

# Zpráva o uplatňování Územního plánu Sadov 2021 - 2025



Zpráva o uplatňování Územního plánu Sadov je vyhotovena na základě ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), za období 2021 – 2025.

<b>Pořizovatel:</b>	Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad U Spořitelny 2, Karlovy Vary
<b>Kontaktní osoba:</b>	Ing. Michaela Eperješiová
<b>Tel.:</b>	353 152 695
<b>Datum:</b>	duben 2026
<b>Schvalující orgán:</b>	Obec Sadov
<b>Určený zastupitel:</b>	Ladislav Ludvík – místostarosta obce

Schválena Zastupitelstvem obce Sadov dne **18.03.2026** usnesením č. **8/1/2026**

<b>OBSAH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ</b>		str.
1.	Důvody k pořízení Zprávy o uplatňování Územního plánu Sadov	2
2.	Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace	2
3.	Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů	8
4.	Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	9
5.	Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvracení, zmírnění nebo kompenzaci	10
6.	Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	10
7.	Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	14
8.	Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	19
9.	Závěr	19

## 1. Důvody k pořízení zprávy o uplatňování Územního plánu Sadov

Pořízení územního plánu bylo schváleno zastupitelstvem obce Sadov usnesením č. 6/2009 ze dne 25. 3. 2009. Územní plán byl pořízen postupem dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a následně vydán formou opatření obecné povahy. Dne 4. 5. 2016 nabyl územní plán Sadov účinnosti. K územnímu plánu byla vydána změna č. 1, která nabyla účinnosti dne 28.03.2024.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Sadov (dále jen „Zpráva“) byla zpracována na základě § 107 odst. 1 a 2 stavebního zákona.

Podle § 25 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění (dále jen „stavební zákon“), je pořizovatelem Zprávy Magistrát města Karlovy Vary, odbor Úřad územního plánování a stavební úřad, který zajistil v souladu s § 44 stavebního zákona, splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti.

## 2. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Území obce Sadov je tvořeno katastrálním územím Bor u Karlových Var, Lesov, Podlesí u Sadova, Sadov a Stráň.

Výměra území činí **1934,17 ha**, z toho je:

- zemědělský půdní fond 929,56 ha (48,10 % z výměry)
- lesní pozemky 751,74 ha (38,90 % z výměry)
- vodní plochy 28,46 ha (1,50 % z výměry)
- zastavěné plochy 27,61 ha a ostatní plochy 196,80 ha (celkem 11,60 % z výměry)

Dle údajů ČSÚ měla obec k 1. lednu 2024 - **1291 obyvatel**.

Územní plán vymezuje zastavěné území, stanovuje základní koncepci rozvoje území, základní koncepci ochrany a rozvoje hodnot řešeného území, výškovou regulaci zástavby, urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, systému zeleně, prvků ÚSES a plochy přestavby.

Z hlediska koncepce rozvoje území obce územní plán dělí řešené území na stabilizované území a rozvojové území (plochy změn, zastavitelné plochy).

Územní plán na území obce vymezil:

### • 48 zastavitelných ploch

- Plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)
  - v k.ú. Podlesí - 5 ploch s označením **Z3; Z6; Z7; Z8; Z53**
  - v k.ú. Sadov - 5 ploch s označením **Z10; Z39; Z40; Z41; Z57**
  - v k.ú. Lesov - 4 plochy s označením **Z11; Z16; Z17; Z43**
  - v k.ú. Bor u KV - 9 ploch s označením **Z27; Z28; Z29; Z30; Z31; Z48; Z49; Z51; Z52**
- Plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)
  - v k.ú. Podlesí - 2 plochy s označením **Z4; Z63**
  - v k.ú. Lesov - 5 ploch s označením **Z13; Z44; Z61; Z58; Z59**
  - v k.ú. Bor u KV – 7 ploch s označením **Z20; Z22; Z24; Z25; Z60; Z62; Z64**
- Plochy občanského vybavení (veřejná infrastruktura • OV)
  - v k.ú. Lesov – 1 plocha s označením **Z12**
- Plochy občanského vybavení (tělovýchovná a sportovní zařízení • OS)
  - v k.ú. Lesov – 1 plocha s označením **Z14**
- Plochy občanského vybavení (se specifickým využitím • OX)
  - v k.ú. Stráň – 1 plocha s označením **Z33**
  - v k.ú. Sadov – 1 plocha s označením **Z45**
- Plochy dopravní infrastruktury (silniční • DS)
  - v k.ú. Podlesí u Sadova – 1 plocha s označením **DS1**
  - v k.ú. Sadov – 2 plochy s označením **DS2; DS4**
  - v k.ú. Bor u KV – 1 plocha s označením **DS3**

- Plochy technické infrastruktury (inženýrské sítě • TI)
    - v k.ú. Podlesí u Sadova – 2 plochy s označením **Z36; Z37**
    - v k.ú. Bor u KV – 1 plocha s označením **Z38**
  - Plochy výroby a skladování (lehký průmysl • VL)
    - v k.ú. Podlesí u Sadova – 2 plochy s označením **Z9; Z54**
    - v k.ú. Sadov – 2 plochy s označením **Z55; Z56**
    - v k.ú. Bor u KV – 1 plocha s označením **Z19**
  - Plochy výroby a skladování (drobná a řemeslná výroba • VD)
    - v k.ú. Bor u KV – 1 plocha s označením **Z18**
  - Plochy výroby a skladování (zemědělská výroba • VZ)
    - v k.ú. Bor u KV – 1 plocha s označením **Z23**
- **30 ploch přestavby**
    - Plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)
      - v k.ú. Podlesí - 3 plochy s označením **P2; P19; P26**
      - v k.ú. Lesov - 8 ploch s označením **P8; P18; P20; P21; P28; P29; P30; P31**
      - v k.ú. Bor u KV - 3 plochy s označením **P9; P32; P33**
    - Plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)
      - v k.ú. Sadov - 2 plochy s označením **P27; P34**
      - v k.ú. Stráň - 6 ploch s označením **P10; P11; P12; P13; P14; P15**
    - Plochy bydlení se specifickým využitím • BX
      - v k.ú. Podlesí u Sadova – 1 plocha s označením **P25**
    - Plochy rekreace (stavby pro rodinnou rekreaci • RI)
      - v k.ú. Podlesí u Sadova – 1 plocha s označením **P1**
    - Plochy technické infrastruktury (inženýrské sítě • TI)
      - v k.ú. Podlesí u Sadova – 1 plocha s označením **P16**
      - v k.ú. Stráň – 1 plocha s označením **P17**
    - Plochy výroby a skladování (drobná a řemeslná výroba • VD)
      - v k.ú. Lesov – 1 plocha s označením **P7**
    - Plochy veřejných prostranství (PV)
      - v k.ú. Lesov – 1 plocha s označením **P24**
    - Plochy zeleně (zeleň ochranná a izolační • ZO)
      - v k.ú. Bor u KV – 1 plocha s označením **P22**
      - v k.ú. Stráň – 1 plocha s označením **P23**
  - **4 plochy změn v krajině: k.ú. Stráň – K1; K2 a k.ú. Sadov – K3; K4**

## 2.1. Přehled zastavitelných ploch a bilance jejich využití

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

V průběhu uplatňování územního plánu byly zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech v celém správním území obce Sadov využity zcela minimálně, zhruba 7% z celkové plochy navržených zastavitelných ploch. Největší využitelnost těchto ploch byla prokázána v katastrálním území Podlesí u Sadova. Tady bylo využito 12% ploch pro bydlení. Naproti tomu v Boru, kde zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech mají největší výměru z celého správního území obce Sadov, jsou tyto plochy využity pouze z 5%. Plochy občanského vybavení, technické a dopravní infrastruktury, plochy výroby a skladování a plochy občanského vybavení byly využity minimálně či zatím vůbec (tabulka č. 1).

