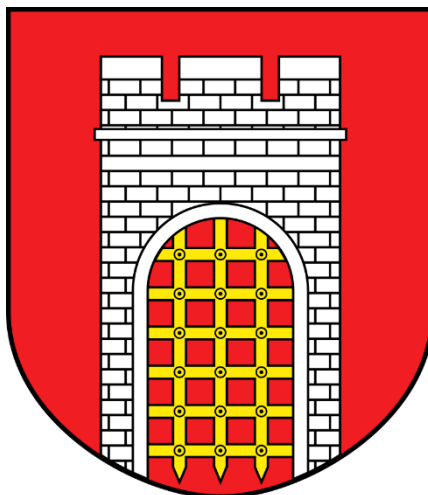




Zpráva o uplatňování Územního plánu Valeč

(za období 2021 – 2025)

Zpráva o uplatňování územního plánu Valeč je vyhotovena na základě ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Obec: Obec Valeč
Náměstí 119, 364 53 Valeč
Zastoupená Ing. Tomášem Petrem, pověřeným zastupitelem obce

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

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

Schváleno Zastupitelstvem obce Valeč dne: usnesením č.:

Obsah

1 Úvod.....	3
2 Vyhodnocení uplatňování územního plánu	3
2.1 Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Valeč	3
2.1.1 Vyhodnocení uplatňování základního členění území.....	3
2.1.2 Vyhodnocení uplatňování urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a krajiny, včetně podmínek ploch rozdílného způsobu využití.....	4
2.1.3 Vyhodnocení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	7
2.1.4 Vyhodnocení uplatňování podmínek územních rezerv, územních studií či dohod o parcelaci	7
2.2 Vyhodnocení podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán.....	7
2.2.1 Demografický vývoj a stavební aktivita v obci.....	7
2.2.2 Vývoj platné legislativy za sledované období.....	8
2.2.3 Vyhodnocení souladu územního plánu s výsledky pozemkových úprav.....	8
2.3 Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území	8
3 Problémy k řešení v územním plánu vyplývajících z územně analytických podkladů	9
4 Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	10
4.1 Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje.....	10
4.2 Vyhodnocení souladu územního plánu s územním rozvojovým plánem.....	11
4.3 Vyhodnocení souladu územního plánu se zásadami územního rozvoje.....	11
5 Vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,.....	11
6 Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu	11
6.1 Vyhodnocení potřeby pořídit nový územní plán	11
6.2 Vyhodnocení potřeby pořídit změnu územní plánu	11
7 Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu	12
7.1 Vyhodnocení podnětů obce na změnu územní plánu	12
7.2 Vyhodnocení podnětů veřejnosti na změnu územní plánu	13
8 Vyhodnocení potřeby pořízení změny nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	25
9 Návrh zadání změny územního plánu.....	25
9.1 Vymezení řešeného území	25
9.2 Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace	25
9.2.1 Požadavky, které vyplynuly z uplatňování ÚP Valeč	25
9.2.2 Požadavky, které vyplynuly z Politiky územního plánování a nadřazené územně plánovací dokumentace	25
9.2.3 Požadavky, které vyplynuly z projednání Zprávy o uplatňování	25
9.2.4 Požadavky na obsah změny územního plánu vyplývající z obdržených návrhů.....	25
9.3 Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace.....	26
9.4 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území	26
9.5 Další požadavky odpovídající obsahu Změny územního plánu	26
10 Závěr.....	27
11 Seznam užitých zkratek (včetně citací v textu)	27

1 Úvod

Zpráva o uplatňování územního plánu je zpracována v souladu s ust. § 106 a 107 stavebního zákona. Obsahové náležitosti Zprávy jsou dány ustanovením § 107 odst. 2 a 3 stavebního zákona a návrh zadání změny, který Zpráva obsahuje, je zpracován podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „Vyhláška 157“).

Zpráva vyhodnocuje uplatňování územního plánu s využitím všech zjištěných nových skutečností, které v území nastaly. Pořizovatel před zahájením práce na návrhu Zprávy v součinnosti s pověřeným zastupitelem shromáždil poznatky o nových souvislostech v území. Výsledný návrh byl zpracován v souladu s výše uvedenými právními předpisy. Zároveň byl prověřen soulad s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 8 a 9 (dále jen „PÚR ČR“) a nadřazenou územně plánovací dokumentací – Územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP ČR“) a Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „ZÚR KK“). Prověřeny a zapracovány byly i nové skutečnosti vyplývající z úplné aktualizace Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Karlovy Vary (dále jen „ÚAPo“), k 31.12.2024, týkající se daného území v návaznosti na širší vztahy.

2 Vyhodnocení uplatňování územního plánu

2.1 Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Valeč

Územní plán Valeč (dále jen „ÚP“) byl pořízen postupem na základě zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. ÚP byl vydán zastupitelstvem obce Valeč dne 13.10.2021 jako opatření obecné povahy s datem nabytí účinnosti k 23.11.2021. Od nabytí účinnosti ÚP nebyla ani vydána, ani schválena žádná jeho změna.

V rámci ÚP bylo řešeno celé území obce Valeč sestávající ze šesti katastrálních území – Jeřeň, Kostrčany, Nahořečice, Velký Hlavákov, Valeč v Čechách a Valeč u Hradiště. 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 31.12.2020. ÚP vymezuje celkem 26 lokalit zastavěného území, 35 zastavitelných ploch o celkovém rozsahu 10,20 ha. Jediným v k.ú. bez zastavitelných ploch a ploch přestavby je Valeč u Hradiště. Nejvíce zastavitelných ploch (4,42 ha) je v k.ú. Valeč v Čechách. Více přehledová tabulka:

Tab.1: Bilance základního členění území dle ÚP Valeč

Katastrální území	Zastavěná území	Zastavitelné plochy	Plochy přestavby	Plochy změn v krajině	Územní rezervy	Plochy k prověření v územní studii
Jeřeň	6	6	2	4	-	-
Kostrčany	5	8	-	4	1	-
Nahořečice	2	4	-	-	2	-
Valeč v Čechách	9	12	2	7	1	1
Valeč u Hradiště	-	-	-	-	-	-
Velký Hlavákov	4	5	-	10	1	-
Celkem	26	35	4	25	5	1

Zdroj: ÚP Valeč – vlastní zpracování

Vymezení nových významných zastavitelných ploch v obci, se pro většinové nevyužití stávajících zastavitelných ploch vymezených v ÚP z roku 2021 jeví jako zbytečné, pokud nebudou zohledněny skutečnosti jako majetkové vztahy, funkční vztahy v území, potenciál změny využití, náhlé investiční/dotační akce apod., pak může vyplynout potřeba v jednotlivých případech. Územní plán Valeč v současnosti naplňuje potřeby obce.

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 a ploch rozdílného způsobu využití

ÚP v urbanistické koncepci stanovil rozvoj obce Valeč se zaměřením na rozvoj sídla Valeč jako polyfunkční obytně obslužná obec pro zajištění podmínek bydlení, služeb, rekreace a přiměřených pracovních příležitostí. V ostatních sídlech byl rozvoj zaměřen na návaznosti na stávající zástavbu. Ve všech případech mělo jít zejména o respektování hodnot historické půdorysné struktury sídel, zejména v samotné Valči. Záměrem koncepce je aby navržená zástavba v sídlech zachovávala svůj výškový a hmotový charakter a nevytvářela územní a prostorové dominanty (s výjimkou areálu Zámku Valeč). Mimo zavedení jednotného standardu územního plánu v podobě technické změny výkresů grafické části včetně úpravy ploch s rozdílným způsobem využití do souladu s aktuálním zněním vyhlášky 157.

Tab.2: Bilance využití zastavitelných a přestavbových (transformačních) ploch dle ÚP Valeč

Lokalita / plocha	Způsob využití	Výměra celkem (m2)	Výměra využito	Výměra nevyužito	Využito procent
Jeřeň					
Z20	BV - bydlení venkovské	3 800	0	3 800	0,0%
Z21	RI - rekreace individuální	500	500	0	100,0%
Z22	ZV - zeleň veřejná	2 600	0	2 600	0,0%
Z23	SV - smíšené venkovské	1 800	0	1 800	0,0%
Z25	VZ1 - výroba zemědělská	7 200	0	7 200	0,0%
Z43 (II. etapa)	VS1 - smíšená výroba	9 700	0	9 700	0,0%
zastavitelné celkem		25 600	500	25 100	2,0%
P3	BV - bydlení venkovské	6 100	0	6 100	0,0%
P4	SV - smíšené venkovské	1 700	0	1 700	0,0%
přestavbové (transformační) celkem		7 800	0	7 800	0,0%
celkem bydlení		13 400	0	13 400	0,0%
celkem výroba		16 900	0	16 900	0,0%
Kostrčany					
Z26	BV - bydlení venkovské	4 200	0	4 200	0,0%
Z27	RH - rekreace hromadná	1 700	0	1 700	0,0%
Z28	PX2 - veřejná prostranství	1 000	0	1 000	0,0%
Z29	BV - bydlení venkovské	1 100	0	1 100	0,0%
Z30	ZV - zeleň veřejná	1 300	0	1 300	0,0%
Z31	SV - smíšené venkovské	2 000	0	2 000	0,0%
Z32	BV - bydlení venkovské	1 300	0	1 300	0,0%
Z33	SV - smíšené venkovské	6 300	0	6 300	0,0%
zastavitelné celkem		18 900	0	18 900	0,0%
celkem bydlení		14 900	0	14 900	0,0%

