

Zpráva o uplatňování Územního plánu Vrbsice

(za období 2018 – 2023)

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

Pořizovatel: Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad,
U Spořitelny 2, 361 20 Karlovy Vary

DUBEN 2024

Obsah

1	Úvod.....	3
2	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	3
2.1	Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Vrbice.....	3
2.1.1	<i>Vyhodnocení uplatňování základního členění území.....</i>	3
2.1.2	<i>Vyhodnocení uplatňování urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a krajiny, včetně podmínek ploch rozdílného způsobu využití</i>	4
2.1.3	<i>Vyhodnocení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.....</i>	5
2.1.4	<i>Vyhodnocení uplatňování podmínek územních rezerv, územních studií či dohod o parcelaci</i>	6
2.2	Vyhodnocení podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán	6
2.2.1	<i>Demografický vývoj a stavební aktivita v obci</i>	6
2.2.2	<i>Vývoj platné legislativy za sledované období</i>	7
2.2.3	<i>Vyhodnocení souladu územního plánu s výsledky pozemkových úprav</i>	7
2.3	Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.....	7
3	Problémy k řešení v územním plánu vyplývajících z územně analytických podkladů	8
4	Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje.....	9
4.1	Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje	9
4.2	Vyhodnocení souladu územního plánu s územním rozvojovým plánem	10
4.3	Vyhodnocení souladu územního plánu se zásadami územního rozvoje	10
5	Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona	10
6	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,	11
7	Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu	11
8	Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení potřeby pořízení kladné.....	12
8.1	Pokyny vyplývající z uplatňování územního plánu	12
8.2	Pokyny vyplývající z vyhodnocení výsledků po projednání Zprávy	12
8.3	Pokyny na zpracování variant	12
8.4	Požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	12
8.5	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu Změny územního plánu	13
9	Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje	13
10	Závěr.....	13
11	Seznam užitých zkratk (včetně citací v textu).....	14

1 Úvod

Zpráva o uplatňování územního plánu je zpracována v souladu s ust. § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů a s ustanovením § 15 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška 500“). Obsahové náležitosti Zprávy jsou dány ustanovením § 15 vyhlášky 500 (byly novelizované s účinností k 1.1.2023).

Územní plán Vrbice (dále jen „ÚP“) byl pořízen postupem na základě stavebního zákona. ÚP byl vydán zastupitelstvem obce Vrbice dne 28.5.2018 jako opatření obecné povahy s datem nabytí účinnosti k 16.6.2018. Od nabytí účinnosti ÚP nebyla vydána žádná jeho změna, ačkoli 23.9.2023 bylo schváleno pořízení Změny č.1 ÚP Vrbice (dále jen „Změna č.1 ÚP“ – viz kapitola 7).

Pořizovatel před zahájením prací na návrhu zprávy za spolupráce pověřeného zastupitele obce Vrbice vzal v úvahu nové souvislosti v území, zejména stavební řízení a vycházel také z vlastního průzkumu. Výsledný návrh byl zpracován v souladu s výše uvedenými právními předpisy, prověřen byl soulad s Politikou územního rozvoje, ve znění Aktualizací č. 1 až 7, nadřazenou územně plánovací dokumentací (především Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č.1) a zapracovány byly také nové skutečnosti z aktualizovaných Územně analytických podkladů obcí za správní obvod obce s rozšířenou působností Karlovy Vary (dále jen „ÚAPo“), týkající se daného území s návazností na širší vztahy. Na základě schválení zprávy Zastupitelstvem obce Vrbice bude případně zahájeno pořízení změny Územního plánu Vrbice.

2 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

2.1 Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Vrbice

V rámci ÚP bylo řešeno celé území obce Vrbice sestávající ze dvou katastrálních území – Vrbice u Valče a Skřipová. Za sledované období nebyl proti ÚP uplatněn správní nebo soudní přezkum opatření obecné povahy.

2.1.1 Vyhodnocení uplatňování základního členění území

ÚP vymezil hranici zastavěného území k 31.8.2014. ÚP vymezuje celkem 8 lokalit zastavěného území, z nichž 5 jsou jednotlivé objekty hřbitova, zemědělského areálu a především technické infrastruktury (vodojem s vrty, věže větrných elektráren). Na území obce je vymezeno celkem 18 zastavitelných ploch o celkovém rozsahu 11,66 ha z nichž se pouze Z23 (0,45 ha) nachází v k.ú. Skřipová. Ostatní zastavitelné plochy jsou v k.ú. Vrbice u Valče. V 10 případech jsou zastavitelné plochy vymezeny uvnitř hranice zastavěného území, 8 zastavitelných ploch o rozsahu 8,00 ha je mimo zastavěné území.

ÚP vymezuje 2 plochy přestavby o celkové kapacitě 5,51 ha – v jednom případě v sídle Vrbice a v druhém na území zastavěné bývalým zemědělským areálem. V nezastavěném území je pak vymezeno 7 ploch změn v krajině. Nejvýznamnější plocha K1 je vymezena pod koridorem dálnice D6 v návaznosti na to jsou vymezeny další 4 plochy změn v krajině pro polní cesty v okolí dálnice. Zbylé dvě plochy slouží pro umístění obslužných komunikací. V ÚP byly obsaženy celkem 4 lokality s podmínkou územní studie – viz kapitola 2.1.4.

