkce u části lokality 56' (na 65)
3/11	nová lokalita 66
3/12	<i>úprava textové části- nemá vliv na ZPF</i>
3/13	nová lokalita 67
3/14	<i>ostatní plochy, neplodná půda, vodní plocha - nemá vliv na ZPF - nevyhodnocuje se ZPF</i>

TABULKA "VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND" - NOVÝ ZÁBOR

Číslo změny	Název katastr. území	Číslo lokality ZPF	Způsob využití plochy	Celkový zábor (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah ²⁾	Informace o existenci odvodnění ²⁾	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody ²⁾	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) ²⁾	Poznámka
						Orná půda	Chmel.	Vinice	Zahrady	Ovocné sady	Trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.						
3/11	Staré Sedlo u Sokolova	66	Plochy bydlení vesnického (BV)	0,66	0,66				0,66					0,50	0,16		ne	ne	ne		
3/13	Staré Sedlo u Sokolova	67	Plochy výroby a skladování - se specifickým využitím (VX)	1,64	1,62	1,62							0,15	1,47			ne	ne	ne		
ZÁBOR ZPF CELKEM				2,30	2,28	1,62			0,66				0,15	1,97	0,16						

TABULKA "VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND" - ZÁBOR V ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ

Číslo změny	Název katastr. území	Číslo lokality ZPF	Způsob využití plochy	Celkový zábor (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah ²⁾	Informace o existenci odvodnění ²⁾	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody ²⁾	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) ²⁾	Poznámka
						Orná půda	Chmel.	Vinice	Zahrady	Ovocné sady	Trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.						
3/10	Staré Sedlo u Sokolova	65	Plochy bydlení vesnického (BV)	0,05	0,05				0,05								ne	ne	ne		Nemá BPEJ	
ZÁBOR ZPF CELKEM				0,05	0,05				0,05													

TABULKA "VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND" - ZÁBOR V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

Číslo změny	Název katastr. území	Číslo lokality ZPF	Způsob využití plochy	Celkový zábor (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah ²⁾	Informace o existenci odvodnění ²⁾	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody ²⁾	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) ²⁾	Poznámka
						Orná půda	Chmel.	Vinice	Zahrady	Ovocné sady	Trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.						
3/2	Staré Sedlo u Sokolova	62	Plochy bydlení vesnického (BV)	0,04	0,04						0,04			0,04				ne	ne	ne		
3/3	Staré Sedlo u Sokolova	63	Plochy bydlení vesnického (BV)	0,16	0,16				0,16					0,08	0,08			ne	ne	ne		
3/6	Staré Sedlo u Sokolova	64	Plochy bydlení vesnického (BV)	0,08	0,08						0,08				0,08			ne	ne	ne		
ZÁBOR ZPF CELKEM				0,28	0,28				0,16		0,12			0,04	0,08	0,16						

LOKALITY V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

Lokalita 62 (zábor celkem 0,04ha) je využita pro rozvoj ploch bydlení vesnického, zábor trvalého travního porostu = 0,04ha ve III.třídě ochrany - lokalita je zcela obklopena zástavbou a bezprostředně navazuje na přístupovou komunikaci.

- Jedná se o zemědělskou půdu zařazenou do III. třídy ochrany s průměrnou produkční schopností a je možno prostřednictvím územního plánování využít tyto půdy pro eventuální výstavbu.
- Plocha se nachází v platném zastavěném území.
- Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními.
- Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj.
- Plocha umožňuje napojení na veřejný vodovod a kanalizaci bez nutnosti zasahovat do ploch přírodních.
- V současné době je v řešeném území vzhledem k blízkosti Sokolova značný zájem o volné pozemky pro bydlení.
- Svým charakterem a umístěním uprostřed zástavby je daná lokalita zemědělsky nevyužitelná.

Lokalita 63 (zábor celkem 0,16ha) je využít pro rozvoj ploch bydlení vesnického, zábor zahrad = 0,08ha ve IV.třídě ochrany a 0,08ha V.třídě ochrany - je zcela obklopena zástavbou.