Tab.2: Bilance využití zastavitelných a přestavbových (transformačních) ploch dle ÚP Valeč - pokračování

Lokalita / plocha	Způsob využití	Výměra celkem (m2)	Výměra využito	Výměra nevyužito	Využito procent
<i>Nahořečice</i>					
Z34	TI - technická infrastruktura	200	0	200	0,0%
Z35	BV - bydlení venkovské	1 300	0	1300	0,0%
Z36	BV - bydlení venkovské	2 100	0	2100	0,0%
Z37	ZV - zeleň veřejná	1 600	0	1600	0,0%
zastavitelné celkem		5 200	0	5 200	0,0%
celkem bydlení		3 400	0	3 400	0,0%
<i>Valeč v Čechách</i>					
Z8	BV - bydlení venkovské	2 500	0	2500	0,0%
Z9	SM - smíšené městské	5 400	0	5400	0,0%
Z10	BV - bydlení venkovské	1 660	0	1660	0,0%
Z12	SM - smíšené městské	2 100	0	2100	0,0%
Z13	SM - smíšené městské	1 100	0	1100	0,0%
Z14	BV - bydlení venkovské	2 800	0	2800	0,0%
Z15	SM - smíšené městské	1 100	0	1100	0,0%
Z16	ZV - zeleň veřejná	10 200	0	10200	0,0%
Z17	DS - dopravní infrastruktura	4 200	0	4200	0,0%
Z18	VZ - výroba zemědělská	7 500	0	7500	0,0%
Z19	BV - bydlení venkovské	1 900	0	1900	0,0%
Z44	DS - dopravní infrastruktura	3 700	0	3700	0,0%
zastavitelné celkem		44 160	0	44 160	0,0%
P1	SM - smíšené městské	8 700	0	8700	0,0%
P2	SV - smíšené venkovské	3 900	0	3900	0,0%
přestavbové (transformační) celkem		12 600	0	12 600	0,0%
celkem bydlení		31 160	0	31 160	0,0%
celkem dopravní infrastruktura		7 900	0	7 900	0,0%
<i>Velký Hlavákov</i>					
Z38	SV - smíšené venkovské	1 300	0	1300	0,0%
Z39	SV - smíšené venkovské	3 100	0	3100	0,0%
Z40	SV - smíšené venkovské	2 700	0	2700	0,0%
Z41	TI - technická infrastruktura	800	0	800	0,0%
Z42	TI - technická infrastruktura	200	0	200	0,0%
zastavitelné celkem		8 100	0	5 400	0,0%
celkem bydlení		7 100	0	4 400	0,0%
celkem technická infrastruktura		1 000	0	1 000	0,0%

Zdroj: ÚP Valeč – vlastní zpracování

2.1.2.2 Uplatňování koncepce veřejné infrastruktury

ÚP z hlediska **dopravní infrastruktury** vycházel ze stávající dopravní infrastruktury, kterou stabilizoval a vhodně doplnil o návrh plochy centrálního parkoviště a osové komunikace v souboru ploch XS1 na jihovýchodě Valče. Koncepce je tedy nadále platná a výchozí podmínky se nezměnily.

V oblasti **technické infrastruktury** zásobení území vodou ÚP respektoval možnost zásobování jak ze stávajících lokálních vodojemů, tak i s realizací napojení skupinového vodovodu Žlutice směrem od Vrbice (v aktuálně platné ZÚR KK jako veřejně prospěšná stavba V07 – viz kapitola 2.1.2.3). ÚP nemění koncepci nakládání s odpadními vodami s předpokladem rekonstrukci ČOV ve Valči a Kostrčanech. Z hlediska distribuční soustavy elektrické energie předpokládá ÚP především nutnou koordinaci při navyšování výkonů a budování nových trafostanic při realizaci nové zástavby. Přístup k zásobování plynem (území nebude plynofikováno) 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:

- vývoj legislativy např. úkolem územního plánování je nyní dle § 39 písm. f): „s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; **plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,**“
- Na předchozí bod navazující stanovení specifických oblastí SOB 10 a SOB 11 jako oblasti pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie ze slunečního záření a větru v poslední Změně č.9 PÚR ČR.
- změny trendů ve výrobě a distribuci elektrické energie, zejména s ohledem na obnovitelné zdroje energie (fotovoltaické, větrné elektrárny).
- opakovaný zájem investorů v minulosti o vybudování dalších věží větrných elektráren jakožto výroben elektrické energie v této části území kraje.
- Absence koncepce zelené infrastruktury ve smyslu s návazností na § 10 odst.1 písm.c) stavebního zákona.

Ve sledovaném období obec Valeč 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.

Z pohledu **Veřejných prostranství** se koncepce nemění, nově ÚP rozlišuje a stabilizuje zpevněná veřejná prostranství s komunikací (plochy se způsobem využití PV) a veřejná prostranství se specifickým využitím zeleně (plochy se způsobem využití PX, PX1 a ZV).

2.1.2.3 Uplatňování koncepce krajiny

Základem koncepce krajiny je komponovaný celek barokní krajiny vymezený hranicemi krajinné památkové zóny Valečsko, ovocné sady na Valečsku a další významné krajinné prvky. ÚP navrhuje celkem 25 ploch změn v krajině z různých důvodů:

- plochy obnovy původních ovocných sadů
- plochy výsadby skupin a pásů dřevin nebo plochy stromořadí podél cesty jako založení prvku ÚSES
- plochy změny orné půdy na trvalé travní porosty a výsadby dřevin jako protierozní opatření a založení prvku ÚSES
- plocha výsadby břehového porostu podél vodního toku jako založení prvku ÚSES
- plocha malé vodní nádrže s retenční funkcí; plocha areálu sportu a nepobytové rekreace; aj.

ÚSES neboli územní systém ekologické stability – celkem navrhuje 25 lokálních biocenter (ale jen 6 funkčních) a 41 biokoridorů (včetně celostátního biokoridoru K 45). Krajina tak byla ÚP především stabilizována s ohledem na svůj lesozemědělský charakter a chráněné hodnoty.

2.1.3 Vyhodnocení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

ÚP rovněž vymezuje (v Kapitolách 1.g a 1.h textové části územního plánu; Výkres č.3 územního plánu):

- veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“) s právem vyvlastnění a předkupního práva pro 2 stavby dopravní infrastruktury a 4 stavby technické infrastruktury.
- pouze s právem vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona vymezil 23 VPS technické infrastruktury, a celkem 21 veřejně prospěšných opatření (dále jen „VPO“) za účelem pro snižování ohrožení v území způsobené povodněmi a jinými přírodními katastrofami, pro zvýšení retenční schopnosti území a pro založení vymezených prvků územního systému ekologické stability.
- 4 VP s předkupním právem

Zde do předkupního práva vstupuje ust. § 327 odst.2 stavebního zákona, který ruší institut předkupního práva s tím, že nejpozději 4 roky od nabytí účinnosti stavebního zákona (tj. do 30.6.2028) předkupní práva v územních plánech zaniknou. Je tedy vhodné provést prověření aktuálnosti jejich vymezení.

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

ÚP neobsahuje plochy, ve kterých je rozhodování o území podmíněno dohodou o parcelaci. ÚP obsahuje 5 ploch územních rezerv:

- R1 – územní rezerva pro bydlení na západě sídla Nahořečice – (BV)
- R2 – územní rezerva pro bydlení na západě sídla Kostrčany – (BV)
- R3 – územní rezerva pro smíšené bydlení na severozápadě sídla Velký Hlavákov – (BV)
- R4 – územní rezerva pro bydlení na jihu obce Valeč – (BV)
- R5 – územní rezerva pro bydlení na západě sídla Nahořečice – (BV)

Plochy rezerv smí být do ÚP zapracovány po prokázání využití 75 % zastavitelných ploch bydlení vždy v konkrétním sídle. Podmínka dosud nebyla splněna.

ÚP obsahuje pouze soubor ploch XS1 na jihovýchodě sídla Valeč, ve kterém bylo požadováno pořízení územní studie jako podmínky pro rozhodování o území. Tato územní studie byla pořízena a evidována do evidence územně plánovací činnosti 9.6.2023. Tato územní studie byla již i ověřena na aktuálnost podle § 317 odst.5 stavebního zákona při převzetí do evidence územního plánování na Národním geoportálu územního plánování ke dni 20.1.2025. Údaje o územní studii je třeba v územním plánu aktualizovat.

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 říjnu 2021 v obci registrováno 362 obyvatel) došlo k výkyvům, ale **obecně se jedná o mírně klesající počet obyvatel v obci**, který je ovlivňován občasným přirozeným úbytkem a převahy stěhování se z obce pryč. Stěhování obecně pak mělo na počet obyvatel vliv přibližně 5 krát vyšší než přirozená změna za sledované období.