Zmíněné vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině zůstalo beze změny. Nicméně stavební aktivita během sledovaného období předpokládá a minimálně aktualizaci hranice zastavěného území při nejbližší příležitosti. Zavedení standardu územního plánu v podobě technické změny výkresů grafické části (včetně Výkresu základního členění) – viz kapitola 2.2.2 – je řešeno v rámci souběžně pořizované Změně č.1 ÚP.

2.1.2 Vyhodnocení uplatňování urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a krajiny, včetně podmínek ploch rozdílného způsobu využití

2.1.2.1 Uplatňování urbanistické koncepce

ÚP v urbanistické koncepci stanovil rozvoj obce Vrbice jako „klidové polyfunkční obce s převažujícím využitím bydlení v rodinných domech - venkovské s podílem rekreace.“ Pro sídla Vrbice a Bošov bylo hlavní ideou urbanistické koncepce, aby si i nadále zachovali charakter obytného sídla s částečným podílem rekreace. Pro sídlo Skřipová pak jde o zachování charakteru smíšeného obytného - rekreačního sídla. U všech sídel zároveň platí zájem zachovat dobrou úroveň přírodního a životního prostředí. ÚP dále stanovil, že v celém řešeném území není přípustná výstavba bytových domů. Její další rozvoj pro trvalé i rekreační bydlení je zajištěn navrženými rozvojovými plochami. Záměrem koncepce je aby navržená zástavba v sídlech zachovávala převážně výškovou hladinu max. 2 NP + podkroví a nevytvářela územní a prostorové dominanty (s výjimkou větrných elektráren – viz koncepce veřejné infrastruktury) a území si zachovalo vesnický charakter nepravidelné zástavby s převahou obytné a doplňující rekreační funkce.

Tím tak chtěla obec zachovat jistou časovou kontinuitu územního plánování bez přehnaných stavebních aktivit s výjimkou revitalizace bývalého zemědělského areálu a areálu motoristických služeb při mimoúrovňové křižovatce dálnice D6 u Bošova. Tato koncepce je nadále aktuální a lze z ní vycházet při rozhodování v území.

2.1.2.2 Uplatňování koncepce veřejné infrastruktury

ÚP z hlediska **dopravní infrastruktury** vycházel a zohledňoval pozici obce na krajské periférii v mikroregionu Žluticka a zároveň blízké umístění dálnice D6 jako stěžejní dopravní infrastruktury nadregionálního významu. Územím prochází i krajská silnice II/194 spojující Valeč a Žlutici, na níž se sídla Bošov a Vrbice nachází. V mezidobí nenastala žádná změna a tak nadále platí, že úsek Bošov – Lubenec je dokončený, zatímco navazující první úsek v Karlovarském kraji Knínice – Bošov je v procesu opatření stavebního povolení a majetkoprávního vypořádávání s předpokladem zahájení výstavby v roce 2024. Přístup k ostatním druhům dopravy (veřejná, pěší, cyklistická, železniční, apod.) v území zůstal zachován. Koncepce je tedy nadále platná a výchozí podmínky se nezměnily.

V oblasti **technické infrastruktury** zásobení území vodou ÚP respektoval koncepční dokumenty kraje a nadále počítá jak se stávajícím zásobením z lokálních vodojemů, tak i s realizací skupinového vodovodu Žlutice směrem na sever k Valči (v aktuálně platné ZÚR KK (2018) jako veřejně prospěšná stavba V07 – viz kapitola 4.3). ÚP vycházel ze stavu kanalizace, kdy kanalizační stoka svedená do ČOV je pouze v sídle Vrbice. Navrhl proto i páteřní stoku mezi Bošovem a Vrbicí, která nebyla realizována. Z hlediska distribuční soustavy elektrické energie předpokládá ÚP především nutnou koordinaci při navyšování výkonů a budování nových trafostanic, k čemuž částečně došlo při realizaci revitalizace bývalého zemědělského areálu. Přístup k zásobování plynem (území nebude plynofikováno), elektronickými komunikacemi (nové předpokládá při digitalizaci jen v rozvojových lokalitách) a teplem (zůstane zachován individuální přístup vytápění) se nemění.

Koncepci by bylo vhodné při nejbližší změně územního plánu prověřit na aktuálnost a to s ohledem na:

- změny trendů ve výrobě a distribuci elektrické energie, zejména s ohledem na obnovitelné zdroje energie (fotovoltaické, větrné elektrárny).

- vývoj legislativy (např. novelu energetického zákona č. 19/2023 Sb., v platném znění, který změnil také stavební zákon – viz kapitola 2.2.2), která změnila definici veřejné technické infrastruktury.
- opakovaný zájem investorů v minulosti o vybudování dalších věží větrných elektráren na území obce.

Ve sledovaném období obec Vrbice neměla zpracovanou energetickou koncepci jako samostatný dokument, s nímž by (v případě zájmu obce na jeho opatření) bylo žádoucí ÚP koordinovat.

Občanská vybavenost je dle ÚP zachovávána stávající. Novou vymezil ÚP jen zastavitelnou plochu Z1 pro rozšíření plochy sportoviště ve Vrbici a plochu Z12 v Bošově, kde se předpokládá vznik zařízení komerčního využití občanského vybavení pro motoristy (viz kapitola 2.1.4.).

Z pohledu **Veřejných prostranství** se koncepce nemění, ÚP uplatňuje předpoklad vzniku nových pouze v rámci pořizování územních studií. K tomu došlo při pořizení územní studie v ploše Z5 – viz kapitola 2.1.4.