- Jedná se o zemědělskou půdu méně kvalitní zařazenou do IV. třídy ochrany s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelnou pro výstavbu.
- Jedná se o nejméně kvalitní zemědělskou půdu zařazenou do V. třídy ochrany většinou pro zemědělské účely postradatelné a u těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití.
- Plocha se nachází v platném zastavěném území.
- Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními.
- Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj.
- Plocha umožňuje napojení na veřejný vodovod a kanalizaci bez nutnosti zasahovat do ploch přírodních.
- V současné době je v řešeném území vzhledem k blízkosti Sokolova značný zájem o volné pozemky pro bydlení.
- Svým charakterem a umístěním uprostřed zástavby je daná lokalita zemědělsky nevyužitelná.

Lokalita 64 (zábor celkem 0,08ha) je využít pro rozvoj ploch bydlení vesnického, zábor trvalého travního porostu = 0,08ha v V.třídě ochrany - lokalita bezprostředně navazuje na přístupovou komunikaci.

- Jedná se o nejméně kvalitní zemědělskou půdu zařazenou do V. třídy ochrany většinou pro zemědělské účely postradatelné a u těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití.
- Plocha se nachází v platném zastavěném území.
- Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními.
- Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj.
- Plocha umožňuje napojení na veřejný vodovod a kanalizaci bez nutnosti zasahovat do ploch přírodních.
- V současné době je v řešeném území vzhledem k blízkosti Sokolova značný zájem o volné pozemky pro bydlení.
- Svým charakterem a umístěním je daná lokalita zemědělsky téměř nevyužitelná.

LOKALITY V ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ

Lokalita 65 (zábor celkem 0,05ha) je využít pro rozvoj ploch bydlení vesnického, zábor zahrad = 0,05ha - je součástí platného územního plánu, jedná se o plochu v platném zastavitelném území, které bezprostředně navazuje na současně zastavěné území.

- Parcela nemá evidované BPEJ. (v minulosti zařazena do ostatních ploch)

- Zábór této zemědělské půdy byl již jednou odsouhlasen pro využití bydlení vesnického (změnou č.1). Následnou změnou č.2 byla plocha změněna na plochu zahrádkářských osad. Nejedná se tedy o novou rozvojovou plochu. Jedná se o zastavitelnou plochu dle § 4 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF.
- Plocha přímo navazuje na zastavěné území.
- Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními.
- Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj.
- Svým charakterem a umístěním je daná lokalita zemědělsky nevyužitelná.

LOKALITY NOVÉ

Lokalita 66 (zábór celkem 0,66ha) je využit pro rozvoj ploch bydlení vesnického, zábór zahrad = 0,50ha ve IV.třídě ochrany a 0,16ha V.třídě ochrany - jedná se o plochu která bezprostředně navazuje na současně zastavěné území (přístupovou komunikaci).

- Jedná se o zemědělskou půdu méně kvalitní zařazenou do IV. třídy ochrany s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelnou pro výstavbu.
- Jedná se o nejméně kvalitní zemědělskou půdu zařazenou do V. třídy ochrany většinou pro zemědělské účely postradatelné a u těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití.
- Plocha přímo navazuje na zastavěné území.
- Změna je vyvolána zájmem občanů o možnost výstavby rodinných domů.
- V současné době je v řešeném území vzhledem k blízkosti Sokolova značný zájem o volné pozemky pro bydlení.

Lokalita 67 (zábór celkem 1,64ha) je využit pro rozvoj ploch výroby a skladování - se specifickým využitím, zábór orné půdy = 0,15ha ve III. třídě ochrany a 1,47ha IV.třídě ochrany - lokalita bezprostředně navazuje na současně zastavěné území (přístupovou komunikaci).