Tab. 3 Změna populace v obci Valeč mezi 1.1.2020 a 31.12.2024

Rok	2020	2021	2022	2023	2024
Počet obyvatel (k 1.1.)	362	333	348	336	326
Celkový přírůstek (os.)	-6	-29	15	-12	-10
Celkový přírůstek (%)	-1,7%	-8,7%	4,3%	-3,6%	-3,1%

Zdroj: Český statistický úřad – Veřejná databáze; vlastní zpracování

Ve spolupráci s pověřeným zastupitelem pořizovatel prověřil využívání území řešeného platným ÚP. Dle informací poskytnutých obecním stavebním úřadem ve Žluticích, se v řešeném území od vydání ÚP stavební aktivita soustředila především do stavebních úprav dokončených staveb a doplňkových zemědělských staveb v nezastavěném území. Zcela nová stavba byla povolena (formou stavebního povolení nebo formou souhlasu k ohlášení) celkem jediná a to rodinného domu ve stabilizované zastavěné ploše farmy v sídle Bělá. V zastavitelných plochách je jediný případ stavební aktivity, která ale je patrná z ortofoto map už z doby vydání ÚP a to v ploše Z21 v Jeřeni. Jedná se tak nejspíše o nepřesnost k prověření, než novou stavební aktivitu. Další informace o realizovaných stavebních záměrech nejsou známy.

2.2.2 Vývoj platné legislativy za sledované období

Územní plán není v souladu s aktuálním zněním stavebního zákona a aktuálním zněním Vyhlášky 157, který byl od roku 2021 vydán zcela nový s novou vyhláškou. Tato skutečnost znamená celou škálu dílčích změn, které je třeba obsáhnout. Některé jsou nové – například se jedná kupříkladu o zánik předkupního práva v územně plánovacích dokumentacích (viz kapitolu 2.1.3 výše). Týká se to také na jedné straně zejména formálních obsahových náležitostí jako názvu a řazení kapitol textové části včetně například nového názvosloví v textu a na straně druhé s technickou změnou spočívající v bezodkladném převodu vybraných výkresů grafických částí do souladu se Jednotným standardem územního plánu, kterou bude jakákoli změna územního plánu řešit podle § 59 stavebního zákona.

2.2.3 Vyhodnocení souladu územního plánu s výsledky pozemkových úprav

V současnosti jsou pořizovateli známy informace o těchto Komplexních pozemkových úpravách (dále jen „KoPÚ“):

- KoPÚ v k.ú. Velký Hlavákov – 26.5.2025 obdržel pořizovatel oznámení o zahájení řízení o KoPÚ
- KoPÚ v k.ú. Valeč u Hradiště s částí Valeč v Čechách – 18.2.2025 obdržel pořizovatel zápis z úvodního jednání
- KoPÚ v k.ú. Valeč v Čechách – 30.3.2026 obdržel pořizovatel oznámení o zahájení řízení o KoPÚ

Plán společných zařízení by (v případě svého schválení a odchýlení od platného ÚP) představuje dle ust. § 9 odst. 15 zákona č. 139/2002 o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, je jeho schválení zároveň rozhodnutím o změně územního plánu podle § 109 odst. 1 stavebního zákona přijímaným z vlastního podnětu. Obsahem změny je požadavek na uvedení plánu společných zařízení a územního plánu do souladu. Tento postup není překážkou pro vydání rozhodnutí o pozemkových úpravách. Ale je takovém případě žádoucí koordinovat výsledek komplexních úprav s územním plánováním.

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 také „URÚ“) v důsledku přechodného požadavku na zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí ve fázi zadání ÚP. Od tohoto požadavku bylo později příslušným správním orgánem ustoupeno po prokázání minimalizace vlivů odborným posudkem, které tento požadavek vyvolaly.

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

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 2024. Dle této poslední 6. úplné aktualizace ÚAP se na území obce nachází problémy dle tabulky č.4. Z ní vyplývá, že z 5 problémů v území obce jsou 3 nové od roku 2020. Z těchto 3 nových problémů jsou dva určeny k řešení v ÚP, přičemž všechny ostatní se v ÚP řešit nedají. Problémy určené k řešení jsou deficit parkovacích ploch v obci a nedostatky v zásobování sídel Jeřeň, Kostrčany, nahořečice a Velký Hlavákov vodou. ÚP se o řešení těchto problémů snaží vymezením zastavitelné plochy Z17 s využitím pro parkoviště a vymezením veřejně prospěšných stavby technické infrastruktury VT 19 a VT 20. ÚP počítá i s napojením části sídel na skupinový vodovod Žlutice, což ovšem není záležitostí, která by záležela pouze na ÚP a je spíše věcí i jiných okolností např. ekonomické udržitelnosti investice, množství nové infrastruktury k údržbě apod., které ÚP vyřešit neumí. Nicméně i tak se doporučuje řešení obou zmíněných problémů prověřit na nové možnosti řešení.

Tab. 4 Problémy na území obce Valeč dle zjištění v ÚAP

Kód a název problému	Odůvodnění problému	Stav v roce 2020	Stav v roce 2024	K řešení v Územním plánu Valeč
OP63 – stárnutí obyvatel v obci Valeč	Stárnutí obyvatel v obci Valeč	trvá	trvá	Ne
OP66 – nízký podíl VŠ a SŠ	nízký podíl VŠ a SŠ	nový	trvá	Ne
ZD64 – deficit dopravy v klidu v centru osídlení obce Valeč	deficit dopravy v klidu v centru osídlení obce Valeč	nový	trvá	ano
ZH62 – území s vysokým podílem lokálních topenišť na celém území Valečska (zlepšení)	Území s vysokým podílem lokálních topenišť na celém území Valečska (zlepšení)	trvá	trvá	Ne
ZI65 – nedostatky v zásobování vodou okolních obcí Jeřeň, Kostrčany, Nahořečice, Velký Hlavákov	Nedostatky v zásobování vodou okolních obcí Jeřeň, Kostrčany, Nahořečice, Velký Hlavákov.	nový	trvá	ano

Pozn. ke kódům: ZD – závady dopravní infrastruktury; ZH – závady hygienické; ZI – závady technické infrastruktury; OP – ostatní problémy

Zdroj: Magistrát města Karlovy Vary – 6. Úplná aktualizace ÚAP obcí ORP Karlovy Vary v roce 2024

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

Dle územně analytických podkladů z roku 2024 bylo vyhodnocení URÚ obce pozitivní ve dvou ze tří pilířů (viz tabulka č.5) – výjimkou byl ekonomický pilíř, který jako jediný stagnuje. Negativním vývoj doznal vodní režim a horninové prostředí v environmentálním pilíři a zlepšení naopak prostorové a funkční uspořádání území v sociálním pilíři. Obě změny ale nevykázaly žádné významné změny svého pilíře. Možné změny lze do budoucna podmíněně očekávat zejména v ekonomickém pilíři, ale spíše podněty z širších vztahů v území ležící hlavně mimo území obce jako například:

- dokončení D6 mezi Prahou a Karlovými Vary a s tím spojenými rozvojovými plochami v okolí (zlepšení pracovních příležitostí)
- realizace rozšíření skupinového vodovodu Žlutice severní větve do Valče. Která by řešila problém sucha umocňující trendem klimatické změny.

Tab. 5 Vyhodnocení URÚ v obci Valeč dle územně analytických podkladů obcí

Podmínky pro příznivé životní prostředí (Environmentální pilíř)					
Příroda a krajina	Vodní režim a Hominové prostředí	Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	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 – 6. Úplná aktualizace ÚAP obcí ORP Karlovy Vary v roce 2024

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

4.1 Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje

ÚP byl vydán dle PÚR ČR, ve znění Aktualizace č.1, 2, 3, 5 z roku 2021, v níž obec nebyla zahrnuta do žádné rozvojové oblasti či osy. Ze specifických oblastí náležela pouze SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. PÚR ČR (po zpřesnění v ZÚR KK) na území obce vymezuje koridor technické infrastruktury E2 – Plochy pro elektrické stanice 400/110kV Vítkov a Verněřov a koridory pro dvojité vedení 400kV Hradec – Verněřov, Verněřov – Vítkov, Vítkov – Přeštice.

Od vydání ÚP do současnosti (poslední účinné znění od 1.3.2025) došlo ke schválení Aktualizací č. 6, 7 a 9, které řeší rovněž území Karlovarského kraje zejména v těchto bodech:

- Aktualizované názvosloví dle stavebního zákona
- 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:
 - SOB10, 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 energie slunečního záření.
 - SOB11, 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.

a nepřímou v kapitole 6 *Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů* bylo aktualizováno znění článku 140, kde je uveden záměr vymezit koridory 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.

Záměr již ÚP obsahuje v podobě průhledného koridorů pro veřejně prospěšné stavby pro vedení ZVN 400 kV jako VT1. U všech zmíněných bodů je třeba soulad aktualizovat včetně například doplnění specifické oblasti SOB10 a SOB11 do souladu s aktuálním zněním PÚR ČR.

4.2 Vyhodnocení souladu územního plánu s územním rozvojovým plánem

ÚRP ČR byl 28.8.2024 schválen vládou a vydán s účinností k 29.10.2024. Zároveň byl na základě přechodných ustanovení stavebního zákona vydán v rozsahu územně plánovacích dokumentací jednotlivých krajů, v případě území Karlovarského kraje tedy v rozsahu ZÚR KK. ÚP tedy v tomto bodu není možné vyhodnotit.

4.3 Vyhodnocení souladu územního plánu se zásadami územního rozvoje

Územní plán byl vydán v roce 2021 a zohledňuje tehdy platnou územně plánovací dokumentaci kraje – ZÚR KK, ve znění Aktualizace č.1, na základě usnesení zastupitelstva Karlovarského kraje č. ZK 241/06/18 ze dne 21.6.2018 s datem nabytí účinnosti k 13.7.2018. ÚP je s tímto zněním ZÚR KK v souladu.