Tabulka 1 - Zastavitelné plochy

Označ. lokality	Navržený způsob využití plochy	Celková plocha (m <sup>2</sup> )	Využitá plocha (m <sup>2</sup> )	Vyhodnocení využití ploch (%)	Nevyužito (m <sup>2</sup> )
<b>k.ú. BOR U KARLOVÝCH VAR</b>					
Z27	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	16 700	527	3,2	16 173
Z28	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	4 400	0	0	4 400
Z29	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	4 200	0	0	4 200
Z30	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	10 700	0	0	10 700
Z31	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	13 700	0	0	13 700
Z48	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	1 900	0	0	1 900
Z49	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	3 800	2 022	53,2	1 778
Z51	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	9 000	0	0	9 000
Z52	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	16 900	0	0	16 900
Z20	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	5 700	0	0	5 700
Z22	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	9 200	0	0	9 200
Z24	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	16 300	0	0	16 300
Z25	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	6 900	4 017	58,2	2 883
Z60	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	3 500	0	0	3 500
Z62	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	2 300	0	0	2 300
Z64	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	1 100	0	0	1 100
<b>Plochy bydlení v rodinných domech celkem</b>		<b>126 300</b>	<b>6 566</b>	<b>5,2</b>	<b>119 734</b>
DS3	plochy dopravní infrastruktury (silniční • DS)	300	0	0	300
<b>Plochy dopravní infrastruktury celkem</b>		<b>300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300</b>
Z38	plochy technické infrastruktury (inženýrské sítě • TI)	10	0	0	10
<b>Plochy technické infrastruktury celkem</b>		<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
Z19	plochy výroby a skladování (lehký průmysl • VL)	12 400	0	0	12 400
Z18	plochy výroby a skladování (drobná a řemeslná výroba • VD)	15 700	0	0	15 700
Z23	plochy výroby a skladování (zemědělská výroba • VZ)	16 600	0	0	16 600
<b>Plochy výroby a skladování celkem</b>		<b>44 700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44 700</b>
<b>Celkem k.ú. Bor u Karlových Var</b>		<b>171 310</b>	<b>6 566</b>	<b>5,2</b>	<b>164 744</b>
<b>k.ú. LESOV</b>					
Z11	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	2 100	0	0	2 100
Z16	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	800	0	0	800
Z17	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	800	0	0	800

Z43	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	5 000	1106	22,1	3 894
Z13	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	28 400	0	0	28 400
Z44	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	12 800	4419	34,5	8 381
Z61	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	2 200	0	0	2 200
Z58	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	1 500	0	0	1 500
Z59	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	1 800	0	0	1800
<b>Plochy bydlení v rodinných domech celkem</b>		<b>55 400</b>	<b>5 525</b>	<b>10</b>	<b>49 875</b>
Z12	plochy občanského vybavení (veřejná infrastruktura • OV)	10 000	0	0	10 000
Z14	Plochy občanského vybavení (tělovýchovná a sportovní zařízení • OS)	12 400	12 400	100	0
<b>Plochy občanského vybavení celkem</b>		<b>22 400</b>	<b>12 400</b>	<b>55,4</b>	<b>10 000</b>
<b>Celkem k.ú. Lesov</b>		<b>77 800</b>	<b>17 925</b>	<b>23</b>	<b>59 875</b>
<b>k.ú. PODLEŠÍ U SADOVA</b>					
Z3	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	3 500	1146	32,7	2354
Z6	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	62 400	0	0	62 400
Z7	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	6 500	6500	0	6500
Z8	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	5 600	5600	100	0
Z53	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	1 400	350	25	1050
Z4	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	1 600	1600	100	0
Z63	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	5 100	0	0	5100
<b>Plochy bydlení v rodinných domech celkem</b>		<b>126 300</b>	<b>15 196</b>	<b>12</b>	<b>111 104</b>
DS1	plochy dopravní infrastruktury (silniční • DS)	21 800	0	0	21 800
<b>Plochy dopravní infrastruktury celkem</b>		<b>21 800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 800</b>
Z36	plochy technické infrastruktury (inženýrské sítě • TI)	10	0	0	10
Z37	plochy technické infrastruktury (inženýrské sítě • TI)	200	0	0	200
<b>Plochy technické infrastruktury celkem</b>		<b>210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>210</b>
Z9	plochy výroby a skladování (lehký průmysl • VL)	9 300	0	0	9 300
Z54	plochy výroby a skladování (lehký průmysl • VL)	73 800	0	0	73 800
<b>Plochy výroby a skladování celkem</b>		<b>83 100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>83 100</b>
<b>Celkem k.ú. Podleší u Sadova</b>		<b>231 410</b>	<b>15 196</b>	<b>6,6</b>	<b>216 214</b>
<b>k.ú. SADOV</b>					
Z10	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	5 800	0	0	5800
Z39	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	23 800	6246	26,2	17 554
Z40	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	2 800	0	0	2800

Z41	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	1 500	0	0	1500
Z57	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	30 900	0	0	30 900
<b>Plochy bydlení v rodinných domech celkem</b>		<b>64 800</b>	<b>6 246</b>	<b>9,6</b>	<b>58 554</b>
Z45	plochy občanského vybavení (se specifickým využitím • OX)	4 600	0	0	4600
<b>Plochy občanského vybavení celkem</b>		<b>4 600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4600</b>
DS2	plochy dopravní infrastruktury (silniční • DS)	2 900	0	0	2900
DS4	plochy dopravní infrastruktury (silniční • DS)	6 900	0	0	6900
<b>Plochy dopravní infrastruktury celkem</b>		<b>9 800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9800</b>
Z55	plochy výroby a skladování (lehký průmysl • VL)	17 500	0	0	17 500
Z56	plochy výroby a skladování (lehký průmysl • VL)	15 800	0	0	15 800
<b>Plochy výroby a skladování celkem</b>		<b>33 300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 300</b>
<b>Celkem k.ú. Sadov</b>		<b>112 500</b>	<b>6 246</b>	<b>5,6</b>	<b>106 254</b>
<b>k.ú. STRÁŇ</b>					
Z33	plochy občanského vybavení (se specifickým využitím • OX)	1 900	0	0	1 900
<b>Plochy občanského vybavení celkem</b>		<b>1 900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1900</b>
<b>Celkem k.ú. Stráň</b>		<b>1900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1900</b>
<b>Celkem správní území obce Sadov</b>		<b>594 920</b>	<b>45 933</b>	<b>7,7</b>	<b>548 987</b>

## 2.2. Přehled přestavbových ploch a bilance jejich využití

Plochy přestavby jsou navrženy ve všech sídlech správního území obce Sadov. Plochy přestavby jsou rozděleny do 7 různých způsobů využití: bydlení v rodinných domech, plochy technické infrastruktury, plochy výroby a skladování, plochy rekreace, plochy se specifickým využitím, plochy veřejného prostranství a plochy zeleně. Plochy určené pro bydlení v rodinných domech jsou navrženy ve všech sídlech správního území Sadov. Naopak plochy výroby a skladování a plochy veřejného prostranství jsou navrženy pouze v Lesově, plochy rekreace a plochy se specifickým využitím jen v Podlesí. Plochy technické infrastruktury jsou vymezeny v Podlesí a ve Stráni, plochy zeleně v Boru a ve Stráni.

V průběhu uplatňování územního plánu byly plochy přestavby využity zhruba o 15% více oproti navrženým zastavitelným plochám. Z celkové výměry všech ploch přestavby ve správním území obce Sadov jich bylo využito 22%. Například ve Stráni, kde je vymezeno celkem 8 ploch přestavby, nebyla zatím využita žádná plocha přestavby. Největší využití ploch přestavby určených pro bydlení v rodinných domech bylo zjištěno v sídle Podlesí (33%). Plochy rekreace, které jsou navrženy pouze v Podlesí u Sadova, jsou využity z 34%. Ostatní plochy přestavby s různým způsobem využití ve správní území obce Sadov nebyly zatím využity (tabulka č. 2).

Tabulka 2 - Plochy přestavby

Označ. lokality	Navržený způsob využití plochy	Celková plocha (m <sup>2</sup> )	Využitá plocha (m <sup>2</sup> )
<b>k.ú. BOR U KARLOVÝCH VAR</b>			
P9	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	1 200	1 200
P32	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	12 100	2 742
P33	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	1 900	0
<b>Plochy bydlení v rodinných domech celkem</b>		<b>15 200</b>	<b>3 942</b>
P22	plochy zeleně ochranné a izolační • ZO)	9 400	0
<b>Plochy zeleně celkem</b>		<b>9 400</b>	<b>0</b>
<b>Celkem k.ú. Bor u Karlových Var</b>		<b>24 600</b>	<b>3 942</b>

P8	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	5 800	0
P18	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	7 900	2 725
P20	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	4 500	2 614
P21	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	12 200	0
P28	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	700	0
P29	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	2 100	0
P30	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	1 300	0
P31	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	6 800	6 800
<b>Plochy bydlení v rodinných domech celkem</b>		<b>41 300</b>	<b>12 139</b>
P7	plochy výroby a skladování (drobná a řemeslná výroba • VD)	25 600	12 628
<b>Plochy výroby a skladování celkem</b>		<b>25 600</b>	<b>12 628</b>
P24	plochy veřejných prostranství • PV	400	0
<b>Plochy veřejných prostranství celkem</b>		<b>400</b>	<b>0</b>
<b>Celkem k.ú. Lesov</b>		<b>67 300</b>	<b>24 767</b>
P2	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	1 900	0
P19	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	1 100	760
P26	plochy bydlení (v rodinných domech – městské a příměstské • BI)	2 500	0
P25	plochy bydlení (se specifickým využitím • BX)	1 600	1600
<b>Plochy bydlení v rodinných domech celkem</b>		<b>7 100</b>	<b>2 360</b>
P1	plochy rekreace (stavby pro rodinnou rekreaci • RI)	1 400	475
<b>Plochy rekreace celkem</b>		<b>1 400</b>	<b>475</b>
P16	plochy technické infrastruktury (inženýrské sítě • TI)	400	0
<b>Plochy technické infrastruktury celkem</b>		<b>400</b>	<b>0</b>
<b>Celkem k.ú. Podlesí u Sadova</b>		<b>8 900</b>	<b>2 835</b>
P27	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	2 400	1 187
P34	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	2 900	0
<b>Plochy bydlení v rodinných domech celkem</b>		<b>5 300</b>	<b>1 187</b>
<b>Celkem k.ú. Sadov</b>		<b>5 300</b>	<b>1 187</b>
P10	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	6 100	0
P11	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	1 600	0
P12	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	14 100	0
P13	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	2 900	0
P14	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	1 700	0
P15	plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské • BV)	4 600	0
<b>Plochy občanského vybavení celkem</b>		<b>31 000</b>	<b>0</b>

P17	plochy technické infrastruktury (inženýrské sítě • TI)	400	0
<b>Plochy technické infrastruktury celkem</b>		<b>400</b>	<b>0</b>
P23	plochy zeleně ochranné a izolační • ZO)	7 600	0
<b>Plochy zeleň celkem</b>		<b>7 600</b>	<b>0</b>
<b>Celkem k.ú. Stráň</b>		<b>39 000</b>	<b>0</b>
<b>Celkem správní území obce Sadov</b>		<b>145 100</b>	<b>32 731</b>

### 2.3. Přehled změn v krajině

Plochy změn v krajině jsou navrženy pouze v sídlech Sadov a Stráň. Žádná z těchto ploch není zatím využita (tabulka č. 3).

Tabulka 3 - Plochy změn v krajině

Označ. lokality	Navržený způsob využití plochy	Celková plocha (m <sup>2</sup> )	Využitá plocha (m <sup>2</sup> )	Vyhodnocení využití ploch (%)	Nevyužito (m <sup>2</sup> )
<b>k.ú. SADOV</b>					
K3	plocha golfového hřiště	132 500	0	0	132 500
K4	plocha golfového hřiště		0	0	
<b>Celkem</b>		<b>132 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>132 500</b>
<b>k.ú. STRÁŇ</b>					
K1	plocha vodní nádrže č. 1 v západní části území	2 584	0	0	2 584
K2	plocha vodní nádrže č. 2 v západní části území	847	0	0	847
<b>Celkem</b>		<b>3 431</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 431</b>
<b>Celkem správní území obce Sadov</b>		<b>135 931</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>135 931</b>

Územní plán pro vybrané zastavitelné plochy určil podmínku zpracování územní studie, a to:

- v k.ú. Podlesí 1 zastavitelná plocha Z54 (+ Z55 + Z56 k.ú. Sadov)
- v k.ú. Sadov 2 zastavitelné plochy Z55 + Z56 (+ Z54 Podlesí); Z57
- v k.ú. Lesov 1 přestavbová plocha P7
- v k.ú. Bor 5 zastavitelných ploch Z18; Z19; Z24; Z27; Z31
- v k.ú. Stráň 1 přestavbová plocha P12

Územní plán stanovuje:

- koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny.

Územní plán nevymezuje

- územní rezervy
- stavby pro asanaci

Územní plán nestanovuje:

- pořadí změn v území, tzv. etapizaci.

## 3. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

V roce 2024 pořídil Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad, jako úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“), na základě ustanovení § 25 písm. c) a § 65 stavebního zákona, 6. Úplnou aktualizaci územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) pro správní obvod obce s rozšířenou působností Karlovy Vary.

Za uvedené období nedošlo ke zjištění nových problémů k řešení.

Určení problémů k řešení v územním plánu:

<b>SR245</b>	střety lokálních záměrů s regionálními záměry ZÚR (koridor D105 ZÚR KK se záměry ÚP Sadov)
<b>ZK244</b>	závada ve využití krajiny - budoucí těžba kaolínu vůči nově vysázené aleji v Dolním Lesově
<b>ZU196</b>	nevhodné srůstání sídel Sadov – Lesov

#### 4. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

##### Politika územního rozvoje České republiky (PÚR ČR)

Politika územního rozvoje ČR 2008 (dále též „PÚR ČR“) byla pořízena Ministerstvem pro místní rozvoj a schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009 ve znění následujících aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, změny č. 9 a změny č. 8 PÚR ČR, které byly schváleny usnesením vlády č. 276 (15. 4. 2015), č. 630 (obě 2. 9. 2019), č. 618 (12. 7. 2021), č. 833 (11. 9. 2020), č. 542 (19. 7. 2023), č. 89 (01. 03. 2024), č. 64 (01. 03. 2025) a č. 633 (1.10.2025) dále jen „PÚR ČR“.