- Jedná se o zemědělskou půdu méně kvalitní zařazenou do IV. třídy ochrany s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelnou pro výstavbu.
- Pouze na malé části plochy se jedná o zemědělskou půdu zařazenou do III. třídy ochrany s průměrnou produkční schopností a je možno prostřednictvím územního plánování využít tyto půdy pro eventuální výstavbu.
- Plocha přímo navazuje na zastavěné území.
- Plocha se nachází v sousedství plochy výrobního areálu, proto se z urbanistického hlediska slučuje se stávajícími funkcemi v okolním území.
- Pro obec je důležité rozšíření rozvoje hospodářské složky v rámci udržitelného rozvoje území bez zásahu do složky životního prostředí, s výjimkou zásahu do zemědělské půdy, která je ale nižší kvality - převážně ve IV. třídě ochrany ZPF.
- Dle Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 je území obce Staré Sedlo součástí rozvojové oblasti OB12 Karlovy Vary, kde jedním z úkolů je vytvářet územní podmínky pro vymezení dalších rozvojových ploch pro ekonomické aktivity nadmístního významu a dále při umisťování ekonomických aktivit preferovat odvětví, která diverzifikují současný hospodářský profil území s důrazem na modernizaci průmyslu, rozvoj služeb a dalších aktivit.
- V rámci restrukturalizace strukturálně postiženého regionu – Karlovarského kraje – je každá nová výrobní kapacita příležitostí projít úspěšně transformací z těžebního průmyslu do nových odvětví. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR považuje za hlavní výzvy pro Karlovarský kraj zastavení propadu relativní pozice kraje v hospodářské výkonnosti, vytvoření podmínek pro takový rozvoj hospodářských aktivit, v jehož důsledku dojde ke zmírnění zaostávání kraje. Tři ze sedmi ORP Karlovarského kraje (Ostrov, Kraslice, Sokolov) jsou považovány za hospodářsky a sociálně ohrožená území. Ekonomická základna kraje je výrazně postižena dopady koronavirové pandemie a zároveň kraj čelí útlumu těžby uhlí na Sokolovsku. Dle příslušných akčních plánů je podpora hospodářského rozvoje v tomto regionu veřejným zájmem.
- Změna je pro obec přínosem, proto ji v rámci rozvoje malého a středního podnikání plně podporuje a vítá, neboť přispěje k rozvoji zaměstnanosti.

U změny 3/8 (v místě plochy určené k plnění funkcí lesa) a změny 3/9 (v místě ostatní plochy) je řešeno drobné zmenšení místního ÚSES - LC 2.

Meliorované plochy:

Na ploše navrhované změny nejsou meliorované plochy.

Objekty zemědělské prvovýroby:

Na území navrhované změny nejsou objekty zemědělské prvovýroby.

Stanovené dobývací prostory:

V území řešeném změnou nejsou stanoveny dobývací prostory, ani chráněné ložiskové území.

Ve výkresové části změny č.3 jsou hranice zastavěného území aktualizovány ke dni 15.3.2022.

V celém správním území obce byly původně stanovené hranice upraveny dle aktuálního stavu.

Do zastavěného území byly nově zahrnuty pozemky, na kterých stojí objekt (případně jednoznačně k objektu patří).

Jedná se o území:

- **západní okraj obce Staré Sedlo** - v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova - např. p.č. 582/7, 582/8, 596/29 a okolní pozemky **viz. grafická část**

V souladu s ustanovením § 58 odst. 3, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), v platném znění, se zastavěné území vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.

Závěr

V návrhu změny č.3 byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu.

U změny č. 3 je navrhované řešení výhodné z následujících důvodů:

- Změny se nenachází na nejcennějších zemědělských půdách (I. a II. třída ochrany).
- V místě navrhované změny č.3/1, 3/4, 3/7, 3/9, 3/14 jsou pozemky zařazeny do ostatních ploch.
- Na základě rozboru změny je možné konstatovat, že rozsah záboru zemědělského půdního fondu je přijatelný.
- Souhlas se zábořem pro územní plán nenahrazuje souhlas při odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu.

Dotčené pozemky PUPFL

Návrhem změny 3/8 územního plánu jsou dotčeny lesní pozemky. Navrhovaný zábor pozemků náležejících do ploch určených k plnění funkcí lesa je 0,09 ha. Lokalita záboru 68 se nachází v k.ú. Staré Sedlo u Sokolova.

Návrhem územního plánu jsou dotčeny lesní pozemky pro následující plochy s rozdílným způsobem využití:
plochy bydlení vesnického (BV) 0,09 ha

Úbytek lesních pozemků pro plochy bydlení je přijatelný vzhledem k tomu, že se zde v současnosti lesní porost již dlouho nenachází. Požadavek případné plošné kompenzace je možné převést do pozemkových úprav, nebo reálně řešit v rámci projektů komoditně nevyužívané zem. půdy.

15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Bude řešeno a doplněno až v další fázi zpracování změny.

16. Vyhodnocení připomínek

Bude řešeno a doplněno až v další fázi zpracování změny.

17. Srovnávací text s vyznačením změn je uveden v samostatné příloze

Srovnávací text přiložen v rozsahu návrhu pro zpracování úplného znění:

Doplněné texty jsou vyznačeny kurzívou s podtržením (modře), rušené kurzívou s přeškrtnutím (modře).