2.1.2.3 Uplatňování koncepce krajiny

Základem koncepce krajiny je ÚSES neboli územní systém ekologické stability, který byl bez zásadních změn převzat z předchozí územně plánovací dokumentace (hledisko časové kontinuity územního plánování) – celkem navrhuje 7 lokálních biocenter a 16 biokoridorů (včetně 1 regionálního). Krajina pak byla ÚP především stabilizována. Projektant přitom vycházel ze skutečností, že na území obce se nenachází významné turistické cíle nebo významné nerostné zdroje, které by bylo možno těžit.

Vzhledem k novele energetického zákona, která řešila i využití nezastavěného území pro technickou infrastrukturu mj. ve vztahu také k plochám volné krajiny skrze § 18 odst.5 stavebního zákona a Změnu č.1 ÚP pořizovanou právě z důvodu návrhu na rozšíření dobývacího prostoru z k.ú. Mokrá u Chyší je žádoucí koncepci krajiny částečně aktualizovat, aby mohla reagovat na tyto skutečnosti, pokud je nebude řešit Změna č.1 ÚP.

2.1.2.4 Uplatňování ploch s rozdílným způsobem využití

Mimo zavedení standardu územního plánu, kterou řeší souběžně pořizovaná Změna č.1 ÚP v podobě technické změny výkresů grafické části včetně úpravy ploch s rozdílným způsobem využití do souladu s aktuálním zněním vyhlášky 501, byla odhalena pouze logická skutečnost, že je žádoucí doplnit k „podmíněně přípustnému využití“ jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (např. BV, VD, ZS) zmíněné podmínky, kdy je uvedené využití přípustné, pokud nejsou obsaženy (nebo případně i zcela naopak v přípustném využití, pokud zde podmínky jsou). Absence podmínek podmíněně přípustného využití jej činí přípustným a kategorie podmíněně přípustné využití pak postrádá smysl vymezení.

2.1.3 Vyhodnocení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

ÚP rovněž vymezuje (Kapitola I.1.7 textové části územního plánu; Výkres N3) 7 dopravní a 13 technických veřejně prospěšných staveb (dále jen „VPS“), ale rovněž 18 veřejně prospěšná opatření (dále jen „VPO“) s právem vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. V případě technických VPS se jedná půl na půl o stavby distribuční soustavy elektrické energie a vodohospodářské stavby (v souladu se ZÚR KK (2018) obsahují i průhledný koridor pro E04 a zpřesnění pro V07). Dále ÚP vymezil (Kapitola I.1.8 textové části územního plánu; Výkres N3) jednu plochu občanské vybavenosti s předkupním právem a právem vyvlastnění ve prospěch obce Vrbice. Zde do předkupního práva vstupuje zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), který ruší institut předkupního práva s tím, že dle § 327 odst.2 tohoto zákona nejpozději 4 roky od nabytí účinnosti nového stavebního zákona předkupní práva v územních plánech zaniknou – viz kapitola 2.2.2.

2.1.4 Vyhodnocení uplatňování podmínek územních rezerv, územních studií či dohod o parcelaci

ÚP neobsahuje ani plochy územních rezerv, ani plochy, ve kterých je rozhodování o území podmíněno dohodou o parcelaci. ÚP obsahuje 4 plochy, ve kterých byla požadováno pořízení územní studie jako podmínky pro rozhodování o území:

- Vrbice - Plocha výroby Z7, Z8 a P2 – územní studie byla pořízena jako invariantní pro soubor zastavitelných ploch Z7 a Z8 a plochu přestavby P2 na místě bývalého zemědělského areálu jižně od Vrbice. Pořizovatel schválil její využití pro rozhodování v území k 14.5.2019.
- Vrbice - Plocha bydlení Z5 – územní studie byla pořízena jako variantní s vybranou variantou pro zastavitelnou plochu Z5 ve Vrbici. Pořizovatel schválil její využití pro rozhodování v území k 1.7.2021.
- Vrbice - Plocha bydlení P1 – územní studie nebyla dosud pořízena, ani není v procesu pořizování. Podmínka pro její pořízení marně uplynula k 31.12.2023.
- Bošov - Plocha komerčního zařízení Z11 a Z12 – územní studie se aktuálně pořizuje bez požadavku na zpracování variant pro zastavitelné plochy Z11 a Z12 při severní části mimoúrovňové křižovatky Bošov na dálnici D6 východně od Bošova. Pořizovatel vyhotovil její zadání k 7.11.2023.

Údaje o územních studiích je třeba v územním plánu aktualizovat. Je žádoucí doplnit soulad také ve věci kapacity plochy Z5, jelikož územní studie prověřila, že v ploše lze umístit až 12 RD namísto projektantem odhadovaného počtu 6-8.

2.2 Vyhodnocení podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

2.2.1 Demografický vývoj a stavební aktivita v obci

Od vydání ÚP (při vydání ÚP bylo k lednu 2018 v obci registrováno 194 obyvatel) došlo k mírným výkyvům, ale **obecně se jedná o stagnující počet obyvatel v obci**, který je ovlivňován stěhováním jednotlivých rodin. Stěhování obecně pak mělo na počet obyvatel vliv přibližně 2,4krát vyšší než přirozená změna za sledované období.

