

# **Zpráva o uplatňování Územního plánu Kolová 2019 - 2023**

V souladu s § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a § 15 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

**Zpráva byla projednána dne:**

**Zpráva byla schválena Zastupitelstvem obce Kolová dne:**

## Zpráva o uplatňování Územního plánu Kolová

V souladu s § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a § 15 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

### OBSAH

A) ÚVOD	<i>str. 2</i>
B) 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.	<i>str. 2</i>
C) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.	<i>str. 9</i>
D) Vyhodnocení souladu ÚP Kolová s Politikou územního rozvoje ČR a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.	<i>str. 9</i>
E) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.	<i>str. 9</i>
F) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.	<i>str. 10</i>
G) 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.	<i>str. 12</i>
H) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.	<i>str. 12</i>
I) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.	<i>str. 13</i>
J) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.	<i>str. 13</i>
K) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.	<i>str. 13</i>
L) Požadavky dotčených orgánů	<i>str. 13</i>
M) Závěr	<i>str. 13</i>
Seznam zkratk	<i>str. 14</i>

## A) ÚVOD

Zpráva o uplatňování územního plánu (dále jen „Zpráva“) je zpracována v souladu s ust. § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a s ust. § 15 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Obsahové náležitosti Zprávy jsou dány ustanovením § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“) ve znění pozdějších předpisů.

Pořízení Územního plánu Kolová (dále jen ÚP) odsouhlasilo zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 3.5.2011. ÚP byl pořízen postupem dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). ÚP byl vydán Zastupitelstvem obce Kolová formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 25.9.2014.

K ÚP byla vydána Změna č. 1, která nabyla účinnosti dne 23.1.2020.

Pořizovatel před zahájením práce na návrhu Zprávy v součinnosti s pověřeným zastupitelem shromáždil poznatky o nových souvislostech v území. Vycházel zejména ze stavebních řízení, z požadavků obce a z 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 - 5 (dále jen „A PÚR“), Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „A1 ZÚR“), novelami stavebního zákona, 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.

Zpráva obsahuje pokyny pro zpracování změny územního plánu. Na základě schválení zprávy Zastupitelstvem obce Kolová bude zahájeno pořízení změny Územního plánu Kolová dle § 55a stavebního zákona tzv. „zkráceným postupem“.

## B) 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.

### B.1 vyhodnocení uplatňování územního plánu:

Územní plán řeší celé správní území obce s celkovou rozlohou 703,40 ha, do kterého spadá katastrální území Kolová a katastrální území Háje u Karlových Var.

K 1. 1. 2022 bylo v obci přihlášeno celkem 824 obyvatel, s průměrnou věkovou hranicí 41 (zdroj: ČSÚ k 31.12.2022).

Od vydání Územního plánu Kolová (2014) bylo z celkové rozlohy 49,6 ha zastavitelných ploch využito 37,05 %, z celkové rozlohy přestavbových ploch 3,71 ha bylo využito 15,36 % a z ploch změn v krajině o celkové rozloze 1,45 ha bylo využito 58,62 %.

#### B.1.1 Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území Kolová (dále jen ZÚ) je vymezena ke dni 1. 4. 2019. Aktualizována bude změnou územního plánu. Rozloha zastavěného území k tomuto datu činí 70,06 ha.

### B.1.2 Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot

Koncepce je územním plánem stanovena a není nutné ji měnit či upravovat. Koncepce zůstane zachována.

### B.1.3 Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a sídelní zeleně

Urbanistická koncepce vychází z historického vývoje, reaguje na současné a nové podmínky a požadavky společenského, hospodářského vývoje při respektování veřejného zájmu. Rozvoj bydlení je řešen v rámci zastavěného území a na zastavitelných plochách přímo navazujících na současně zastavěné území, nebo na plochách stávajících zástavbou obklopených.

Rozvoj v jednotlivých sídlech je řešen ve vazbě na stávající komunikační síť.