Je nutné uvést územní plán do souladu s aktualizovaným zněním PÚR ČR, které je závazné od 1. 10. 2025

PÚR ČR na území správního obce vymezuje následující skutečnosti:

- ▶ **OB12 – rozvojová oblast** Karlovy Vary
  - Území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Karlovy Vary při spolupůsobení vedlejšího centra Ostrov a Sokolov. 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 dálnici D6 Praha – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (Bayreuth).
- ▶ **SOB9 - specifická oblast**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem
- ▶ **SOB10 – specifická oblast**, která vymezuje oblasti pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.
- ▶ **SOB11 – specifická oblast**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.
- ▶ Správní území obce Sadov spadá do záměru konvenční železniční dopravy **ŽD15** – trať úsek Karlovy Vary – Ostrov.
- ▶ Správní území obce neleží v žádném koridoru technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů.
- ▶ Z **republikových priorit** územního plánování, se pro území obce uplatňují základní požadavky na ochranu přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a dále se uplatňují požadavky na zachování rázu jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

##### Územní rozvojový plán (ÚRP)

Územní rozvojový plán byl vydán Vládou dne 28.8.2024, pod usn. č. 581.

Územní rozvojový plán **zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje** v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

ÚRP převzal do svého řešení obsah krajských dokumentací. Pro území obce Sadov je to obsah Zásad Územního rozvoje Karlovarského kraje. Vyhodnocení souladu je shodný s vyhodnocením souladu se ZÚR KK.

##### ZÚR Karlovarského kraje (ZÚR KK)

Zastupitelstvo Karlovarského kraje vydalo 21. 6. 2018 usnesením č. ZK 241/06/18:

Aktualizaci č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje s nabytím účinnosti dne 13. 7. 2018, úplné znění Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje po vydání aktualizace č. 1 (dále jen „A1 ZÚR KK“)

A1 ZÚR KK stanovuje v prioritách územního plánování pro území Karlovarského kraje mimo jiné preferování efektivního využívání zastavěného území (využitím nezastavěných ploch a ploch určených k asanaci, novým využitím objektů a areálů původní zástavby apod.), před vymezováním nových ploch v nezastavěném území, také vzájemným zohledněním potřeb rozvoje velkých měst a potřeb rozvoje obcí v jejich zázemí, a Zkvalitňování obytné

funkce sídel a jejich rekreačního zázemí, rozvíjení obytné funkce se souběžným rozvíjením tomu odpovídající veřejné infrastruktury.

ZÚR KK zpřesňují požadavky uvedené v PÚR ČR. Na základě zpřesnění lze potvrdit, že se správní území obce se nachází v rozvojové oblasti **OB12 Karlovy Vary**. Správní území obce se nenachází v rozvojové ose ani specifické oblasti nadmístního významu.

V řešeném území jsou vymezeny plochy a koridory nadmístního významu:

- koridor **VPS D105** (železniční trať č. 140) – optimalizace trati č. 140 v úseku Karlovy Vary – Ostrov; šířka koridoru D105 – 120 m
- koridor **VPS D302** (cyklostezka Ohře) – úsek Dalovice – Šemnice; šířka koridoru D302 – 20 m
- koridor **VPS D42** přeložka navrhované trasy silnice – III/22129 Podlesí, přeložka
- koridor **VPS D81** stavba přeložky dálnice D6 – kapacitní silnice, úsek Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů; šířka koridoru – 300 m
- **NK41(V)** Svatošské skály – Úhošť
- **RC376** Hloubek – Bukový vrch
- požadavek na řešení v ÚPD obcí – vymezení ploch pro zajištění povodňové ochrany

Správní území obce neleží v žádném koridoru technické infrastruktury vymezeném v A1 ZÚR KK.

Rozsáhlé správní území obce se nachází v oblasti vlastních krajín Podkrušnohoří a Chebska (b):

- Vlastní krajina: Karlovarsko - sever (B.4)
- Vlastní krajina: Karlovy Vary (B.5)
- Vlastní krajina: Údolí Ohře (B.6)

V současné době se pořizuje Aktualizace č. 2 ZÚR KK. V případě, že bude tato aktualizace vydána v době zpracování Změny ÚPS, bude prověřen její soulad a případné dopady na územní plán.

## **5. Vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvracení, zmírnění nebo kompenzací**

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly při vyhodnocení územního plánu zjištěny, a nepředpokládají se.

Od doby vydání územního plánu, po celé sledované období, nebyly při realizaci jednotlivých záměrů či přípravných prací v souladu s platným územním plánem zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Platný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, zachovává jeho převážně obytnou funkci, přičemž jsou respektovány stávající kvality životního prostředí. Rozvojové plochy jsou s ohledem na velikost obce navrženy tak, aby byla zachována stávající urbanistická koncepce a uspořádání sídla.

## **6. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace**

### **6.1. Vyhodnocení potřeby pořízení nové územně plánovací dokumentace**

Na základě provedeného vyhodnocení územního plánu se pořízení nového územního plánu nenavrhuje.

### **6.2. Návrh zadání Změny č. 3 Územního plánu Sadov v souladu s § 107 odst. 3 stavebního zákona:**

Z vyhodnocení uplatňování územního plánu Sadov, vyplynula potřeba pořízení změny (dále jen Změna).

#### **6.2.1. Vymezení řešeného území**

Změnou bude dotčeno celé správní území obce Sadov katastrální území Bor u Karlových Var, Lesov, Podlesí u Sadova, Sadov a Stráň.

#### **6.2.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace – zadání změny**

Změna územního plánu bude řešit:

- aktualizaci zastavěného území podle § 116 odst. 4 stavebního zákona,

- konverzi územního plánu podle § 59 stavebního zákona a prováděcích právních předpisů, kterou bude zajištěno zpracování standardizovaných částí územního plánu v jednotném standardu při splnění požadavků na geodeticky referenční systém, strukturu standardizovaných částí, grafické vyjádření standardizovaných částí, výměnný formát dat a metadata,
- bude provedena aktualizace tras technické infrastruktury,
- prověřit aktuálnost katastrální mapy jako podkladu pro návrh územního plánu a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití,
- bude prověřena úprava využití ploch s rozdílným způsobem využití (dále i "RZV") v souvislosti s aktuálním stavem ÚSES, změnami v klasifikaci kultury pozemků v katastru nemovitostí a změnami v označení komunikací vně zastavěného území.

### 6.2.3. Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR.

V rámci pracování změny bude prověřen soulad územního plánu a Aktualizaci č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změn č. 8, 9 PÚR ČR a případné dopady budou ve změně zohledněny.

### 6.2.4. Upřesnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje

V rámci zpracování změny bude prověřen soulad Aktualizace č. 1 ZÚR KK.

V současné době se pořizuje Aktualizace č. 2 ZÚR KK. V případě, že bude tato aktualizace vydána v době zpracování Změny ÚPS, bude prověřen její soulad a případné dopady na územní plán.

### 6.2.5. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Problematika územního plánování se nadále vyvíjí, proto bude prověřeno řešení problémů z ÚAP, popřípadě bude navrženo nové řešení.

### 6.2.6. Požadavky na rozvoj území obce

- A. na základě návrhů oprávněných subjektů uvedených v § 109 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, byly uplatněny následující podněty k řešení změny územního plánu:
1. k.ú. Bor u Karlových Var, p.p.č. 1490, 1491/1, 1502/10, 1503, 1506 – současné využití **NS<sub>pz</sub>** – požadovaná změna na **BV**
  2. k.ú. Bor u Karlových Var, p.p.č. 1533, 1534 – současné využití **NS<sub>pz</sub>** – požadovaná změna na **BV**
  3. k.ú. Lesov, p.p.č. 339 – současné využití **NZ** – požadovaná změna na **BV**
  4. k.ú. Podlesí u Sadova, p.p.č. 69/2 – současné využití **NS<sub>n</sub>** – požadovaná změna na **BV**
  5. k.ú. Lesov, p.p.č. 36/1 – současné využití **ZP** – požadovaná změna na **BI**
  6. k.ú. Lesov, p.p.č. 249 – současné využití **ZP** – požadovaná změna na **BI**
  7. k.ú. Bor u Karlových Var, p.p.č. 1472/6 – současné využití **NS<sub>pz</sub>** – požadovaná změna na **RI**
  8. k.ú. Lesov, st.č. 17 – současné využití **OM** – požadovaná změna na **BI**
  9. k.ú. Bor u Karlových Var, část p.p.č. 1460 – současné využití **NS<sub>pz</sub>** – požadovaná změna na **BI**
  10. k.ú. Bor u Karlových Var, část p.p.č. 102/17, 1441 – současné využití **NS<sub>pz</sub>** a **ZP** – požadovaná změna na **BI**
  11. k.ú. Sadov, část p.p.č. 164/1 (pozn. změna částí pozemku dle **GP 530-1/2025**) – současné využití **NL** – požadovaná změna **BV**
  12. k.ú. Bor u Karlových Var:
    - st. č. 67, část p.č. 126/1, 127/3 (pozn. změna částí pozemku dle **GP 665-84/2025**) – současné využití **BV** – požadovaná změna **BH**
    - p.p.č. 1322/5 – současné využití **PV** – požadovaná změna **BH**
  13. k.ú. Sadov, část p.p.č. 132 – současné využití **VL, NP** – požadovaná změna **PV**
  14. k.ú. Lesov, část p.p.č. 366 – současné využití **NP** – požadovaná změna **OV**

### 6.2.7. Požadavky vyplývající z vyhodnocení výsledků projednání

- požadavky, které vyplynuly ze zprávy o uplatňování
  - aktualizovat zastavěné území
  - provést konverzi ÚP dle § 59 stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů - tzv. standardizaci vybraných částí ÚP
  - uvést do souladu s nadřazenými dokumentacemi v aktuálním znění – PÚR ČR, ÚRP a ZÚR KK
  - ÚP prověří požadavek na zapracování Změn č. 1a, 1b a Změny č. 2 Územního rozvojového plánu
  - přestavbové plochy, na kterých byla realizována výstavba, budou převedeny do stabilizovaných ploch; plochy budou prověřeny z hlediska stavu jejich využití, budou zohledněny plochy již využitě nebo nevyužitelné z důvodu územně technických či nevyužitelné z důvodu nečinnosti a nezájmu vlastníků
  - aktualizovat výčty VPS a VPO; ze seznamu VPS a VPO budou vyjmuty ty, u nichž důvod vymezení pominul (byly realizovány),
  - prověřit aktuálnost katastrální mapy jako podkladu pro návrh územního plánu a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, i s ohledem na provedení komplexních pozemkových úprav v území
- požadavky oprávněných subjektů na základě uplatněného podnětu na změnu ÚP
  - respektovat informace o ochraně ložisek nerostných surovin, sesuvném území a o důlních dílech a poddolovaných územích
  - zachovat možnost umístování staveb dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území dle § 122 stavebního zákona;
  - respektovat platné Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje, ve kterých je vymezena VPS – koridor D105 pro optimalizaci železniční trati Karlovy Vary – Ostrov.
- další požadavky (např. dotčených orgánů) – příloha č. 1
  - Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství
    - ÚP prověří požadavek na vyhodnocení důsledků na ZPF podle § 3 a § 9 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, ve znění pozdějších předpisů, v návaznosti na § 4 a § 5 zákona o ochraně ZPF, aby mohl krajský úřad provést věcné posouzení dotčených záměrů;
  - Magistrát města Karlovy Vary, OŽP
    - ÚP prověří požadavek z hlediska možného střetu navržených lokalit se zájmy ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny;
    - prověřit a aktualizovat OP od okraje lesa 30 m a zdůvodnit řešení dle § 14 odst. 1 lesního zákona
  - Ministerstvo dopravy
    - respektovat OP silnice I. třídy;
    - respektovat OP dráhy;
    - respektovat OP letiště Karlovy Vary;
    - zachovat možnost umístování staveb dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území dle § 122 stavebního zákona;
    - ÚP respektuje platné Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje, ve kterých je vymezena VPS – koridor D105 pro optimalizaci železniční trati Karlovy Vary – Ostrov.
  - Ministerstvo obrany
    - do textové části Odůvodnění doplnit kapitolu „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“, do které budou zapracovány vymezená území;
    - do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracovat textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.
  - Ministerstvo průmyslu a obchodu a Obvodní báňský úřad pro území Karlovarského kraje
    - ÚP prověří požadavek v návaznosti na navrhované změny územně plánovací dokumentace, kdy jsou pod poř. č. 1 a 2 navrhovány plochy bydlení, a zajistí, aby při posuzování změny územního plánu bylo postupováno v souladu s § 15 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb., s ohledem na zastavění území v blízkosti předpokládaného ložiska vyhrazeného nerostu Nová Víska-Bor a s cílem ochránit nerostné bohatství a další zákonem chráněné obecné zájmy.

- Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj
  - respektovat hlavní odvodňovací zařízení (dále jen „HOZ“) a podrobné odvodňovací zařízení (dále jen „POZ“)

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

- Uspořádání obsahu změny územního plánu bude zpracováno v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v platném znění (dále jen „vyhláška“).
- V souladu s § 59 stavebního zákona bude Změna a úplné znění zpracovány v jednotném standardu dle vyhlášky,
- Členění dokumentace, názvy a měřítko výkresů budou stejné jako u původního územního plánu.
- Elektronická verze dokumentace Změny bude zpracována ve strojově čitelném formátu

#### Pokyny k textové části:

Výroková část Změny bude obsahovat text celé výrokové části s vyznačením změn.

#### Pokyny ke grafické části:

- Grafická část výroku i odůvodnění bude zpracována dle vyhlášky, která mění celé grafické zpracování.
- Grafická část návrhu změny bude zpracována v digitální podobě ve formátu GIS nebo CAD, podle vyhlášky

#### Další požadavky:

- Návrh bude pro účely společného a veřejného projednání odevzdán ve 2 tištěných vyhotovení a 2x na CD nosičích ve formátu PDF/A. Výsledný návrh bude vydán ve 2 tištěných vyhotoveních, 2x na CD nosičích ve formátu PDF/A a 2x na CD nosičích ve formátu PDF/A a SHP nebo DXF.
- V souladu s § 108 stavebního zákona bude vyhotoven územní plán zahrnující úplné znění po vydání Změny, který bude zpracován v rozsahu výrokové části. Odůvodnění se nezpracovává s výjimkou koordinačního výkresu. Úplné znění bude vyhotoveno ve 2 tištěných vyhotovení a 2 CD nosičích dle požadavků uvedených v Příloze č. 14 Vyhlášky