Nicméně je třeba průběžně sledovat pořizovatelskou činnost Karlovarského kraje a to zejména s ohledem na případné nabytí účinnosti změny znění ZÚR KK, jelikož 20.4.2026 vydalo zastupitelstvo Karlovarského kraje Aktualizaci č.2 ZÚR KK, z níž plyne potřeba upravit ÚP a zároveň zastupitelstvo Karlovarského kraje dne 9.9.2024 schválilo pořízení Změny č.3 ZÚR KK.

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

Při uplatňování ÚP Valeč 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 kompenzací.

6 Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

6.1 Vyhodnocení potřeby pořídit nový územní plán

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

6.2 Vyhodnocení potřeby pořídit změnu územní plánu

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 (nedostatečné zásobení sídel v území vodou a kapacita parkovacích míst v sídle Valeč).

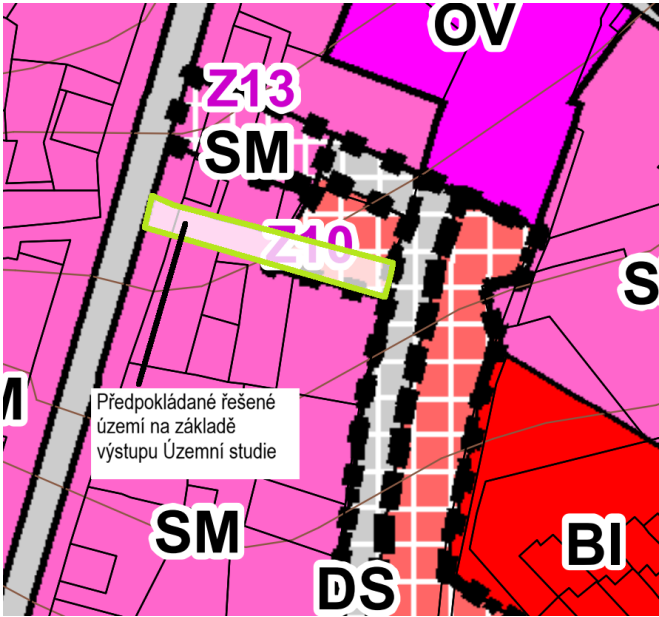
Sama Obec Valeč změnu územního plánu požaduje – viz níže v kapitole 7.1. Do současnosti bylo podáno postupně deset žádostí s návrhem pořízení změny územního plánu, z nichž 7 pořizovatel doporučil pořídit. V případě schválení zprávy o uplatňování jako žádání změny ÚP Valeč, pořizovatel doporučuje schválit zastupitelstvu rovněž sloučení společného jednání a veřejného projednání podle § 111 odst. 4 věty druhé stavebního zákona.

Závěrem tak je, že ÚP Valeč je třeba aktualizovat prostřednictvím Změny č.1 Není požadováno zpracování variantního návrhu změny územního plánu. Není požadováno zpracování návrhu nového územního plánu.

7 Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

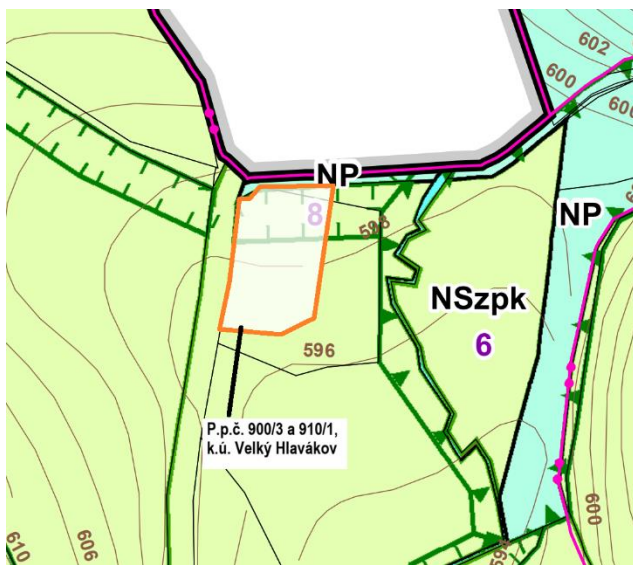
7.1 Vyhodnocení podnětů obce na změnu územního plánu

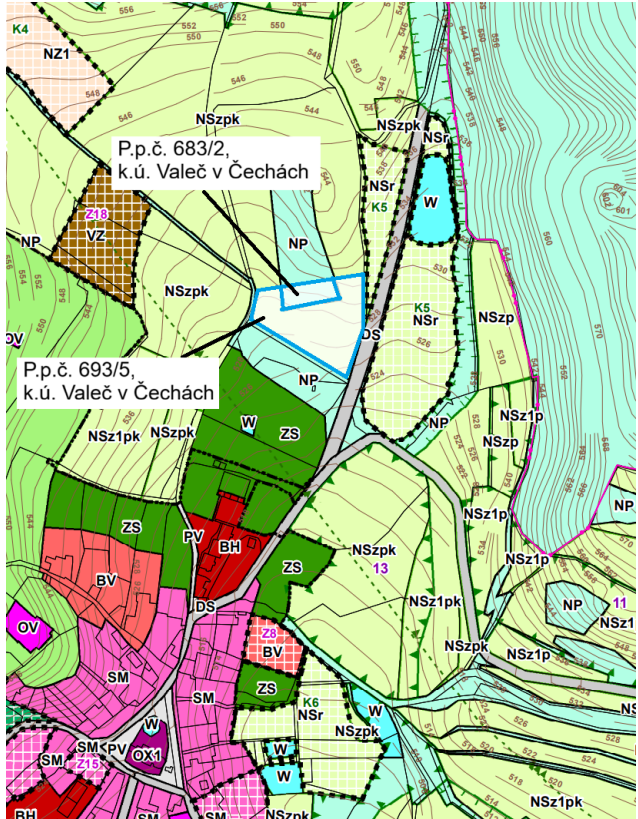
Na základě sdělení obce pod č.j. 886/SÚ/26 doručeného dne 20.1.2026 obec Valeč uplatňuje jeden podnět na změnu územního plánu:

Poř. číslo	Pozemek parc.č.	k.ú.	Výměra celkem (m ²)	Současný způsob využití dle ÚP Valeč	Navrhovaný způsob využití
1.	162/1	Valeč v Čechách	194	SM – plochy smíšené obytné – městské	DS – dopravní infrastruktura – silniční
	1159/3	Valeč v Čechách	554	Zastavitelná plocha Z10 jako BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské,	DS – dopravní infrastruktura – silniční + začlenění do VPS WD3
				<u>Předmět návrhu:</u> • Prověření vymezení pozemků p.č. 162/1 a části p.č. 1159/3 na plochu DS – dopravní infrastruktura – silniční pro umístění VPS WD3 (místní obslužná komunikace pro plochu Z10) <u>Limity využití území:</u> • NATURA 2000 – ptačí oblast Hradiště • Radonový index – střední • Území archeologických nálezů II. třídy • Městská památková zóna Valeč • Místní komunikace (jen p.p.č.162/1) • Kanalizace vč. OP - gravitační <u>Stanoviska KÚKK:</u> • odd.ochrana krajiny a přírody – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R • odd. posouzení vlivu na ŽP – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R	
Stanovisko pořizovatele		Pořizovatel doporučuje pořídit <u>Odůvodnění:</u> Jedná se o nápravu chyby ve vymezení ploch pro propojení obslužné komunikace v plánované zástavbě odhalené díky pořízené územní studii s názvem: „Valeč – Soubor ploch XS1“. Trasa komunikace bude kopírovat i vedení veřejně prospěšné stavby VT15 pro vedení technické infrastruktury.			
Usnesení zastupitelstva		Zastupitelstvo města Valeč návrh č.1 svým usnesením č. ze dne návrh na pořízení změny ÚP Valeč schválilo / neschválilo.			

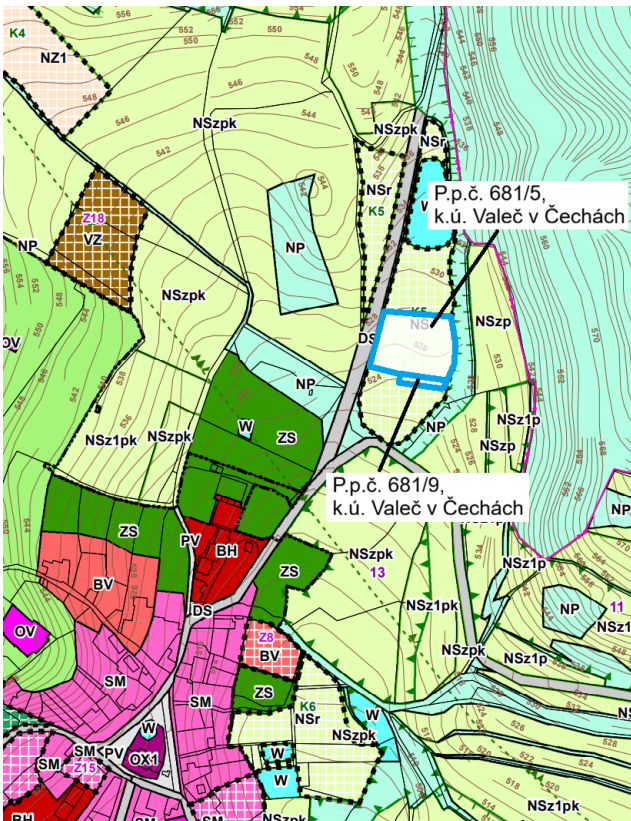
7.2 Vyhodnocení podnětů veřejnosti na změnu územní plánu

