

MAGISTRÁT MĚSTA KARLOVY VARY, ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍ ÚŘAD

# Zpráva o uplatňování Územního plánu Krásné Údolí 2022 - 2026



Zpráva o uplatňování Územního plánu Krásné Údolí 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 2022 – 2026.

## návrh k projednání

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

**Kontaktní osoba:** Ing. Michaela Eperješiová

**Tel.:** 353 152 695

**Datum:** leden 2026

**Schvalující orgán:** Město Krásné Údolí

**Určený zastupitel:** Ing. Martin Frank – starosta

Schválena Zastupitelstvem města Krásné Údolí dne ..... usnesením č. ....

<b>OBSAH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ</b>		str.
1.	Důvody k pořízení Zprávy o uplatňování Územního plánu Krásné Údolí	2
2.	Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace	2
3.	Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů	5
4.	Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	5
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	6
6.	Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	6
7.	Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	7
8.	Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	7
9.	Závěr	7

## 1. Důvody k pořízení zprávy o uplatňování Územního plánu Krásné Údolí

Pořízení územního plánu bylo schváleno zastupitelstvem obce Krásné Údolí usnesením č. 02/2011 ze dne 16.02.2011. 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 30.09.2014 nabyl územní plán Krásné Údolí účinnosti. K územnímu plánu byla vydána změna č. 1, která nabyla účinnosti dne 26.09.2023.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Krásné Údolí (dále jen „Zpráva“) byla zpracována na základě § 107 odst. 1 a 2 SZ.

Podle § 25 SZ, je pořizovatelem Zprávy Magistrát města Karlovy Vary, odbor Úřad územního plánování a stavební úřad, který zajistil v souladu s § 44 SZ, splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti.

## 2. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Území obce Krásné Údolí je tvořeno katastrálním územím Krásné Údolí a Odolenovice.

Výměra území činí 916 ha, z toho je:

- zemědělský půdní fond 709,31 ha (77,40 % z výměry)
- lesní pozemky 146,62 ha (16,00 % z výměry)
- vodní plochy 11,33 ha (1,20 % z výměry)
- zastavěné plochy 8,76 ha a ostatní plochy 40,40 ha (celkem 5,40 % z výměry)

Dle údajů ČSÚ měla obec k 31. prosinci 2024 - **392 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:

- **14 zastavitelných ploch**
  - Bydlení venkovské • BV
    - v k.ú. Krásné Údolí je vymezeno 5 ploch s označením **Z.01 – BV; Z.02 – BV; Z.05 – BV; Z.06 – BV; Z.08 – BV**
    - v k.ú. Odolenovice jsou vymezeny 3 plochy s označením **Z.10 – BV; Z.11 – BV; Z.13 – BV**
  - Občanské vybavení - sport • OS
    - V k.ú. Odolenovice je vymezena 1 plocha s označením **Z.14 – OS**
  - Výroba lehká (VL)
    - v k.ú. Krásné Údolí je vymezena 1 plocha s označením **Z.15 – VL**
  - Vodní hospodářství (TW)
    - v k.ú. Odolenovice je vymezena 1 plocha s označením **Z.12 – TW**
  - Zeleň krajinná (ZK)
    - v k.ú. Odolenovice je vymezena 1 plocha s označením **Z.12 – ZK**
  - Výroba zemědělská a lesnická (VZ)
    - v k.ú. Krásné Údolí je vymezena 1 plocha s označením **Z.09 – VZ**
- **9 ploch přestavby**
  - Bydlení venkovské • BV
    - v k.ú. Krásné Údolí jsou vymezeny 3 plochy s označením **P.03 – BV; P.05 – BV; P.10 – BV**
    - v k.ú. Odolenovice jsou vymezeny 2 plochy s označením **P.11 – BV; P.12 – BV**
  - Výroba lehká • VL
    - v k.ú. Krásné Údolí je vymezena 1 plocha s označením **P.07 – VL**
  - Doprava silniční • DS

- v k.ú. Krásné Údolí je vymezena 1 plocha o značení **P.04 – DS**
- Smíšené obytné venkovské • SV
- v k.ú. Krásné Údolí je vymezena 1 plocha s označením **P.02 – SV**
- Rekreace – zahrádkářské osady • RZ
- v k.ú. Krásné Údolí je vymezena 1 plocha s označením **P.01 – RZ**

- 4 plochy změn v krajině: k.ú. Krásné Údolí – **K.01; K.02; K.03** a k.ú. Odolenovice – **K.10**

## 2.1. Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Stavební rozvoj obce probíhal v souladu s platným územním plánem a byl převážně situován do zastavěného území. Zaměřoval se zejména na výstavbu rodinných domů, jejich přístavby a stavební úpravy, jakož i na stavby související se zemědělskou výrobou.