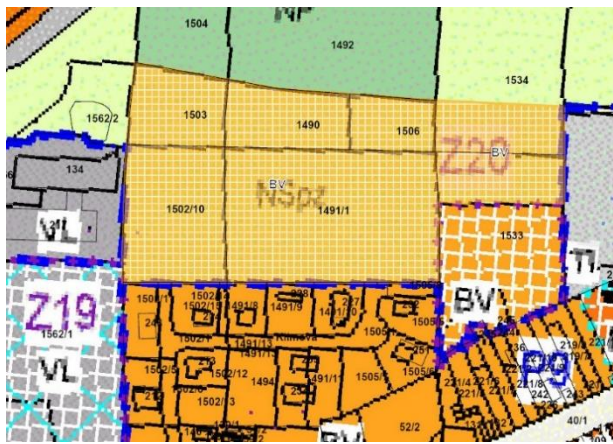
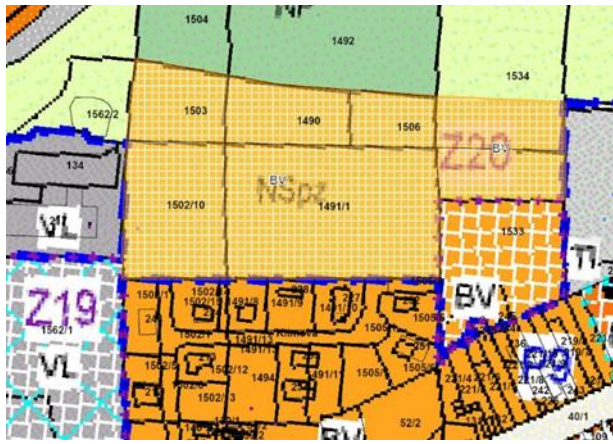
### **6.4. Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému zadání změny č. 3 územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

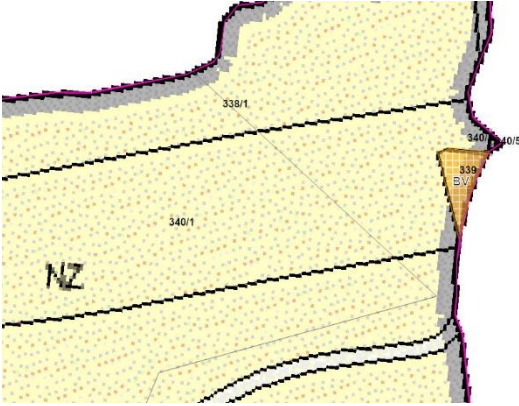

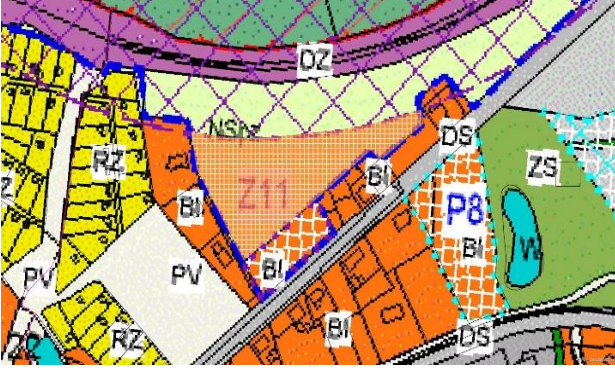
Dle stanoviska Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství č. j. **KK/4606/ZZ/25** ze dne **12.11.2025** není stanoven požadavek na zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj dle příslušného zákona.




### **6.5. Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému zadání změny č. 3 územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí**




Dle stanoviska Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, č. j. **KK/4617/ZZ/25// KK-88030/25** ze dne **13. 11. 2025**, bylo z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí konstatováno, že návrh Zprávy o uplatňování ÚP Sadov (2021–2025) spolu s pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 3 ÚP Sadov nemá významný vliv na životní prostředí.


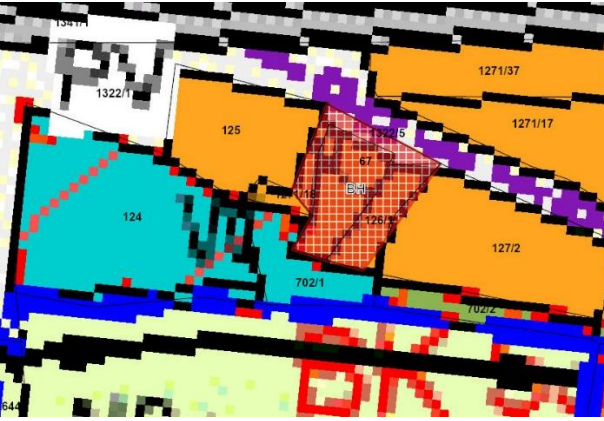
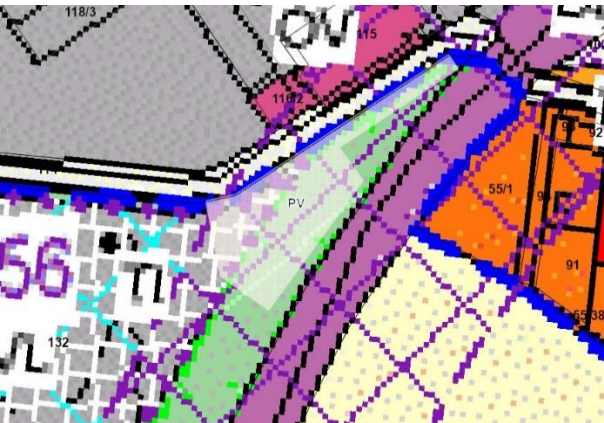
## 7. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

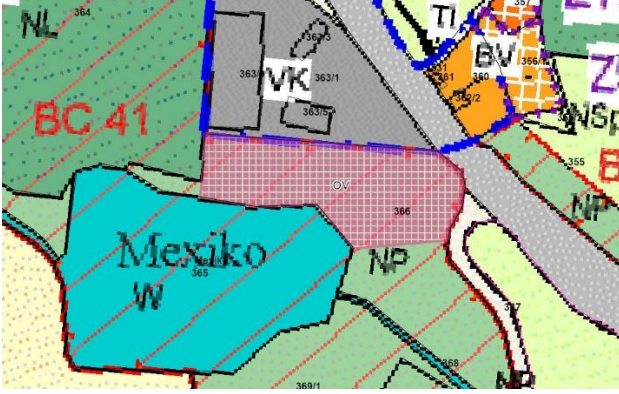
poř. číslo	pozemek parc. č.	k.ú.	výměra celkem v [m <sup>2</sup> ]	dosavadní způsob využití dle ÚP Sadov	způsob využití - návrh
1.	1490	Bor u Karlových Var	2740	plochy smíšené nezastavěného území – přírodní a zemědělské [NS <sub>pz</sub> ]	plochy bydlení v rodinných domech – venkovské [BV]
	1491/1		10409		
	1502/10		5079		
	1503		2635		
	1506		1678		
				<p><u>Limity využití území:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>prognózní zdroj nerostných surovin – vyhrazené nerosty – Nová Víska (čís. Lož. 9404400) – min. část p.p.č. 1503</li> <li>zranitelná oblast</li> <li>OP přírodních léčivých zdrojů II. stupně II.B</li> <li>BPEJ – 3. a 4. třída ochrany</li> <li>radonový index V</li> <li>OP se zákazem laserových zařízení, sektor B</li> <li>OP letišť – s výškovým omezením staveb</li> <li>radiový směrový spoj – min. část p.p.č. 1503</li> </ul> <p><u>Stanoviska KÚKK:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>odd. ochrana krajiny a přírody – 31.3.2023; KK/1569/ZZ/23</li> <li>odd. posuzování vlivů na ŽP – 11.4.2023, 13042023 – KK/1569/ZZ/23; KK/1794/ZZ/23</li> </ul>	
Zastupitelstvo obce Sadov schválilo podnět na změnu dne <b>28.6.2023</b> pod usnesením č. <b>6/3/2023</b> (výpis <b>3/2023</b> )					
2.	část 1534	Bor u Karlových Var	2351	plochy smíšené nezastavěného území – přírodní a zemědělské [NS <sub>pz</sub> ]	plochy bydlení v rodinných domech – venkovské [BV]
	část 1533		2450		
				<p><u>Limity využití území:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zranitelná oblast</li> <li>OP přírodních léčivých zdrojů II. stupně II.B</li> <li>BPEJ – 3. třídy ochrany</li> <li>radonový index V</li> <li>OP se zákazem laserových zařízení, sektor B</li> <li>OP letišť – s výškovým omezením staveb</li> </ul> <p><u>Stanoviska KÚKK:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>odd. ochrana krajiny a přírody – 04.12.2023; KK/6279/ZZ/23</li> <li>odd. posuzování vlivů na ŽP – 04.12.2023 – KK/6172/ZZ/23</li> </ul>	
Zastupitelstvo obce Sadov schválilo podnět na změnu dne <b>27.12.2023</b> pod usnesením č. <b>19/6/2023</b> (výpis <b>6/2023</b> )					

3.	339	Lesov	790	plochy zemědělské [NZ]	plochy bydlení v rodinných domech – venkovské [BV]
				<p><u>Limity využití území:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zranitelná oblast</li> <li>• OP přírodních léčivých zdrojů II. stupně II.B</li> <li>• BPEJ – 3. třídy ochrany</li> <li>• radonový index S</li> <li>• OP se zákazem laserových zařízení, sektor B</li> <li>• OP letišť – s výškovým omezením staveb</li> <li>• PČS – přečerpávací stanice odpadních vod</li> <li>• stoka splaškové podtlakové (vakuové) kanalizace včetně OP</li> <li>• radiový směrový spoj</li> </ul> <p><u>Stanoviska KÚKK:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odd. ochrana krajiny a přírody – 22.04.2024; KK/658/ZZ/24</li> <li>• odd. posuzování vlivů na ŽP – 22.04.2024 – KK/1903/ZZ/24</li> </ul>	
<p>Zastupitelstvo obce Sadov schválilo podnět na změnu dne <b>10.6.2024</b> pod usnesením č. <b>8/3/2024</b> (výpis <b>3/2024</b>)</p>					
4.	část 69/2	Podlesí u Sadova	2400	plochy smíšeného nezastavěného území [NS <sub>n</sub> ]	plochy bydlení v rodinných domech – venkovské [BV]
				<p><u>Limity využití území:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zranitelná oblast</li> <li>• OP přírodních léčivých zdrojů II. stupně II.B</li> <li>• BPEJ – 3. a 5. třída ochrany</li> <li>• radonový index V</li> <li>• OP silnice III. třídy</li> <li>• OP se zákazem laserových zařízení, sektor B</li> <li>• OP letišť – s výškovým omezením staveb</li> <li>• OP ploch a objektů na elektrické síti VN</li> </ul> <p><u>Stanoviska KÚKK:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odd. ochrana krajiny a přírody – 15.10.2024; KK/4749/ZZ/24</li> <li>• odd. posuzování vlivů na ŽP – 15.10.2024 – KK/4406/ZZ/24</li> </ul>	
<p>Zastupitelstvo obce Sadov schválilo podnět na změnu dne <b>2.12.2024</b> pod usnesením č. <b>5/5/2024</b> (výpis <b>5/2024</b>)</p>					
5.	136	Lesov	cca 8300	plochy smíšené nezastavěného území – přírodní a zemědělské [NS <sub>pz</sub> ]	plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské [BI]
				<p><u>Limity využití území:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• poddolovaném území</li> <li>• ložisko nerostných surovin Čankov (nebilanční ložisko)</li> <li>• vodohospodářsky zranitelné oblasti</li> <li>• radonovém indexu – nízký (N)</li> <li>• OP přírodních léčivých zdrojů II. stupně – II.B</li> <li>• BPEJ – třída ochrany 5</li> <li>• OP železniční dráhy celostátní a regionální</li> <li>• OP se zákazem laserových zařízení, sektor B</li> <li>• OP letišť – s výškovým omezením staveb</li> <li>• OP kanalizační stoky</li> <li>• telekomunikační vedení (bez rozlišení) včetně OP</li> </ul>	
<p>Zastupitelstvo obce Sadov schválilo podnět na změnu dne <b>29.09.2025</b> pod usnesením č. <b>18/4/2025</b> (výpis <b>4/2025</b>)</p>					

6.	249	Lesov	1309	zeleň – přírodního charakteru [ZP]	plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské [BI]
				<p><u>Limity využití území:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• poddolované území</li> <li>• ložiska nerostných surovin Čankov (čís. lož. 5207400)</li> <li>• zranitelná oblast</li> <li>• OP přírodních léčivých zdrojů II. stupně II.B</li> <li>• BPEJ – 3. třída ochrany</li> <li>• radonový index N</li> <li>• OP silnice III. třídy</li> <li>• OP se zákazem laserových zařízení, sektor B</li> <li>• OP letišť – s výškovým omezením staveb</li> <li>• vodovodní přípojka včetně OP</li> <li>• radiový směrový spoj</li> <li>• telekomunikační vedení (bez rozlišení) včetně OP</li> </ul>	
<p>Zastupitelstvo obce Sadov schválilo podnět na změnu dne <b>29.09.2025</b> pod usnesením č. <b>19/4/2025</b> (výpis 4/2025)</p>					
7.	1472/6	Bor u Karlových Var	693	plochy smíšené nezastavěného území – přírodní a zemědělské [NS <sub>pz</sub> ]	plochy rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci [RI]
				<p><u>Limity využití území:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zranitelná oblast</li> <li>• OP přírodních léčivých zdrojů II. stupně II.B</li> <li>• BPEJ – 4. třída ochrany</li> <li>• radonový index V</li> <li>• OP se zákazem laserových zařízení, sektor B</li> <li>• OP letišť – s výškovým omezením staveb</li> <li>• OP vedení elektrické sítě VN 1 – 35 kV – nadzemní</li> <li>• telekomunikační vedení (bez rozlišení) včetně OP</li> </ul>	
<p>Zastupitelstvo obce Sadov schválilo podnět na změnu dne <b>29.09.2025</b> pod usnesením č. <b>20/4/2025</b> (výpis 4/2025)</p>					
8.	17	Lesov	217	občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední [OM]	plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské [BI]
				<p><u>Limity využití území:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• poddolované území</li> <li>• zranitelná oblast</li> <li>• OP přírodních léčivých zdrojů II. stupně II.B</li> <li>• radonový index N</li> <li>• OP se zákazem laserových zařízení, sektor B</li> <li>• OP letišť – s výškovým omezením staveb</li> <li>• vodovodní přípojka včetně OP</li> <li>• OP vedení elektrické sítě NN – podzemní</li> <li>• telekomunikační vedení (bez rozlišení) včetně OP</li> </ul>	
<p>Zastupitelstvo obce Sadov schválilo podnět na změnu dne <b>29.09.2025</b> pod usnesením č. <b>21/4/2025</b> (výpis 4/2025)</p>					

9.	část 1460	Bor u Karlových Var	2589	plochy smíšené nezastavěného území – přírodní a zemědělské [NS <sub>pz</sub> ]	plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské [BI]
				<p><u>Limity využití území:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zranitelná oblast</li> <li>• OP přírodních léčivých zdrojů II. stupně II.B</li> <li>• BPEJ – 4. třída ochrany</li> <li>• radonový index V</li> <li>• OP se zákazem laserových zařízení, sektor B</li> <li>• OP letišť – s výškovým omezením staveb</li> </ul>	
<p>Zastupitelstvo obce Sadov schválilo podnět na změnu dne <b>29.09.2025</b> pod usnesením č. <b>22/4/2025</b> (výpis 4/2025)</p>					
10.	část 102/17 část 1441	Bor u Karlových Var	528 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• část plochy jako P33 - plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské [BI]</li> <li>• část plochy jako zeleň – přírodního charakteru [ZP]</li> </ul> <p>plochy přírodní [NP]</p>	plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské [BI]
				<p><u>Limity využití území:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ÚSES - lokální biokoridor 53</li> <li>• zranitelná oblast</li> <li>• OP přírodních léčivých zdrojů II. stupně II.B</li> <li>• záplavové území Q<sub>100</sub> – Borský potok</li> <li>• aktivní zóna záplavového území Borský potok</li> <li>• BPEJ – 3. třída ochrany</li> <li>• radonový index N</li> <li>• OP se zákazem laserových zařízení, sektor B</li> <li>• OP letišť – s výškovým omezením staveb</li> <li>• vodovod pitné vody bez rozlišení včetně OP</li> <li>• OP vedení elektrické sítě NN – nadzemní – izolace základní</li> <li>• telekomunikační vedení (bez rozlišení) včetně OP</li> </ul>	
<p>Zastupitelstvo obce Sadov schválilo podnět na změnu dne <b>29.09.2025</b> pod usnesením č. <b>23/4/2025</b> (výpis 4/2025)</p>					
11.	164/1 (pozn. změna části pozemku dle GP 530-1/2025)	Sadov	98	plochy lesní [NL]	plochy bydlení v rodinných domech – venkovské [BV]
				<p><u>Limity využití území:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• poddolované území</li> <li>• zranitelná oblast</li> <li>• OP přírodních léčivých zdrojů II. stupně II.B</li> <li>• plochy lesů zvláštního určení</li> <li>• BPEJ – 2. třída ochrany</li> <li>• radonový index V</li> <li>• OP silnice III. třídy</li> <li>• OP se zákazem laserových zařízení, sektor B</li> <li>• OP letišť – s výškovým omezením staveb</li> <li>• OP vedení elektrické sítě NN – nadzemní</li> <li>• OP vedení elektrické sítě VN 1 – 35 kV – nadzemní</li> </ul>	
<p>Zastupitelstvo obce Sadov schválilo podnět na změnu dne <b>29.09.2025</b> pod usnesením č. <b>24/4/2025</b> (výpis 4/2025)</p>					

12.	36/1	Lesov	1528	zeleň – přírodního charakteru [ZP]	plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské [BI]
				<p><u>Limity využití území:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• poddolované území</li> <li>• zranitelná oblast</li> <li>• OP přírodních léčivých zdrojů II. stupně II.B</li> <li>• OP lesa (30 m)</li> <li>• radonový index V</li> <li>• OP se zákazem laserových zařízení, sektor B</li> <li>• OP letiště – s výškovým omezením staveb</li> <li>• bezpečnostní pásmo plynovodu VVTL a VTL</li> <li>• plynovod VTL včetně OP</li> <li>• radiový směrový spoj</li> </ul>	
Zastupitelstvo obce Sadov schválilo podnět na změnu dne <b>29.09.2025</b> pod usnesením č. <b>25/4/2025</b> (výpis 4/2025)					
13.	st. 67	Bor Karlových Var	324	plochy bydlení v rodinných domech – venkovské [BV]	plochy bydlení – v bytových domech [BH]
	1322/5		148	plochy veřejných prostranství [PV]	
	126/1		199	plochy bydlení v rodinných domech – venkovské [BV]	
	127/3 (pozn. změna části pozemku dle GP 665-84/2025)		15	plochy bydlení v rodinných domech – venkovské [BV]	
				<p><u>Limity využití území:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zranitelná oblast</li> <li>• OP přírodních léčivých zdrojů II. stupně II.B</li> <li>• záplavové území Q<sub>100</sub> – Borský potok</li> <li>• aktivní zóna záplavového území Borský potok</li> <li>• BPEJ – 3. třída ochrany (p.č. 126/1, 127/3)</li> <li>• radonový index V</li> <li>• OP se zákazem laserových zařízení, sektor B</li> <li>• OP letiště – s výškovým omezením staveb</li> <li>• vodovodní přípojka včetně OP</li> <li>• přípojka kanalizace</li> <li>• OP vedení elektrické sítě NN – nadzemní – svod</li> <li>• telekomunikační vedení (bez rozlišení) včetně OP</li> </ul>	
Zastupitelstvo obce Sadov schválilo podnět na změnu dne <b>29.09.2025</b> pod usnesením č. <b>26/4/2025</b> (výpis 4/2025)					
14.	část p.č. 132	Sadov	cca 3000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• část plochy jako Z56 - plochy výroby a skladování [VL]</li> <li>• plochy přírodní [NP]</li> </ul>	plochy veřejných prostranství [PV]
				<p><u>Limity využití území:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ložiska nerostných surovin Čankov (čís. lož. 5207400)</li> <li>• poddolované území</li> <li>• ÚSES - lokální biokoridor 23</li> <li>• zranitelná oblast</li> <li>• OP přírodních léčivých zdrojů II. stupně II.B</li> <li>• BPEJ – 2. třída ochrany</li> <li>• radonový index N</li> <li>• OP se zákazem laserových zařízení, sektor B</li> <li>• OP letiště – s výškovým omezením staveb</li> <li>• OP železniční dráhy celostátní a regionální</li> <li>• plynovod VTL, STL včetně OP</li> <li>• OP telekomunikačního kabelu</li> <li>• rozvojový záměr A1 ZÚR KK – D105 (šířka kor. 60 m)</li> </ul>	
Zastupitelstvo obce Sadov schválilo podnět na změnu dne <b>29.09.2025</b> pod usnesením č. <b>27/4/2025</b> (výpis 4/2025)					

15.	část p.č. 366	Lesov	cca 7000	plochy přírodní [NP]	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura [OV]
				<p><b>Limity využití území:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zranitelná oblast</li> <li>• OP přírodních léčivých zdrojů II. stupně II.B</li> <li>• OP lesa (30 m)</li> <li>• BPEJ – 4. třída ochrany</li> <li>• radonový index V, S</li> <li>• OP se zákazem laserových zařízení, sektor B</li> <li>• OP letišť – s výškovým omezením staveb</li> <li>• vodovod pitné vody bez rozlišení včetně OP</li> <li>• OP vedení elektrické sítě NN – nadzemní – izolace základní</li> <li>• telekomunikační vedení (bez rozlišení) včetně OP</li> <li>• radiový směrový spoj</li> </ul>	
<p>Zastupitelstvo obce Sadov schválilo podnět na změnu dne <b>29.09.2025</b> pod usnesením č. <b>27/4/2025</b> (výpis <b>4/2025</b>)</p>					

## 8. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo Politiky územního rozvoje

Požadavek se neuplatňuje.

## 9. Závěr

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu bude před projednáním zastupitelstvem obce přiměřeně projednán v souladu s § 107 stavebního zákona v platném znění.

Na základě výsledků projednání bude návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Sadov upraven a předložen Zastupitelstvu obce ke schválení.