Tab. 1 Změna populace v obci Vrbice mezi 1.1.2018 až 1.1.2024

Rok	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Počet obyvatel (k 1.1.)	194	191	194	193	197	194	201
Celkový přírůstek (os.)	-3	3	-1	4	-3	7	-
Celkový přírůstek (%)	-1,5%	1,6%	-0,5%	2,1%	-1,5%	3,6%	-

Zdroj: Český statistický úřad – Demografické údaje za obce; vlastní zpracování

Ve spolupráci s pověřeným zastupitelem pořizovatel prověřil využívání území řešeného platným ÚP. Dle informací poskytnutých obecním stavebním úřadem ve Žluticích (dále jen „stavební úřad“), se v řešeném území od vydání ÚP stavební aktivita soustředila především do stavebních úprav dokončených staveb a doplňkových staveb. Zcela nová stavba byla povolena (formou stavebního povolení nebo formou souhlasu k ohlášení) celkem jediná a to rodinného domu ve stabilizované zastavěné ploše v sídle Vrbice. Větší stavební záměr ve sledovaném období tak představovala jen revitalizace bývalého zemědělského areálu na areál zpracování živičných směsí. Druhou takovou akcí s tímto potenciálem je výstavba skupiny rodinných domů v zastavitelné ploše bydlení Z5. Ve sledovaném období byla v ploše Z5 pořízena a schválena územní studie, záměr je nyní ve fázi získání příslušných povolení stavebního úřadu. Další informace k záměru nejsou známy.

2.2.2 Vývoj platné legislativy za sledované období

Územní plán není v souladu s aktuálním zněním stavebního zákona a aktuálním zněním novely Vyhlášek 500 a 501 v účinnosti ke dni 31.12.2023. Od roku 2018 do současnosti bylo vydáno osm právních předpisů měnících stavební zákon a tři novely upravující buď Vyhlášku 500 nebo Vyhlášku 501. Týká se to na jedné straně zejména formálních náležitostí jako názvu a řazení kapitol textové části a na straně druhé s technickou změnou spočívající v bezodkladném převodu vybraných výkresů grafických částí do souladu se Standardem územního plánu, kterou bude řešit souběžně pořizovaná Změna č.1 ÚP.

Zároveň byl ve sledovaném období schválen tzv. nový stavební zákon jako zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. Tento zákon v novelizované podobě (byl již upraven třemi novelami) nabyde účinnosti postupně, konkrétně pro oblast územního plánování by to mělo být k 1.7.2024. Nicméně obsahuje celou škálu dílčích změn, které je třeba obsáhnou. Některé jsou nové – například se jedná kupříkladu o zánik předkupního práva v územně plánovacích dokumentacích (viz kapitolu 2.1.3 výše) a některé přebírá z aktuální podoby stavebního zákona – pokračující digitalizace a standardizace územních plánů (uvedeno výše). Dle přechodných ustanovení v § 323 nového stavebního zákona je reálný předpoklad přechodu na nový stavební zákon v průběhu pořizování příslušné změny ÚP Vrbice.

2.2.3 Vyhodnocení souladu územního plánu s výsledky pozemkových úprav

V současnosti nejsou pořizovateli známi informace o ukončených nebo probíhajících Komplexních pozemkových úpravách, jejichž Plán společných zařízení by (v případě svého schválení) představoval dle § 9 odst.15 zákona č.139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, v rozsahu odlišných částí návrh na změnu ÚP Vrbice.

Z hlediska souladu s výsledky pozemkových úprav není pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu požadováno.

2.3 Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Při zpracování územního plánu bylo zpracování vyhodnocení vlivu návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území (dále jen „URÚ“) v důsledku přechodného požadavku na zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí ve fázi společného jednání o návrhu ÚP. Od tohoto požadavku bylo později příslušným správním orgánem ustoupeno po redukci ploch výroby, které tento požadavek vyvolaly. Nicméně vyhodnocení vlivu ÚP na URÚ již zůstalo součástí odůvodnění ÚP, v němž mj. vyplývá:

- Vzhledem k dobrému stavu environmentálního pilíře se ÚP, mimo stabilizaci životního prostředí, soustředil zejména na přínos pro sociální a ekonomický pilíř.
- ÚP pro ekonomický pilíř navrhuje dostatečný počet ploch pro rozvoj bydlení a průmyslu, které mají potenciál působit jako zásadní faktor k mírnému hospodářskému rozvoji území obce.
- Pro sociální pilíř ÚP pracuje především s navržením dostatečného počtu ploch pro rozvoj bydlení a veřejné infrastruktury v potřebném rozsahu. Naplněním navržených záměrů má dojít ke zkvalitnění obytného a společenského prostředí v jednotlivých sídlech.

Z hlediska udržitelného rozvoje území není třeba provádět změny v koncepci územního plánu, neboť nedošlo k zásadním změnám podmínek, na základě kterých byl ÚP Vrbice vydán, ani nebyly zjištěny nové skutečnosti s negativními dopady na udržitelný rozvoj obce.

3 Problémy k řešení v územním plánu vyplývajících z územně analytických podkladů

Poslední úplná aktualizace ÚAP byla vydána pro SO ORP Karlovy Vary v roce 2020. Dle této poslední 5. úplné aktualizace ÚAP se na území obce nachází problémy dle tabulky č.2. Z ní vyplývá, že 4 problémy v území obce jsou neřešitelné v ÚP, přičemž všechny jsou dlouhodobé a trvají. Nový problém nebyl detekován žádný. Pouze 1 problém je pak možno řešit v ÚP. Jedná se o objekt bývalé hospody (Vrbice č.p. 31), která je v územním plánu obsažena ve stabilizované ploše venkovského bydlení umožňující jak obnovu zařízení typu hospody, tak i jiné využití třeba bydlení. Řešení tohoto problému ovšem ztěžují i jiné okolnosti např. slabé zákaznické základny, vzdálenost od krajského města apod., které byly již reflektovány při pořizování ÚP, ale ÚP je vyřešit neumí. Jiný problém urbanistických závad ÚP vyřešil a to revitalizaci bývalého zemědělského areálu (viz také kapitolu 2.1.4. výše), který mezi problémy v rámci ÚAP figuroval naposledy v roce 2016, tedy před vydáním ÚP v roce 2018 a nyní v něm již sídlí areál obalovny živičných směsí soukromé firmy.