Změnou je dotčena kapitola A.1. strana 4 :

A.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je stanoveno ke dni 1.12.2006.

~~Zastavěné území je aktualizováno ke dni 19.11.2018.~~

~~Zastavěné území je aktualizováno ke dni 15.3.2022.~~

Zastavěná území jsou vyznačena v grafické příloze:

A.1. - Základní členění území

Změnou je dotčena kapitola A.6.2.2. strana 20-21 :

A.6.2.2. Funkční uspořádání území

Funkční uspořádání území sídelního útvaru stanoví územní plán v grafické příloze Hlavní výkres v měřítku 1:5 000, v němž je území obce členěno na **plochy s rozdílným způsobem využití**.

Územní plán vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití v **zastavěném území a zastavitelných plochách**:

plochy bydlení vesnického	(BV)
plochy smíšeného využití vesnického typu	(SV)
plochy občanského vybavení - nekomerčního	(OV)
plochy občanského vybavení - komerčního	(OK)
plochy sportu	(RS)
plochy rekreace individuální	(RI)
plochy zahrádkářských osad	(RZ)
plochy výroby drobné a řemeslné	(VD)
plochy výroby průmyslové a skladů	(VP)
plochy výroby zemědělské	(VZ)
<u>plochy výroby a skladování - se specifickým využitím</u>	<u>(VX)</u>
plochy technické obsluhy	(TO)
plochy dopravní obsluhy	(DO)
plochy zeleně sídelní	(ZS)
plochy zeleně hřbitovů	(ZH)

Územní plán vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití v **nezastavěném území**:

plochy smíšené krajinné zóny - rekreačně sportovní	(S.r)
plochy přírodní krajinné zóny - trvalý travní porost	(P)

Pro každou plochu s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny základní funkce a druhy staveb a zařízení, které v něm je možno umisťovat, případné nežádoucí vlivy nesmí rušit hlavní funkci.

Zbývající plochy s rozdílným způsobem využití v **nezastavěném území** nejsou upravovány a jsou značeny v souladu s funkčním využitím dle kultury zapsané v katastrální mapě :

- plochy zemědělsky využívané půdy - orná půda, zahrady, sady, trvalý travní porost
- vodoteče, vodní plochy, mokřiny
- plochy určené k plnění funkcí lesa

Změnou je dotčena kapitola A.6.2.3 strana 21-23 :

A.6.2.3. Plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách

Plochy bydlení vesnického (BV)

značka	převládající účel využití	poznámka
(BV)	<p>Je určeno pro nízkopodlažní bydlení v domech vesnického charakteru (do dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím) s možností pěstitelského a chovatelského zázemí za účelem samozásobení.</p> <p>Přípustné je zde umisťovat stavby rodinných domů, a dále stavby bydlení s doplňkovým využitím pro maloobchod, služby, veřejné stravování, kulturu, sport, zdravotnictví a drobnou výrobu, sloužící pro vymezenou lokalitu.</p> <p>Přípustné je zde umisťovat samostatně stojící objekty garáží na vlastním pozemku pro bydlení v lokalitě.</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

Plochy smíšeného využití vesnického typu (SV)

značka	převládající účel využití	poznámka
(SV)	<p>Je určeno pro bydlení vesnického typu se středním podílem hospodářské složky a dalšími doplňkovými funkcemi: maloobchod, služby, veřejné stravování a veřejné ubytování a kultura.</p> <p>Přípustné jsou zde dále stavby rodinných domů, stavby pro administrativu, zdravotnictví a sociální péči, zařízení drobné výroby a služeb, které nenarušují požadavky na bydlení nad přípustnou míru.</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

Plochy občanského vybavení - nekomerčního (OV)

značka	převládající účel využití	poznámka
(OV)	Je určeno pro veřejnou správu, školství, kulturu, zdravotnictví a sociální péči, administrativu, pošty, archivy, policii, vědu a výzkum. Přípustné jsou stavby a zařízení pro hasičské záchranné sbory, areály AČR a služby. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

Plochy občanského vybavení - komerčního (OK)

značka	převládající účel využití	poznámka
(OK)	Je určeno pro plochy komerční vybavenosti, obchod a služby. Z hlediska využití jsou přípustné aktivity skladovacích areálů, výzkumná zařízení, datové archivy, sklady a komerční zařízení prodejn. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