Na základě údajů stavebního úřadu v Touzimi byla v průběhu posledních čtyř let realizována výstavba jednoho rodinného domu, dále výstavba garáže a stodoly. Současně docházelo k realizaci stavebních úprav, přístaveb a nástaveb stávajících objektů v rámci stanovených podmínek pro využití jednotlivých funkčních ploch.

Postupně je rovněž zajišťováno napojování stávajících staveb na technickou infrastrukturu, zejména na vodovodní a kanalizační síť, plynovod, elektro přípojky NN a VN včetně trafostanice Hollandia a zařízení Energo centra Hollandia. Převážná část vymezených zastavitelných ploch zůstává i nadále nevyužita.

## 2.2. Přehled zastavitelných ploch a bilance jejich využití

Zastavitelné plochy jsou navrženy ve všech sídlech správního území obce Krásné Údolí a zahrnují šest způsobů využití: bydlení venkovské, občanské vybavení – sport, vodní hospodářství, zeleň krajinná, výroba zemědělská a lesnická a výroba lehká. Plochy pro bydlení venkovské jsou navrženy jak v Krásném Údolí, tak v Odolenovicích. Plochy občanského vybavení územní plán vymezuje v Odolenovicích. Plochy výroby jsou navrženy převážně v Krásném Údolí. V průběhu uplatňování územního plánu nebyly na celém správním území obce Krásné Údolí dosud využity žádné zastavitelné plochy (tabulka č. 1).

Tabulka 1 - Zastavitelné plochy

označení plochy	využití ploch s rozdílným způsobem využití	katastrální území	výměra [ha]	využito [ha]	poznámka
Z.01 - BV	bydlení venkovské	Krásné Údolí	2,3980	0	ÚS evidovaná
Z.02 - BV	bydlení venkovské	Krásné Údolí	1,6598	0	
Z.05 - BV	bydlení venkovské	Krásné Údolí	0,3943		
Z.06 - BV	bydlení venkovské	Krásné Údolí	0,1714	0	
Z.08 - BV	bydlení venkovské	Krásné Údolí	0,1258	0	
Z.10 - BV	bydlení venkovské	Odolenovice	0,9360	0	
Z.11 - BV	bydlení venkovské	Odolenovice	0,2893	0	
Z.13 - BV	bydlení venkovské	Odolenovice	0,4780	0	
<b>celkem BV</b>			<b>6,4526</b>	<b>0</b>	
Z.12 – TW, ZK	vodní hospodářství + zeleň krajinná	Odolenovice	0,2579	0	
<b>celkem TW, ZK</b>			<b>0,2579</b>	<b>0</b>	
Z.09 - VZ	výroba zemědělská a lesnická	Krásné Údolí	0,4282	0	
<b>celkem VZ</b>			<b>0,4282</b>	<b>0</b>	
Z.14 - OS	občanské vybavení – sport	Odolenovice	0,1303	0	
<b>celkem OS</b>			<b>0,1303</b>	<b>0</b>	
Z.15 - VL	výroba lehká	Krásné Údolí	0,0993	0	
<b>celkem VL</b>			<b>0,0993</b>	<b>0</b>	

### 2.3. Přehled přestavbových ploch a bilance jejich využití

Plochy přestavby jsou navrženy ve všech sídlech správního území obce Krásné Údolí a zahrnují pět způsobů využití: bydlení venkovské, smíšené obytné venkovské, rekreace – zahrádkářské osady, doprava silniční a výroba lehká. Plochy pro bydlení venkovské jsou navrženy jak v Krásném Údolí, tak v Odolenovicích. Plochy rekreace – zahrádkářské osady územní plán vymezuje v Krásném Údolí. Plochy výroby lehké jsou navrženy převážně v Krásném Údolí. V průběhu uplatňování územního plánu nebyly na celém správním území obce Krásné Údolí dosud využity žádné plochy přestavby (tabulka č. 2).

Tabulka 2 - Plochy přestavby

označení plochy	využití ploch s rozdílným způsobem využití	katastrální území	výměra [ha]	využito [ha]	poznámka
P.01 - RZ	rekreace – zahrádkářské osady	Krásné Údolí	0,2226	0	
<b>celkem RZ</b>			<b>0,2226</b>	<b>0</b>	
P.02 - SV	smíšené obytné venkovské	Krásné Údolí	0,6568	0	
<b>celkem SV</b>			<b>0,6568</b>	<b>0</b>	
P.03 - BV	bydlení venkovské	Krásné Údolí	0,1152	0	
P.05 - BV	bydlení venkovské	Krásné Údolí	0,1538	0	
P.10 - BV	bydlení venkovské	Krásné Údolí	0,2013	0	
P.11 - BV	bydlení venkovské	Odolenovice	0,7030	0	
P.12 – BV	bydlení venkovské	Odolenovice	0,2894	0	
<b>celkem BV</b>			<b>1.4627</b>	<b>0</b>	
P.04 - DS	doprava silniční	Krásné Údolí	0,0080	0	
<b>celkem DS</b>			<b>0,0080</b>	<b>0</b>	
P.07 - VL	výroba lehká	Krásné Údolí	2,3092	0	
<b>celkem VL</b>			<b>2,3092</b>	<b>0</b>	

### 2.4. Přehled změn v krajině

Plochy změn v krajině jsou navrženy v sídlech Krásné Údolí a Odolenovice. Žádná z těchto ploch není zatím využitá (tabulka č. 3).

Tabulka 3 - Plochy změn v krajině

označení plochy	využití ploch s rozdílným způsobem využití	katastrální území	výměra [ha]	využito [ha]	poznámka
K.01 - AU	zemědělské všeobecné	Krásné Údolí	1,1060	0	
K.02 - AU	zemědělské všeobecné	Krásné Údolí	0,4931	0	
K.03 - AU	zemědělské všeobecné	Krásné Údolí	1,0049	0	
<b>celkem AU</b>			<b>2.6040</b>	<b>0</b>	
K.10 – AU, MU	zemědělské všeobecné a smíšené nezastavěného území všeobecné	Odolenovice	0,2422	0	
<b>celkem AU, MU</b>			<b>0,2422</b>	<b>0</b>	

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

- v k.ú. Krásné Údolí 2 zastavitelné plochy Z.01 – BV; Z.02 – BV

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

Roku 2024 započal 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 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), pořizovat 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>OP22</b>	stárnutí obyvatel v obci Krásné Údolí
<b>ZD209</b>	dopravní závada – omezující průjezd významné silnice I/20 obcí Krásné Údolí
<b>ZU196</b>	opuštěná území (brownfields) – bývalá radnice č.p. 1

### 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:

- › Správní území obce Krásné Údolí nespadá do žádné z vymezených rozvojových oblastí a os.
- › **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 Krásné Údolí se nenachází v žádném koridoru ani ploše dopravní infrastruktury.
- › Správní území obce Krásné Údolí 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 Krásné Údolí 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 vymezením 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.

Správní území obce je součástí Specifické oblasti nadmístního významu **SOB – N1 Slavkovský les**.

A1 ZÚR KK na území obce Krásné Údolí navrhuje následující veřejně prospěšnou stavbu **VPS – V05 - Vodovod Krásné Údolí – Chodov – Bečov nad Teplou – Nová Ves**. Plochy dopravní infrastruktury v řešeném území obce nejsou vymezeny.

Rozsáhlé správní území obce se nachází v Oblasti vlastních krajín Slavkovského lesa a Doupovských hor (C):

- Vlastní krajina: Slavkovský les - východ (C.2)

Rozsáhlé správní území obce se nachází v Oblasti vlastních krajín Tepelská a Toužimská (D):

- Vlastní krajina: Tepelská plošina (D.1)

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 odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci**

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**

Podle ustanovení § 16 stavebního zákona obec soustavně sleduje uplatňování své územně plánovací dokumentace a vyhodnocuje ji podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, pořídí změnu příslušné územně plánovací dokumentace.

V uplynulém období byly novelizovány právní předpisy na úseku územního plánování – nabytí účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon a vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací

dokumentaci a jednotném standardu. Územní plán Krásné Údolí je nutno při nejbližší změně uvést do souladu se stavebním zákonem a platnými prováděcími právními předpisy.

Od doby vydání změny č. 1 ÚP Krásné Údolí, která nabyla účinnosti dne 26.09.2023, byla vydána Aktualizace č. 7 a Změny č. 8 a 9 PÚR ČR.

Z územně analytických podkladů vyplývají problémy k řešení na úrovni územního plánu. Jedná se o omezující průjezd významné silnice I/20 obcí Krásné Údolí a nadále opuštěné území v centru Krásného Údolí bývalá radnice č.p. 1.

## **7. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace**

Ze zprávy o uplatňování územního plánu Krásné Údolí nevyplývá potřeba změny územního plánu. Z tohoto důvodu nejsou pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu součástí této Zprávy o uplatňování územního plánu Krásné údolí za období 2022 – 2026.

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

Návrhy na aktualizaci nejsou

## **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 Krásné Údolí upraven a předložen Zastupitelstvu obce ke schválení