Tab. 2 Problémy na území obce Vrbice dle zjištění v ÚAP

Kód a název problému	Odůvodnění problému	Stav v roce 2016	Stav v roce 2020	K řešení v Územním plánu Vrbice
OP69 – nízký podíl VŠ a SŠ v obci Vrbice	Nízký podíl VŠ a SŠ v obci Vrbice.	trvá	trvá	Ne
OP70 – všeobecně nepříznivé populační podmínky v obci Vrbice	Všeobecně nepříznivé populační podmínky v obci Vrbice.	trvá	trvá	Ne
ZH71 – území s vysokým podílem lokálních topenišť	Území s vysokým podílem lokálních topenišť – Vrbice, Bošov, Skřipová.	trvá	trvá	Ne
ZU68 – nedostatečné občanské vybavení sídla	Nedostatečné občanské vybavení sídla – škola, obchod, pošta atd..	trvá	trvá	Ne
ZU261 – opuštěné území (Vrbice)	Opuštěné území – bývalá hospoda ve Vrbici.	trvá	trvá	Ano

Pozn.ke kódům: ZH – závady hygienické; ZU – závady urbanistické; OP – ostatní problémy

Zdroj: *Magistrát města Karlovy Vary – 5. Úplná aktualizace ÚAP obcí ORP Karlovy Vary v roce 2020*
Magistrát města Karlovy Vary – 4. Úplná aktualizace ÚAP obcí ORP Karlovy Vary v roce 2016

Dle územně analytických podkladů z roku 2020 bylo vyhodnocení URÚ obce pozitivní ve dvou ze tří pilířů (viz tabulka č.3) – výjimkou byl ekonomický pilíř, který se dále zhoršuje, negativním vlivem rekreace a cestovního ruchu na hospodářské podmínky. Pozitivní vývoj je zejména v sociálním pilíři, kdy se zlepšili sociodemografické podmínky a bydlení. Environmentální pilíř, který je kladný, dále v současnosti stagnuje a stabilně nevykazuje žádné významné změny.

Možné změny lze do budoucna podmíněně očekávat zejména v ekonomickém pilíři a to v případě:

- Vhodným dokončením revitalizace bývalého zemědělského areálu, který není zcela využit zejména ve východní části pod zastavitelnou plochou Z8.
- Realizace záměru na využití ploch Z11 a Z12 v Bošově pro komerční objekty a vznik čerpací stanice pohonných hmot, které se pojí s očekávaným vznikem pracovních míst a nepřímo také s dokončením dálnice D6 mezi Karlovými Vary a Prahou (podle dostupných informací na jaře 2024 udává Ministerstvo dopravy předpokládané dokončení k roku 2028).

Tab. 3 Vyhodnocení URÚ v obci Vrbice dle územně analytických podkladů obcí

Podmínky pro příznivé životní prostředí (Environmentální pilíř)					
Příroda a krajina	Vodní režim a Horninové prostředí	Zemědělský a lesní půdní fond		Kvalita životního prostředí	celkové hodnocení pilíře
+	-	+		+	+
Podmínky pro soudržnost společenství obyvatel (Sociální pilíř)					
Prostorové a funkční uspořádání území	Občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství	Sociodemografické podmínky a bydlení	Dopravní a technická infrastruktura včetně jejich dostupnosti	Bezpečnost a ochrana obyvatel	celkové hodnocení pilíře
+	-	+	-	+	+
Podmínky pro hospodářský rozvoj (Ekonomický pilíř)					
Struktura osídlení	Dopravní a technická infrastruktura včetně jejich dostupnosti	Sociodemografické podmínky a bydlení	Ekonomické a hospodářské podmínky	Rekreace a cestovní ruch	celkové hodnocení pilíře
-	+	-	-	-	-

Zdroj: Magistrát města Karlovy Vary – 5. Úplná aktualizace ÚAP obcí ORP Karlovy Vary v roce 2020

4 Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje

4.1 Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje

ÚP byl vydán dle PÚR ČR, ve znění Aktualizace č.1, z roku 2015, v níž obec nebyla zahrnuta do žádné rozvojové oblasti či osy nebo do specifické oblasti. Od vydání ÚP do současnosti (poslední účinné znění od 1.3.2024) došlo ke schválení Aktualizací č. 2, 3, 5, 6 a 7 (které řeší záměry mimo území Karlovarského kraje) a Aktualizace č. 4, která byla pořízena na základě zprávy o uplatňování Politiky územního rozvoje a řeší rovněž území Karlovarského kraje zejména v těchto bodech:

- V kapitole 2 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území bylo aktualizováno znění článků 14 až 32, kde jsou stanoveny obecné republikové priority pro územní plánování.
- V kapitole 4 Specifické oblasti vymezením nové specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

a nepřímo:

- V kapitole 5 Koridory a plochy dopravní infrastruktury bylo aktualizováno znění článku 103, kde je uvedeno vymezení Dálnice D6 (a to včetně úseku Nové Strašecí – Karlovy Vary), důvody tohoto vymezení, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území, jakož i úkoly pro územní plánování.
- V kapitole 6 Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů bylo aktualizováno znění článku 140, kde je uvedeno záměr vymezení koridorů a plochy pro dvojité vedení ZVN 400 kV (a to včetně úseku Verněřov – Vítkov), důvody tohoto vymezení, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území, jakož i úkoly pro územní plánování.

Oba záměry již ÚP Vrbice obsahuje v podobě průhledných koridorů pro veřejně prospěšné stavby – pro dálnici D6 jako VD1 a pro vedení ZVN 400 kV jako VT1. U všech zmíněných věcí je třeba soulad aktualizovat a v případě specifické oblasti SOB9 jej doplnit, jelikož v době vydání na její vymezení ÚP nemohl reagovat a dosud jej neobsahuje. V současnosti má tyto náležitosti řešit souběžně pořizovaná Změna č.1 ÚP Vrbice, kterou je třeba sledovat a v případě potřeby koordinovat postup.

4.2 Vyhodnocení souladu územního plánu s územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán dosud nebyl vydán. ÚP tedy v tomto bodu není vůči jakému dokumentu vyhodnotit.

4.3 Vyhodnocení souladu územního plánu se zásadami územního rozvoje

Územní plán byl vydán v roce 2018 a zohledňuje tehdy platnou územně plánovací dokumentaci kraje – ZÚR KK (2010) vydané 16.9.2010 na základě usnesení Zastupitelstva Karlovarského kraje č. ZK/223/09/10. Z původního znění ZÚR KK (2010) byly převzaty především tyto záležitosti:

- Soustava Územního systému ekologické stability nadregionálního a regionálního významu – regionální biokoridor 1027 (v ZÚR KK (2018) je nadále jako RBK 1027)
- Koridor VPS dopravní infrastruktury D.01 stavba rychlostní silnice R6 v úseku Olšová Vrata – hranice kraje (Bošov) (ta je v ZÚR KK (2018) zachována jako D01 – D6 Olšová Vrata – hranice kraje (Bošov))
- Koridor VPS dopravní infrastruktury D.61 přeložka silnice II/194 v prostoru Bošova (ta již v ZÚR KK (2018) zachována není a byla transformována do nové VPS mimo území obce Vrbice)
- Koridor VPS technické infrastruktury:
 - o V.07 Vodovod Vrbice – Bošov – SV Žlutice (ten je v ZÚR KK (2018) zachován jako Vodovod Vrbice – Bošov – SV Žlutice)
 - o E.04 Vedení ZVN 400 kV propojení TR Vítkov – TR Verněřov (ten je v ZÚR KK (2018) zachován jako E04 Vedení 400 kV propojení TR Verněřov (ÚK) – TR Vítkov)

Vzhledem k faktu, že došlo k vydání Aktualizace č.1 ZÚR KK na základě usnesení zastupitelstva Karlovarského kraje č. ZK 241/06/18 ze dne 21.6.2018 s datem nabytí účinnosti k 13.7.2018. Tedy již ÚP s tímto dokumentem není zcela v souladu. Jako příklad nesouladu poslouží skutečnost, že nové zařazení obce dle ZÚR KK (2018) je nikoli mezi obce s příslušností k specifické oblasti s problémy hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti SH1, jak uváděla původní ZÚR KK (2010), ale nově mezi obce specifické oblasti nadmístního významu SOB-N2 Bochoř - Žlutice. Původní oblastní typy krajin byly v ZÚR KK (2018) nahrazeny oblastmi vlastních krajin, aj. Proto zpracování nového aktuálně platného znění ZÚR KK bude i na základě věty první v § 54 odst. 6 stavebního zákona součástí jakékoli pořizované změny ÚP (v současnosti řeší souběžně pořizovaná Změna č.1 ÚP Vrbice).

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

Územní plán vymezil pro celé správní území obce Vrbice celkem 11,66 ha zastavitelných ploch – viz kapitola 2.1.1. Navržené zastavitelné plochy jsou vzhledem k mj. demografickému vývoji obce a stavební aktivitě dostačující a umožňují obci rozvoj s ohledem na její velikost a význam. Důležitým krokem pro využití zastavitelných ploch je především vybudování dopravní infrastruktury umožňující zkrácení dojížděk.

Vymezení nových významných zastavitelných ploch v obci, není možné dle § 55 odst. 4 stavebního zákona pro většinové nevyužití stávajících zastavitelných ploch vymezených v ÚP v roce 2018. Územní plán Vrbice v současnosti plně naplňuje potřeby obce. Pořizovatel zároveň, vzhledem k několika zahájeným řízením vedoucích k zisku povolení příslušných stavebních úřadů, doporučuje stavební aktivitu i nadále sledovat v souladu s § 5 odst.3 a 6 stavebního zákona, zda v budoucnu vyvolá potřebu doplnit zastavitelné plochy či nikoli.

6 Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,

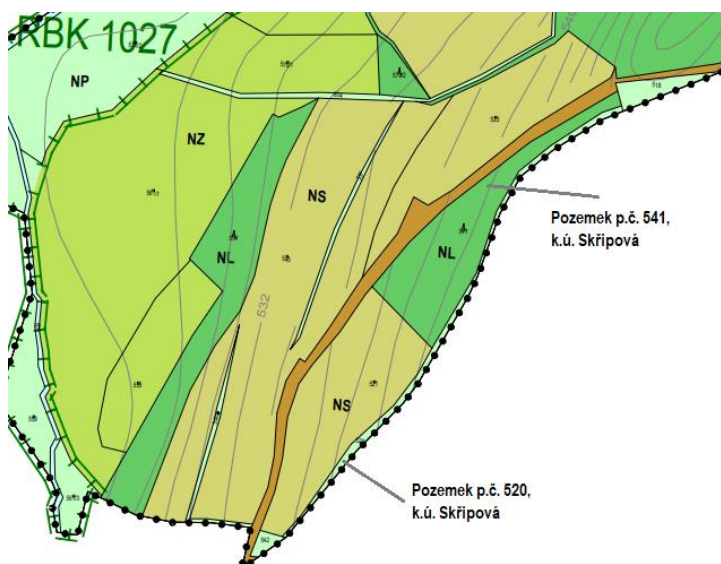
Při uplatňování ÚP Vrbice nebyly od doby jeho vydání zjištěny žádné zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj území obce. Nejsou tak navrhovány opatření z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci.

7 Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

Na základě skutečností uvedených v předchozích kapitolách není nutné pořídit nový územní plán.

Skutečnosti uvedené v kapitolách 1 až 5 nepodmínily potřebu změny podstatně ovlivňující koncepci územního plánu, avšak stanovily požadavky na uvedení územního plánu do souladu s PÚR ČR a nadřazenou územně plánovací dokumentací a dále s novou legislativou. Na základě obsahu územně analytických podkladů byly zjištěny problémy k řešení, které nemůže územní plán řešit nebo je již řeší.

Sama Obec Vrbice změnu územního plánu nepožaduje. Do současnosti byla podána jediná žádost na návrh změny územního plánu – změna využití části pozemku p. č. 520 a části pozemku p. č. 541 v k. ú. Skřipová na navrhované využití nezastavěné území těžby nerostů. Ten je zásadní částí obsahu schválené Změny č.1 ÚP, pořizované zkráceným postupem podle § 55a, § 55b a § 55c stavebního zákona, která zároveň mj. převádí ÚP Vrbice do Jednotného standardu vybraných částí územních plánů. Pořizovatel se tak k tomuto návrhu nevyjadřuje.



Obr. 1 Řešené pozemky v rámci pořizované Změny č.1 ÚP Vrbice ve výřezu z Hlavního výkresu ÚP Vrbice

Závěrem tak je, že ÚP Vrbice je třeba aktualizovat prostřednictvím Změny č.2 a maximálně při tom koordinovat se Změnou č.1 ÚP – bude řešit především záležitosti jež je třeba aktualizovat, ale nejsou obsahem souběžně pořizované Změny č.1 ÚP. Změna č.2 bude pořizena zkráceným postupem podle § 55a, § 55b a § 55c stavebního zákona (případně postupem dle nového stavebního zákona). Není požadováno zpracování variantního návrhu změny územního plánu. Není požadováno zpracování návrhu nového územního plánu.

8 Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení potřeby pořízení kladné

8.1 Pokyny vyplývající z uplatňování územního plánu

- 1) Bude aktualizována hranice zastavěného území obce podle § 58 stavebního zákona (případně podle § 116 nového stavebního zákona).
- 2) ÚP bude uveden do souladu s platnou legislativou v oblasti územního plánování, tj.
 - a) Zejména zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, a vyhlášek č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění a č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění. Náležitosti obsahu Změny včetně jejího odůvodnění jsou stanoveny v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
 - b) Bude dle § 323 odst. 2 a 3 a § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s novým stavebním zákonem a (podle okolností) jeho prováděcími vyhláškami, vše ve znění pozdějších předpisů,
- 3) ÚP bude prověřen soulad s PÚR ČR, ve znění Aktualizací č.1 až 7 (platné od 1.3.2024), a se ZÚR KK, ve znění Aktualizace č.1., případně novější zněním, pokud nabyde účinnosti.
- 4) Bude prověřena návaznost na platné územní plány okolních obcí, zejména obce Čichalov.
- 5) Bude aktualizovaná koncepce veřejné (zejména technické) infrastruktury – viz kapitolu 2.1.2.2.
- 6) U ploch s rozdílným způsobem využití bude prověřeno zařazení způsobu využití / doplnění podmínek pro „přípustné využití“ a “podmíněně přípustné využití“ na základě stavu uváděných podmínek.
- 7) Bude prověřen soulad výsledků územní studie v ploše bydlení Z5 ve Vrbici – viz kapitolu 2.1.4.
- 8) Bude znovu uplatněna podmínka pro pořízení územní studie v ploše bydlení P1 ve Vrbici – viz kapitolu 2.1.4.
- 9) Bude prověřena aktuálnost vymezených veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, mj. také v souvislosti s předkupním právem (viz kapitolu 2.1.3).

8.2 Pokyny vyplývající z vyhodnocení výsledků po projednání Zprávy

Bude doplněno po projednání Zprávy o uplatňování.

8.3 Pokyny na zpracování variant

Požadavek na zpracování variant se nestanovuje.

8.4 Požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

- 10) Vyhodnocení vlivu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (NATURA 2000), Vyhodnocení vlivu na životní prostředí a Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj se pro Změnu č.2 nebude pořizovat:
Negativní vliv na prvky NATURA 2000, tj. na evropsky významné lokality i ptačí oblasti na území obce lze vyloučit, jelikož na území obce se žádná EVL nenachází a vliv na PO Doupovské Hradiště je vzhledem k poloze na okraji ptačí oblasti zanedbatelný.

8.5 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu Změny územního plánu

- 11) Změna ÚP Vrbice a úplného znění ÚP Vrbice bude zpracována dle bodu 2) v souladu s aktuálně platnými požadavky na obsah a strukturu územně plánovací dokumentace. Tedy například s požadavky na zpracování dle jednotného standardu vybraných částí územních plánů, s požadavky na soulad s obsahem dle nového stavebního zákona, s požadavky na zpracování elektronické verze ve strojově čitelném formátu, atd.
- 12) Pokyny k textové části:
 - a) Ve výrokové části budou uvedeny pouze ty jevy, které se v ÚP budou měnit. Uvede se číslo nebo písmeno (nebo jiné označení, např. pořadí odrážky) a text, který se mění, zrušuje nebo nahrazuje. Nové znění měněné části bude opatřené uvozovkami.
 - b) Součástí odůvodnění bude i text celé výrokové části s vyznačením změn.
- 13) Pokyny ke grafické části:
 - a) Grafická část výroku i odůvodnění bude obsahovat pouze ty jevy, resp. jejich části, které jsou v ÚP měněny a pouze na výkresech, které jsou měněny.
 - b) Výkresy budou zpracovány tak, aby změny byly čitelné vzhledem k mapovému podkladu.
- 14) Dokumentace bude zpracována v tištěné i v elektronické verzi. Elektronická verze čistopisu bude předána ve formátech *.shp, *.dwg nebo *.dgn, rastrová data ve formátech *.jpg, *.tif, apod., textová a tabulková část ve formátech *.doc(x), *.xls(x), vše navíc vyexportováno do formátu *.pdf ve strukturovaném zobrazení.
- 15) V rámci zpracování změny ÚP Vrbice, bude probíhat průběžná kontrola souladu s jednotným standardem za pomoci kontrolního nástroje ETL, která bude provedena zpracovatelem v jednotlivých fázích zpracování změny ÚP.
- 16) Členění dokumentace, názvy a měřítko výkresů budou stejné jako u původního územního plánu.
- 17) Listinná podoba bude shodná s elektronickou verzí.
- 18) Návrh bude pro účely veřejného projednání odevzdán ve 2 tištěných vyhotovení a na 2 datových nosičích CD nebo DVD ve formátu PDF.
- 19) Finální návrh bude pořizovateli odevzdán ve 4 autorizovaných vyhotoveních spolu s datovým nosičem CD nebo DVD.
- 20) V souladu s § 55 odst. 5 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 odevzdáno ve 4 tištěných vyhotovení a na 4 datových nosičích CD nebo DVD.

9 Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Návrhy na aktualizaci ZÚR KK, ve znění Aktualizace č.1, se nenavrhují.

10 Závěr

Území obce z hlediska stavební aktivity je ve sledovaném období velice nízká až žádná. Demografie obce je ve sledovaném období rovněž převážně stagnující. Územní plán sice přispěl ke stabilizaci intravilánu i extravilánu obce, pomocí čehož se podařilo například částečně revitalizovat plochu brownfieldu bývalého zemědělského areálu, ale zatím nevedl k větší stavební aktivitě. Řešení Územního plánu jako celek je však stále funkční a platné a nevyžaduje pořízení nového územního plánu.

Zpráva o uplatňování je zadáním změny územního plánu, jelikož navrhuje pořízení Změny č.2 Územního plánu Vrbice, pořizované zkráceným postupem podle § 55a a 55b stavebního zákona a zahrnující zejména aktualizace reagující na novou legislativu, aktualizace koncepcí, prověření podmínek v plochách s rozdílným způsobem využití soulad s platnou, aj.

11 Seznam užitých zkratk (včetně citací v textu)

PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR (v různém znění dle kontextu)
ZÚR KK	Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje (v různém znění dle kontextu)
ZÚR KK (2010)	Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje (původní znění z roku 2010)
ZÚR KK (2018)	Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1
EVL	Evropsky významná lokalita (součást NATURA 2000)
PO	ptačí oblast (součást NATURA 2000)
stavební úřad	obecný stavební úřad, zde městský úřad Žlutice, odbor stavební úřad
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů
nový stavební zákon	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
ÚAPo	územně analytické podklady obcí za správní obvod obce s rozšířenou působností Karlovy Vary
ÚP	Územní plán Vrbice
Změna č.1 ÚP	Změna č.1 ÚP Vrbice, schválená Zastupitelstvem obce k pořízení dne 24.9.2023.
URÚ	udržitelný rozvoj území
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
Vyhláška 500	vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VRBICE za období 2018 až 2022

zpracovaná v souladu s ustanovením § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a s ustanovením § 15 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů.

Obec: Obec Vrbice
Vrbice 65, 364 52 Žlutice

Pověřený zastupitel: Jiří SOJKA, starosta obce
na základě usnesení zastupitelstva obce Vrbice č. 5/8/23 ze dne 23.9.2023

Pořizovatel: Magistrát města Karlovy Vary,
Úřad územního plánování a stavební úřad,
U Spořitelny 2, Karlovy Vary 361 20

kontaktní osoba: Mgr. Jan Bartoň
(za pořizovatele) tel: 353 152 651
e-mail: j.barton@mmkv.cz

Datum: duben 2024

Schváleno Zastupitelstvem obce Vrbice dne: usnesením č:

.....

Starosta obce Vrbice