Plochy sportu (RS)

značka	převládající účel využití	poznámka
(RS)	Je určeno pro sport – činnosti spojené s aktivní nebo pasivní regenerací lidského organismu ve sportovních zařízeních, pro hřiště sportovní haly, stadiony a bazény. Přípustné je zde umísťovat stavby pro sport, klubovny, technické zázemí hřišť, střelnice a služby spojené se sportovními aktivitami. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

Plochy rekreace individuální (RI)

značka	převládající účel využití	poznámka
(RI)	Je určeno pro rekreaci individuální. Přípustné je zde umísťovat objekty individuální rekreace v urbanizovaných plochách, chatové lokality (osady). Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

Plochy zahrádkářských osad (RZ)

značka	převládající účel využití	poznámka
(RZ)	Je určeno pro plochy zahrádkářských osad. Přípustné jsou zde dále stavby zahrádkářských chat. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	V zastavitelné ploše „Východní pole“ je podmínka zachovat vodní plochy a břehového porostu v jižní části pozemku.

Plochy výroby drobné a řemeslné (VD)

značka	převládající účel využití	poznámka
(VD)	Je určeno pro malovýrobu nebo přidruženou výrobu včetně výrobních i nevýrobních služeb, servisní provozy a sklady – převážně v objektech drobných měřítek. Přípustné jsou zde stavby pro administrativu, správu, vědu a výzkum, veřejné stravování, veřejné čerpací stanice pohonných hmot, areál požární stanice, areál technických služeb a byt správce zařízení. Negativní účinky a vlivy z provozování staveb a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí nad přípustnou mírou se nesmějí projevit mimo hranice vymezené lokality. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

Plochy výroby průmyslové a skladů (VP)

značka	převládající účel využití	poznámka
(VP)	<p>Je určeno pro plochy zařízení průmyslové výroby, skladů a ostatních výrobních odvětví s možností komerčních aktivit (velkoplošný maloobchod – supermarkety), společné areály více firem s výrobní a skladovací funkcí.</p> <p>Z hlediska využití jsou přípustné aktivity montážních a skladovacích areálů, strojírenská, stavební, elektrotechnická, textilní, polygrafická, dřezpracující a potravinářská výroba. Dále je možné užití pro - výzkumná zařízení, datové archivy, sklady a komerční zařízení prodeje.</p> <p>Negativní účinky a vlivy z provozování staveb a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí nad přípustnou míru se nesmějí projevit mimo hranice vymezené lokality.</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

Plochy výroby zemědělské (VZ)

značka	převládající účel využití	poznámka
(VZ)	<p>Je určeno pro plochy zařízení zemědělské výroby, přidružené a drobné výroby a sklady.</p> <p>Přípustné jsou zde stavby pro živočišnou i rostlinnou výrobu, výrobní i nevýrobní služby, administrativu, správu, vědu a výzkum, veřejné stravování, veřejné čerpací stanice pohonných hmot, areál požární stanice, areál technických služeb a byt správce zařízení.</p> <p>Negativní účinky a vlivy z provozování staveb a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí nad přípustnou míru se nesmějí projevit mimo hranice vymezené lokality.</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

Plochy výroby a skladování - se specifickým využitím (VX)

značka	využití	poznámka
(VX)	<p><u>Je určeno pro plochy zařízení průmyslové výroby, skladů a ostatních výrobních odvětví s možností komerčních aktivit (obchod, nákupní centra), areály více firem s výrobní a skladovací funkcí.</u></p> <p><u>Z hlediska využití jsou přípustné školící centra a administrativa.</u></p> <p><u>V lokalitě je přípustné zřídit byt, nebo dům správce zařízení.</u></p> <p><u>Negativní účinky a vlivy z provozování staveb a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí nad přípustnou míru se nesmějí projevit mimo hranice vymezené lokality. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</u></p>	

Plochy technické obsluhy (TO)

značka	převládající účel využití	poznámka
(TO)	<p>Je určeno pro technickou obsluhu území s nároky na plochu.</p> <p>Přípustné jsou stavby a areály pro vodovody, kanalizace, elektrorozvody, plyn, teplo, spoje, RR vysílače, produktovody, případně pro společná zařízení – kolektory.</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

Plochy dopravní obsluhy (DO)

značka	převládající účel využití	poznámka
(DO)	<p>Je určeno pro dopravní obslužná zařízení a koridory pro dopravní silniční síť.</p> <p>Přípustné jsou stavby pro dopravu, parkoviště, překladiště, veřejná prostranství, pěší komunikace, cyklistické stezky</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

Plochy dopravní obsluhy (DO)

<u>značka</u>	<u>převládající účel využití</u>	<u>poznámka</u>
<u>(DO)</u>	<u>Je určeno pro dopravní obslužná zařízení a koridory pro dopravní silniční síť.</u> <u>Přípustné jsou stavby pro dopravu, parkoviště, překladiště, veřejná prostranství, pěší komunikace, cyklistické stezky. V rámci dálnice D6 je přípustné umísťovat plochy pro odpočívku, včetně příslušenství pro uživatele dálnice např. ČSPH, prvky drobné architektury, zařízení pro zajištění odpočinku a občerstvení.</u> <u>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</u>	

plochy zeleně sídelní (ZS)

<u>značka</u>	<u>převládající účel využití</u>	<u>poznámka</u>
<u>(ZS)</u>	<u>Je určeno pro nezastavitelné plochy sídelní zeleně včetně vodních ploch s funkcí okrasnou a relaxační.</u> <u>Přípustné je parková vybavenost (mobiliář, drobná architektura).</u> <u>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</u>	

plochy zeleně hřbitovů (ZH)

<u>značka</u>	<u>převládající účel využití</u>	<u>poznámka</u>
<u>(ZH)</u>	<u>Je určeno pro plochy zeleně hřbitovů – veřejná a vyhrazená pohřebiště.</u> <u>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</u>	

Změnou je dotčena kapitola A.6.5.. strana 25-26 :

A.6.5. Regulativy prostorového využití

Pro regulaci prostorového využití území jsou stanoveny tyto regulativy prostorového využití území:

- maximální procento zastavění pozemku - udává maximální procentní podíl zastavěné plochy všech objektů k celkové ploše pozemku nebo pozemků areálu.
- minimální procento ozelenění pozemku - udává minimální procentní podíl nezpevněných ploch zeleně k celkové ploše pozemku nebo pozemků areálu.
- maximální podlažnost - udává maximální počet nadzemních podlaží objektu, přičemž posuzovaná konstrukční výška podlaží je stanovena max. 4,2 m. Stavby s vyšší konstrukční výškou nesmí svým součtem konstrukčních výšek překročit násobek maximální posuzované konstrukční výšky a počtu nadzemních podlaží.

Pro účely stanovení maximálního procenta zastavění a minimálního procenta ozelenění pozemku určeného pro výstavbu se rozlišuje:

- zastavěná část pozemku a vodními plochami
- ozeleněná část pozemku
- ostatní nezastavěná část pozemku (např. zpevněná plocha, odstavné stání, manipulační plocha atd.)

Pro jednotlivé druhy území se stanoví:

Funkční území	Maximální % zastavění pozemku	Minimální% ozelenění pozemku	Maximální podlažnost
BV	40	60	2+p
SV	40	50	2+p
RI	30	70	1+p
RS	70	30	1+p
RZ	30	70	1+p
OK	40	40	3+p
OV	40	40	3+p
VD	70	30	2+p
VP	80	20	2

<u>VP</u>	<u>80</u>	<u>20</u>	<u>bez omezení</u>
VZ	70	30	2
<u>VX</u>	<u>80</u>	<u>20</u>	<u>2+p</u>
DO	100	0	1+p
TO	60	10	2
ZH	10	90	1+p
ZS	10	90	1+p“

Při posuzování procenta ozelenění pozemku je možné realizovat max. 1/3 ozeleněných ploch jako součást objektu (např. střešní zahrada atd.).

~~V případě, že území, kde je povolena maximální podlažnost 2 a více, bude zastavěno halovým objektem, nahrazuje se původní podlažnost pouze výškovým parametrem, který určuje maximální výšku celého objektu do 12m.~~

V případě, že území, kde je povolena maximální podlažnost 2 a více, bude zastavěno halovým objektem, nahrazuje se původní podlažnost pouze výškovým parametrem, který určuje maximální výšku celého objektu do 12m (u ploch VP bez omezení).

19. Údaje o počtu výkresů grafické části

Grafická část odůvodnění změny obsahuje výřez výkresu:

Koordinační výkres

M 1:5000

Zábor ZPF a pozemků PUPFL

M 1:5000

Poučení

Proti Změně č. 3 územního plánu Staré Sedlo vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....
starosta obce

.....
místostarosta obce