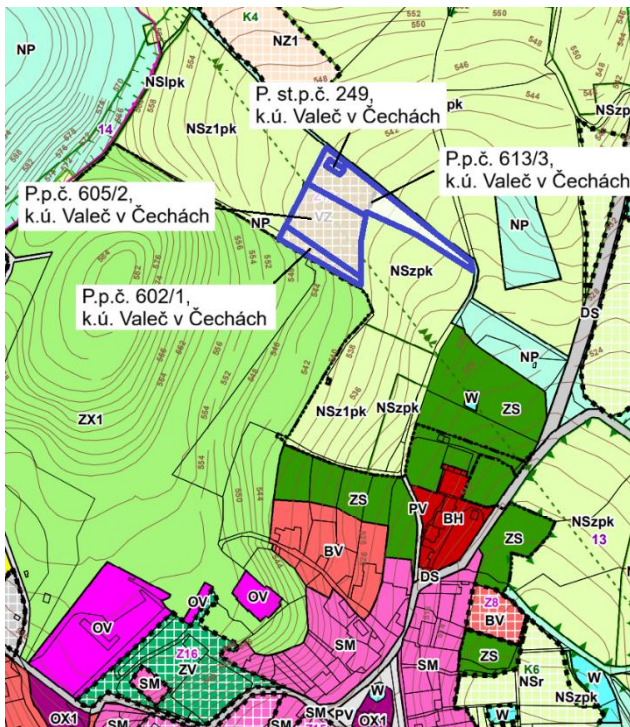
Obec Valeč předala pořizovateli tyto podněty veřejnosti na změnu ÚP Valeč podané v souladu s ust. § 109 stavebního zákona:

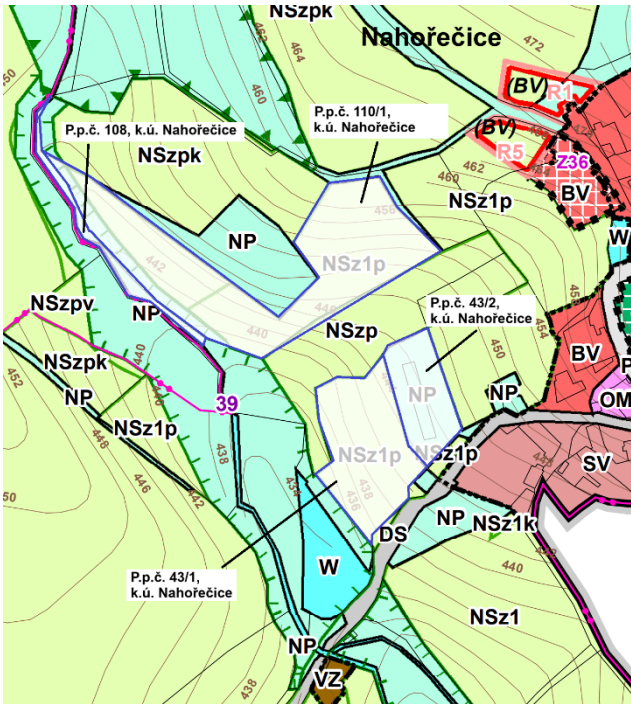
Poř. číslo	Pozemek parc.č.	k.ú.	Výměra celkem (m ²)	Současný způsob využití dle ÚP Valeč	Navrhovaný způsob využití
2.	900/3	Velký Hlavákov	121	NSzpk – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou, lesnickou a kulturně historickou + biokoridor č.8	SV – plochy smíšené obytné – venkovské
	910/1	Velký Hlavákov	2 782	NSzpk – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou, lesnickou a kulturně historickou + biokoridor č.8	SV – plochy smíšené obytné – venkovské
 P.p.č. 900/3 a 910/1, k.ú. Velký Hlavákov				<u>Předmět návrhu:</u> • Prověření vymezení pozemků p.č. 900/3 a 910/1 na plochu SV – plochy smíšené obytné – venkovské pro umístění bytové výstavby. <u>Limity využití území:</u> • ÚSES – lokální biokoridor dle ÚP • NATURA 2000 – ptačí oblast Hradiště • BPEJ – 4. třída ochrany • Vzdálenost do 30 m od okraje lesa • Radonový index – střední • Území archeologických nálezů III. třídy • Krajinná památková zóna Valečsko • Elektrické vedení NN vč. OP • OP vojenského újezdu Hradiště <u>Stanoviska KÚKK:</u> • odd.ochrana krajiny a přírody – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R • odd. posouzení vlivu na ŽP – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R	
Stanovisko pořizovatele		Pořizovatel nedoporučuje pořídit <u>Odůvodnění:</u> Jedná se o pozemky bez návaznosti na stávající zastavěné plochy navíc zasahující do lokálního biokoridoru č. 8.			

Návrh dále neobsahuje odůvodnění vzniku samoty v lokalitě a vznik samoty je v rozporu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území dle nadřazené dokumentace kraje v článku 3, který stanovuje: „<i>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.</i>“.					
Usnesení zastupitelstva		Zastupitelstvo města Valeč návrh č.2 svým usnesením č. ze dne návrh na pořízení změny ÚP Valeč schválilo / neschválilo.			
3.	683/2	Valeč v Čechách	1 610	NP – plochy přírodní	SV – plochy smíšené obytné – venkovské
	693/5	Valeč v Čechách	6 379	NSzpk – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou, lesnickou a kulturně historickou	SV – plochy smíšené obytné – venkovské
				<u>Předmět návrhu:</u> • Prověření vymezení pozemků p.č. 683/2 a 693/5 na plochu SV – plochy smíšené obytné – venkovské pro umístění bytové výstavby. <u>Limity využití území:</u> • NATURA 2000 – ptačí oblast Hradiště • NATURA 2000 – Evropsky významná lokalita Doupovské Hory • BPEJ: ○ 3. třída ochrany – část p.p.č. 693/5 ○ 4. třída ochrany – část p.p.č. 693/5 • Plocha vhodná k zalesnění • Radonový index – střední • Území archeologických nálezů III. třídy • Krajinná památková zóna Valečsko <u>Stanoviska KÚKK:</u> • odd.ochrana krajiny a přírody – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R • odd. posouzení vlivu na ŽP – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R	
Stanovisko pořizovatele		Pořizovatel nedoporučuje pořídit <u>Odůvodnění:</u> Jedná se o návrh, jehož výrazně rozšířenou variantu (tehdy přes cca 3 ha, dnes cca 0,80 ha) zastupitelstvo zamítlo usnesením ze dne 23.6.2021. Dotčené pozemky jsou bez návaznosti na stávající zastavěné plochy. Návrh dále neobsahuje odůvodnění vzniku samoty v lokalitě nad severním koncem sídla Valeč a vznik samoty je v rozporu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území dle nadřazené dokumentace kraje v článku 3,			

		který stanovuje: „Preferování efektivního využívání zastavěného území (využitím nezastavěných ploch a ploch určených k asanaci, novým využitím objektů a areálů původní zástavby apod.), před vymežováním nových ploch v nezastavěném území, také vzájemným zohledněním potřeb rozvoje velkých měst a potřeb rozvoje obcí v jejich zázemí.“.			
Usnesení zastupitelstva		Zastupitelstvo města Valeč návrh č.3 svým usnesením č. ze dne návrh na pořízení změny ÚP Valeč schválilo / neschválilo.			
4.	234/2	Jeřeň	7 525 (žádáno o 2520)	NSz1pk	BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské
			Předmět návrhu: • Prověření vymezení části pozemku p.č. 234/2 na plochu BV – pro umístění výstavby RD. Limity využití území: • NATURA 2000 – ptačí oblast Hradiště • BPEJ: ○ 4. třída ochrany – část p.p.č. 234/2 ○ 5. třída ochrany – část p.p.č. 234/2 • Radonový index – střední • Území archeologických nálezů III. třídy (v řešené části pozemku) • Krajinná památková zóna Valečsko • 2x Telekomunikační vedení včetně OP Stanoviska KÚKK: • odd.ochrana krajiny a přírody – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R • odd. posouzení vlivu na ŽP – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R		
Stanovisko pořizovatele		Pořizovatel nedoporučuje pořídit <u>Odůvodnění:</u> Jedná se o část pozemku bez návaznosti na stávající zastavěné plochy, od kterých je oddělen vzrostlou zelení (stromy). Návrh dále obsahuje odůvodnění vzniku oddělené zástavby v lokalitě neúrodnosti v této části pozemku, kde se nedaří sadovým stromům (pozemek je v KN veden jako ovocný sad). Vznik de facto samoty je v rozporu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území dle nadřazené dokumentace kraje v článku 3, který stanovuje: „Preferování efektivního využívání zastavěného území (využitím nezastavěných ploch a ploch určených k asanaci, novým využitím objektů a areálů původní zástavby apod.), před vymežováním nových ploch v nezastavěném území, také vzájemným zohledněním potřeb rozvoje velkých měst a potřeb rozvoje obcí v jejich zázemí.“.			
Usnesení zastupitelstva		Zastupitelstvo města Valeč návrh č.4 svým usnesením č. ze dne návrh na pořízení změny ÚP Valeč schválilo / neschválilo.			