<b>Tabulka 1 - ZASTAVITELNÉ PLOCHY SÍDEL KOLOVÁ A HÁJE</b>			
	<b>rozloha (ha)</b>	<b>využito (ha)</b>	<b>využito (%)</b>
<b>celkem plochy bydlení</b>	<b>32,2843</b>	<b>18,3743</b>	<b>56,9</b>
<b>celkem plochy dopravní infrastruktury</b>	<b>11,9315</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>celkem plochy občanského vybavení</b>	<b>1,9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>celkem plochy technické infrastruktury</b>	<b>0,171</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>celkem plochy veřejného prostranství</b>	<b>0,06</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>celkem plochy výroby a skladování</b>	<b>3,25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CELKEM ZASTAVITELNÝCH PLOCH</b>	<b>49,5968</b>	<b>18,3743</b>	<b>37,05</b>

<b>Tabulka 2 – PLOCHY PŘESTAVBY SÍDEL KOLOVÁ A HÁJE</b>			
	<b>rozloha (ha)</b>	<b>využito (ha)</b>	<b>využito (%)</b>
<b>celkem plochy bydlení</b>	<b>2,91</b>	<b>0,57</b>	<b>19,59</b>
<b>celkem plochy dopravní infrastruktury</b>	<b>0,40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CELKEM PLOCH PŘESTAVBY</b>	<b>3,71</b>	<b>0,57</b>	<b>15,36</b>

<b>Tabulka 3 - PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ SÍDEL KOLOVÁ A HÁJE</b>			
	<b>rozloha (ha)</b>	<b>využito (ha)</b>	<b>využito (%)</b>
<b>celkem plochy rekreace</b>	<b>23,69</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>celkem plochy zeleně</b>	<b>1,45</b>	<b>0,85</b>	<b>58,62</b>
<b>PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ CELKEM</b>	<b>25,14</b>	<b>0,85</b>	<b>3,4</b>

	<b>rozloha (ha)</b>	<b>využito (ha)</b>	<b>využito (%)</b>
<b>CELKEM ROZVOJOVÝCH PLOCH</b>	<b>78,45</b>	<b>19,79</b>	<b>25,23</b>

#### **B.1.4 Koncepce veřejné infrastruktury**

##### Dopravní infrastruktura

Beze změny.

##### Technická infrastruktura

Beze změny.

##### Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Potřeba vymezení rozvojové plochy pro mateřskou školu.

##### Veřejná prostranství

Beze změny.

#### **B.1.5 Koncepce uspořádání krajiny**

##### Návrh uspořádání krajiny

Beze změny.

##### Návrh systému ÚSES

Systém ÚSES byl prověřen a upraven dle metodiky ve Změně č.1.

##### Prostupnost krajiny

Beze změny.

##### Opatření ke snižování ohrožení krajiny

ÚP nenavrhuje v kulturní krajině žádná opatření ke snižování ohrožení v území.

##### Opatření proti povodním

ÚP nenavrhuje v kulturní krajině žádná protipovodňová opatření.

##### Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Beze změny.

##### Opatření k ochraně nebo rozvoji přírodního nebo kulturního dědictví

ÚP nenavrhuje v kulturní krajině žádná opatření ochrany nebo rozvoje přírodního a kulturního dědictví.

##### Koncepce rekreačního využívání krajiny

Beze změny.

##### Vymezení ploch pro dobývání nerostů

V území se nenacházejí plochy pro dobývání nerostného bohatství.

#### **B.1.6 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Změnou bude prověřena, popřípadě doplněna charakteristika regulativů jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití.

### B.1.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a veřejných prostranství

#### a) Plochy a koridory s možností uplatnění pouze předkupního práva

Územní plán nevymezuje na území obce Kolová další veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro která lze uplatnit pouze předkupní právo.

#### b) Plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva i možnosti vyvlastnění

<b>Dopravní infrastruktura</b>		
<b>označení</b>	<b>VPS</b>	<b>vyhodnocení</b>
WD 01	Plochy pro rozšíření zázemí mezinárodního letiště Karlovy Vary	beze změny
WD 02	Nová propojovací komunikace v Kolové (u zemědělského areálu)	beze změny
WD 03	Nová cyklostezka Kolová - Háje	splněno
WD 04	Nová cyklostezka u Kolovského rybníka	beze změny
WD 05	Nový průchod pro hospodářská zvířata	beze změny
WD 06	cyklostezka ke Kovošrotu	beze změny

<b>Technická infrastruktura</b>		
<b>označení</b>	<b>VPS</b>	<b>vyhodnocení</b>
WT 02	Nová trafostanice (TS) s připojením v Kolové	beze změny

#### c) Plochy a koridory pouze s možností vyvlastnění

<b>Technická infrastruktura</b>		
<b>označení</b>	<b>VPS</b>	<b>vyhodnocení</b>
VT 01	Nové kabelové vedení 22kV v Kolové	beze změny
VT 03	Středotlaký plynovod (z Březové)	beze změny
VT 04	Přeložka VN v Kolové	beze změny
VT 05	Přeložka VN v Hájích	beze změny

Veřejně prospěšná opatření		
označení	VPO	vyhodnocení
VU 01	Založení místního biocentra BC 1 „Nad Hubertem“	beze změny
VU 02	Založení místního biocentra BC 3 „V Domcích“	beze změny
VU 03	Založení místního biocentra BC 5 „Přehrada“	beze změny
VU 04	Založení místního biocentra BC 7 „Nad Podlesím“	beze změny
VU 05	Založení místního biocentra BC 8 „V Samotách“	beze změny
VU 06	Založení místního biocentra BC 10 „K Přehradě“	beze změny
VU 07	Založení místního biokoridoru BK 4 – spojnice BC 6 – BC 7	beze změny
VU 08	Založení místního biokoridoru BK 9 – spojnice BC 6 – hranice obce	beze změny

d) VPS a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno

Veřejně prospěšná opatření		
označení	VPO	vyhodnocení
PO 01	Hřiště v Hájích	beze změny

#### **B.1.8 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

ÚP na území obce Kolová nevymezuje žádnou plochu ani koridor pro územní rezervy.

#### **B.1.9 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Na území obce Kolová se nevymezují žádné rozvojové plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

#### **B.1.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

Územní plán Kolová označil jako veřejně prospěšná opatření dvě rozvojové plochy Z1 – DX (u letiště) a K3 – RX1 (golf). Pro tyto plochy byly určeny lhůty pro pořízení územní studie.

U plochy Z1 – DX tato podmínka již pominula. Pro plochu K3 – RX je nutné prověřit, zda rozvojovou plochu z územního plánu nevyjmout. Pokud by byla plocha ponechána, je nutné určit lhůtu pro pořízení ÚS.

**B.1.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu**

ÚP na území obce Kolová nevymezuje žádnou plochu ani koridor, pro které by bylo podmínkou pro rozhodování o jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu.

**B.1.12 Podněty na změnu územního plánu****Požadavky fyzických a právnických osob**

<b>NÁVRHY NA ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU KOLOVÁ - FO</b>					
<b>č.</b>	<b>p.p.č.</b>	<b>k.ú.</b>	<b>plocha dle ÚP</b>	<b>požadovaná změna</b>	<b>využití</b>
1	106	Kolová	NZ	BV	Rozšíření plochy pro bydlení
2	529/28 668	Kolová	NSpZ	BV	Rozšíření plochy pro bydlení
3	345 346	Háje u Karlovyh Var	NSpZ	BV	Rozšíření plochy pro bydlení
4	102/43	Háje u Karlovyh Var	NSpZ	BV	Rozšíření plochy pro bydlení
5	711	Kolová	NSpZ	Specifická plocha	změna na plochu pro pěstování ovoce, zeleniny a květin, se zázímím pro správce
6	697 413/7	Kolová	rozvojové plochy Z14 VZ	Specifická plocha	změna funkce na plochu pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů – FVE
7	508/2, 512/5, 513/2, 513/3, 514, 515/1 515/2	Kolová	Plochy dopravní infrastruktury specifické DX	Specifická plocha	změna funkce na plochu určenou pro umístění FVE
8	85/1	Háje u Karlovyh Var	RX1	BI	Rozšíření plochy pro bydlení
9	668	Kolová	NSpZ	Specifická plocha	Změna funkce na plochu pro možnost umístění objektu pro Api terapii, včelína a domku pro možnost zpracování včelích produktů
10	638, 645	Kolová	NZ	DS	Vymezení účelové komunikace k rozvojové ploše Z2 BV

### Požadavky obce na změnu

- a) Potřeba vymezení nové rozvojové plochy pro mateřskou školu.
- b) Potřeba určení rozmezí pro výměru pozemků pro bydlení tak, aby nedocházelo k „zahušťování“ zástavby.
- c) Určit možnost omezení výšky neprůhledných plotů u ploch pro bydlení.

### Doplnění a opravy nepřesností v ÚP

- a) V ÚP – v grafické části je u tří rozvojových ploch uvedeno označení Z7 (Z7 BV, Z7 BI, PV a Z7BI). Nutné opravit.
- b) Doplnit textovou část o vysvětlení pojmů
- c) Doplnit podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby

## B.2 Vyhodnocení podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

V období od vydání ÚP Kolová došlo ke změně nebo aktualizaci některých dokumentů a podkladů, na základě kterých byl ÚP vydán.

### • **Legislativa**

Zákon 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) byl novelizován Změnovými zákony: 169/2018 Sb.; 312/2019 Sb.; 47/2020 Sb. (část); 403/2020 Sb.; 19/2023 Sb.; 47/2020 Sb., 261/2021 Sb.; 277/2019 Sb.

Vyhláška 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací evidence byla novelizována vyhláškou č. 13/2018 a vyhláškou č. 418/2022 Sb.

### • **Územně analytické podklady ORP Karlovy Vary (dále jen „ÚAP“)**

Poslední úplná aktualizace ÚAP byla provedena k 31. 12. 2020. Podrobnější vyhodnocení ÚP Kolová vzhledem k ÚAP je uvedeno v kapitole C této zprávy.

### • **Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „A1 PÚR ČR“)**

A1 PÚR ČR byla schválena 15. 4. 2015 usnesením vlády ČR č. 276.

Aktualizace PÚR č. 1, 2, 3 a 5 byly schváleny usnesením vlády č. 276, ze dne 15. dubna 2015, usnesením vlády č. 629 a 630 ze dne 2.9.2019 a usnesením vlády č. 833 ze dne 17. srpna 2020, a dále Aktualizace č. 4, která byla schválena dne 12.7.2021 pod usnesením č. 618/2021. Vyhodnocení ÚP Kolová z hlediska požadavků vyplývajících z aktualizací je uvedeno v kapitole D) této zprávy.

### • **Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen „A1 ZÚR KK“)**

A1 ZÚR KK nabyly účinnosti 13. 7. 2018. Podrobnější vyhodnocení vzhledem k A1 ZÚR KK je uvedeno v kapitole D) této zprávy.

## B.3 Vyhodnocení případných negativních vlivů na udržitelný rozvoj

Od doby vydání ÚP Kolová a při jeho uplatňování byly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území a územní rozvoj obce Kolová.

Územní plán obsahuje velké množství rozvojových ploch pro bydlení, ale neřeší nedostatečnou občanskou vybavenost.

Původní koncepce řeší obslužnost občanskou vybaveností v rámci nabídky města Karlovy Vary. V obci je základní škola pro žáky 1. stupně, ve které byla nabízena místa i pro okolní obce. V současné době, kdy se obec rozrůstá, začíná být kapacita školy naplněna především žáky z obce Kolová a nelze uspokojit dostatečně poptávku. V obci chybí mateřská školka, restaurační zařízení apod.

### C) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Z územně analytických podkladů vyplývá úkol k řešení. Obec je závislá na pracovištích v centru obsluhující obce – Karlovy Vary. ÚAP určují k řešení v ÚP pod ozn. ZÚ 101 problém nedostatečného občanského vybavení.

### D) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

V době od vydání ÚP došlo k aktualizaci jak PÚR ČR, tak i ZÚR KK. Je nutné tyto skutečnosti zohlednit při zpracování změny.

#### D.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1 – 5

Územní plán Kolová byl vydán v souladu s platnou PÚR ČR z roku 2008, správní území obce bylo zařazeno do rozvojové oblasti OB 12. Důvodem pro vymezení byla skutečnost, že se jedná o „území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Karlovy Vary. Rozvojovou oblast charakterizuje silná koncentrace obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž převážná část má republikový význam (lázeňství má mezinárodní význam); podporujícím faktorem rozvoje je poloha na připravované rychlostní silnici R6 Praha–Karlovy Vary–Cheb–hranice ČR.“

Během uplatňování ÚP vešly v platnost aktualizace 2 – 5:

- Aktualizace č. 2 a 3 PÚR ČR, schválená vládou ČR dne 02.09.2019, usnesením vlády č. 629, 630, která nabyla účinnosti dne 01.10.2019.
- Aktualizace č. 5 PÚR ČR, schválená vládou ČR 17.8.2020, usnesením vlády č. 833, která nabyla účinnosti dne 11.9.2020.
- Aktualizace č. 4 PÚR ČR, schválená vládou ČR dne 12.7.2021, pod usnesením č. 618/2021, která nabyla účinnosti dnem 1.9.2021.

Z Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 pro správní území obce Kolová vyplývá, stanovení republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

#### D.2 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1

Nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou Karlovarským krajem jsou Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje po vydání Aktualizace č. 1 (dále také „A-ZÚR KK“), tato plánovací dokumentace byla vydána Zastupitelstvem Karlovarského kraje dne 21.06.2018 usnesením č. ZK 241/06/18 a nabyla účinnosti dne 13.07.2018.

Územní plán Kolová byl vydán v souladu se ZÚR KK z roku 2010. V roce 2018 byla vydána A1 ZÚR KK, ve které došlo pro území obce Kolová ke změně. Podle A1 ZÚR KK je území obce zařazeno do **oblasti rozvojové oblasti OB12 Karlovy Vary** a **území krajiny** je zde specifikováno jako **C.1 Karlovarsko – jih** a **C.2 Slavkovský les – východ**. Z A1 ZÚR KK vyplynula k řešení plocha veřejně prospěšné stavby „D200 – Rozšíření letiště“. Uvedenou skutečnost zohlednila vydaná Změna č.1 ÚP Kolová.

### E) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

V územním plánu je vymezeno celkem 46 rozvojových a přestavbových ploch o celkové rozloze 78,45 ha. Z toho plochy pro bydlení tvoří 35,2 ha, plochy dopravní infrastruktury 11,93 ha, plochy občanského vybavení 1,9 ha, plochy rekreace 23,69 ha, plochy technické infrastruktury 0,171 ha, plochy veřejného prostranství 0,06 ha, plochy výroby a skladování 3,25 ha. V průběhu uplatňování územního plánu tyto plochy využity z cca 12,5%.

Rozvojové plochy pro bydlení jsou ve větší míře převzaty z původního Územního plánu obce Kolová z roku (2006). Změnou č.1 byly přidány plochy Z 1.1. a Z 1.4., které tvoří 1,18 % z celé rozlohy těchto ploch.

Z celkového počtu 23 zastavitelných ploch a 5 přestavbových ploch pro bydlení s celkovou výměrou 35,2 ha, byly v průběhu 9 let od vydání územního plánu využity částečně plochy Z3, Z4, Z5 (v hl. výkresu pod Z7 BV), Z7, Z8, Z12, Z17, Z21, P1, P7 a celá plocha Z6, Z1.4 v k.ú. Kolová. V k.ú. Háje u Karlových Var jsou částečně využité plochy Z24, Z25, Z27 (v hl. výkresu pod Z7 BI) a P4.

Součet využitého rozvojového území pro bydlení (včetně přestavbových ploch) činí 8,95 ha. Z celkové výměry vymezených zastavitelných ploch tak bylo využito 25,44 %.

Tabulka 1 - ZASTAVITELNÉ PLOCHY SÍDEL KOLOVÁ A HÁJE					
označení plochy	katastrální území	způsob využití	rozloha (ha)	využito (ha)	využito (%)
Z2	Kolová	bydlení BV	1,20	0	0
Z3	Kolová	bydlení BI	0,73	0,11	15
Z4	Kolová	bydlení BV	0,76	0,33	43
Z5	Kolová	bydlení BV	0,30	0,14	47
Z6	Kolová	bydlení BV	0,14	0,14	100
Z7	Kolová	bydlení BI	4,08	2,62	64,26
Z8	Kolová	bydlení BV	1,36	0,55	40,2
Z11	Kolová	bydlení BV	9,99	9,99	100
Z12	Kolová	bydlení BV	1,98	0,99	49,79
Z13	Kolová	bydlení BV	1,11	0	0
Z17	Kolová	bydlení BV	0,95	0,18	18,7
Z18	Kolová	bydlení BV	1,20	0	0
Z20	Kolová	bydlení BV	0,92	0	0
Z21	Kolová	bydlení BV	1,21	0,61	50,2
Z22	Kolová	bydlení BV	0,32	0	0
Z23	Háje u Karlových Var	bydlení BV	0,31	0	0
Z24	Háje u Karlových Var	bydlení BI	1,36	0,32	23,8
Z25	Háje u Karlových Var	bydlení BI	0,92	0,37	40,12
Z27	Háje u Karlových Var	bydlení BI	2,27	1,43	63
Z28	Háje u Karlových Var	bydlení BI	0,36	0	0
Z29	Háje u Karlových Var	bydlení BI	0,22	0	0

Z1.1.	Kolová	bydlení BI	0,0243	0,243	100
Z1.4.	Kolová	bydlení BV	0,57	0,57	100
<b>celkem plochy bydlení</b>			<b>32,2843</b>	<b>18,3743</b>	<b>56,9</b>

<b>Tabulka 2 – PLOCHY PŘESTAVBY SÍDEL KOLOVÁ A HÁJE</b>					
<b>označení plochy</b>	<b>katastrální území</b>	<b>způsob využití</b>	<b>rozloha (ha)</b>	<b>využito (ha)</b>	<b>využito (%)</b>
P1	Kolová	bydlení BV	0,58	0,17	29,31
P3	Kolová	bydlení BV	0,98	0	0
P5	Kolová	bydlení BV	0,16	0	0
P6	Kolová	bydlení BV	0,59	0	0
P7	Kolová	bydlení BI	0,60	0,40	66,67
<b>celkem plochy bydlení</b>			<b>2,91</b>	<b>0,57</b>	<b>19,59</b>

### Vyhodnocení:

<b>ZASTAVITELNÉ A PŘESTAVBOVÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ CELKEM</b>	<b>35,2 ha</b>
<b>Z TOHO VYUŽITÉ PLOCHY</b>	<b>18,9443 ha</b>
<b>PROCENTO VYUŽITÍ PLOCH K BYDLENÍ</b>	<b>53,83%</b>

Zastavitelné plochy pro bydlení byly z 98% převzaty z původní ho Územního plánu obce Kolová z roku 2006 (17 let).

Od roku 2006 do února roku 2023, bylo využito 53,83 % zastavitelných ploch pro bydlení.

Územní plán z pravidla navrhuje na základě demografického vývoje dostatek rozvojových ploch pro bydlení výhledově na 15 – 20 let. Během posledních 15 let byl v obci nárůst počtu obyvatel o 163. Od roku 2019 to bylo 61 obyvatel. Počet skutečně žijících obyvatel je zkreslen faktem, že cca 20 % obyvatel není v obci trvale hlášeno. Tento fakt však neovlivňuje vypočtené procento využití ploch pro bydlení.

Na základě výše uvedeného, nelze prokázat nezbytnost vymezení nových rozvojových ploch pro bydlení. Naopak je nutné prověřit potřebu ponechání dlouhodobě nevyužitých ploch v ÚP.

**F) Pokyny pro zpracování návrhu Změny č.1 Územního plánu Kolová v rozsahu zadání změny (§ 47 stavebního zákona)**

**F.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména:**

- v upřesnění požadavků vyplývajících z Aktualizací 1 – 5 PÚR ČR,
  - v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území,
  - v požadavcích na řešení problémů v území;
- 1) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů**  
Z ÚAP vyplývá úkol k řešení a to návrh vhodných ploch pro potřebnou občanskou vybavenost.
- 2) Požadavky vyplývající z A1- 5 PÚR ČR a A1 ZÚR KK:**  
Soulad s Politikou územního rozvoje ČR  
Z Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 pro správní území obce Kolová vyplývá, stanovení republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.  
Soulad se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje  
Z dokumentace nevyplývají žádné požadavky.
- 3) Změny ÚP – vyplývající z platné legislativy**  
Požadavky vyplývající ze stavebního zákona a prováděcích vyhlášek:
- a) Stavební zákon i prováděcí vyhlášky prošly několika novelami. Úplné znění územního plánu bude uvedeno do souladu s platnou legislativou a prováděcími vyhláškami.
- b) Bude prověřeno a zaktualizováno zastavěné území ve všech sídlech řešených územním plánem.
- 4) Změny iniciované obcí**
- a) Potřeba vymezení nové rozvojové plochy pro mateřskou školu.
- b) Potřeba určení rozmezí pro výměru pozemků pro bydlení tak, aby nedocházelo k „zahušťování“ zástavby. Minimální rozloha zastavitelného pozemku pro RD by měla být 1000 m<sup>2</sup>.
- c) Možnost omezení výšky neprůhledných plotů u ploch pro bydlení. Výška neprůhledné části oplocení z pevného stavebního materiálu nepřesáhne 120 cm.
- 5) Změny iniciované občany obce a majiteli nemovitostí v obci** Obec Kolová na zasedání Zastupitelstva obce dne 26.4.2023 schválila z celkového počtu podaných žádostí (10), pořizování 5 změn pro fyzické osoby, které je nutné prověřit a navrhnout možné řešení.

**SCHVÁLENÉ NÁVRHY NA ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU KOLOVÁ - FO**

č.	p.p.č.	k.ú.	plocha dle ÚP	požadovaná změna	využití
1	106	Kolová	NZ	BV	Rozšíření plochy pro bydlení

4	102/43	Háje u Karlových Var	NSpz	BV	Rozšíření plochy pro bydlení
8	85/1	Háje u Karlových Var	RX1	BI	Rozšíření plochy pro bydlení
9	668	Kolová	NSpz	Specifická plocha	Změna funkce na plochu pro možnost umístění objektu pro Api terapii, včelína a domku pro možnost zpracování včelích produktů
10	638, 645	Kolová	NZ	DS	Vymezení účelové komunikace k rozvojové ploše Z2 BV

### 6) Změny ÚP – vyplývající z prověření uplatňování ÚP

- Provéřit dosud nevyužité rozvojové plochy, popřípadě navrhnout a odůvodnit jejich redukci.
- Doplnit textovou část o vysvětlení pojmů
- Doplnit podmínky prostorového uspořádání:  
Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby:  
dělení stávajících pozemků za účelem umístění nových staveb RD ve stávajících plochách je možné pouze v případě, že žádný z nově vzniklých pozemků nebude mít výměru menší než je minimální požadovaná velikost pozemku 1000 m<sup>2</sup>; zároveň nesmí být překročen stanovený koeficient zastavění a koeficient nezpevněných ploch.  
Podmínky prostorového uspořádání pro nové rozvojové plochy určené pro bydlení – rozmezí pro výměru pozemků pro 1 rodinný dům.
- V ÚP – v grafické části je u tří rozvojových ploch uvedeno označení Z7 (Z7 BV, Z7 BI, PV a Z7BI – nutné prověřit a opravit duplicitní označení.

#### F.2 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.

Nejsou nové nároky na prověřování.

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

Bude prověřena potřeba nových VPS a VPO.

#### F.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.

Budou prověřeny stávající a nově navrhované rozvojové plochy, popřípadě bude stanovena nová lhůta pro zpracování regulačního plánu, územní studie nebo uzavření dohody o parcelaci.

#### F.5 Požadavky obce a požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností; případný požadavek na zpracování variant řešení.

Bude doplněno po projednání.

#### **F.6 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.**

Po obsahové stránce bude dokumentace změny ÚP Kolová vycházet z územního plánu a z novelizované legislativy, především z vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb., v platném znění.

Součástí projednávané změny je i uvedení ÚPD do jednotného standardu, proto bude ÚPD již pro projednání v jednotném standardu.

Nutno dodržet strukturu a označení složek dle přílohy č. 23 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Projednávané jednotlivé změny ÚP budou uvedeny zvlášť ve schématech.

Změna bude projednána zkráceným postupem, proto bude pro účely veřejného projednání návrh odevzdán ve 2 vyhotoveních a 2 na CD ve formátu PDF, z toho 1x obci, pro kterou je zpracováván a 1 x pořizovateli.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh ÚP ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna dvě kompletní vyhotovení návrhu a 2x bude dotištěna textová část.

Výsledný návrh bude odevzdán v jednotném standardu, prověřený ETL nástrojem (Nástroj pro kontrolu dat územních plánů, jejich změn a úplných znění dle jednotného standardu).

#### **F.7 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

*Bude doplněno po projednání.*

#### **G) 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**

Ve správním území obce Kolová se nenachází žádná lokalita (evropsky významná lokalita ani ptačí oblast) zařazená do soustavy chráněných území NATURA 2000. Vzhledem k této skutečnosti je možné vyloučit negativní vliv změny ÚP na tyto lokality. Proto se nepředpokládá nutnost vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí.

Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚP na udržitelný rozvoj nejsou stanoveny.

#### **H) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Variantní zpracování návrhu změny územního plánu není vyžadováno.

#### **I) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Koncepce územního plánu obci Kolová plně vyhovuje. Návrh změny ÚP ji podstatněji neovlivňuje, a proto není vyvolána potřeba pořízení nového územního plánu.

#### **J) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

V průběhu vyhodnocování uplatňování Územního plánu Kolová nebyly zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci a kompenzaci nejsou stanoveny.

#### **K) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Aktualizace zásad územního rozvoje se nenavrhuje.

#### **L) Požadavky dotčených orgánů**

*Bude doplněno po projednání.*

#### **M) Závěr**

Od účinnosti Územního plánu Kolová ve znění Změny č. 1 došlo k několika novelizacím stavebního zákona a prováděcích vyhlášek a k Aktualizacím č. 2 – 5 PÚR ČR. Na základě této skutečnosti je nutné, uvést ÚP do souladu s těmito dokumenty.

Zpracováním Zprávy o uplatňování Územního plánu Kolová byla prověřena míra využití zastavitelných ploch. Bylo zjištěno, že je v územním plánu vymezeno velké množství rozvojových ploch. Za 9 let platnosti územního plánu je naplněno pouze 25,44% rozvojových ploch pro bydlení. Další rozvojové plochy určené pro rekreaci, zemědělskou výrobu, občanské vybavení, dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, nejsou ani z části využité.

Přesto, že nebyly prokázány potřeby vymezení nových rozvojových ploch, je Změnou č. 2 navrhováno rozšíření zastavěného území a to na základě žádosti fyzických osob.

Nedochází k vymezení velkých rozvojových ploch, ale pouze k vymezení minimálních ploch pro jednotlivé RD.

V rámci změny ÚP budou doplněny podmínky využití území pro plochy s rozdílným způsobem využití a to plochy Z14 VZ a Z1 DX, kde bude do přípustného využití doplněn bod „plocha pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů“

Zároveň je důležité prověřit dosud nevyužité rozvojové plochy. Na základě výsledků bude navržena a odůvodněna případná redukce, zejména tam, kde lze použít § 102 stavebního zákona.

Ze Zprávy o uplatňování územního plánu Kolová vyplynula potřeba změny ÚP, proto zpráva obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny.

Zpracováno úřadem územního plánování, únor 2023

Úprava Zprávy o uplatňování ÚP Kolová před projednáním, 2. květen 2023

**Seznam zkratk:**

A1 - 5 PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky 2008 ve znění Aktualizací č.1-5
A1 ZÚR KK	Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č.1
ÚP	Územní plán
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPO	veřejně prospěšné opatření
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ÚAP	územně analytické podklady
ZÚ	zastavěné území
ORP	obec s rozšířenou působností
NSzpv	Plochy smíšené nezastavěného území zemědělské, přírodní, vodohospodářské
BV	Bydlení v rodinných domech – venkovské
BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské
RX	Rekreace - se specifickým využitím
VZ	výroba a skladování - zemědělská výroba
NZ	Plochy zemědělské
Z7 BV, Z14 VZ	označení jednotlivých rozvojových ploch
P7 BV	označení přestavbových ploch
ČSÚ	Český statistický úřad