5.	681/5	Valeč v Čechách	4 286	Plocha změny v krajině K5 jako NSr –plochy smíšené nezastavěného území s funkcí	BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské
	681/9	Valeč v Čechách	393	Plocha změny v krajině K5 jako NSr –plochy smíšené nezastavěného území s funkcí	BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské
 <u>Předmět návrhu:</u> • Prověření vymezení pozemků p.č. 681/5 a 681/9 na plochu BV – pro umístění regulovaného rekreačního využití a drobného obytného objektu. <u>Limity využití území:</u> • NATURA 2000 – ptačí oblast Hradiště • NATURA 2000 – Evropsky významná lokalita Doupovské Hory • Radonový index – střední • Území archeologických nálezů III. třídy • Krajinná památková zóna Valečsko <u>Stanoviska KÚKK:</u> • odd.ochrana krajiny a přírody – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R • odd. posouzení vlivu na ŽP – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R					
Stanovisko pořizovatele		Pořizovatel nedoporučuje pořídit <u>Odůvodnění:</u> Jedná se o část pozemku bez návaznosti na stávající zastavěné plochy. Návrh dále obsahuje odůvodnění vzniku oddělené zástavby v lokalitě nápravou a legalizací využití pozemku, kdy dle sdělení navrhovatele pobytová rekreace a druhé bydlení nejsou zátěž pro lokalitu. Vznik de facto samoty je v rozporu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území dle nadřazené dokumentace kraje v článku 3, který stanovuje: „<i>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.</i>“.			
Usnesení zastupitelstva		Zastupitelstvo města Valeč návrh č.5 svým usnesením č. ze dne návrh na pořízení změny ÚP Valeč schválilo / neschválilo.			

6.	St. 249	Valeč v Čechách	90	Zastavitelná plocha Z18 jako VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba	Zastavitelná plocha Z18 jako VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba
	602/1	Valeč v Čechách	1 067	Zastavitelná plocha Z18 jako VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba	Zastavitelná plocha Z18 jako VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba
	605/2	Valeč v Čechách	3 964	Zastavitelná plocha Z18 jako VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba	Zastavitelná plocha Z18 jako VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba
	613/3	Valeč v Čechách	4 474	Zastavitelná plocha Z18 jako VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba	Zastavitelná plocha Z18 jako VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba
				<u>Předmět návrhu:</u> • Prověření možnosti doplnění specifických regulativů pro zastavitelnou plochu Z18 v podobě přípustnosti faremního bydlení za účelem umístění důstojného a udržitelného správcovského bydlení pro rodinu zemědělce hospodařícího na farmě. <u>Limity využití území:</u> • NATURA 2000 – ptačí oblast Hradiště • NATURA 2000 – Evropsky významná lokalita Doupovské Hory • BPEJ – 4. třída ochrany • Radonový index – střední • Území archeologických nálezů III. třídy • Krajinná památková zóna Valečsko <u>Stanoviska KÚKK:</u> • odd.ochrana krajiny a přírody – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R • odd. posouzení vlivu na ŽP – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R	
Stanovisko pořizovatele		Pořizovatel doporučuje pořídit <u>Odůvodnění:</u> Jedná se o změnu podmínek v textové části, která umožní faremní bydlení a tím i dlouhodobou udržitelnost využití území. Obdobný objekt již existuje v k.ú. Velký Hlavákov. V původním ÚP obce Valeč z roku 2005 se pro tuto lokalitu s bydlením až do roku 2021 počítalo, jedná se tedy i o smysluplnou konzistenci řešení,			

		která nezatěžuje území zábořem zemědělské půdy nebo neohrožuje hlavní účel plochy Z18 a sice zázemí farmy a zemědělské výroby.			
Usnesení zastupitelstva		Zastupitelstvo města Valeč návrh č.6 svým usnesením č. ze dne návrh na pořízení změny ÚP Valeč schválilo / neschválilo.			
7.	43/1	Nahořečice	5 565	NSz1p – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou maloprodukční a přírodní	SV – plochy smíšené obytné – venkovské
	43/2	Nahořečice	2 815	NP – plochy přírodní	SV – plochy smíšené obytné – venkovské
	108	Nahořečice	964	NP – plochy přírodní	SV – plochy smíšené obytné – venkovské
	110/1	Nahořečice	11 993	NP – plochy přírodní NSz1p – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou maloprodukční a přírodní NSzpk – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou, přírodní a kulturně historickou	SV – plochy smíšené obytné – venkovské
				<u>Předmět návrhu:</u> • Prověření možnosti vymezení na plochu SV – pro umístění historizující zástavby obytnou stodolou a lokalitou bývalého tzv. Malého mlýna (včetně malé vodní elektrárny) <u>Limity využití území:</u> • NATURA 2000 – ptačí oblast Hradiště • BPEJ – 5. třída ochrany • Radonový index – střední • Území archeologických nálezů III. třídy • Krajinná památková zóna Valečsko (pouze p.p.č. 110/1) • Nadzemní vedení elektrické energie vysokého napětí 1-35 kV (pouze p.p.č. 110/1) <u>Stanoviska KÚKK:</u> • odd.ochrana krajiny a přírody – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R • odd. posouzení vlivu na ŽP – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R	

Stanovisko pořizovatele		Pořizovatel nedoporučuje pořídit <u>Odůvodnění:</u> Jedná se o nekonzistentní zásah do krajiny vytvářející proluku a umisťující lokalitu samoty mlýna v území Krajinné památkové zóny Valečsko, čímž vytváří nepřímo větší dopad na krajinu. Návrh je v části vzniku samoty v rozporu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území dle nadřazené dokumentace kraje v článku 3, který stanovuje: „ <i>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.</i> “.			
Usnesení zastupitelstva		Zastupitelstvo města Valeč návrh č.7 svým usnesením č. ze dne návrh na pořízení změny ÚP Valeč schválilo / neschválilo.			
8.	43/1	Nahořečice	5 565	NSz1p – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou maloprodukční a přírodní	SV – plochy smíšené obytné – venkovské
	43/2	Nahořečice	2 815	NP – plochy přírodní	SV – plochy smíšené obytné – venkovské
	111	Nahořečice	8 473	NSzp – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou a přírodní	SV – plochy smíšené obytné – venkovské

Předmět návrhu:

- Prověření vymezení pozemků p.č. 43/1, 43/2 a 111 na plochu SV – pro umístění záměru konceptu krajinného bydlení v sadu (větší pozemky RD s nízkou zastavěností a větším podílem zeleně)

Limity využití území:

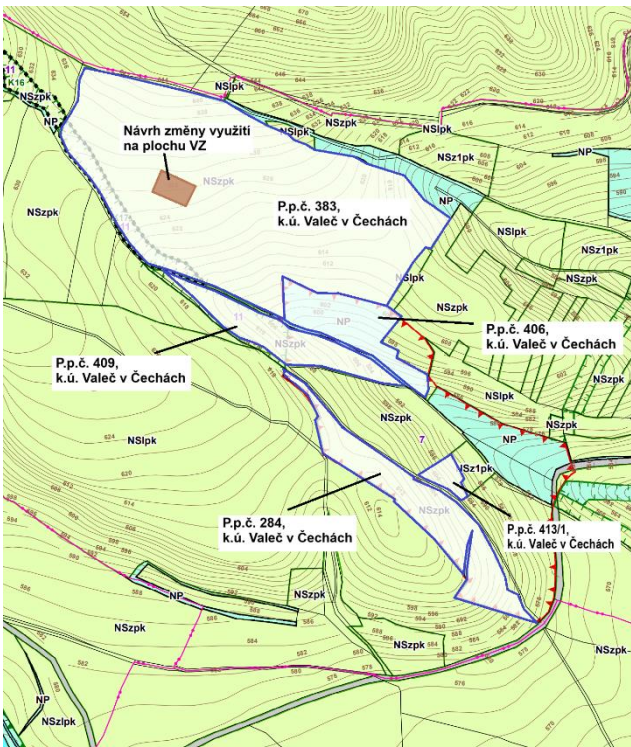
- NATURA 2000 – ptačí oblast Hradiště
- BPEJ – 5. třída ochrany
- Radonový index – střední
- Území archeologických nálezů III. třídy
- Krajinná památková zóna Valečsko (pouze p.č. 111)

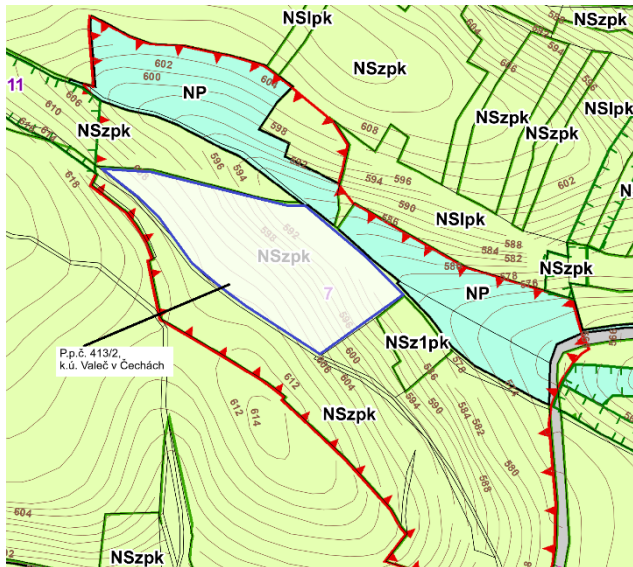
Stanoviska KÚKK:

- odd.ochrana krajiny a přírody – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R
- odd. posouzení vlivu na ŽP – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R

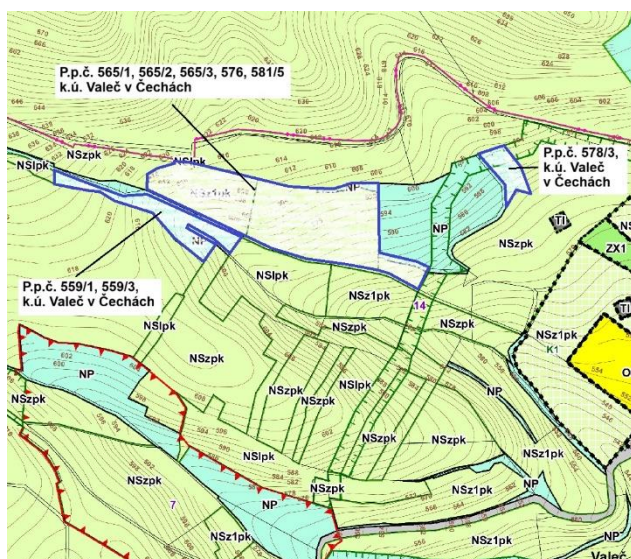
Stanovisko pořizovatele	Pořizovatel doporučuje pořídit
--------------------------------	---------------------------------------

<u>Odůvodnění:</u> Jedná se o možnost vymezit ucelenou plochu lokality krajinného bydlení s přístupem z komunikace. Dotčené pozemky jsou v těsné návaznosti na stávající zastavěné plochy. Návrh je unikátní formou navržené zástavby, která dle tvrzení navrhovatele nenaruší hodnoty území Krajině památkové zóny Valečsko. Pořizovatel souhlasí s tím, že navrhovaný koncept s důrazem na velmi nízkou hustotu zástavby a vyšší mírou ozelenění může být kompromisně v souladu s udržitelným rozvojem území.					
Usnesení zastupitelstva		Zastupitelstvo města Valeč návrh č.8 svým usnesením č. ze dne návrh na pořízení změny ÚP Valeč schválilo / neschválilo.			
9.	284	Valeč v Čechách	18 630	NSzpk – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou, přírodní a kulturně historickou + biocentrum č.7	NSzpk – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou, přírodní a kulturně historickou
	383	Valeč v Čechách	103044	NSzpk – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou, přírodní a kulturně historickou + Plocha změny v krajině K 17 pro biokoridor č.11 (část pozemku)	NSzpk – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou, přírodní a kulturně historickou + VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba
	406	Valeč v Čechách	11 243	NSzpk – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou, přírodní a kulturně historickou + biocentrum č.7	NSzpk – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou, přírodní a kulturně historickou
	409	Valeč v Čechách	12 067	NSzpk – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou, přírodní a kulturně historickou + biocentrum č.7 (část pozemku); biokoridor č.11 (zbylá část pozemku)	NSzpk – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou, přírodní a kulturně historickou

	413/1	Valeč v Čechách	1 817	NSzpk – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou, přírodní a kulturně historickou + biocentrum č.7	NSzpk – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou, přírodní a kulturně historickou
					<u>Předmět návrhu:</u> • Prověření vymezení části pozemku p.č. 383 na plochu VZ – pro umístění zemědělských staveb neslučitelných charakterem s nezastavěným územím (garáž zemědělské techniky, stáje dobytka, zpracovna ovoce, aj.) • Prověření alternativního vymezení biocentra č.7 mimo pozemky p.č. 284, 406, 409 a 413/1. Prověření alternativního vymezení biokoridoru č. 11 mimo pozemky p.č. 383 a 409. Případně změna rozsahu biocentra č.7 a biokoridoru č.11 na uvedených pozemcích. <u>Limity využití území:</u> • ÚSES – lokální biocentrum a biokoridor dle ÚP • NATURA 2000 – ptačí oblast Hradiště • BPEJ: ○ 3. třída ochrany – část p.p.č. 383 ○ 5. třída ochrany – p.p.č. 284, 409, 413/1 a část p.p.č. 383 • Vzdálenost do 30 m od okraje lesa – část p.p.č. 284, 383, 406, 409, 413/1 • Plocha vhodná k zalesnění – část p.p.č. 284, 383, 413/1 • Radonový index – střední • Území archeologických nálezů III. třídy • Krajinná památková zóna Valečsko • OP vojenského újezdu Hradiště – část p.p.č. 383 <u>Stanoviska KÚKK:</u> • odd.ochrana krajiny a přírody – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R • odd. posouzení vlivu na ŽP – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R
Stanovisko pořizovatele		Pořizovatel doporučuje pořídit			

				<u>Odůvodnění:</u> Jedná se o návrh na prověření možnosti alternativního řešení vymezení biocentra č.7, které je zdůvodňováno v reakci na změny v území související zejména se změnou vegetace a doložením existujících historických stop hospodářského využití pozemků (historické cesty, aleje, terasy). Pořizovatel souhlasí s prověřením, zda je současné vymezení územního systému ekologické stability v lokalitě v souladu s principy udržitelného rozvoje dle cílů a úkolů územního plánování zejména podle ust. § 38 a § 39 písm. s) stavebního zákona, tj. zda navržené biocentrum na pozemku adekvátně plní svou ekologickou funkci pro příznivé životní prostředí a reaguje na možnou změnu podmínek bez nepřiměřeného omezení udržitelného rozvoje jako celku.	
Usnesení zastupitelstva		Zastupitelstvo města Valeč návrh č.9 svým usnesením č. ze dne návrh na pořízení změny ÚP Valeč schválilo / neschválilo.			
10.	413/2	Valeč v Čechách	15 646	NSzpk – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou, přírodní a kulturně historickou + biocentrum č.7	NSzpk – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou, lesnickou a kulturně historickou
				<u>Předmět návrhu:</u> • Prověření alternativního vymezení biocentra č.7 mimo pozemek p.č. 413/2, případně změna jeho opatření umožňující jeho hospodářské využití. <u>Limity využití území:</u> • ÚSES – lokální biocentrum dle ÚP • NATURA 2000 – ptačí oblast Hradiště • BPEJ – 5. třída ochrany • Vzdálenost do 30 m od okraje lesa (částečně) • Plocha vhodná k zalesnění (částečně) • Radonový index – střední • Území archeologických nálezů III. třídy • Krajinná památková zóna Valečsko <u>Stanoviska KÚKK:</u> • odd.ochrana krajiny a přírody – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R • odd. posouzení vlivu na ŽP – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R	
Stanovisko pořizovatele		Pořizovatel doporučuje pořídit <u>Odůvodnění:</u> Jedná se o návrh na prověření možnosti alternativního řešení vymezení biocentra č.7, které je zdůvodňováno v reakci na změny v území související zejména se změnou vegetace a doložením existujících historických stop hospodářského			

	využití pozemků (historické cesty, aleje, terasy). Pořizovatel souhlasí s prověřením, zda je současné vymezení územního systému ekologické stability v lokalitě v souladu s principy udržitelného rozvoje dle cílů a úkolů územního plánování zejména podle ust. § 38 a § 39 písm. s) stavebního zákona, tj. zda navržené biocentrum na pozemku adekvátně plní svou ekologickou funkci pro příznivé životní prostředí a reaguje na možnou změnu podmínek bez nepřiměřeného omezení udržitelného rozvoje jako celku.				
Usnesení zastupitelstva	Zastupitelstvo města Valeč návrh č.10 svým usnesením č. ze dne návrh na pořízení změny ÚP Valeč schválilo / neschválilo.				
11.	559/1	Valeč v Čechách	5 044	NP – plochy přírodní	VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba
	559/3	Valeč v Čechách	1 394	NP – plochy přírodní	VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba
	565/1	Valeč v Čechách	13 608	NSzpk – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou, přírodní a kulturně historickou	VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba
	565/2	Valeč v Čechách	7 488	NSz1pk – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou maloprodukční, přírodní a kulturně historickou	VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba
	565/3	Valeč v Čechách	21	NSzpk – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou, přírodní a kulturně historickou	VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba
	576	Valeč v Čechách	396	NP – plochy přírodní	VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba
	578/3	Valeč v Čechách	2 032	NP – plochy přírodní + biokoridor č.14	VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba
	581/5	Valeč v Čechách	1 196	NSzpk – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou, přírodní a kulturně historickou	VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba



Předmět návrhu:

Prověření možnosti vymezení plochy VZ – pro umístění zemědělských staveb ovčí farmy neslučitelných charakterem s nezastavěným územím (stáje dobytka, sklady, aj.). Součástí stavby pro agroturistiku (zážitkové ubytování v přírodě na farmě).

Limity využití území:

- ÚSES – lokální biokoridor dle ÚP (p.p.č. 578/3)
 - NATURA 2000 – ptačí oblast Hradiště
 - BPEJ:
 - 3. třída ochrany – část p.p.č.559/3
 - 4. třída ochrany – p.p.č. 576 a část p.p.č. 559/1, 565/1, 565/2, 578/3
 - 5. třída ochrany – p.p.č. 565/3, 581/5, a část p.p.č. 559/1, 559/3, 565/1, 565/2, 578/3
 - Plocha lesa (část p.p.č. 559/3)
 - Vzdálenost do 30 m od okraje lesa (p.p.č. 565/3 a část p.p.č. 559/2, 559/3, 565/1, 565/2)
 - Plocha vhodná k zalesnění (částečně)
 - Radonový index – střední
 - Území archeologických nálezů III. třídy
 - Krajinná památková zóna Valečsko
- Stanoviska KÚKK:
- odd.ochrana krajiny a přírody – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R
 - odd. posouzení vlivu na ŽP – D.M.202R; KK/X/ZZ/2R

Stanovisko pořizovatele	Pořizovatel doporučuje pořídit <u>Odůvodnění:</u> Jedná se o návrh na prověření možnosti řešení vymezení plochy zázemí pro ovčí farmu, které je zdůvodňováno rozvojem ekologické formy zemědělství a diverzifikace příjmů zemědělců (agroturistika) podle Strategického plánu společné zemědělské politiky a Akčního plánu EU pro venkov. Pořizovatel souhlasí s prověřením, zda navržená změna využití na uvedených pozemcích rozvíjí lépe hospodářský pilíř bez nepřiměřeného omezení udržitelného rozvoje nezastavěného území v kontextu Krajinné památkové zóny Valečsko jako celku.
Usnesení zastupitelstva	Zastupitelstvo města Valeč návrh č.10 svým usnesením č. ze dne návrh na pořízení změny ÚP Valeč schválilo / neschválilo.

8 Vyhodnocení potřeby pořízení změny nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Ze zprávy o uplatňování nevyplyvá potřeba pořízení změny Územního rozvojového plánu a Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje. Ze zprávy o uplatňování rovněž nevyplyvá potřeba pořízení aktualizace Politiky územního rozvoje.

9 Návrh zadání změny územního plánu

9.1 Vymezení řešeného území

- 1) Vymezeným územím je celé území obce Valeč.

9.2 Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

9.2.1 Požadavky, které vyplynuly z uplatňování ÚP Valeč

- 2) Bude aktualizována hranice zastavěného území obce podle § 116 stavebního zákona, včetně prověření využití zastavitelné plochy Z21 v Jeřeni.
- 3) Bude prověřena návaznost na platné územní plány okolních obcí (zejména těch obcí, kde od vydání ÚP Valeč pořídili nebo pořizují změnu ÚP).
- 4) Bude aktualizovaná koncepce veřejné (zejména technické) infrastruktury – viz kapitolu 2.1.2.
- 5) Bude prověřena aktuálnost vymezených veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, mj. také v souvislosti s předkupním právem (viz kapitolu 2.1.3).
- 6) Bude prověřeno řešení problémů určených k řešení v ÚAPo - deficit parkovacích ploch v obci Valeč a nedostatky v zásobování sídel Jeřeň, Kostrčany, nahořečice a Velký Hlavákov vodou.

9.2.2 Požadavky, které vyplynuly z Politiky územního plánování a nadřazené územně plánovací dokumentace

- 7) ÚP Valeč bude uveden do souladu s:
 - 7.1. PÚR ČR, v platném znění, - budou zohledněny změny zejména v republikových prioritách, Specifických oblastech a Koridorech veřejně prospěšných staveb
 - 7.2. Územním rozvojovým plánem, v platném znění - v případě, že v průběhu pořizování změny ÚP Valeč nabydou pořizované změny ÚRP účinnosti (v současné době se pořizuje Změna č. 1a, 1b a 2 ÚRP), budou vyplynulé požadavky do změny zapracovány v souladu s § 73 odst. 3 stavebního zákona
 - 7.3. ZÚR KK, ve znění Aktualizace č.1., případně novější zněním, pokud nabyde účinnosti (v současné době se Aktualizace č. 2 ZÚR KK připravuje na předložení k vydání a pořizuje Změna č. 3 ZÚR KK)

9.2.3 Požadavky, které vyplynuly z projednání Zprávy o uplatňování

- 8) Požadavky budou doplněny po projednání zadání dle § 88 až 90 stavebního zákona.

9.2.4 Požadavky na obsah změny územního plánu vyplývající z obdržených návrhů

- 9) Prověření vymezení pozemků p.č. 162/1 a části p.č. 1159/3 v k.ú. Valeč v Čechách na plochu DS – dopravní infrastruktura – silniční pro umístění VPS WD3 (místní obslužná komunikace pro plochu Z10).
- 10) Prověření možnosti doplnění specifických regulativů pro zastavitelnou plochu Z18 v podobě přípustnosti faremního bydlení za účelem umístění důstojného a udržitelného správcovského bydlení pro rodinu zemědělce hospodářského na farmě.
- 11) Prověření vymezení části pozemku p.č. 383 v k.ú. Valeč v Čechách na plochu VZ – pro umístění zemědělských staveb neslučitelných charakterem s nezastavěným územím (garáž zemědělské techniky, stáje dobytka,

zpracovna ovoce, aj.) Prověření alternativního vymezení biocentra č.7 mimo pozemky p.č. 284, 406, 409 a 413/1. Prověření alternativního vymezení biokoridoru č. 11 mimo pozemky p.č. 383 a 409. Případně změna rozsahu biocentra č.7 a biokoridoru č.11 na uvedených pozemcích. Prověření alternativního vymezení biocentra č.7 rovněž mimo pozemek p.č. 413/2 a změna jeho opatření umožňující jeho hospodářské využití.

- 12) Prověření možnosti vymezení pozemků p.č. 559/1, 559/3, 565/1, 565/2, 565/3, 576, 578/3, 581/5 v k.ú. Valeč v Čechách na plochu VZ – pro umístění zemědělských staveb ovčí farmy neslučitelných charakterem s nezastavěným územím (stáje dobytka, sklady, aj.). Součástí stavby pro agroturistiku (zážitkové ubytování v přírodě na farmě).

9.3 Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

- 13) Navrhované body v kapitole 9.2.1 mají účel uvést ÚP Valeč do souladu s platnou legislativou (zejména stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky) – včetně požadavků na obsah a strukturu dokumentace a dat. Dalším účelem je uvést ÚP Valeč do souladu s Politikou územního rozvoje ČR, nadřazenou územně plánovací dokumentací.
- 14) Navrhované body v kapitole 9.2.2 mají účel uvedený ve vyhodnocení jednotlivých návrhů v kapitole 7 *Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu*.

9.4 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

- 15) Požadavky budou doplněny po projednání zadání dle § 89 odst. 1 až 3 stavebního zákona.

9.5 Další požadavky odpovídající obsahu Změny územního plánu

- 16) Uspořádání obsahu změny bude zpracováno v souladu se stavebním zákonem a s vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění.
- 17) Dokumentace bude zpracována v tištěné i v elektronické verzi. Listinná podoba bude shodná s elektronickou verzí.
- 18) Elektronická verze dokumentace změny bude zpracována ve strojově čitelném formátu vč. prostorových dat, rovněž ve vektorové formě.
- 19) Vybrané části budou zpracovány v jednotném standardu dle § 59 stavebního zákona.
- 20) Součástí odůvodnění bude i text celé výrokové části s vyznačením změn.
- 21) Členění dokumentace, názvy a měřítko výkresů budou stejné jako u původního územního plánu.
- 22) 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.
- 23) Návrh Změny ÚP Valeč bude odevzdán:
- 23.1. pro účely sloučeného společného jednání a veřejného projednání ve 2 tištěných vyhotovení a 2x na CD nosičích ve formátu PDF/A společně s protokolem z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem o provedené průběžné kontrole.
- 23.2. pro účely vydání v 1 tištěném vyhotovení a 1x na CD nosičích ve formátu PDF/A, součástí odůvodnění bude protokol z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem.
- 23.3. Vydaný návrh ve 2 tištěných vyhotoveních a 2x na CD nosičích dle požadavků uvedených v Příloze č. 14 k Vyhlášce č. 157/2024 Sb., v platném znění.
- 24) Součástí změny bude v souladu s ustanovením § 108 odst. 2 stavebního zákona vyhotovení „úplného znění“ územně plánovací dokumentace se zpracovávajícími změnami.

10 Závěr

Území obce z hlediska stavební aktivity je ve sledovaném období velice nízká až žádná. Demografie obce je ve sledovaném období rovněž převážně negativní. Územní plán sice přispěl ke stabilizaci intravilánu i extravilánu obce, ale zatím nevedl k větší stavební aktivitě. Řešení Územního plánu jako celek je však stále funkční a platné a nevyžaduje pořízení nového územního plánu. Žádoucí je pořízení změny zahrnující mj. aktualizace koncepcí a názvosloví, soulad s nadřazenými dokumenty a platnou legislativou. Zpráva o uplatňování bude sloužit jako zadání Změny č.1 Územního plánu Valeč.

11 Seznam užitých zkratk (včetně citací v textu)

stavební zákon	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
stavební úřad	obecný stavební úřad, zde městský úřad Žlutice, odbor stavební úřad
Vyhláška 157	vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 8 a 9
ÚRP ČR	Územní rozvojový plán ČR (ve znění z roku 2024)
ZÚR KK	Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1
ÚP	Územní plán Valeč
ÚAPo	územně analytické podklady obcí za správní obvod obce s rozšířenou působností Karlovy Vary
EVL	Evropsky významná lokalita (součást NATURA 2000)
KOPÚ	Komplexní pozemkové úprava
PO	ptačí oblast (součást NATURA 2000)
URÚ	udržitelný rozvoj území
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba