

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE
FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
KATEDRA APLIKOVANÉ GEOINFORMATIKY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

VYMEZOVÁNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ V OBCÍCH
S NÍZKOU MÍROU ROZVOJE V SO ORP SOKOLOV

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vedoucí práce: Ing. arch. Tomáš Peltan, Ph.D.

Bakalant: Veronika Sojková

2017

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Veronika Sojková

Územní technická a správní služba

Název práce

Zastavitelné plochy pro bydlení v obcích s nízkou mírou rozvoje v SO ORP Sokolov

Název anglicky

Residential developable areas in municipalities with low levels of development activity in the district of municipality with extended competence Sokolov

Cíle práce

Identifikovat v SO ORP Sokolov obce s množstvím rozvojových ploch výrazně převyšujících potřebu odpovídající intenzitě jejich rozvoje. V identifikovaných obcích provést rozbor negativních důsledků a problémů, které plynou z tohoto stavu.

Metodika

Rešeršní část práce se zaměří na problematiku vymezení množství rozvojových ploch, zejména vzhledem k jejich stávající nabídce. Literární rešerše se bude dále věnovat problematice možných negativních dopadů souvisejících s přílišnou nabídkou rozvojových ploch v poměru k rychlosti územního rozvoje.

Praktická práce se bude skládat ze dvou základních částí. V první části budou identifikovány obce, ve kterých množství rozvojových ploch výrazně převyšuje intenzitu rozvoje. Rozvoj bude popsán pomocí dat ČSÚ, zejména dat o dokončených domech, změnách počtu obyvatel a zastavěných ploch. Zastavitelné plochy pro bydlení budou převzaty z ÚAPo nebo přímo z ÚP obcí. Výstupem této části bude identifikace obcí s neúměrně vysokou kapacitou zastavitelných ploch.

V druhé části budou nejprve na základě výsledků rešeršní části a (kvalitativních) rozhovorů s vybranými aktéry v území (zejména místní politici, úředníci a podobně) formulovány předpokládané problémy a na jejich základě bude provedeno dotazníkové šetření v identifikovaných obcích. To bude vyhodnoceno a podle potřeby doplněno dalšími analýzami (např. struktury vznikající zástavby).

Doporučený rozsah práce

minimálně 30 stran textu, mapy, kartogramy, grafy

Klíčová slova

územní rozvoj, zastavitelné plochy, územní plánování

Doporučené zdroje informací

MAIER, K. 2012. Udržitelný rozvoj území. 1. vyd. Praha: Grada, 253 s. ISBN 978-80-247-4198-7.

MAREŠ, J., 2013. Zastavitelné rezidenční plochy v suburbánní zóně Prahy. Urbanismus a územní rozvoj XVI (4).

OUŘEDNÍČEK, M., ŠPAČKOVÁ, P., FEŘTROVÁ, M., 2011: Změny sociálního prostředí a kvality života v depopulačních regionech České republiky. Sociologický časopis 47 (4).

Předběžný termín obhajoby

2016/17 LS – FŽP

Vedoucí práce

Ing. arch. Tomáš Peltan, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování

Elektronicky schváleno dne 7. 4. 2016

doc. Ing. Petra Šimová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 7. 4. 2016

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 02. 02. 2017

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracovala samostatně pod vedením Ing. arch. Tomáše Peltana, Ph.D., a že jsem uvedla všechny literární prameny a publikace, ze kterých jsem čerpala

V Sokolově 7. 4. 2017

.....

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala panu Ing. arch. Tomáši Peltanovi, Ph.D., vedoucímu bakalářské práce za cenné rady a odborný dohled při tvorbě této práce. Dále děkuji za pomoc při zpracování map a kartogramů kolegovi Bc. Lukáši Švédovi a představitelům obcí za poskytnuté informace. Poděkování náleží také Ing. Pavlu Franciskovi, Ph.D., za odbornou konzultaci obsahových náležitostí této práce. Dále pak velmi děkuji za pomoc, podporu a trpělivost rodině, zejména pak příteli Jiřímu Makovickému.

V Sokolově 7. 4. 2017

.....

Abstrakt

Náplní této práce je prověření kvality vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v souvislosti s vývojem počtu obyvatel a od toho se odvíjející následný územní rozvoj obcí. Sledovaná oblast se nachází v Karlovarském kraji ve správním území obce s rozšířenou působností Sokolov. Pomocí dat Českého statistického úřadu, údajů z Územně analytických podkladů a dat z územních plánů obcí, jsou z tohoto území identifikovány obce s velkým objemem zastavitelných ploch. Jedná se o obce Nová Ves, Josefov, Šabina, Rovná, Krajková, Habartov. Tyto obce jsou blíže charakterizovány a je zde vyčíslen celkový objem zastavitelných ploch a jejich využívání z dlouhodobého hlediska. V rámci celého správního území bylo provedeno dotazníkové šetření, do kterého byli zahrnuti jako respondenti představitelé a úředníci obcí s platným územním plánem. Na základě výsledků průzkumu jsou definovány problémy a negativní dopady, související s dlouhodobě nevyužitými lokalitami zastavitelných ploch. Základními principy řešení jsou formulace doporučení pro představitele obcí a projektanty při vymezení zastavitelných ploch v územně plánovacích dokumentacích. Ty spočívají zejména ve zpracování detailní koncepce území. Jako možné řešení je uveden také legislativní postup, který představuje pro zastupitele obce určité východisko tohoto negativního stavu.

Klíčová slova

Územní rozvoj, zastavitelné plochy, územní plánování, SO ORP Sokolov, obce s nízkou mírou rozvoje

Abstrakt

The aim of this work is to examine the quality of buildable delimitation of areas for housing development in the context of population and the subsequent unfolding of the territorial community development. The monitored area is located in Karlovy Vary Region in the administrative territory of the municipality with extended powers Sokolov. Data were used from the Czech Statistical Office, from territorial analytical data and data from local plans. From these sources were identified buildable areas in this area and. It has been identified villages Nová Ves, Josefov, Šabina, Rovná, Krajková, Habartov. These municipalities are further characterized and quantified by total volume buildable areas and their long term usage. Throughout the administrative territory it was carried out a survey in which respondents were included as representatives and officials of municipalities with valid land use plan. Based on the results of the survey are defined problems and negative effects associated with long-unused locations buildable areas. The basic principles of solution to the formulation of recommendations for the representatives of

municipalities and planners in defining buildable areas in the planning documentation. They consist mainly in the processing of the detailed design territory. As a possible solution is provided through a legislative process, which is for representatives of municipalities a way out of this negative state.

Keywords

Territorial Development, developable areas, urban planning, SO ORP Sokolov, municipalities with low levels of development

Obsah

1. Úvod.....	10
2. Cíle práce	10
3. Literární rešerše.....	11
3.1. Územní rozvoj	11
3.1.1. Udržitelný rozvoj území	13
3.1.2. Územní rozvoj jako součást udržitelného rozvoje.....	14
3.2. Zastavitelné plochy.....	15
3.2.1. Vyhodnocováním účelného využití zastavěného území a vyhodnocování potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	16
3.2.2. Nežádoucí vymezení zastavitelných ploch a možné řešení	16
3.2.3. Příklad neuváženého vymezení zastavitelných ploch.....	17
3.2.4. Urbanismus	18
3.3. Územní plánování.....	18
4. Charakteristika zájmového území	21
5. Metodika	26
5.1. Dotazníkové šetření	26
5.1.1. Cíle a obsah dotazníku	27
5.1.2. Rozsah dotazníku.....	27
5.2. Místní šetření	28
5.2.1. Osobní jednání s představiteli obcí.....	28
5.2.2 Terénní průzkum.....	28
5.3. Tvorba charakteristiky	28
6. Výsledky práce.....	29
6.1. Charakteristiky obcí	29
6.1.1. Obec Nová Ves	29
6.1.2. Obec Josefov.....	31
6.1.3. Obec Šabina	35
6.1.4. Obec Rovná.....	37
6.1.5. Obec Krajková	40
6.1.6. Město Habartov.....	42
6.1.7. Shrnutí.....	45
6.2. Výsledky dotazníkového šetření	46
6.3. Zjištěné výsledky k vymezení zastavitelných ploch územně plánovací dokumentací	48

6.3.1. Porovnání vymezení před a po 1. 1. 2007.....	48
6.3.2. Možnosti posouzení rozsahu zastavitelných ploch v průběhu pořízení územních plánů	48
6.4. Míra využití zastavitelných ploch zkoumaných obcí	50
6.5. Vyhodnocení množství zastavitelných ploch dle představitelů obcí.....	51
6.6. Problémy související s nevhodným vymezením zastavitelných ploch	52
6.7. Legislativní řešení	53
7. Diskuse.....	54
8. Závěr	57
9. Seznam použitých zkratk	60
10. Seznam literatury a použitých zdrojů.....	61
11. Seznam obrázků	64

1. Úvod

Vymezování zastavitelných ploch pro bydlení v obcích s nízkou mírou rozvoje je bakalářskou prací, která se zabývá problematikou územního rozvoje v Karlovarském kraji, ve správním obvodu obce s rozšířenou působností (dále jen „SO ORP“) Sokolov. Zaměřuje se na obce, kde je vývoj počtu obyvatel stagnující s neadekvátním vymezením ploch s možným využitím pro bytovou výstavbu.

Problematika vymezování zastavitelných ploch má z hlediska lokalizace zcela odlišná hlediska. Zatímco například obce v okolí Prahy mají množství vymezených zastavitelných ploch nedostačující a hledají se zde způsoby, jak urychlit proces pořízení změn územně plánovacích dokumentací pro umožnění územního rozvoje (MAREŠ J., 2013), území řešené touto prací se potýká se zcela opačným problémem. Je však otázkou, zda je v obcích v zázemí Prahy skutečně nedostatek zastavitelných ploch (případně z jakého úhlu pohledu). Množství vymezených ploch a rychlý rozvoj jsou pro některé obce značnou zátěží, a mnoho obcí se snaží zastavitelné plochy nějakým způsobem redukovat (OUŘEDNÍČEK M. a kol., 2008). V obcích s velmi nízkou mírou rozvoje, zkoumaných touto prací, mají vymezeno zastavitelných ploch pro bydlení mnohonásobně více, než je z hlediska jejich potřeb nezbytné.

Územní rozvoj sledovaného území úzce souvisí s vývojem počtu obyvatel, vyplývající z dat Českého statistického úřadu (dále jen „ČSÚ“), a je přehledně shrnut v Územně analytických podkladech (ÚAP ORP Sokolov, 2016). Tento vývoj zaznamenává dlouhodobý pokles, zejména důsledkem úbytku pracovních příležitostí v regionu, způsobený výrazným omezením těžebního průmyslu. S přihlédnutím k dosavadnímu územnímu rozvoji sledovaného území, je zkoumáno množství zastavitelných ploch pro bydlení, vymezených v územně plánovacích dokumentacích obcí. Adekvátnost vymezení lze vyvozovat z evidence stavebního úřadu o již realizovaných stavbách. Tyto poznatky jsou klíčovými vstupy k podrobnější analýze rozsahu ploch určených k výstavbě, pomocí kterých je prověřováno, zda je odpovídající stávajícímu vývoji v území. Pro přehlednost jsou některé údaje shrnuty do tabulek, grafů a kartogramů, za použití také dat Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (dále jen „ČÚZK“). Základní zjištěné údaje bylo nutné doplnit průzkumem území.

Pro přiblížení a konkretizaci situace stavu rozvoje území očima aktérů, kterých se problematika citlivého územního rozvoje nejvíce týká – a to představiteli obcí, proběhlo dotazníkové šetření. Byly sestaveny dotazy, jejichž obsah měl prostřednictvím respondentů pomoci získat podrobnější přehled o zastavitelných plochách obcí a formulovat možné problémy a dopady jako důsledky vzniklé při nevhodném vymezení. Dotazníkové šetření, ale pro velmi malý počet vyplněných a doručených formulářů, nepřineslo potřebné výsledky. Z tohoto důvodu bylo

dotazníkové šetření ještě následně doplněno o osobní pohovory s představiteli vytipovaných obcí. Vyhodnocením těchto šetření byly identifikovány problémy a předpokládané nebo již probíhající dopady tohoto stavu.

Možná řešení jsou shrnuta a představena především v rámci ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebním zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), včetně prováděcích vyhlášek.

2. Cíle práce

Hlavním cílem této bakalářské práce je identifikovat ve správním obvodu ORP Sokolov obce, ve kterých množství rozvojových ploch výrazně převyšuje potřebu vzhledem k jejich rozvoji, zejména v závislosti na počtu obyvatel a jeho vývoji. Ze shromážděných dat z ČSÚ a ÚAP ORP Sokolov, dále z dotazníkového šetření a podkladů získaných od představitelů obcí sestavit potřebné analýzy k vytvoření náhledu na situaci v jednotlivých identifikovaných obcích. Dále provést rozbor negativních důsledků a problémů, které plynou z tohoto stavu.

Jedním z cílů práce je popsat nevhodně zvolené rozvojové plochy a získat bližší informace na základě vlastního terénního průzkumu a osobního jednání. Následně definovat typy nejčastějších špatně zvolených vymezení.

Na základě zjištěných závěrů formulovat doporučení pro plánování obcí s nízkou mírou rozvoje, jak přistupovat k řešení urbanistické koncepce území, a vytvořit tak náhled pro představitele obcí. Zejména prostřednictvím územně plánovacích dokumentací poukázat na nezbytnost precizního přístupu z hlediska plánování budoucího využívání území, a tím se vyvarovat problémům vzniklých nevhodným vymezením zastavitelných ploch, nebo přemírou jejich vymezení.

Cílem je zároveň uvést legislativní možnost řešení dle ustanovení stavebního zákona, jak následně postupovat a poskytnout tak představitelům obcí návod, za jakých podmínek bez náhrad vyjmout z územních plánů nevhodně vymezené lokality.

3. Literární rešerše

3.1. Územní rozvoj

Územním rozvojem rozumíme komplexní rozvoj území, který zahrnuje rozvoj všech hmotných složek, aktivit a procesů vztahujících se k území a jejich vzájemné vztahy. Je to tedy trvalý proces vývoje a změn využití ploch, pozemků, staveb (urbanistických struktur) a krajiny (přírodních struktur), včetně jejich údržby a ochrany hodnot. Cílem je udržitelný a vyvážený rozvoj všech těchto složek

v území. Nástroji usměrňování územního rozvoje jsou zejména územní plánování, regionální politika, péče o životní prostředí a péče o kulturní a přírodní dědictví. UUR (2015).

Termín území je chápán v územním plánování v tradičním významu jako část zemského povrchu, vymezená (ohraničená) a členěná podle různých kritérií (fyzicko-geografických, administrativně správních, evidence nemovitostí, způsobu využití, intenzity využití atd.). Území je v územním plánování pojímáno spolu se všemi hmotnými složkami, aktivitami a vztahy, jejichž je nositelem. (UUR, 2015).

Termín rozvoj vyjadřuje celkový vývoj žádoucím směrem, nikoliv pouze kvantitativní vývoj a ekonomický růst, či růst intenzity využití území. Rozvoj je dále chápán převážně jako záměrně ovlivňovaný vývoj (např. územním plánováním), případně jako sice živelný vývoj, ale v souladu s cíli a představami o pozitivním rozvoji daného území. (UUR, 2015).

Složky územního rozvoje:

Hmotné složky jsou plochy, koridory a pozemky, stavby a zařízení, přírodní prvky a útvary, obyvatelstvo, fauna, flora

Nehmotnými složkami jsou aktivity a procesy v území

Aktivitami se rozumí výroba, bydlení, rekreace, doprava, služby veřejné.

Procesy mohou být civilizační (ekonomické, sociální, kulturní), které jsou důsledkem lidské činnosti a fungování lidského společenství v území a procesy přírodní (environmentální a ekologické).

Hodnoty v území mohou být ekonomické, sociální, kulturní (včetně urbanistických a architektonických), environmentální a ekologické.

Vztahy v území jsou myšleny vztahy objemově prostorové a vztahy provozní.

Úhly pohledu na územní rozvoj se liší také z hlediska zájmů. MAIER, ČTYROKÝ (2000) ve své publikaci *Ekonomika územního rozvoje* popisují územní rozvoj jako ekonomický rozvoj území ve smyslu zvýšení zisku a definují jej jako záměrnou změnu způsobu využívání území tak, aby se zvýšil užitek. Dalším podobným náhledem se zabývá publikace *Ekonomika v území* (Maier a Řezáč, 1997). Popisují územní rozvoj jako proces v území, kde na základě změny jeho funkčního využití nebo zásadní změnou intenzity jeho využití, dochází k jeho zhodnocení, a je tedy výsledkem investiční činnosti. Toto ekonomické pojetí je však velmi jednostranné a vede až k negativním důsledkům, zejména pokud by bylo jediným kritériem.

V současné době je však většinou územní rozvoj řešen z více úhlů pohledu a komplexněji s ohledem na veškeré složky území, a je tedy snaha o vyváženost hmotné struktury, přírodních i civilizačních hodnot a všech činností (UUR, 2015).

3.1.1. Udržitelný rozvoj území

Pojem udržitelný rozvoj byl zřejmě poprvé použit v knize Meze růstu (Meadows D. a kol., 1972).

Pokud hovoříme o udržitelném rozvoji v území, jde právě o výše zmiňovaný územní rozvoj s ohledem na vyváženost všech složek v území.

Pojem udržitelného rozvoje, je ve stavebním zákoně definován ustanovením § 18 jako jeden z cílů územního plánování. Uvádí se zde, že „udržitelný rozvoj území spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“ a „územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje“.

Publikace Udržitelný rozvoj území (Maier K. a kol., 2012) se tímto tématem zabývá podrobněji. Vytvořil shrnutí – povšechnou informaci o tom, jak lze nahlížet na udržitelný rozvoj území obce či regionu, následovanou přehledem ustanovení předpisů a dalších institutů, které lze pro prosazení udržitelného rozvoje území v našich současných podmínkách využít. Autor zde poukazuje na již všeobecně zmiňovanou informaci – důsledkem propojenosti vývoje společenství, ekonomiky a přírodního prostředí z regionálního přes národní a kontinentální, až po celosvětové globální měřítko, kdy se z udržitelného rozvoje stala během posledních desetiletí ve všech rozvinutých i rozvíjejících se zemích jakási instituce, kde hlavní myšlenkou je vyvážený vztah změn ekonomických, environmentálních a sociálních.

Následující pojetí vychází z publikace (Maier K. a kol., 2012), kde jsou definovány principy, které považuje za základní předpoklady udržitelného rozvoje, popisuje tři základní pilíře udržitelného rozvoje (Metafora pilířů udržitelného rozvoje vznikla pro usnadnění uvažování o udržitelném rozvoji v celé jeho šíři, jako určitá alternativa k oborově zúženým pohledům, které sledují pouze například hledisko přírodního prostředí. Jedná se o přístup, který byl přijat také našim stavebním zákonem). Rovnováha mezi tzv. pilíři udržitelného rozvoje: ekologickým, sociálním a ekonomickým (někdy se uvádí ještě čtvrtý pilíř kulturní a další pilíř, kterým je dobrá správa veřejných věcí), lze tedy v podstatě považovat za synonymum

pro vzájemnou podmíněnost udržitelného rozvoje měst, vesnic a regionů s udržitelným rozvojem společnosti a ekonomiky.

Jeden z pohledů na problematiku tří pilířů je dle autora (Maier K. a kol., 2012) systém, který lze také odvodit z předpokladů naplnění základní definice udržitelného rozvoje, přijatý jako základní východisko formulované podle studie (zprávy) Naše společná budoucnost (Our common future), vydané v roce 1987 Světovou komisí Organizace spojených národů pro životní prostředí a rozvoj (WCED, 1987), která je známá také jako Zpráva Brundtlandové (Brundtland report, 1987). Smyslem udržitelného rozvoje je dle této studie naplňování lidských potřeb. Naplňování lidských potřeb je ekonomicky podmíněno, pro zajištění udržitelného rozvoje je tedy nezbytný jeho ekonomický pilíř. Ekonomika nemůže existovat mimo společnost a její instituce, protože společnost ani její ekonomika nemohou existovat jinak než jako součást životního prostředí (ekologický pilíř). Je zřejmá vzájemná závislost jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje. Z předpokladu této závislosti potom vyplývá požadavek na vyváženost rozvoje území z hlediska všech tří pilířů.

3.1.2. Územní rozvoj jako součást udržitelného rozvoje

Základními impulsy k diskusi na toto téma se staly zkušenosti se zhoršujícím se životním prostředím a světová energetická krize na počátku 70. let 20. století.

Základní přijaté dokumenty můžeme rozdělit na mezinárodní, evropské a národní.

Jedním mezinárodním dokumentem je například Deklarace o životním prostředí a rozvoji (Charta země) z Rio de Janeira (1992), kterým jsou formulovány principy a návod k dosažení udržitelného rozvoje.

V rámci evropských dokumentů byla v r. 2001 Evropskou radou přijata 1. strategie udržitelného rozvoje EU: Udržitelná Evropa pro lepší svět.

Oficiálním východiskem v České republice je Strategie udržitelného rozvoje ČR, která byla přijata usnesením vlády č. 1242 v prosinci 2004. V tomto materiálu je jako podstata udržitelnosti naplnění tří základních cílů:

- sociální rozvoj, který respektuje potřeby všech,
- účinná ochrana životního prostředí a šetrné využívání přírodních zdrojů,
- udržení vysoké a stabilní úrovně ekonomického růstu a zaměstnanosti.

Strategický rámec udržitelného rozvoje České republiky, schválený vládou 2010, slouží jako zastřešující dokument v České republice, který má zajistit prosazování vyváženosti 3 pilířů udržitelného rozvoje (popsáno v kapitole výše).

Tyto principy a cíle jsou implementovány ve stavebním zákoně, a jsou prosazovány zejména prostřednictvím územního plánování, které má z hlediska udržitelného rozvoje dvojí funkci, avšak za udržení jejich vzájemné rovnováhy:

promotivní – podporuje žádoucí směr rozvoje

restriktivní – chrání nenahraditelné a neobnovitelné hodnoty v území (přírodní civilizační kulturní)

Pro zajištění rozvoje směřujícího k udržitelnému rozvoji území slouží v odůvodněných případech, jako součást odůvodnění územního plánu, posouzení v průběhu pořízení. Podmínka posouzení je dána stavebním zákonem – návrh územního plánu se posuzuje z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, jestliže je stanoveno vypracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. V tomto případě projektant vyhodnotí celou koncepci návrhu územního plánu podle vybraných sledovaných jevů obsažených v územně analytických podkladech a jsou sestaveny předpokládané vlivy na výsledky analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb v daném území. Takto byla řešena Změna č. 1 Územního plánu Sokolov, kdy byla posouzením negativně hodnocena zejména zastavitelná plocha pro bydlení navržená ve volné krajině.

Implementovaný územní rozvoj je ideálním prosazovaným postupem, kde je považováno za základní podmínku pro realizaci udržitelného rozvoje v územním plánování operacionalizace, tj. převedení do cílů, kritérií a indikátorů použitelných na příslušné úrovni územního rozvoje. Stěžejním výchozím bodem je formulování základních cílů udržitelného rozvoje. Tyto indikátory a způsob jejich hodnocení je nutné vytvořit individuálně pro konkrétní řešení. UUR (2015)

3.2. Zastavitelné plochy

Pojem zastavitelné plochy je definován hned několika zákony. Pro účely této práce je odůvodněným výkladem pouze definice dle ustanovení § 2 písmeno j) stavebního zákona – „zastavitelnou plochou se rozumí plocha vymezená k zastavení v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje“.

Požadavky na vymezení ploch jsou dány Vyhláškou 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „Vyhláška 501/2006 Sb.“). Ustanovení § 3 této vyhlášky hovoří o vymezení, tak aby byly naplňovány cíle a úkoly územního plánování a byly stanoveny podmínky v souladu s ochranou veřejných zájmů, jako je ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. V případě ploch bydlení by měly být zajištěny podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci či relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Podstatným hlediskem pro uplatňování zastavitelných ploch je bezpochyby vývoj počtu obyvatel. Lze říci, že mezi těmito jevy existuje přímá úměra. Tématem se

zabývá ANDRLE A. (1995) a MAŘÍKOVÁ P. (2005) se zaměřením na oblasti vesnic, jakými jsou i obce zkoumané v této práci.

Dalším významným aspektem pro vymezení zastavitelných ploch je posouzení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, který posouzením zohledňuje své zájmy dle zákona č. 334/1992 Sb., zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu. Ustanovením §§ 4 a 5 tohoto zákona je zakotvena povinnost navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí být vyhodnoceny předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

3.2.1. Vyhodnocováním účelného využití zastavěného území a vyhodnocování potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vyhodnocováním účelného využití zastavěného území a vyhodnocování potřeby vymezení zastavitelných ploch v územním plánu se zaměřením na zvýšení fyzické dostupnosti bydlení se zabýval Institut regionálních informací, s.r.o., Brno. Autoři vytvořili nástroj (studii) pro optimalizaci rozsahu rozvojových ploch pro bydlení v územních plánech obcí, které byla obecně věnována malá pozornost, a jehož součástí je i návrh softwarového vybavení, které již ve fázi zpracování územně analytických podkladů umožní vytvořit bilanci potřeby ploch bydlení pro vyváženou tvorbu územních plánů v návaznosti na celkové možnosti regionů (Poledník a kol., 2010).

Vyhodnocování účelného využití zastavěného území a vyhodnocování potřeby vymezení zastavitelných ploch v územním plánu je povinnou součástí obsahových náležitostí odůvodnění územních plánů (dle Vyhlášky 500/2006, přílohy č. 7). Projektant (zpracovatel) územního plánu by měl v této části individuálně s ohledem na místní podmínky posoudit, zda je rozsah navrhovaných zastavitelných ploch odůvodněný a adekvátní. V případě územních plánů obcí řešených touto prací je tato kapitola blíže zkoumána a závěry jsou zahrnuty ve výsledcích této práce.

3.2.2. Nežádoucí vymezení zastavitelných ploch a možné řešení

Ustanovení § 102, (odst. 2, 3) stavebního zákona, který byl upraven jeho změnou – č. 350/2012 Sb., platnou od 1. 1. 2013, hovoří o náhradách za změnu v území. Stěžejní část, která je aplikovatelná jako možné řešení nežádoucího vymezení zastavitelných ploch, je dána odst. 3 tohoto ustanovení. Obec má možnost po uplynutí 5 let, kdy na pozemku není zahájena stavba, bez náhrad z územního plánu plochu vypustit.

3.2.3. Příklad neuváženého vymezování zastavitelných ploch.

Pro podporu potřeby regulace a nutnosti existence pravidel pro vymezování zastavitelných ploch pro bydlení je v této části uveden příklad následků neuváženého rozvoje.

Negativní příklad vymezování ploch pro bydlení je popisován autory v publikaci *A Haunted Landscape: Housing and Ghost Estates in Post-Celtic Tiger Ireland* (Kitchin R. a kol., 2010) (*Strašidelná Krajina: Bydlení a nemovitosti duchů v Irsku v době po Keltském tygru, pozn.: Keltský tygr je označení pro ekonomický rozmach, v Irsku datován v letech 1993 - 2007*).

Jedná se o pracovní dokument, který zkoumá rozmach a pád irského trhu s bydlením, který nechal vzniknout jevu „nemovitosti duchů“.

Situace vznikla jako příklad rozvoje, který probíhal v rozporu s očekáváním, nebo doufáním – místní úřady, které měly nejvolnější majetek v roce 2006, následně postavily nejvíce nového bydlení, nyní mají největší přebytky zásob, a mají nejvíce vymezených pásem půdy pro budoucí použití. Řada místních orgánů v podstatě nebrala v úvahu dobré pokyny pro plánování, regionální a národní cíle vést rozumné demografické profilování potencionální poptávky; ani nebrala v úvahu skutečnost, že velká část stavebních pozemků postrádá zásadní služby, jako je přípojka vody a kanalizace odpadních vod, dodávky energie, veřejné dopravy nebo silnice. Základní principy územního plánování byly zcela opomenuty a byly upřednostněny požadavky developerů a spekulantů s přemrštěnými plány růstu.

Analýza ukázala, že zde existuje jen malá potřeba pro rozvoj bydlení v blízké budoucnosti. Umělý růst v irském trhu s bydlením, a to jak z hlediska příjmů a využívání půdy, mělo zásadní dopad na irskou společnost a ovlivnil vše od sociálního a demografického profilu měst a obcí, trendů v zaměstnanosti, politické rozhodování, až po úroveň osobních aspirací lidí.

Stejně jako katastrofální selhání v bankovníctví Irska a finančního regulačního systému, došlo ke katastrofálnímu selhání systému plánování na všech úrovních, které mělo jednat jako protiváha k nadměrným tlakům na vývoj. Namísto toho, vláda podporovala volný trh s minimalizací regulace. Stát tak umožnil developerům vzdát se povinností spojených s cenově dostupným a sociálním bydlením, podporoval *laissez-faire* plánovací systém („nechte věcem volný průběh“), a selhal při adresování klientely. Stručně řečeno povolil sektoru s nemovitostmi být řízen developery a spekulanty.

Irský trh s bydlením se dostal mimo kontrolu, s nabídkou převyšující potenciální poptávku ve všech částech země, s cenami domů a pozemků raketově vystouplými, patřící mezi nejdražší na světě. Krach byl nevyhnutelný. Faktem zůstává, že Irsko má výrazný nadbytek bydlení a vyměřené půdy, ceny jeho domů klesly, jeho příjem

z daní související s majetkem se prudce snížil, a země je posetá nemovitostmi duchů a neobydlenými realitami.

Je zřejmé, že každá taková investice by měla korespondovat s národní územní strategií a národním rozvojovým plánem a být uskutečněna skrze přísný, zodpovědný a udržitelný systém územního plánování.

3.2.4. Urbanismus

Pro vymezování zastavitelných ploch je mimo již uvedené, důležité urbanistické hledisko, které zahrne výše uvedené principy. Pro účely vymezení na úrovni územně plánovací dokumentace je zodpovědný pro tyto práce autorizovaný architekt, jehož cílem je utvářet a rozvíjet sídelní útvary (města, vesnice) jako funkční a vyvážené celky v návaznosti na krajinu a architekturu.

Publikace Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech (UUR a MMR, 2015) se zabývá urbanistickou kompozicí (estetické uspořádání stavebních i přírodních objektů v území, které jsou natolik výrazné, že ovlivňují vzhled řešeného území) v územním plánování. Cílem této tvorby je zobecnění urbanistických principů, jako předpokladu pro pochopení problémů, což by mělo zlepšit spolupráci veřejnosti, představitelů obcí a projektanta (autorizovaného architekta) při pořizování územně plánovacích dokumentací nebo podkladů pro obec. Zejména v případě obce jde o zásadní postoj, založený na informovanosti v postupech a v koordinaci se znalostmi území.

3.3. Územní plánování

Územní plánování je nástroj státní správy pro racionální rozvoj území. Hlavním legislativním předpisem je stavební zákon (č. 183/2006 Sb.).

Hlavní cíle a úkoly územního plánování a stěžejní předpoklady pro územní rozvoj jsou zakotveny ustanoveními §§ 18 a 19 stavebního zákona.

Hlavním nástrojem, stěžejním pro účely této práce, je územní plán. Je to územně plánovací dokumentace s danou strukturou a projednáváním, a je závazná.

Územní plán je klíčovým nástrojem pro územní plánování a územní rozvoj na úrovni obcí. Jde o strategický dokument, který stanovuje základní koncepci rozvoje na území obce, pro kterou je pořizován. Dle § 43 stavebního zákona se jedná, mimo jiné, o plošné a prostorové uspořádání (urbanistická koncepce), ochranu hodnot, vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch či ploch vymezených ke změně stávající zástavby, a k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby"), včetně uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury.

Územní plán, vzhledem k povaze dokumentace – zastupitelstvo obce rozhoduje o území s velkým počtem účastníků představujících občany obce, je pořizován a vydáván opatřením obecné povahy dle ustanovení §§ 171 – 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, dle kterého postupují správní orgány v případech, kdy jim zvláštní zákon ukládá vydat závazné opatření obecné povahy, které není právním předpisem ani rozhodnutím.

Po vydání územního plánu formou opatření obecné povahy se stává tento dokument závazným pro rozhodování v území.

Postup pro pořízení územního plánu je dán stavebním zákonem §§ 44 - 54.

Hlavními aktéry pořízení územního plánu jsou:

Samospráva obce jako schvalující orgán.

Pořizovatel – příslušný je dle § 6 stavebního zákona úřad územního plánování (obec s rozšířenou působností, nebo obec prostřednictvím úředníka nebo jiné fyzické osoby, kteří splňují kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle § 24 stavebního zákona.

Určený zastupitel – člen zastupitelstva schválený pro spolupráci s pořizovatelem.

Zpracovatel – projektant oprávněný podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě dle Zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Dotčené orgány – chrání veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů, například zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Postup pro pořízení územního plánu je dán stavebním zákonem §§ 44 - 54.

O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo dané obce z vlastního podnětu nebo na návrh orgánu veřejné správy, občana obce, fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce, na návrh oprávněného investora (§ 44 stavebního zákona).

Pokud je pořízení územního plánu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může obec podmínit její pořízení úhradou nákladů na její zpracování. Návrh na pořízení územního plánu se podává u obce (§ 45 stavebního zákona).

Návrh na pořízení územního plánu se podává u obce, pro jejíž území se územní plán pořizuje, a pokud splňuje všechny stanovené náležitosti, zastupitelstvo obce o něm rozhodne. (§ 46 stavebního zákona)

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení územního plánu, na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracuje návrh zadání územního plánu. V návrhu zadání stanoví hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu. Po projednání s dotčenými orgány a veřejností a schválení zastupitelstvem, je zadání předloženo zpracovateli ke zpracování návrhu územního plánu (§ 47 stavebního zákona).

Po předložení je návrh územního plánu projednán v rámci společného jednání s dotčenými orgány a zveřejněn a dle výsledků řízení upraven (§§ 50, 51 stavebního zákona).

Následuje veřejné projednání a obdobně úprava dle výsledků projednání (§ 52 stavebního zákona) a pokud se nejedná o podstatné úpravy, zastupitelstvo obce územní plán vydá (§ 54 stavebního zákona).

Obsahové náležitosti územního plánu jsou dány přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „Vyhláška 500/2006 Sb.“), které stanovují povinné údaje v územním plánu a jeho odůvodnění pro grafickou i textovou část.

Pro účely této práce je podstatné zmínit povinné zapracování vymezení základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, vymezení urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně a vymezení zastavěného území. Dále stanovení podmínek pro využití vymezených ploch s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřipustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

Součástí obsahu odůvodnění územního plánu je kromě vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa, také například vyhodnocení splnění požadavků zadání a pokynů pro zpracování návrhu a jeho úprav nebo vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, atd.

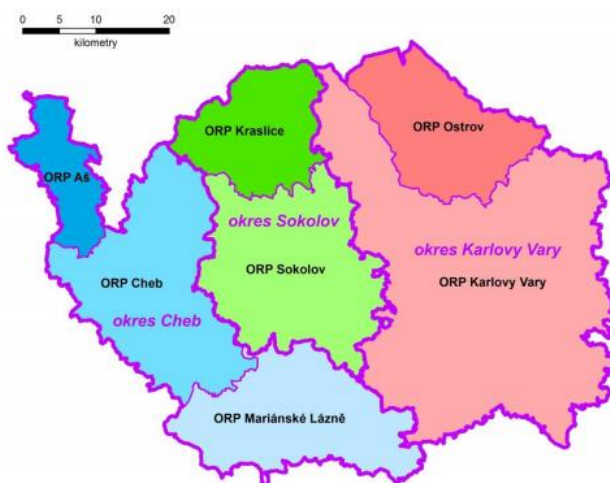
Výše uvedené obsahové náležitosti jsou pouze příkladným výčtem těch povinně zpracovávaných, v případě je-li to účelné, je umožněno i další rozšíření o další kapitoly.

Následně po nabytí účinnosti probíhá vyhodnocování územního plánu. Pořizovatel dle § 55 stavebního zákona předkládá zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období (dále jen „Zpráva“). Obsah Zprávy stanoví Vyhláška č. 500/2006 Sb. Součástí obsahových náležitostí je vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek v území a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území a řešení nově zjištěných problémů v území vyplývajících z územně analytických podkladů. Úkolem je také prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, a to ale pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy. Zpráva tedy může obsahovat také pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.

4. Charakteristika zájmového území

Správní obvod obce s rozšířenou působností Sokolov (dále jen „ORP Sokolov“) leží ve středu Karlovarského kraje, který se nachází na západě České republiky. Svou rozlohou 489,16 km² se řadí na druhé místo v kraji za ORP Karlovy Vary a hustotou obyvatelstva téměř 156 obyvatel na km² má krajský primát. Přímými sousedy jsou území ORP Cheb, ORP Kraslice, ORP Karlovy Vary a ORP Mariánské Lázně. Mezi další ORP v Karlovarském kraji patří ORP Aš a ORP Ostrov.

Obr. č. 1: Správní členění Karlovarského kraje



Zdroj: ÚAP Karlovarského kraje (2016)

Území rozdělujeme na několik oblastí dle specifických charakteristických znaků. První oblast se rozprostírá v jižní části ORP Sokolov, kde byla v roce 1974 vyhlášena

Chráněná krajinná oblast Slavkovský les s rozlohou téměř 200 km². Leží tu i řada maloplošných chráněných území, a i s jejich pomocí se zde zachovala místa, která téměř nejsou poznamenána lidskou činností a díky tomu je zde i nejlepší životní prostředí z celého ORP. V důsledku vysídlení německého obyvatelstva po 2. světové válce a vytvořením vojenského prostoru a výcvikového tábora, zanikla řada obcí, která patřila do správních území města Březová a obce Rovná. V této oblasti také nalézáme pozůstatky hornické činnosti, typickou pro celou oblast, zejména těžba rud v okolí Krásna a Horního Slavkova, nebo například národní kulturní památka Středověký důl Jeroným v Čisté poblíž obce Podstrání. Ale ne jen hornictví je typické pro toto území, na území obce Nová Ves se vyskytují zdroje minerálních vod. I když v celé oblasti nejsou dobré hospodářské podmínky, nachází se zde zemědělské areály, které jsou celkem úspěšné, hlavně v obcích Krásno a Horní Slavkov. Ostatní hospodářské podniky už nefungují tak, jako v minulosti.

Další oblast ORP Sokolov, nacházející se v Sokolovské pánvi, můžeme označit jako střední část. Zde již desítky let probíhá těžba hnědého uhlí, ovlivňující všechny dotčené obce. Těžba sebou nese i pozitivní stránku a tou je největší zaměstnavatel v celém ORP Sokolov. Tou negativní stránkou je poznamenané životní prostředí. Za poslední desetiletí se velmi zlepšilo, a to hlavně díky rozsáhlým rekultivacím, při kterých vznikly lesoparky, několik vodních nádrží a v neposlední řadě i úspěšné golfové hřiště. Centrem této oblasti i celého ORP je město Sokolov. V blízkém okolí jsou obce plnící hlavně funkci bydlení, jako jsou Těšovice, Staré Sedlo, Královské Poříčí a Lomnice, které se v podstatě stávají satelity města Sokolov. Mezi výjimky patří obce Dolní Rychnov a Svatava, kde se nachází a stále funguje několik významných podniků z oborů strojírenství, elektrotechniky a stavebnictví.

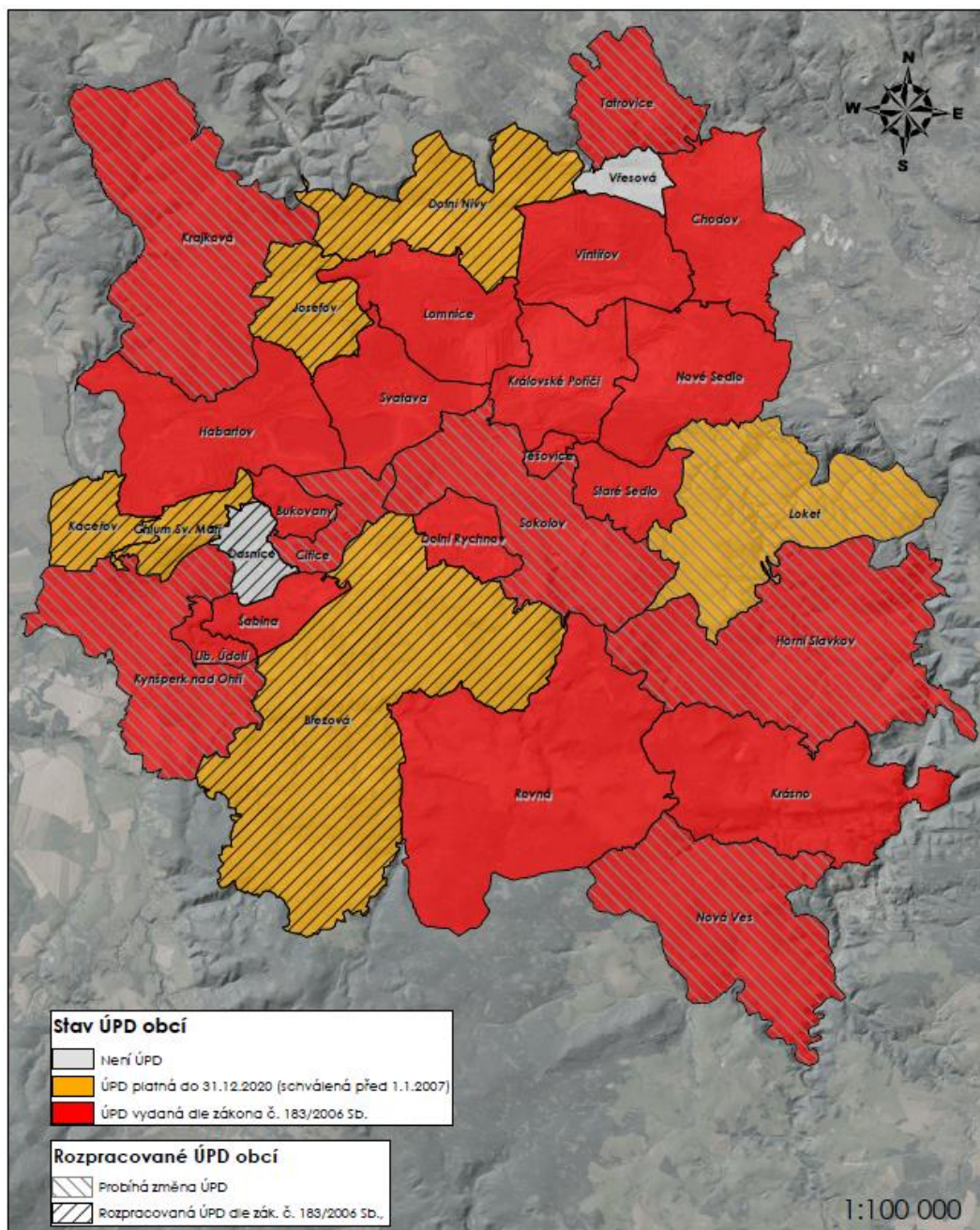
Západní část Sokolovské pánve tvoří okolí města Kynšperk nad Ohří, která má také svá specifika. Hlavně co se týče životního prostředí, je oproti Sokolovu na lepší úrovni, mnohem méně dotčenou negativní činností. Můžeme zde najít i několik historických objektů. I když je Kynšperk nad Ohří jedním z pěti největších měst Sokolovska, tak při srovnání s ostatními městy, je zde horší zaměstnanost z důvodu absence větších zaměstnavatelů, které pár menších podniků nemůže nahradit.

Poslední část ORP Sokolov se nachází na severu v Podkrušnohoří. Jelikož zde chybí velcí zaměstnavatelé, musejí obyvatelé za prací dojíždět, což na druhou stranu má dobrý vliv na přírodní podmínky obcí v této oblasti. Proto hlavní funkcí obcí v této oblasti jsou služby – bydlení a rekreace. Vodní nádrž Tatrovice u stejnojmenné obce slouží jak k rekreačnímu, tak i k vodohospodářskému účelu. Poblíž obce Krajčková se nachází přírodní rezervace Leopoldovy Hamry.

Celé ORP Sokolov můžeme charakterizovat jako území s aktivní těžbou nerostných surovin, především uhlí, která velmi negativně ovlivňuje životní prostředí v okolí. Kladnou stránkou těžby pro region, a to velmi důležitou, je vytváření tisíců

pracovních míst pro obyvatele a tím se stává i hlavním ekonomickým tahounem této oblasti. Jelikož se těžba v poslední době zpomaluje, bude muset dojít k restrukturalizaci celého průmyslového odvětví. Možným směrem by mohl být rozvoj v jiném odvětví, jako je např. rekreace a turismus. Po ukončené těžbě vznikají v Sokolovské pánvi rozsáhlé přírodní a vodní plochy, které dávají dostatek možností k volnočasovým aktivitám.

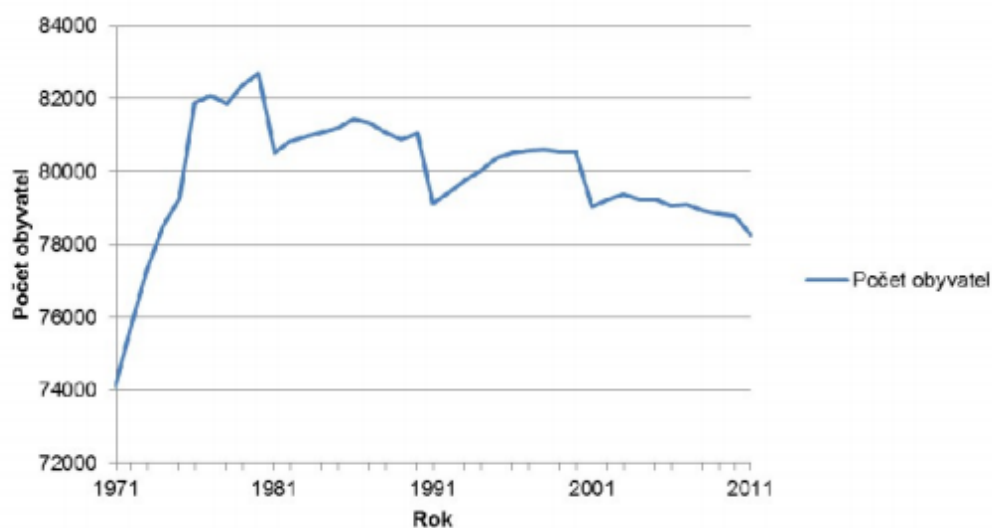
Obr. č. 2: ORP Sokolov – Stav ÚPD k 31. 12. 2016 (URL 1)



Z přehledového diagramu obr. č. 2 je zřejmé, že většina obcí v působnosti obce s rozšířenou působností Sokolov má platnou územně plánovací dokumentaci vydanou dle stavebního zákona, a menší část před 1. 1. 2007, tedy dle stavebního zákona č. 50/1976 Sb., a i v těchto případech je již pořizován územní plán dle platné legislativy, pouze dvě obce nemají žádnou územně plánovací dokumentaci.

Pro rozvoj a využívání zastavitelných ploch je stěžejní počet trvale žijících obyvatel, případně jejich nárůst. Základní potřebou, a předpokladem pro naplnění této vize je dostatek pracovních příležitostí. Velký podíl zdroje pracovních příležitostí představuje odvětví těžebního průmyslu, který je dlouhodobě na ústupu. V souvislosti s tím zaznamenává region dlouhodobý pokles obyvatel, jak je možné vidět na obr. č. 3. Důsledkem tohoto vývoje je stagnující územní rozvoj, zejména z hlediska nové zástavby na plánovaných rozvojových plochách.

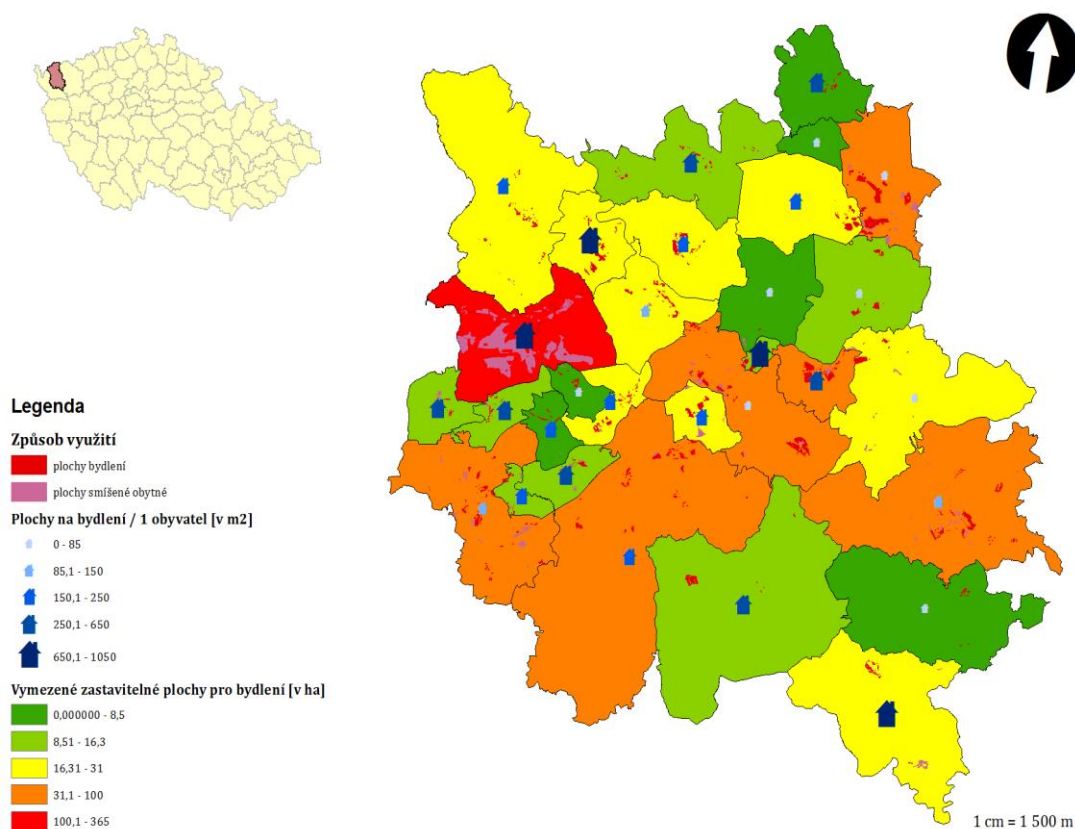
Obr. č. 3: Vývoj počtu obyvatel ORP Sokolov mezi lety 1971-2011



Zdroj: ÚAP ORP Sokolov (2016)

Přehledový diagram na obr. č. 4 znázorňuje na základě shromážděných dat ČSÚ a dat Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Sokolov ve všech obcích množství zastavitelných ploch se současným zobrazením těchto ploch připadající na jednoho obyvatele. Základním ukazatelem pro výběr zkoumaných obcí byl tedy velký objem zastavitelných ploch a zároveň velký objem ploch připadající na jednoho obyvatele. Další podporující údaje jsou dále uvedeny v charakteristikách obcí, zejména pak z platných územně plánovacích dokumentací obcí. Dle těchto kritérií byly pro další zkoumání touto prací vytipovány obce: Nová Ves, Josefov, Šabina, Rovná, Krajková, Habartov.

Obr. č. 4: Přehledový diagram rozsahu zastavitelných ploch a množství zastavitelných ploch připadajících na 1 obyvatele



Zdroj: ÚAP Sokolov (2016) – zpracování Bc. Lukáš Švéda

Tab. č. 1: Počet obyvatel a jeho vývoj ve vytipovaných obcích ORP Sokolov mezi lety 2001-2011 a 2011-2015

Obec	Rok		Rozdíl mezi lety 2001 a 2011		Rok		Rozdíl mezi lety 2011 a 2015	
	2001	2011	Absolutní	Relativně	2011	2015	Absolutní	Relativně
Nová Ves	256	232	-24	-9,4	232	209	-23	-9,9
Josefov	305	345	40	13,1	345	358	13	3,8
Šabina	285	316	31	10,9	316	298	-18	-5,7
Rovná	593	481	-112	-18,9	481	353	-128	-26,6
Krajková	832	901	69	8,3	901	906	5	0,6
Habartov	5390	5169	-221	-4,1	5169	4889	-280	-5,4

Zdroj: ÚAP Sokolov (2016), vlastní zpracování

Souhrnně byl pro výběr zkoumaných obcí typický údaj vývoje počtu obyvatel, který je buď stagnující, nebo má klesající tendenci, a i v případě mírného nárůstu není dostačující pro využití území dle prognóz pramenících z dob většího

průmyslového rozmachu. Úbytek pracovních míst související s útlumem těžby, se projevuje ve velké části regionu. I v obcích, kde počet obyvatel mírně rostl mezi lety 2001 – 2011, nyní vykazují pokles (Šabina), nebo téměř stagnuje (Krajková), a také v obci Josefov, kde mezi lety 2001-2011 byl nárůst o 13%, je nyní jen 3,8%. Přehledová tabulka č. 1 obsahuje k vytipovaným obcím údaje k vývoji počtu obyvatel pro období mezi lety 2001-2011 a 2011-2015, z důvodu posouzení, co možná nejaktuálnějšího stavu a přitom znalosti předchozího průběhu.

5. Metodika

Základním charakteristickým rysem sledovaného území vyplývá z definice pojmu dle stavebního zákona § 2, odst. 1 písm. j) - zastavitelnou plochou je plocha vymezená k zastavění v územním plánu. Výčet je tedy zúžen na obce, které mají platnou územně plánovací dokumentaci. Seznam územních dokumentací je možné dohledat dle on-line systému evidenci územně plánovací činnosti na stránkách Ústavu územního rozvoje, Územní plánování a stavební řád (UUR, 2014).

V této práci jsou pro identifikování okruhu zkoumaných obcí použita data z Českého statistického úřadu (dále jen „ČSÚ“), zejména byl sledován vývoj počtu obyvatel. Data Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (dále jen „ČÚZK“) byla využívána pro nahlížení do katastru nemovitostí a sledování množství zastavitelných ploch, a dle evidence stavebního úřadu a vlastním průzkumem byly získány údaje o již realizovaných stavbách. Dále byly, v koordinaci s uvedenými daty, použity také údaje z Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Sokolov s poslední provedenou aktualizací v roce 2016, a v neposlední řadě také údaje z územně plánovacích dokumentací konkrétních obcí. Pro přehlednost jsou součástí práce kartogramy, tabulky a také grafy o vývoji počtu obyvatel.

Dle těchto dat bylo vytipováno šest obcí s nejméně příznivými údaji a byla zvolena metodika dotazníkového šetření, která byla doplněna vlastním průzkumem a osobním jednáním s představiteli obcí v návaznosti na platnou legislativu.

5.1. Dotazníkové šetření

Pro shromáždění statisticky nedostupných informací a vytvoření celkového náhledu na problematiku očima představitelů obcí, a to ve všech obcích ORP Sokolov, včetně šesti identifikovaných pro další zkoumání touto prací, byl sestaven dotazník. Jediným kritériem pro výběr dotazovaných obcí, byla zpracovaná územně plánovací dokumentace, ať již dle platné legislativy (stavební zákon), nebo dle překonaného stavebního zákona, platného před 1. 1. 2007 (zákon č. 50/1976 Sb.). Z přehledového diagramu obr. č. 2 je patrné, že se jedná o 28 obcí.

Dotazník byl vložen, rozeslán prostřednictvím e-mailu s odkazem www.surveio.com/survey/d/B9B8W4I2X9V2E0S8T a následně v této aplikaci také vyhodnocován.

5.1.1. Cíle a obsah dotazníku

Cílem dotazníkového šetření bylo shromáždit údaje, jak vnímají zástupci obce přiměřenost zastavitelných ploch, zájem o ně a zda považují zastavitelné plochy vymezené v územním plánu za použitelné. Snahou bylo získat komplexní souhrn informací zahrnující různá hlediska pohledu, která pomohou zjistit a definovat potřebná specifika území, konkrétní postupy a problémy zejména ve vtypovaných obcích.

Obsahem byly například dotazy, které měly prověřit rozsah zastavitelných ploch ve vlastnictví obcí, nebo také zda mají představitelé obcí povědomost o tom, zda se na jejich území nachází zastavitelné plochy nevhodně vymezené a množství je odpovídající, a zdali mají zkušenost s řešením této problematiky.

5.1.2. Rozsah dotazníku

Byl vytvořen dotazník, který je sestaven z 15 otázek.

Jsou obsaženy také základní zjišťovací otázky.

- 12 otázek je uzavřeného typu
 - 6 dichotomických – jde o výběr ze dvou odpovědí (ano/ne)
 - 5 škálových – respondent uvádí svůj postoj výběrem ze stupnice
 - 1 alternativní - možnost výběru jedné z několika alternativ
- 3 otázky jsou otevřené specifikující – respondent uvádí konkrétní odpověď

Specifikace dotazníku je znázorněna na obr. 5-8.

Obr. č. 5-8: Dotazník

Zdroj: dotazníkové šetření – vlastní zpracování

5.2. Místní šetření

5.2.1. Osobní jednání s představiteli obcí

Pro doplnění informací proběhla formou rozhovorů osobní jednání už pouze s představiteli šesti obcí zkoumaných touto prací. Vzhledem k tomu, že konkrétně tyto obce se zaslaným dotazníkem nezabývaly, byl kladen důraz na dotazy obsažené v provedeném dotazníkovém šetření. Zejména se jednalo o průzkum registrované poptávky po pozemcích určených bydlení, a zda obec takové pozemky má ve svém vlastnictví. Dále také například, jestli představitelé obcí mají povědomost o pozemcích vymezených nevhodně a evidují-li s tímto vzniklé problémy.

5.2.2 Terénní průzkum

Velkým přínosem při shromažďování údajů byla vlastní znalost území, podpořena terénním průzkumem vytipovaných problematických lokalit. V těchto lokalitách bylo prověřováno, jestli existují překážky pro budoucí realizaci staveb navrhovaného využití, jako je například zamokření nebo příliš svažitý terén.

5.3. Tvorba charakteristiky

Vytipované obce jsou podrobněji charakterizovány (kapitola 4.), což je nezbytné pro představení podmínek, které mají s řešenou problematikou zastavitelných ploch souvislost. Zejména se jedná o údaje o počtu obyvatel, rozloze území, podílu zastavěného území, nadmořské výšce, případně přítomnosti chráněných území apod. Důležité jsou rovněž údaje z územně plánovacích dokumentací jednotlivých obcí, které udávají představu o rozsahu zastavitelných ploch.

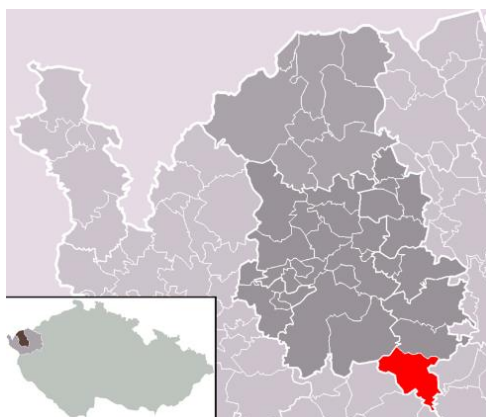
6. Výsledky práce

Na základě všech údajů, zjištěných dotazníkovým a vlastním šetřením, byla vytvořena komplexní analýza a posouzení objemu zastavitelných ploch sledovaných obcí. Výsledná zjištění byla přehledně shrnuta do grafů. Dalším postupem byl vytvořen náhled na problematiku se specifikací důvodů vymezování větších objemů zastavitelných ploch neadekvátní vývoji v území a počtu obyvatel, s následným vytvářením negativních důsledků.

6.1. Charakteristiky obcí

6.1.1. Obec Nová Ves

Obr. č. 9: Obec Nová Ves – širší vztahy, poloha (URL 2)



V souvislosti s vývojem počtu obyvatel, který činí dle dat ČSÚ (2015) 209 obyvatel, versus zastavitelné plochy se obec Nová Ves „umístila“ na prvním místě se statisticky nejméně příznivými údaji ze všech zkoumaných obcí. Na 1 obyvatele připadá 847 m² zastavitelných ploch pro bydlení. Obec Nová Ves má dvě katastrální území a dvě sídelní jednotky. Je nejnižnější obcí okresu a jedna s nejnvýše položených - 742 m. n. m. Celé správní území obce o rozloze 2 695 ha je součástí Chráněné krajinné oblasti Slavkovský les a vyskytují se zde maloplošná chráněná území. Tato oblast je příkladem nenarušené přírody v tzv. lázeňském trojúhelníku¹, pro kterou jsou typická rašeliniště s vzácnými a chráněnými druhy fauny i flóry. Významný podíl území Nové Vsi tvoří zemědělská půda (39,5 %) a více než polovinu lesní pozemky, celé území náleží do chráněné oblasti přirozené akumulace vod Chebská pánev a Slavkovský les s přítomností vodních zdrojů, a přírodní léčivých zdrojů s příslušným vymezením ochranných pásem.

Obec Nová Ves má zpracovaný Územní plán Nová Ves, který nabyt účinnosti 12. 4. 2014 (dále jen „ÚP Nová Ves“). Záměr pořídit ÚP Nová Ves schválilo zastupitelstvo obce v roce 2008. Projektant navrhl v Územním plánu Nová Ves téměř 22 ha zastavitelných ploch, z čehož je 17,7 ha pro bydlení, přičemž jsou zahrnuty Plochy smíšené obytné – rekreační, a to z důvodu, že je zde hlavní funkcí bydlení pouze s příměsí rekreace. Tyto údaje znázorňuje tabulka č. 2.

¹ Je turistická oblast, která je součástí většího turistického regionu Západočeské Lázně. Vrcholy pomyslného trojúhelníku tvoří lázně Karlovy Vary, Mariánské Lázně a Františkovy lázně.

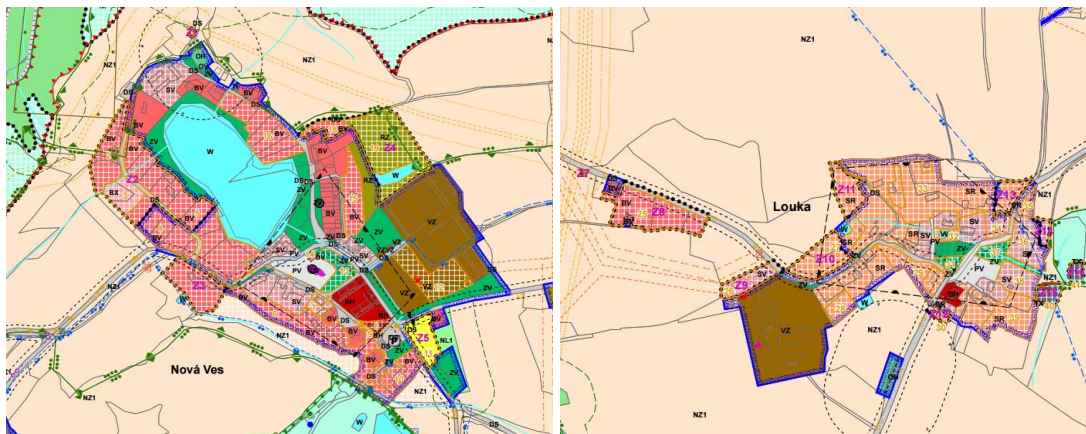
Tab. č. 2: Přehled navrhovaných záborů v ÚP Nová Ves podle funkčního využití lokalit

Plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra navrhov. záboru celkem (ha)	Z toho výměra navrhov. záboru ze ZPF celkem	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ (ha)				
			I.	II.	III.	IV.	V.
plochy bydlení – v rodinných domech - venkovské	9,55	0,98	0,80	0,18			
Plochy bydlení – v bytových domech	0,10	0					
Plochy bydlení – se specifickým využitím	0,39	0,22		0,22			
Plochy smíšené obytné – venkovské	1,78	0,03		0,02			0,01
Plochy smíšené obytné – rekreační	5,89	1,33					1,33
Plochy rekreace – zahrádkové osady	1,49	0					
Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	0,44	0					
Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	0,79	0					
Plochy dopravní infrastruktury – silniční	0,01	0					
Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	0,03	0					
Plochy technické infrastruktury – se specifickým využitím	0,28	0,28					0,28
Plochy veřejných prostranství	0,15	0,15					0,15
Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,92	0,20					0,20
CELKEM	21,82	3,19	1,02	0,20			1,97

Zdroj: Územní plán Nová Ves

Z následujících výřezů z koordinačního výkresu ÚP Nová Ves (obr. č. 10, 11) v porovnání s aktuálními snímky z veřejného portálu nahlížení do katastru nemovitostí (obr. č. 12, 13), je zřejmé do jaké míry jsou návrhové lokality využívány. Zastavitelné plochy pro bydlení jsou znázorněny červenou, oranžovou a fialovou barvou s bílou šrafovou a odpovídající výřezy aktuálních (1/2017) ortofoto snímků sídel v těchto částech nevykazují žádnou známku využití pro uvedený účel.

Obr. č. 10, 11: Výřezy z koordinačního výkresu ÚP Nová Ves – sídla Nová Ves a Louka



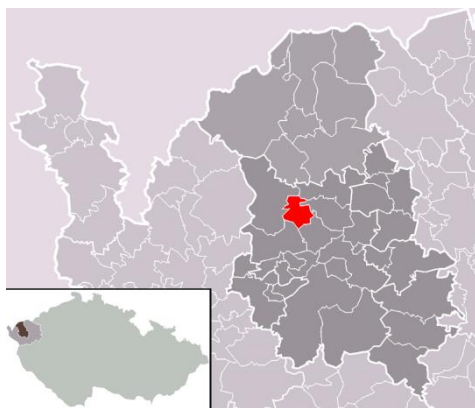
Zdroj: Územní plán Nová Ves

Obr. č. 12, 13: Výřezy ortofoto snímků obce Nová Ves – sídla Nová Ves, Louka (URL 3, URL 4)



6.1.2. Obec Josefov

Obr. č. 14: Obec Josefov – širší vztahy, poloha (URL 5)



Obec Josefov leží cca 7 km severozápadně od města Sokolova na nadmořské výšce 525 m. n. m. Svou rozlohou 833 ha se řadí mezi menší obce a dle dat ČSÚ (2015) má 358 obyvatel. 51,7 % území tvoří zemědělská půda, 36,9 % jsou lesní pozemky a 0,84 % představuje zastavěné území (7 ha). Obec je tvořena dvěma katastrálními územími a pěti sídelními jednotkami. Zajímavostí je, že jako jediná z obcí v ORP Sokolov má obě katastrální jednotky pojmenovány odlišně od názvu obce (k. ú Radvanov a Luh nad Svatavou). Současným centrem řešeného území je nejspíše vzniklé sídlo

Josefov, které je rozšířené podél průjezdné silnice. Z původního centra Radvanov, které dříve tvořily zemědělské usedlosti, zbyla jen centrální část a je dostavěna rekreačními objekty. Sídlo Luh nad Svatavou, historická ves, je rozšiřováno areály zahrádek podél řeky Svatavy v sousedství srubovými chatami ze 70. – 80. let sloužícími k individuální rekreaci, které stojí těsně u řeky Svatavy v záplavovém území Q100 leté vody řeky Svatavy. Osada Hřebeny představuje především zříceninu hradu Hartenberg. Území obce Josefov je tedy charakterizováno spíše jako území s rekreačním potenciálem, a zčásti plní funkci obytnou. Snadnější dostupnost umožňuje přítomnost železniční trati Sokolov - Kraslice se zastávkou v Luhu a Hřebenech. V celém řešeném území je nedostatek pracovních příležitostí.

Platnou územně plánovací dokumentací je Územní plán obce Josefov (dále jen „ÚPO Josefov“), který nabyl účinnosti 1. 8. 2006. Jako jediný, z dokumentací uvedených obcí, je pořízen dle stavebního zákona, platného před 1. 1. 2007 (zákon č. 50/1976 Sb.). Dokumentace má několik odlišností v porovnání s dokumentacemi pořízenými dle současně platného stavebního zákona – obsahuje obecně závaznou vyhlášku (závaznou část) a průvodní zprávu (směrnou část). Existují také určitá specifika, řešená v přechodných ustanoveních platného stavebního zákona, která určují pravidla pro změny v těchto dokumentacích, které se ovšem nedoporučují, vzhledem k tomu, že tyto dokumentace mají platnost pouze do roku 2020. Týká se to samozřejmě i ÚPO Josefov. Projektant v ÚPO Josefov odůvodňuje, že principem rozvoje sídel je intenzifikace, zefektivnění a zkvalitnění existujícího potencionálu území. Z tabulky č. 3 vyplývá, že celkový objem zastavitelných ploch, vyjma zeleně, je cca 49 ha. Plochy vesnického bydlení – BV a plochy smíšeného využití vesnického typu - SV představují z celkového objemu cca 29 ha. Jde tedy o trojnásobné rozšíření oproti ploše původního zastavěného území.

Tab. č. 3: Rekapitulace zastavitelných ploch ÚPO Josefov dle funkcí a sídla

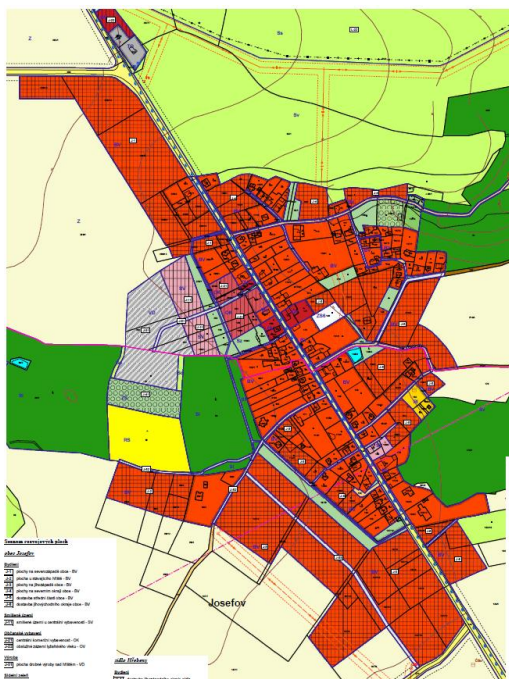
Sídlo	BV	SV	OV+OK	VD	R	zeleně	celkem
Josefov	15,81	0,69	0,84	1,61		0,6	19,55
Radvanov	9,29						9,29
Hřebeny	0,88	0,93	1,20	0,81		0,38	4,2
Luh nad Svatavou	0,92	0,51			15,6		17,03
Celkem	26,9	2,13	2,04	2,42	15,6	0,98	50,07

Zdroj: Územní plán obce Josefov

Pro ukázkou uplatňování zastavitelných ploch jsou níže uvedeny výřezy z ÚPO Josefov a ortofoto snímků sídel Josefov a Radvanov, kde je patrné vymezení

zastavitelných ploch největšího rozsahu. Na obr. 15 a 17 jsou výřezy z hlavního výkresu ÚPO Josefov a zastavitelné plochy pro bydlení jsou vymezeny červenou a fialovou barvou s černou šrafurou. Na obr. 16 a 18 jsou odpovídající výřezy aktuálních (1/2017) ortofoto snímků sídel a při porovnání je možné vidět, že míra uplatňování těchto ploch je velmi nízká.

Obr. č. 15: Výřez z koordinčního výkresu ÚPO Josefov – sídlo Josefov



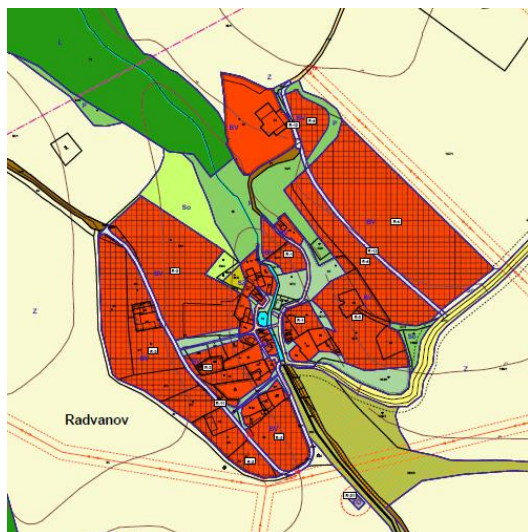
Zdroj: Územní plán obce Josefov

Obr. č. 16: Ortofoto snímek obce Josefov – sídlo Josefov



Zdroj: Zpracování Bc. Lukáš Švéda

Obr. č. 17: Výřez z koordinčního výkresu ÚPO Josefov – sídlo Radvanov



Zdroj: Územní plán obce Josefov

Obr. č. 18: Výřez ortofoto snímku obce – sídlo Radvanov (URL 6)

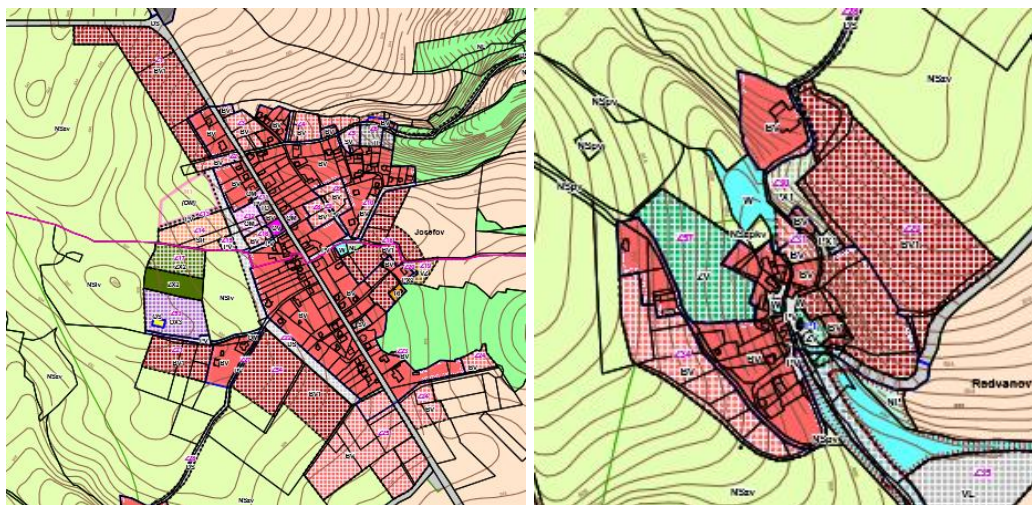


Obec má rozpracovaný Územní plán Josefov (dále jen „ÚP Josefov“). Záměr o jeho pořízení schválilo Zastupitelstvo obce Josefov v roce 2010. V současné době je ÚP Josefov již ve fázi po veřejném projednání, upravený pro vydání. Tento stav rozpracovanosti trvá od října 2015. Prvotním důvodem zdržení vydání byla realizace záměru hřiště, které do návrhu ÚP Josefov nebylo zahrnuto, a s platným ÚPO Josefov byl záměr v souladu. Pozdržení vydání bylo tedy záměrné. Následně došlo k rozpadu zastupitelstva a ani po vyhlášených volbách nedošlo k zvolení členů zastupitelstva, které by bylo usnášeníschopné k vydání ÚP Josefov.

Přesto, že dokumentace ÚP Josefov není dosud platná, obsahuje zajímavá specifika, která by z hlediska shromáždění údajů o obci Josefov neměla chybět.

Do prvotního návrhu ÚP Josefov, byly převzaty z ÚPO Josefov všechny zastavitelné plochy pro bydlení, které zahrnují také plochy smíšené obytné. Nad rámec ÚPO Josefov, bylo vymezeno nových 4,8 ha ploch pro bydlení, s tím že bylo vzato v úvahu částečné zastavění. Celkový návrh rozvojových ploch v součtu činil 30,3 ha, což v průběhu pořízení vyhodnotily dotčené orgány negativně. Také projektant v odůvodnění ÚP Josefov zmiňuje, že dle metodického pokynu nelze tento objem považovat za přiměřený a odůvodněný. V rámci dohodovacího řízení s dotčenými orgány bylo přijato řešení, kterým byla velká část (15,69 ha) vybraných zastavitelných ploch pro bydlení zařazena do ploch bydlení – specifického venkovského (BV1). Takto vymezené plochy jsou podmíněně využitelné k rozvoji až po prokázání využití min. 75 % součtu ostatních zastavitelných ploch bydlení (BV) vždy v jednotlivých sídlech. Na obr. č. 19 a 20 jsou dle výřezů hlavního výkresu patrné, jak byly plochy vymezeny. BV – plochy bydlení, které je možné zastavět v současné době, jsou znázorněny červenou barvou s bílou šrafurou a plochy BV1 hnědou barvou s bílou šrafurou.

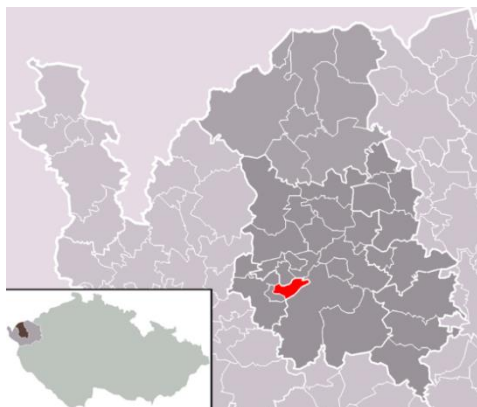
Obr. č. 19, 20: Výřezy z hlavního výkresu ÚP Josefov – sídla Josefov a Radvanov



Zdroj: ÚP Josefov

6.1.3. Obec Šabina

Obr. č. 21: Obec Šabina – širší vztahy, poloha (URL 7)



Obec Šabina patří s 507 ha mezi obce s nejmenší rozlohou v ORP Sokolov. Je tvořena pouze jedním katastrálním územím a jednou sídelní jednotkou, leží na pravém břehu řeky Ohře cca 9 km jihozápadně od města Sokolov, na nadmořské výšce 408 m. n. m. Významný podíl území, jako téměř v celém ORP Sokolov, zauímají lesní pozemky (43 %) a zemědělská půda (39,5 %). Zastavěné území obce bylo prověřeno v rámci aktualizace ÚAP ORP Sokolov (2016) a činí z celkové rozlohy 4 ha (0,79 %). Dle dat ČSÚ (2015) má obec 298 obyvatel.

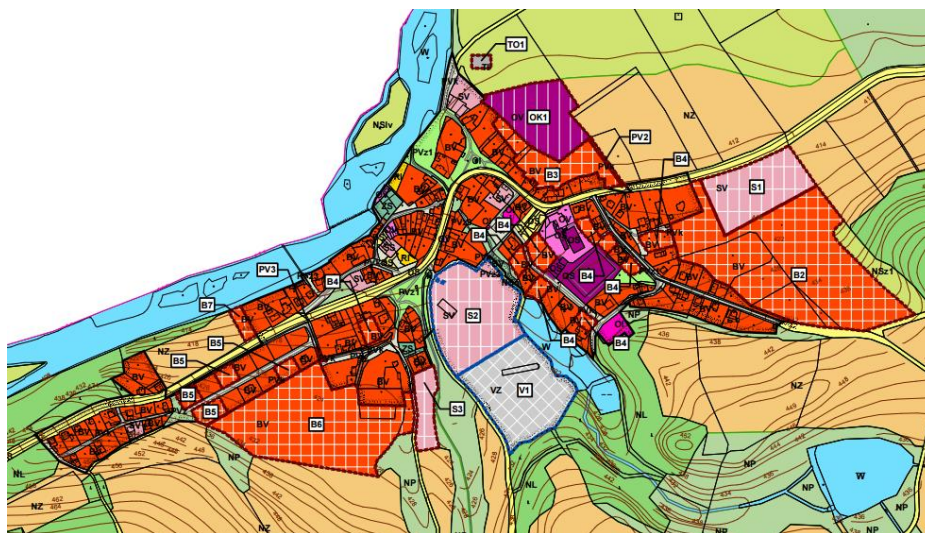
Obr. č. 22: Obec Šabina – letecký snímek (URL8)



Obec Šabina má zpracovaný Územní plán Šabina, který nabyl účinnosti 27. 2. 2009 a je platný včetně následné Změny č. 1 (dále jen „ÚP Šabina“). Záměr pořídit ÚP Šabina schválilo zastupitelstvo obce v roce 2003. V ÚP Šabina je vymezeno 8,7 ha zastavitelných ploch pro bydlení individuální venkovského typu a 5,6 ha ploch smíšených obytných, v kterých je dle hlavního využití zahrnuto bydlení v rodinných domech ve venkovských sídlech a v příměstských oblastech

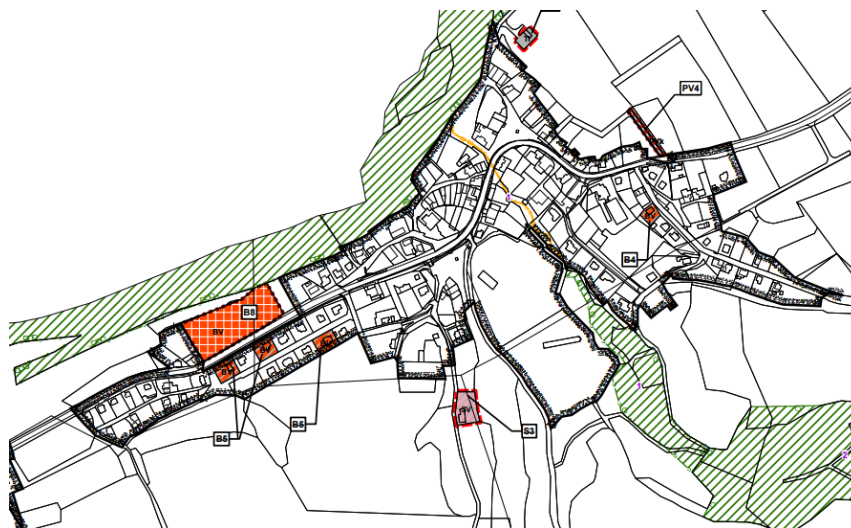
s hospodářským zázemím, obslužná sféra a nerušící výrobní činnosti. V součtu činí tedy plochy pro bydlení 15,3 ha, což by představovalo rozšíření o více než 300 %, v porovnání s plochami současně zastavěného území, což je patrné z obr. 23.

Obr. č. 23: Výřez z hlavního výkresu ÚP Šabina - sídlo



Zdroj: ÚP Šabina (2009)

Obr. č. 24: Výřez z hlavního výkresu Změny č. 1 ÚP Šabina – plocha B8



Zdroj: Změna č. 1 ÚP Šabina (2016)

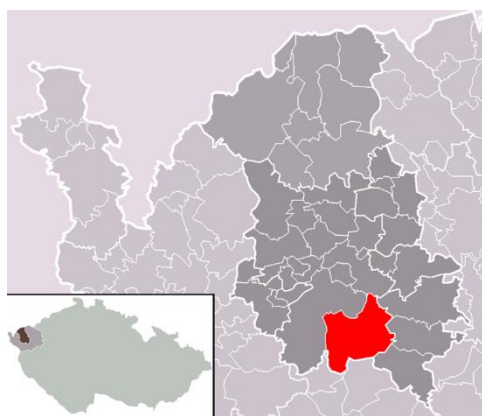
Úřad územního plánování ORP Sokolov vypracoval již dvě zprávy o uplatňování ÚP Šabina. Za uplynulé období 2009–2013 pořizovatel vyhodnotil, že od vydání ÚP Šabina došlo k částečnému využití zastavitelných ploch pro bydlení o 7,26 %, a proto konstatoval, že rozšíření zastavitelných ploch není odůvodněné. Návrh Zprávy však obsahoval pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu z důvodu uvedení

ÚP Šabina do souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 a Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje (povinnost dle stavebního zákona). Současně bylo nakonec, z podnětu schváleným zastupitelstvem obce, změnou projednáno rozšíření o další lokalitu – zastavitelnou plochu pro bydlení B8 (0,9 ha), znázorněnou na obr. 24. Po nabytí účinnosti byl tedy navýšen rozsah těchto ploch na 16,2 ha.

Další zprávou o uplatňování za uplynulé období 2013–2017, pořizovatel podle údajů, které měl k dispozici, zjistil, že bylo využito 3,1 % ploch Smíšených obytných venkovského typu, 9,2 % ploch pro Bydlení individuální venkovského typu a 2,6 % plochy Výroby zemědělské a konstatoval, že dle těchto zjištění nevyplývá potřeba vymezit nové zastavitelné plochy.

6.1.4. Obec Rovná

Obr. č. 25: Obec Rovná – širší vztahy, poloha (URL9)



Obec Rovná, která je tvořena šesti katastrálními územími a sedmi sídelními jednotkami, leží v jižní části sokolovského regionu, cca 15 km od města Sokolov, na nadmořské výšce 720 m. n. m, s obrovskou rozlohou 4 411 ha. Téměř celé správní území obce je součástí Chráněné krajinné oblasti Slavkovský les, z čehož vyplývá, že velmi velkou část území tvoří oblast s minimálním zásahem lidské

činnosti, jen lesy zde představují 64,8 % (2 859 ha). Podstatnou část počtu obyvatel, kterých je dle dat ČSÚ (2015) v souhrnu 353, pojímá sídlo Rovná v k. ú. Rovná u Sokolova.

Původní obec, která se rozkládala podél silnice na Kostelní Břizu s historickým začleněním do roku 1945, byla zcela zničena. Po odsunu německého obyvatelstva, se vysídlená obec stala součástí vojenského pásma Císařský les, což znamenalo úplnou likvidaci obce, a z původní zástavby zbyly jen základy domů. Po zrušení vojenského prostoru roku 1954 byl katastr Rovné připojen ke Kostelní Bříze. Nově byla obec vybudována na rovině za starou obcí po roce 1960. Vedení státu tehdy přišlo s nápadem, zde vybudovat „socialistickou vesnici“ podle vzoru tehdejšího Sovětského svazu. Mělo jít o vzorovou obec ukazující, jak osídlit vybydlené pohraničí. V roce 1969 tedy z panelových domů vznikla nová obec Rovná. Vzápětí se tento záměr ukázal jako utopistický – následkem nevyhovující polohy obce a zdejšího drsného podnebí, se občané stěhovali za prací do průmyslových center Sokolovska. Poslední velký zaměstnavatel – společnost Dexin, z obce odešel před šesti lety a nový není na obzoru. Stav věci nezlepšil ani fakt, kdy stát v roce 1989 do volných bytů přestěhoval Volyňské Čechy z bývalého Sovětského svazu.

Dnes zde z původně plánovaných tří tisíc žije jen 353 obyvatel. Obrovské dlužné částky vzniklé dodavatelům energií jsou příčinou přerušených dodávky tepla a teplé vody a chátrající byty zejí prázdnotou, celý jeden panelák je zcela opuštěný (Jakub Plíhal, 2017).

Obr. č. 26: Typický pohled na obec Rovná (URL 10)



Obec Rovná má zpracovaný Územní plán Rovná, který nabyl účinnosti 7. 1. 2012. Záměr pořídít ÚP Rovná schválilo zastupitelstvo obce v roce 2008. Zpracovatel (projektant) navrhl v územním plánu, i přes vývoj situace v obci, která ani v sebemenším nenaznačuje budoucí rozvoj, velké množství zastavitelných ploch, jejichž převážná část se nachází mimo zastavěné území, v jeho návaznosti, převážně jako ucelené rozvojové plochy pro bydlení (1 – BV1, 2 – BV2) situovaná západně a jihozápadně od současného sídla. Dle tabulky č. 4 jen plochy BV1, BV2 představují přes 13,7 ha.

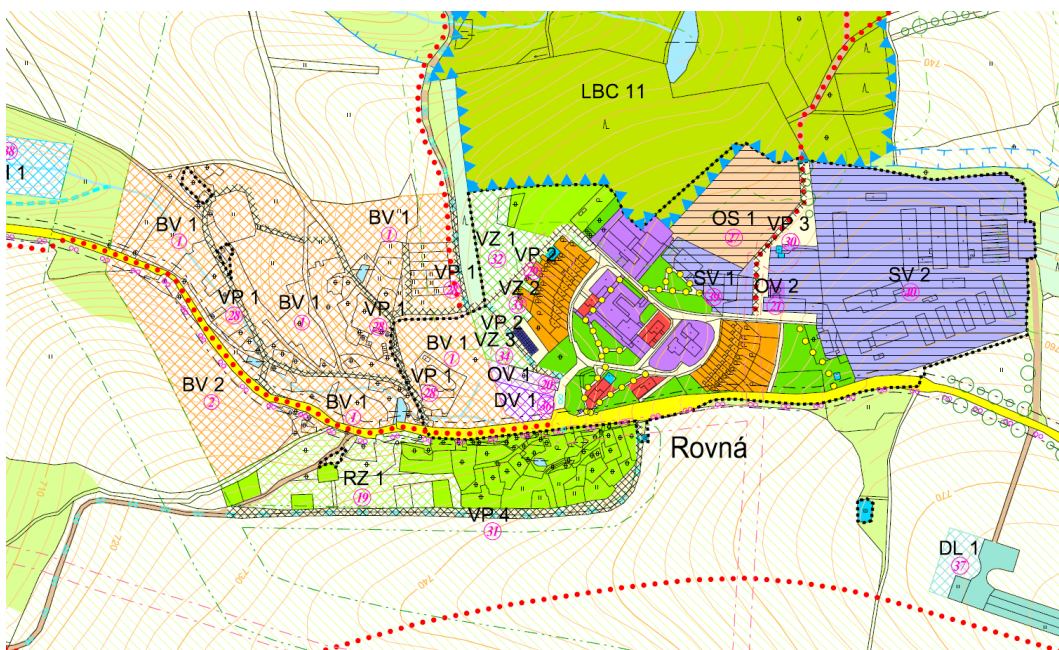
Tab. č. 4: Tabulka návrhových ploch z ÚP Rovná - Bydlení vesnické (BV)

označení	k.ú.	lokalita	výměra (m ²)	počet RD	druh pozemku	BPEJ	uvnitř ZÚ	Z/P	limity využití území
BV1	Rovná u S.	Rovná – západ	109583	107	zastavěná a ostatní plocha, TTP	III., IV., V.	část	Z	CHKO, CHOPAV, vymezeno bezp. p. VTL, o.p. lesa, meliorace, o.p. silnice
BV2	Rovná u S.	Rovná – západ	27789	27	ostatní plocha, TTP	IV., V.	—	Z	CHKO, CHOPAV, vymezeno bezp. p. VTL, o.p. silnice
BV3	Vranov u R.	Schramův mlýn	2129	2	zastavěná a ostatní plocha, TTP	V.	+	Z	CHKO, CHOPAV, o.p. lesa, o.p. silnice
BV4	Vranov u R.	mlýn v Podstráni	521	1	zastavěná a ostatní plocha	—	+	Z	CHKO, CHOPAV
BV5	Čistá u R.	proluka v Podstráni	1414	1	zastavěná a ostatní plocha	—	+	Z	CHKO, CHOPAV, o.p. lesa, o.p. silnice
BV6	Čistá u R.	Podstráni – jih	3567	2	ostatní plocha	—	—	Z	CHKO, CHOPAV, o.p. silnice, o.p. VN, o.p. lesa, o.p. vodního zdroje, o.p. vodovodu
BV7	Míře u R.	Míře	6839	4	zastavěná a ostatní plocha, TTP, les	II., IV.	část	Z	o.p. silnice, o.p. lesa
celkem			151842	144					

Zdroj: Územní plán Rovná

Na obr. č. 27 a č. 28 je z výřezu koordinačního výkresu Územního plánu Rovná a aktuálního snímku z katastru nemovitostí, možné vidět, do jaké míry jsou vymezené plochy využity. Zastavitelné plochy jsou znázorněny žlutou šrafurou s popisem BV 1, BV 2 a při porovnání s ortofoto snímkem je prokazatelné, že uplatnění těchto ploch je zanedbatelné.

Obr. č. 27: Výřez z koordinačního výkresu ÚP Rovná



Zdroj: Územní plán Rovná

Obr. č. 28: Výřez ortofoto snímku obce Rovná (URL 11)

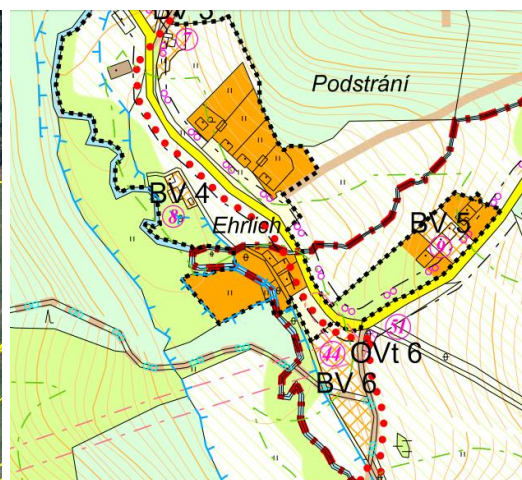


V květnu 2016 byla zpracována zpráva o uplatňování ÚP Rovná, jejíž součástí byly pokyny pro zpracování změny územního plánu. Na vypracování této zprávy si obec sjednala osobu splňující kvalifikační předpoklady, a která je v této věci zastupovala na základě smluvního vztahu (tzv. „létající pořizovatel“). Z této zprávy vyplynulo, že zastavitelné plochy pro bydlení byly z celkového objemu cca 15,2 ha využity z 2,6 %. Přesto, že z této zprávy nevyplynulo, že by byla prokázána nemožnost využít vymezené zastavitelné plochy, bylo dle pokynů (zadání) pro zahájení pořízení Změny ÚP Rovná, navrženo rozšíření plochy v Podstrání, k. ú. Vranov u Rovné o dalších cca 5000 m².

Obr. č. 29: Výřez ortofoto snímku obce Rovná (URL 12)



Obr. č. 30: Výřez z koordinčního výkresu Změny č. 1 ÚP Rovná



Zdroj: Změna č. 1 Územního plánu Rovná

6.1.5. Obec Krajková

Obr. č. 31: Obec Krajková – širší vztahy, poloha (URL 13)



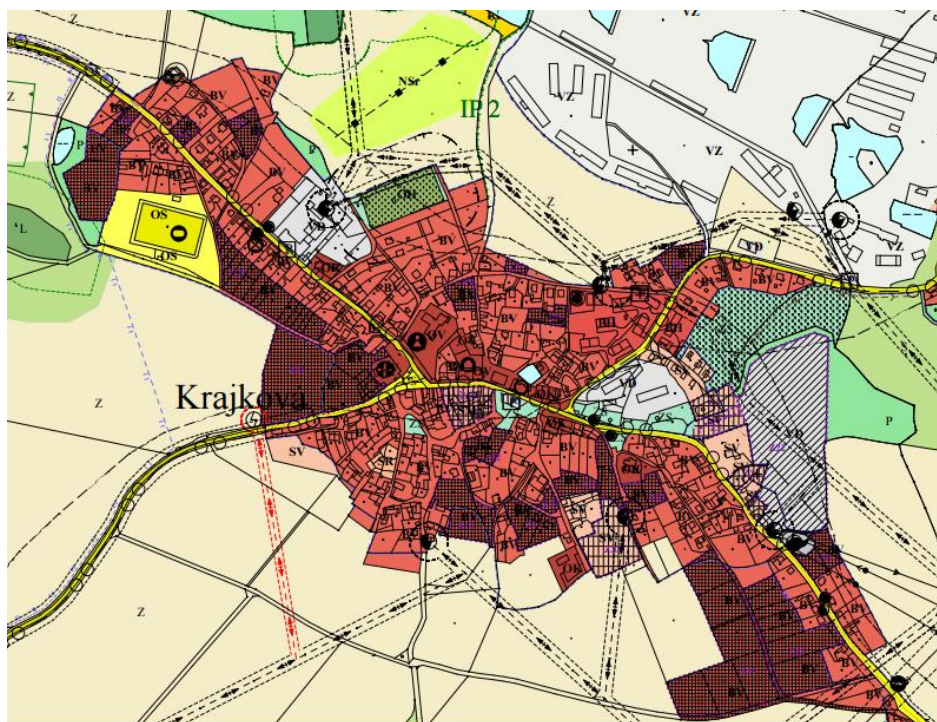
Obec Krajková zaujímá svou polohou severozápadní část území ORP Sokolov o rozloze 3522 ha. Nachází se na jihozápadním okraji Krušných hor v nadmořské výšce 582 m. n. m. Obec je tvořena sedmi katastrálními územími a devíti sídelními jednotkami, které nejsou funkčně propojeny, s dominantním sídlem Krajková. V severní polovině obce se rozprostírá Přírodní park Leopoldovy

Hamry, území chráněné pro svůj cenný krajinný ráz a přírodní hodnoty, s čímž souvisí, že je velká část území opět tvořena lesními pozemky (54,2 %), a také s nezanedbatelným podílem zemědělské půdy (34,3 %). Část tvořící zastavěné území zde představuje 0,53 % (18 ha). Dle dat ČSÚ (2015) má obec 906 obyvatel.

Obr. č. 32: Obec Krajková – letecký snímek (URL 14)



Obr. č. 33: Výřez z hlavního výkresu ÚP Krajková



Zdroj: ÚP Krajková

Obec Krajková má zpracovaný Územní plán Krajková, který nabyt účinnosti 14. 5. 2009 a je platný včetně následné Změny č. 1 (dále jen „ÚP Krajková“). Záměr pořídit ÚP Krajková schválilo zastupitelstvo obce v roce 2004. V ÚP Krajková je vymezeno 17,4 ha zastavitelných ploch pro bydlení vesnické, 0,4 ha pro plochy smíšené obytné - městské, 1,3 ha pro plochy smíšené vesnické a 2,1 ha pro plochy smíšené obytné – rekreace. V součtu je to 21,2 ha, v kterých je dle hlavního využití zahrnuto bydlení v rodinných domech nebo bytových domech, v některých případech s doplňkovými funkcemi. Z celkového objemu zastavitelných ploch 31 ha se jedná o 68,4 %.

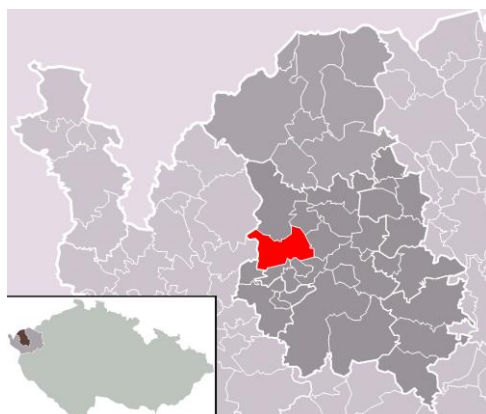
Obdobně, jako v případě obce Šabina, byly úřadem územního plánování ORP Sokolov vypracovány již dvě zprávy o uplatňování ÚP Krajková. Za uplynulé období 2009–2013 pořizovatel vyhodnotil, že od vydání ÚP Krajková došlo k částečnému využití zastavitelných ploch pro bydlení o 27,7 %, zastavitelných ploch vymezených pro rekreaci o 36,97 %, a zastavitelných ploch vymezených pro lehkou výrobu, výrobní služby a skladování o 38,06 %. Při posuzování využití jednotlivých typů polyfunkčních ploch vzal pořizovatel v úvahu fakt, že se obec Krajková skládá ze sedmi na sobě prakticky nezávislých sídel a vymezení jednotlivých druhů ploch i jejich procentuální využití je v jednotlivých sídlech rozdílné, proto zahrnul do vyhodnocení také požadavky občanů, shromážděné a schválené zastupitelstvem obce. Jednalo se o rozšíření ploch bydlení a zemědělského areálu. Jako součást Zprávy byly tedy zpracovány pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu.

Změnou č. 1 ÚP Krajková byla většina navrhovaných lokalit v rámci pořizování negativně vyhodnocena dotčenými orgány a v závěru byly rozšířeny plochy bydlení o 0,3 ha a byl rozšířen areál zemědělské výroby cca o 0,15 ha.

Zprávou, která prověřovala uplatňování ÚP Krajková za uplynulé období 2013–2017, bylo v podstatě konstatováno, že nedošlo k žádnému dalšímu využití zastavitelných ploch.

6.1.6. Město Habartov

Obr. č. 34: město Habartov – širší vztahy (URL 15)



Město je tvořeno třemi katastrálními územími a šesti sídelními jednotkami. Dle dat ČSÚ (2015) zde žije 4889 obyvatel, což je atypické v porovnání s ostatními zkoumanými obcemi. Prvenství ze zkoumaných obcí si drží Habartov v množství zastavitelných ploch pro bydlení, kterých je zde vymezeno 75,31 ha (níže je blíže rozvedeno v části

o ÚP). Z větší části se Habartov rozkládá na severozápadním okraji hnědouhelné Sokolovské pánve na rozhraní s Krušnými horami, v nadmořské výšce 484 m n. m. a rozlohou 2116 ha. Výrazně průmyslový charakter obce souvisel s hornickou činností v její bezprostřední blízkosti.

Obr. č. 35: Město Habartov – letecký snímek (URL 16)



Z původní jižněji situované obce, s postupující těžbou, zbyla jen malá část. Město tvořila panelová zástavba a např. ve staré části Habartova, dnešní dvojdomky a trojdomky, důlní společnost postavila byty pro horníky. Řada malých domků byla stavěna i v oblasti Kluče. Výstavba byla živelná, často bez plánů. Nyní je město tvořeno kromě sídliště se zbytkem staré obce a dvěma místními částmi – Kluč a Úžlabí, sídly Lítov s osadou Na rovince a Horním Částkovem, připojenými k Habartovu od r. 1976. Vzhledem k poloze je obci přiřazena přirozená spádovost k městu Sokolov, který plní zároveň funkci střediska zaměstnanosti.

Obr. č. 36 : Jezero Medard (URL 17)



Na okraji obce je v současné době území po ukončené důlní činnosti zrekultivováno jako rekreační oblast s vodními plochami. Zajímavostí nadmístního významu je jezero Medard (500 ha vodní plochy), které vzniká také na místě bývalé důlní činnosti v jižní části Habartova.

Město Habartov má zpracovaný Územní plán Habartov, který nabyl účinnosti 1. 8. 2009, nyní je právní stav zpracovaný včetně dvou následných změn (dále jen „ÚP Habartov“).

Dle textové části ÚP Habartov je zástavba včetně plánované koncepce nejvýznamněji zastoupena v sídlech – Habartov, Lítov a Horní Částkov.

Habartov, jako sídlo obce představuje nejvýznamnější část, kde se odehrává stávající zástavba s převahou bydlení se službami, včetně rozvojových lokalit, které převážně také zahrnují plochy pro bydlení, ve vazbě na stávající průjezdnou komunikaci. Zastoupeny jsou zde také plochy pro rekreaci a občanskou vybavenost. Sídlá Lítov a Horní Částkov jsou koncipovány obdobně, jen v části je rozšiřován stávající průmyslový areál.

Tab. č. 5: ÚP Habartov - přehled navrhovaného záboru půdy ze ZPF podle funkčního využití lokalit:

Funkční využití	Výměra navrhov. záboru celkem (ha)	Z toho výměra navrhov. záboru ze ZPF celkem (ha)	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ (ha)					
			I.	II.	III.	IV.	V.	nemá
pro plochy bydlení individuálního	12,46	6,30			1,77	4,53		
pro plochy bydlení vesnického	28,90	26,87	0,55		14,99	10,64	0,69	
pro plochy smíšené obytné vesnického typu	20,68	18,89	0,19	0,63	1,37	14,50	2,20	
pro plochy smíšené obytné městského typu	13,27	3,69				3,69		
pro plochy dopravní infrastruktury	0,93	0,54			0,15	0,05		0,34
pro plochy technické infrastruktury	0,15	0,12	0,04		0,08			
pro plochy občanského vybavení nekomerční	6,35	0						
pro plochy občanského vybavení komerční	3,49	0,78				0,78		
pro plochy občanského vybavení sportu	0,23	0						
pro plochy rekreace hromadné	17,11	0						
pro plochy rekreace individuální	0,73	0						
pro plochy výroby drobné a řemeslné	0,25	0						
pro plochy výroby průmyslové	0,08	0						
pro plochy zeleně sídelní	2,56	1,08			0,49	0,59		
pro plochy smíšené krajinné zóny - lesoparku	2,07	0						
celkem	109,26	58,27	0,78	0,63	18,85	34,78	2,89	0,34

Zdroj: Územní plán Habartov, právní stav po změnách 1,2 (2017)

Pokud jde o zastavitelné plochy, lze dle zpracovatele ÚP Habartov předpokládat, díky poloze města a s ohledem na návrh změny v území kolem vodní nádrže Medard, kde je vize vytvoření nového střediska cestovního ruchu a rekreace nadmístní důležitosti, že dojde ve správním území obce Habartov k navýšení počtu obyvatel

na téměř 7000, což je zvýšení počtu trvalých bydlicích na 127 %. S ohledem na toto odůvodnění bylo v ÚP Habartov vymezeno 109,26 ha zastavitelných ploch v celkovém objemu, z čehož je 75,31 ha (68,9 %) pro bydlení, jak je patrné z tabulky č. 5.

Ze zprávy o uplatňování za uplynulé období 2009–2013, vypracované úřadem územního plánování a schválené zastupitelstvem obce Habartov vyplynulo, že od vydání Územního plánu Habartov, došlo pouze k částečnému využití rozvojových ploch vymezených Územním plánem Habartov. Konkrétně se jedná o 1,67 % ploch Bydlení individuálního (BI), 2,15 % ploch Bydlení vesnického (BV) a 11,17 % ploch Smíšených obytných vesnického typu (SV) v obci Habartov, 1,67 % ploch BV v sídle Horní Částkov a 5,69 % ploch SV v sídle Lítov. Podle údajů, které měl pořizovatel k dispozici, bylo tedy k 30. 4. 2013 využito 2,27 % ploch pro bydlení, ostatní plochy využity nejsou.

V letošním roce 2017 bude zpracována zpráva o uplatňování územního plánu za uplynulé období 2013–2017, ve kterém dle průzkumu opět nedošlo k výraznému využití zastavitelných ploch pro bydlení.

6.1.7. Shrnutí

Pokud bychom shrnuli uvedené údaje o obcích, těžko bychom hledali společné rysy. Podobnosti nenajdeme příliš ani v charakteru zástavby, který se mnohdy liší i v jednotlivých sídlech obcí. Každopádně však mají společnou, ne příliš příznivou indicii. Všechny uvedené obce zaznamenávají velmi nepatrný rozvoj na zastavitelných plochách svého území. Příčiny a důsledky také nesou určitou podobnost a jejich rozbor je výsledkem této práce.

Tab. č. 6: Množství zastavitelných ploch, jejich uplatňování, prognóza

Obec	Zastavitelné plochy pro bydlení (ZPB) vymezené v ÚP [m ²]	Počet obyvatel 2015	ZPB/1 ob.	ZPB uplatněné za dobu platnosti ÚP [m ²]	Zbývá ZPB	Prognóza - na jak dlouho vystačí ZPB při aktuálním tempu využití
Nová Ves	177000	209	847	0	177000	∞
Josefov	303000	358	846	37000	266000	cca 79 let
Šabina	162000	298	513	10166	151834	cca 119 let
Rovná	151842	353	430	3948	147894	cca 337 let
Krajková	212000	906	234	58724	153276	cca 21 let
Habartov	753100	4889	154	17096	736004	cca 344 let

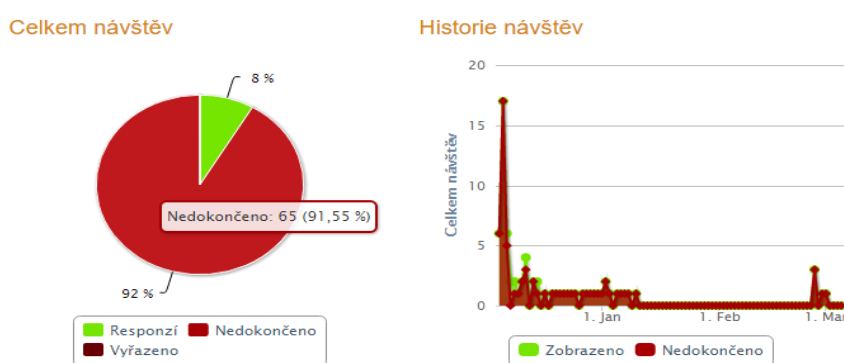
Zdroj: ÚAP Sokolov (2016), ÚP obcí, vlastní zpracování

Tabulka č. 6 shrnuje údaje o celkovém rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení vymezených v platných územních plánech jednotlivých obcí. Je uvedeno množství

ploch již využitých od nabytí účinnosti ÚP, zastavitelné plochy nevyužité a prognóza vývoje uplatňování těchto ploch při stávajícím tempu využití. Například v obci Rovná je z celkového objemu 151842 m² zastavitelných ploch pro bydlení využito 3948 m² (v tomto případě za 9 let), zbývajících 153276 m² by tedy při stávajícím tempu využití mohlo vystačit na dalších 337 let. Souhrnně je také pro jednotlivé obce uveden rozsah zastavitelných ploch pro bydlení připadající na jednoho obyvatele.

6.2. Výsledky dotazníkového šetření

Obr. č. 37: Znárodnění podílu počtu shromážděných dotazníků a historie návštěv při vyplňování



Zdroj: dotazníkové šetření - vlastní zpracování

Po odeslání e-mailu s vloženým přímým odkazem na webovou stránku s on-line dotazníkem, se nashromáždilo šest vyplněných dotazníků v plném rozsahu, a to od obcí Loket, Chodov, Nová Ves, Bukovany, Horní Slavkov a Staré Sedlo. Dále dle statistik návštěvnosti bylo zjištěno dalších 65 přístupů, u kterých nelze určit, v jaké fázi rozpracovanosti se nacházejí.

Pro malý počet odpovědí byla prodlužována lhůta s možností doplnění, ale opět, i přes opakovanou písemnou a telefonickou urgenci, nebyl počet odpovědí navýšen. Několik obcí se pokusilo o vyplnění, ale s dotazy, které byly položeny, aby byly získány potřebné informace, si nevěděli rady. Přesto byly výsledky dotazníkového šetření samozřejmě vzaty v úvahu a jsou součástí této práce.

Pro shrnutí výsledků lze říci, že komplexně vyplněných dotazníků, které mohly být podrobeny detailnější analýze, bylo shromážděno pouze 21 %, z celkového počtu dotazovaných (počítáme-li jednu odpověď za obec). Výsledky tohoto vzorku respondentů není reprezentativní a navíc vzhledem ke svému rozsahu neumožňuje statistické vyhodnocení, nelze proto souhrnně zařadit do celkové analýzy. Důvodem je také skutečnost, že se v podstatné části jedná o obce, spadající do té menší skupiny

s příznivějšími statistickými údaji. Vyhodnocení pozitivnějších analýz naopak poskytuje materiál vhodný ke srovnání s obcemi zkoumanými touto prací.

Vyplněný dotazník zaslaly obce: Loket, Chodov, Horní Slavkov, Bukovany a Staré Sedlo.

Z vybraných odpovědí dotazníku z tohoto obdrženého vzorku respondentů vyplývá, že ve dvou případech byl vyplněním dotazníku pověřen úředník. Kromě jedné, všechny obce uvádějí, že registrují zájem občanů o koupi pozemků za účelem výstavby pro bydlení. Různorodé byly odpovědi na otázku, zda jsou vymezené zastavitelné plochy pro bydlení vymezeny v odpovídajícím rozsahu tak, aby byl odpovídající poptávce. Zde se obce Bukovany, Staré Sedlo a Loket domnívají, že vymezené množství je přiměřené rozvoji, v Chodově usuzují, že mají nadbytek zastavitelných ploch a Horní Slavkov má za to, že má obec nedostatek zastavitelných ploch. Všechny obce, kromě Lokte, uvádějí, že mají ve svém vlastnictví plochy vymezené územním plánem pro bydlení. Míru využití zastavitelných ploch uvádí nejvíce Loket – 50% a nejméně uvádí Chodov – 5%. Dlouhodobě nevyužitých lokalit uvádí nejméně Loket – 20% a Chodov například uvádí 50%. Mezi hlavní důvody patří vlastnická práva pozemků, ochranná pásma a nevhodná poloha či plocha s problémovým zasíťováním a dopravní obslužností. Současně uvádějí, že tyto důvody nemají vliv či jen výjimečně na současný rozvoj města.

Z okruhu zkoumaných obcí vyplnila dotazník pouze obec Nová Ves a z rozboru odpovědí dotazníku vyplývá, že téměř neregistrují zájem občanů o koupi pozemků k bydlení a domnívají se, že množství ploch vymezených v ÚP Nová Ves jsou přiměřené rozvoji obce. Za dlouhodobě nevyužitě považují 10 % zastavitelných ploch a jako důvod je uveden podmáčený terén. Z dalších odpovědí lze dovodit, že obec vlastní pozemky, které by ráda využila pro výstavbu, ale ÚP Nová Ves to neumožňuje, o řešení však neuvažuje. Při vymezování zastavitelných ploch označují jako nejproblémovější jednání s orgánem ochrany ZPF, který dle jejich názoru formálně rozhoduje na základě bonitací provedených v 60. letech, tzv. „od stolu“, protože skutečný stav vykazuje jiné parametry. Evidují podání návrhů na změnu ÚP a v případě těch smysluplných se snaží vyjít vstříc.

6.3. Zjištěné výsledky k vymezení zastavitelných ploch územně plánovací dokumentací

6.3.1. Porovnání vymezení před a po 1. 1. 2007

Vymezení zastavitelných ploch bylo posuzováno odlišně dle stavebního zákona před 1. 1. 2007 a po tomto datu, kdy vešel v platnost nový stavební zákon (zákon č. 183/2006).

Dle postupu pořízení před 1. 1. 2007 je možné spatřovat vymezení většího rozsahu, kdy byl spíše upřednostňován hospodářský rozvoj a s tím spojená vize rozvoje bydlení. Dle obr. č. 2 lze odvodit, že v ORP Sokolov má územní plán pořízený před tímto datem pouze 6 obcí. Jednou z nich je obec Josefov, která je zkoumaná touto prací, a dle dat uvedených v charakteristice – Kapitola 4., lze potvrdit, že i zde je objem ploch vymezených pro zastavění nadměrný.

Tento trend přetrvával ještě v začátcích v platnosti územního plánu (zákon č. 183/2006). Jedním z důvodů byla aplikace tehdy nových ustanovení, která v porovnání s předchozím postupem byla velmi inovativní. Příkladem jsou v tomto případě Územní plány Habartov a Šabina.

V souvislosti s přijatými směrnice evropské unie začal být kladen mnohem větší důraz na ochranu životního prostředí, hodnot, zemědělské půdy a zároveň ochranou krajiny, kterou se významně zabývá SKLENIČKA P. (2003). Postup, který je v tomto smyslu obsažen ve stavebním zákoně, je možné spatřovat v rozpracovaném Územním plánu Josefov.

6.3.2. Možnosti posouzení rozsahu zastavitelných ploch v průběhu pořízení územních plánů

V průběhu pořízení se dokumentací v několika fázích projednání zabývají dotčené orgány, které ji posuzují z hlediska veřejných zájmů, jde například o ochranu životního prostředí, veřejné zdraví nebo ochrana lesa.

Pokud tento fakt shrneme, ve výsledku to znamená, že dotčené orgány ovlivňují rozsah vymezených zastavitelných ploch pouze v případě, jedná-li se o jimi sledované veřejné zájmy. Z pravidla se jedná o regulaci s ohledem na zábor zemědělské půdy, ochranu přírody, případně vzniká-li riziko překročení hygienických limitů. Jestliže tedy vymezené zastavitelné plochy neovlivňují žádné z veřejných zájmů, které mají za úkol chránit příslušné dotčené orgány, rozsah zastavitelných ploch je ponechán, dle návrhu. Regulace je pak uplatňována pouze na základě posouzení projektanta, jehož snahou je většinou převzít veškeré požadavky obce, jak vyplynulo z osobního jednání s projektantem a představiteli obcí.

Součástí povinných obsahových náležitostí textové části odůvodnění územního plánu dle přílohy č. 7 Vyhlášky 501/2006 Sb., je Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, kde projektant vyhodnotí, zda jsou před vymezením nových zastavitelných ploch dostatečně využity plochy proluk v zástavbě vně zastavěného území. Má tedy možnost polemiky v případě, že požadavky navrhovaných lokalit jsou příliš přemrštěné a neuvážené.

Například v ÚP Krajková, který byl ORP Sokolov pořízen jako jeden z prvních dle stavebního zákona účinného od 1. 1. 2007, projektant vyhodnotil pouze jednou větou – „Využití zastavěného území pro rozvoj obce je účelné a odpovídá rozvojovým potřebám“.

ÚP Nová Ves je vyhodnocení pojato jako konstatování, že zastavitelné plochy nedosahují rozsahu původní historické zástavby obce, kdy obec měla 2000 obyvatel. A z hlediska budoucího vývoje není zapotřebí zastavět všechny plochy, které byly historicky zastavěny. Pojetí je tedy vzato z opačného pohledu.

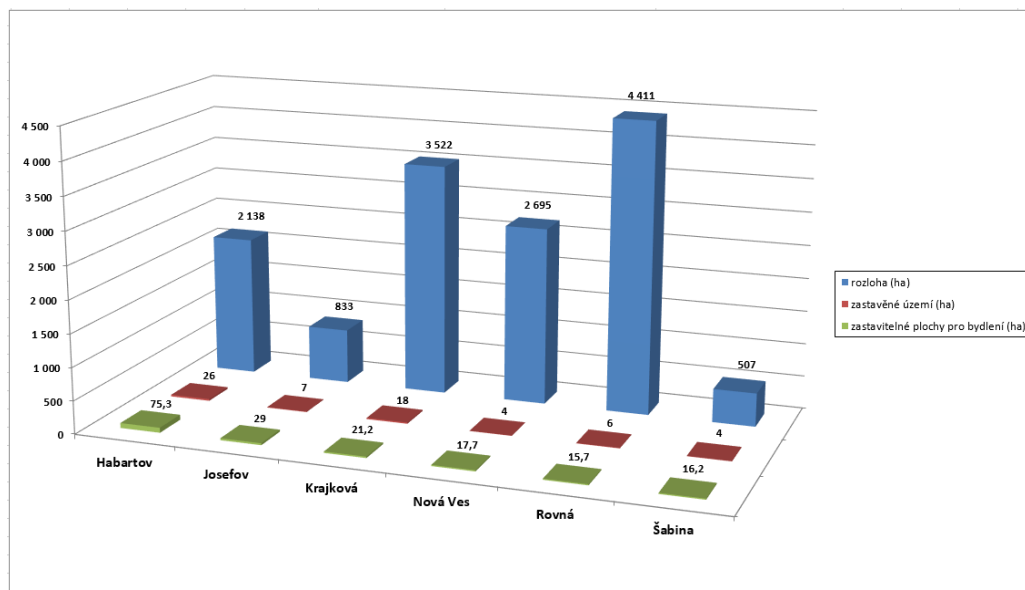
Zpracovatel ÚP Rovná konstatuje, že vymezení zastavitelných ploch předcházela důkladná analýza potřeb v území, a zastavěné území je považováno za využitě. Analýza potřeb v území ani prokázání využití zastavěného území však blíže popsáno není a výsledky místního šetření vykazují v podstatě opak tohoto tvrzení, až na částečné využití zastavěného území.

Pouze v obci Josefov jsou vymezené plochy dle metodického pokynu vyhodnocené jako v tomto objemu jako nepřiměřené a neodůvodněné, a polovina je přesunuta do jakési „pseudoetapy“, kdy je podmínkou využitelnosti k rozvoji až po prokázání využití min. 75 % součtu ostatních zastavitelných ploch bydlení (BV) vždy v jednotlivých sídlech.

Při bližším zkoumání průběhu pořízení ÚP Josefov však bylo zjištěno, že prvotní návrh měl využitelné všechny plochy pro bydlení a výsledné řešení bylo kompromisem v dohodovacím řízení s dotčeným orgánem, který požadoval některé plochy vypustit.

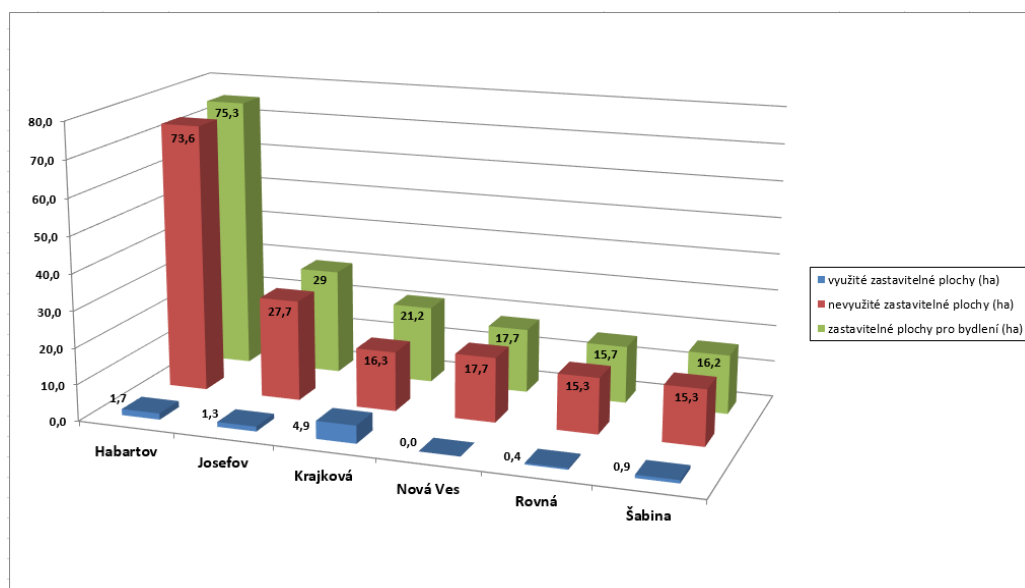
6.4. Míra využití zastavitelných ploch zkoumaných obcí

Obr. č. 38: Znázornění podílu zastavěného území a zastavitelných ploch pro bydlení vůči celk. rozloze obce



Zdroj: vlastní zpracování

Obr. č. 39: Znázornění podílu využitých a nevyužitých zastavitelných ploch pro bydlení vůči celkovému objemu vymezení dle ÚPD – souhrnně pro všechny zkoumané obce

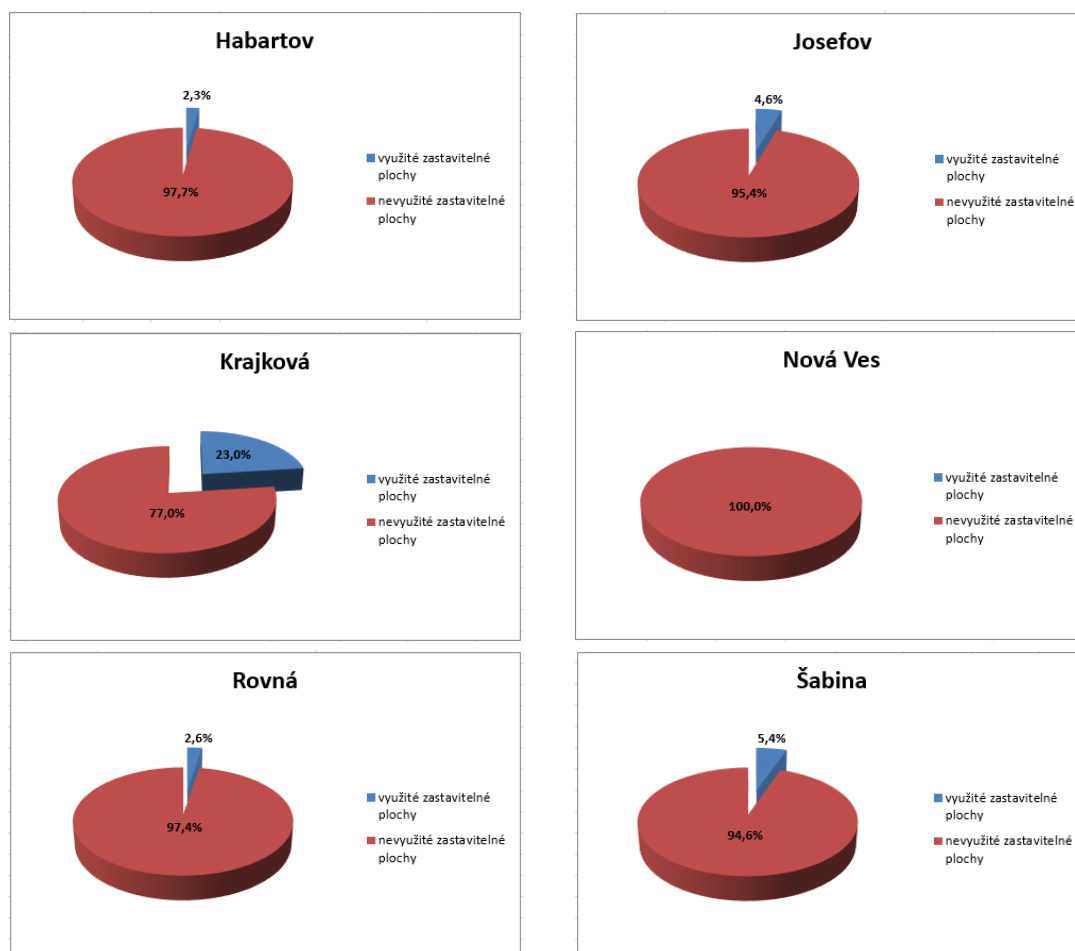


Zdroj: vlastní zpracování

Základním údajem obce je její rozloha, která je znázorněna pro všechny zkoumané obce grafem obr. č. 38 současně s promítnutím podílu zastavěného území a zastavitelných ploch. Objem zastavitelných ploch s vyjádřením podílu již využitých zastavitelných ploch souhrnně pro všechny zkoumané obce porovnává graf obr. č. 39.

Pro názorné představení, jaká část zastavitelných ploch pro bydlení je využita za období platnosti územních plánů z jejich celkového objemu zastavitelných ploch jednotlivých obcí vyjadřují grafy obr. č. 40-43. Konkrétně v obci Habartov je to 2,3 %, v obci Rovná 2,6 %, v obci Nová Ves nebyla využita žádná část vymezených zastavitelných ploch, v obci Šabina 5,4 % a v obci Krajková 23 %. Pro přiblížení, například v obci Josefov je využito 4,6 %, což představuje 1,32 ha, v tomto případě jde o 9 rodinných domů realizovaných od roku 2005.

Obr. č. 40-43: Znázornění podílu využitých a nevyužitých zastavitelných ploch pro bydlení vůči celkovému objemu vymezení dle ÚPD – jednotlivě pro každou obec



Zdroj: vlastní zpracování

6.5. Vyhodnocení množství zastavitelných ploch dle představitelů obcí

Na základě osobních jednání bylo v jednotlivých obcích zjištěno, že jejich představitelé v podstatě nemají představu o objemu vymezených ploch, respektive ani o jejich uplatňování. To je také dáno tím, že jde o obce se základním rozsahem

výkonu státní správy, nemají pověřený stavební úřad, a tím by o realizaci staveb tedy vždy nemuseli vědět. Na otázku, zda považují vymezený rozsah zastavitelných ploch za adekvátní, odpověděli všichni kladně.

Zastavitelné plochy konkrétních obcí byly řešeny s představiteli obcí jednotlivě. Každá zastavitelná plocha s přiložením katastrálního snímku, jako podkladu, byla konzultována. V tomto případě byla situace z hlediska informovanosti lepší.

V každé obci bylo označeno hned několik nevhodně vymezených lokalit, které jsou tedy v územních plánech nadbytečné.

Například z rozhovoru se starostou obce Krajková vyplynulo, že několik lokalit není reálně možné v budoucnu využít dle vymezeného účelu. Například u zastavitelné plochy je komplikací nedostupnost inženýrských sítí a zároveň není obcí Krajková podporováno vybudování nové zástavby z důvodu vzniku následných nákladů, jako je například údržba komunikace a svoz odpadu. I přesto, že obec vnímá tyto plochy jako nevyužitelné, stále setrvávají v územním plánu obce.

Naprosto odlišný názor má na tuto problematiku starosta obce Rovná. Je přesvědčen, že všechny zastavitelné plochy jsou vymezeny účelně a poskytují přiměřenou možnost rozvoje obce. Tento názor také prezentuje při rozhovorech s médii, např. v článku dokumentující současný stav v obci (Jakub Plíhal, 2017).

I zde je ovšem situace obdobná. Například zastavitelná plocha BV2 je vymezená na zemědělské půdě, což ji činí z hlediska velkých finančních nákladů při úhradě za odvody ze ZPF, v podstatě nevyužitelnou.

6.6. Problémy související s nevhodným vymezením zastavitelných ploch

Nevhodné vymezení ploch je ovlivněno různými faktory vlivů, které při pořizování ÚPD nebyly zohledněny. Dle zjištění se jedná nejčastěji o pozemky zamokřené, zalesněné, v příliš svažitém terénu, s absencí inženýrských sítí, a velmi častým problémem je vymezení na zemědělské půdě.

S těmito faktory je samozřejmě spojen jeden společný problém, a to zvýšení nákladů při realizaci staveb a někdy i jednoznačná nemožnost realizace.

V kapitole 6.1.7., tabulka č. 6 jsou shrnuty údaje o objemu zastavitelných ploch, které jsou využité od nabytí účinnosti územních plánů jednotlivých zkoumaných obcí a kolik ploch je nadále využitelných. Současně jsou zde uvedeny prognózy, na kolik let by tyto plochy mohly vystačit při současné intenzitě vývoje, přičemž se jedná o relativní výhled, který samozřejmě nemůže předjímat, zda v obci nenastanou změny, které by vedly k jiným závěrům.

Skrytý problém je také v případě potřeby vymezení nové zastavitelné plochy, mnohdy s příslibem okamžité realizace. Pokud je takto nově plánovaná zastavitelná plocha součástí ZPF, je téměř nemožné ji prosadit, z důvodů velkého množství zastavitelných ploch, kterými obec již disponuje.

Obdobnou zkušenost zaznamenala již obec Krajková při pořizování Změny č. 1 ÚP Krajková a také obec Josefov, při pořizování ÚP Josefov.

Jako problém představitelé obcí také uvedli, že při vymežování zastavitelných ploch byla snaha spíše vyhovět požadavkům soukromých osob, které byly upřednostněny před možností zhodnotit pozemky ve vlastnictví obce, kde by byla větší šance budoucího uplatnění. Důsledky, vznikající z tohoto stavu, se bohužel projeví po delší době, kdy obec řeší zájem o výstavbu v konkrétní lokalitě, která nebyla k tomuto účelu územním plánem vymezena. Obdobná situace nastala i v případě, že konkrétní zájem s příslibem okamžité výstavby, byl o pozemky jiných vlastníků, ale územní plán to neumožňoval.

6.7. Legislativní řešení

Bylo zjištěno, že o možné regulaci a odůvodnění zastavitelných ploch pojednávají některá ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek:

- § 18 odst. 4 stavebního zákona - zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Toto ustanovení, které je součástí stanovených cílů územního plánování a úzce souvisí s následným uvedeným § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona. Potenciálem rozvoje se má zpracovatel zabývat v rámci návrhu urbanistické koncepce v územně plánovací dokumentaci.
- § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona – Jako povinná součást odůvodnění územního plánu je vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Je podrobněji přiblížena kapitolou 6.2.2., kde jsou uvedeny příklady řešení u jednotlivých obcí
- § 55 odst. 4 stavebního zákona - Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Toto ustanovení je dle § 15 Vyhlášky 500 Sb., součástí obsahových náležitostí Zprávy o uplatňování územních plánů (zpracovávají se na základě § 55 odst. 1 stavebního zákona), kde pořizovatel vyhodnotí celkový stav v území a dle výsledků může doporučit nebo vyloučit potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch. Tento postup je k jednotlivým zkoumaným obcím blíže uveden v rámci charakteristiky.
- § 102 stavebního zákona – náhrady za změnu v území – tímto ustanovením je

skrytě řečeno, že obec má možnost po uplynutí 5 let, kdy na pozemku není zahájena stavba, bez náhrad z územního plánu vypustit (odst. 2, 3).

Tento paragraf byl upravován novelou č. 350/2012 Sb., platnou od 1. 1. 2013. Nejvyšší správní soud v případě jejího znění rozhodl, že lhůta 5 let bude aplikovatelná až od účinnosti novely. V praxi to znamená, že nebylo možné toto ustanovení použít například v případě pořízení ÚP Josefov, kdy by za vypuštění části zastavitelných ploch, vymezených v předchozí dokumentaci (ÚPO Josefov), náhrady za změnu v území hrozily. Je to tedy dáno tím, že v době pořízení ÚPO Josefov, nebylo toto znění zákona účinné. Po roce 2018 bude tedy možné vyřadit z jakékoli územně plánovací dokumentace plochy, na které po uplynutí lhůty 5 let nedošlo k realizaci pro daný účel.

- Vyhláškou 501/2006 Sb. jsou dány obecné požadavky na vymezení ploch, kde jsou uvedeny podmínky vymezení, jako je min. velikost vymezení územním plánem. Dále by vymezení mělo splňovat zajištění podmínek zejména pro bydlení v kvalitním prostředí.
- Jedním další možný řešením je etapizace – stanovení pořadí změn v území, které je legislativně ukotveno § 19, písm. f) stavebního zákona a dále promítnuto do obsahových náležitostí, pokud je to účelné. Tento institut byl využit v případě rozpracovaného územního plánu Josefov, kde část vybraných zastavitelných ploch pro bydlení byla zařazena do ploch, které budou podmíněčně využitelné k rozvoji až po prokázání využití min. 75 % součtu ostatních zastavitelných ploch bydlení (BV), vždy v jednotlivých sídlech.

7. Diskuse

Pokud se zaměříme na vývoj územního plánování a vymezení zastavitelných ploch z širšího hlediska, lze jako negativní příklad uvést případ popisovaný autory v publikaci *A Haunted Landscape: Housing and Ghost Estates in Post-Celtic Tiger Ireland* (Kitchin R. a kol., 2010) *Strašidelná Krajina: Bydlení a nemovitosti duchů v Irsku v době po Keltském tygru*.

Určitou podobnost lze spatřovat v současném stavu některých nemovitostí, jako negativní příklad územního plánování, také v ORP Sokolov. K stavbám duchů je možné přirovnat panelové domy v obci Rovná, jako pozůstatek socialistické éry, kdy měla tato obec vizualizovat „socialistickou vesnici“ dle vzoru tehdejšího Sovětského svazu. V současné době by jen uvedení místních panelových domů do původního stavu, vyžadoval obrovskou investici.

Zajímavé je také srovnání urbanistického vývoje s naším hlavním městem a jejím okolím, jak popisuje MAREŠ J. (2013). Zde je nedostačující množství vymezených

zastavitelných ploch a hledají se zde způsoby, jak urychlit proces pořízení změn územně plánovacích dokumentací pro umožnění potřebného územního rozvoje.

Jde však velmi často o zájem, který vytváří poptávka a je využívána developery. Jiný náhled na množství vymezených ploch mají některé obce, pro něž je rychlý rozvoj značnou zátěží, a mnohdy je spíše snahou zastavitelné plochy nějakým způsobem redukovat (OUŘEDNÍČEK M. a kol., 2008).

Pro příměr v měřítku zkoumaného okresu, kde není sice rozvoj tak překotný, ale zaznamenává významnější nárůst, je možné uvést město Loket. Zde byly pořízeny tři změny, které řešily rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení. Je tedy mnoho aspektů, které mají vliv na naplňování zastavitelných ploch. Zjevně nejde jen o dostatek pracovních míst a dopravní dostupnosti, jak vyplynulo z anketního průzkumu vývoje počtu obyvatel. Město Loket nepřekypuje příliš ani jednou z věcí. Zájem o výstavbu je zde dán atraktivností místa. Zajímavostí je, že město Loket má dosud zpracovaný územní plán dle starého stavebního zákona, platného před 1. 1. 2007 (zákon č. 50/1976 Sb.).

Srovnáním vymezení zastavitelných ploch dle platné legislativy (stavební zákon) a dle překonaného stavebního zákona, platného před 1. 1. 2007 (zákon č. 50/1976 Sb.), jsou vykazovány velké rozdíly. Zejména jde o rozsah zastavitelných ploch pro bydlení. Dle postupu pořízení před 1. 1. 2007 je možné spatřovat vymezení většího rozsahu nežli po tomto roce. V současné době je kladen mnohem větší důraz na posouzení z hlediska veřejných zájmů. Zejména v případě, jedná-li se o zemědělskou půdu - zpravidla není možné zábor pro soukromé účely odůvodnit a je nutné prověřit jiné možné varianty řešení tak, aby bylo výsledné řešení nejvýhodnější z tohoto veřejného zájmu. Proto je to především orgán ochrany zemědělského půdního fondu, který nejvíce ovlivňuje navržený rozsah zastavitelných ploch.

Významnou roli při pořizování územního plánu by měl sehrát určený zastupitel – zastupitelstvem obce zvolený člen zastupitelstva, který spolupracuje s pořizovatelem, a který by měl mít eminentní zájem na obsahové správnosti dokumentace, kdy mohl v průběhu pořízení územního plánu rozsah zastavitelných ploch ovlivnit. Tento fakt je mnohdy podceňován nebo úplně ignorován, i přes to, že se jedná o strategickou dokumentaci obce a obec do ní vkládá velkou finanční investici.

Obdobně bylo přistupováno také k dotazníkovému šetření, které bylo součástí získávání pokladů pro tuto práci. Pro malý počet odpovědí byla prodlužována lhůta s možností doplnění, ale opět, i přes opakovanou písemnou a telefonickou urgenci, se počet odpovědí nezvýšil, aby jednotlivé údaje byly vypovídající a mohli být vyhodnoceny ve výsledcích práce. Několik dalších představitelů obcí se pokusilo o vyplnění, což vyplývá z počtu evidovaných přístupů k online odkazu, znázorněný

na obr. č. 32, ale z neznámých důvodů dotazník nedokončili. Výsledky dotazníkového šetření přesto byly vzaty v úvahu a jsou součástí této práce.

Dle výsledků dotazníkového šetření a následného osobního jednání bylo zjištěno, že ve všech případech obce evidují část ploch určených pro výstavbu jako dlouhodobě nevyužité nebo i nevyužitelné. Z rozhovorů však paradoxně vyplynulo, že „zatím“ není v úmyslu obce situaci řešit. V případě tohoto údaje je zajímavá odpověď z dotazníkové odpovědi obce Nová Ves. Domnívají se, že takto dlouhodobě nevyužitých lokalit mají 10 % a v porovnání s údaji evidovaných realizovaných staveb v tomto území je čistá nula od nabytí účinnosti Územního plánu Nová Ves (2014). Jako důvod pro nemožnost uplatnění oněch 10 % je uveden podmáčený terén, což opět podněcuje k zamyšlení, co vůbec vedlo obec k navržení této lokality do svého územního plánu k budoucímu využití pro bydlení.

Postoj obcí k nevhodně navrženým lokalitám pro bydlení evokuje myšlenku, která je podpořena také mou devítiletou praxí v oboru, že návrhy nejsou ničím podložené a adekvátně zodpovědné, což je dáno absencí odborníků mezi představiteli obcí, kteří ještě svoji funkci mnohdy vykonávají jako neuvolnění, a tedy při zaměstnání. Jak již bylo řečeno, je tato dokumentace zpracovávána specializovaným projektantem, s kterým je obec ve smluvním vztahu. Úkolem projektanta je mimo jiné zohlednit v návrhu citlivý přístup z urbanistického hlediska. Na základě svých zkušeností je zpravidla skutečnost taková, že požadavky obce jsou zpracovány i přes to, že postrádají smysl. Obec se mnohdy domnívá, že prosazení návrhů má tedy projektant za povinnost zahrnout, protože je za toto dílo finančně ohodnocen.

Vymezení nadbytečných ploch pro výstavbu tedy vytváří pouze jakousi zásobu bez jakéhokoliv opodstatnění. Je to dáno také stále přetrvávajícím trendem z doby, kdy byl naopak zohledňován a priori hospodářský rozvoj, založen na hypotetické vizi vývoje regionu.

Jako opodstatnění v několika případech uvedli představitelé obcí v rámci průzkumu, že jednají prozíravě a berou v úvahu časovou náročnost pořízení změn územního plánu, která legislativně odpovídá pořízení celého územního plánu. Výsledkem však je pouze to, že v případě zájmu občanů o výstavbu nemohou, tak jako tak, vhodnou lokalitu nabídnout, a situaci jsou nuceni řešit změnou územního plánu, u které se zpravidla protáhne lhůta pořízení v souvislosti s dohodovacím řízením s dotčenými orgány. Zpravidla reagují na nové vymezení zastavitelných ploch negativně a je poukazováno na dostatek těchto ploch současně vymezených.

Jak vyplynulo z rozhovorů, nevhodné nadbytečné a vymezené zastavitelné plochy přesto nemají představitelé obcí potřebu řešit a nevnímají jako problém. Jak se však někteří přesvědčily, je důvodné se urbanistickým rozvojem zabývat precizněji. Je možné tak předejít navýšení nákladů spojených s realizací a prodlužování lhůty pořízení změn. Například v obci Josefov podobnou situaci zaznamenali. Přemíra

zastavitelných ploch vymezených v ÚPO Josefov byla v celém rozsahu převzata do návrhu ÚP Josefov z důvodu hrozby náhrady za změnu v území (§ 102 stavebního zákona). V tuto dobu se na obec obrátili občané s úmyslem okamžité realizace bydlení na konkrétně vytipované ploše, kterou získali do svého vlastnictví. Obec ve snaze vytvářet podmínky pro rozvoj, přistoupila k řešení nově navrženou lokalitu kompenzovat vyřazením adekvátního rozsahu ploch, které měla ve svém vlastnictví. Jiná varianta nebyla možná z důvodu, že nově požadované plochy byly součástí zemědělského půdního fondu, a bylo nutné je adekvátně kompenzovat. Důvodem komplikací byl tedy nadbytek již vymezených nevyužitých lokalit, převzatých z ÚPO Josefov, kterými dotčené orgány argumentovali zamítnutí nového záboru. Podobnou zkušenost má také obec Krajková, která se v rámci změny ÚP Krajková snažila prosadit nové požadavky území, které byly zamítnuty a musely být nakonec vyřazeny.

Pokud jde o posouzení návrhu dotčenými orgány, je nejčastěji připomínkovan rozsah návrhových ploch z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Je to dáno faktem, že velkou část území zaujímá zemědělská půda, a zpravidla nově vymezené plochy představují zábor zemědělské půdy. Pokud ovšem nová plocha pro bydlení neovlivňuje žádný z posuzovaných veřejných zájmů, jako v případě pořízení změny ÚP Šabina, kde je dle zjištěných výsledků velký rozsah nevyužitých ploch pro výstavbu, neexistuje paradoxně způsob, jak ovlivnit a regulovat rozsah nových návrhových ploch.

8. Závěr

Ke zkoumání problematiky vymezování zastavitelných ploch pro bydlení v obcích s nízkou mírou rozvoje bylo na základě dat ČSÚ a ÚAP ORP Sokolov identifikováno šest obcí – Habartov, Rovná, Nová Ves, Krajková, Šabina, Josefov. Základním kritériem je vývoj počtu obyvatel, rozsah vymezených zastavitelných ploch pro bydlení a jejich následné uplatňování.

Údaje o rozsahu ploch vymezených zastavitelných ploch pro bydlení byly získány z platných územně plánovacích dokumentací těchto obcí. Údaje o míře uplatňování těchto ploch byly zjišťovány ze zpráv o uplatňování územních plánů a vlastním průzkumem včetně evidence stavebního úřadu o realizovaných stavbách v časovém úseku od nabytí účinnosti územních plánů až dosud. Na základě těchto údajů byly sestaveny grafy, které vyjadřují, jaká část zastavitelných ploch pro bydlení je již využita. Z grafů vyplývá, že 4 obce mají dle dostupných dat uplatněno méně než 10 % zastavitelných ploch, pouze obec Krajková má uplatněno 23 % zastavitelných ploch, a v obci Nová Ves není zaznamenáno žádné uplatnění. Tyto údaje jsou jednoznačným ukazatelem, jakou měrou jsou plochy určené pro výstavbu využité.

Například v obci Josefov je to 4,6 %, což představuje 1,32 ha, v tomto případě jde o 9 rodinných domů zrealizovaných od roku 2005.

Na základě osobního jednání s představiteli obcí byly zjišťovány hlavní důvody a způsoby nevhodného vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Mezi nejčastěji uváděné patří nedostupnost technické infrastruktury, pozemky zamokřené, zalesněné, v příliš svažitém terénu a vymezení na zemědělské půdě. U většiny těchto lokalit nebyla podána adekvátní vysvětlení.

Následně byly definovány důsledky a problémy tohoto stavu. Zásadním problémem nevhodně vymezených ploch pro bydlení je pro budoucí využití zvyšování nákladů na realizaci staveb, spojených například s osazením do terénu (základy, terénní úpravy). Skrytým problémem je zamezení případného potřebnějšího rozvoje na nových žádaných lokalitách z důvodů velkého množství zastavitelných ploch, kterými obec již disponuje.

Územní plánování v průběhu několika let prošlo zásadním vývojem. Mezníkem, který nasměroval rozvoj v území, potažmo pořizování územních plánů a vymezení zastavitelných ploch, byl stavební zákon (183/2006 Sb.) a následně jeho velká novela, účinná od 1. 1. 2013. Především začal být kladen větší důraz na ochranu životního prostředí.

Aplikace příslušných ustanovení inovovaných postupů pořizení územních plánů byla zpočátku velmi náročná z důvodu absence výkladu příslušných ustanovení a správnost byla zjišťována až praxí. V tomto přelomovém období je možné zaznamenat spíše ještě doznívání do té doby zažitého postupu pořizení. Situace tedy byla v tuto dobu náročná i pro pořizovatele, kteří dosud v oboru působili, nemluvě o představitelích obcí, kteří zpravidla nejsou odborníci. Odůvodněnost rozsahu zastavitelných ploch tedy nebyla s předstihem nijak prověřována. Lokality pro bydlení byly zpracovány dle návrhu obce, a projektant, který by měl zahrnout mimo jiné urbanistické hledisko, zastával spíše roli kreslíře.

I přes to, že nastal v uplatňování postupů obrovský posun, tento neblahý trend v mnoha případech přetrvával. Stále je snaha, spíše vyhovět požadavkům obce, které mnohdy nejsou domyšlené, anebo plynou z nepodložených vizí.

Ke zlepšení situace by jednoznačně přispěl hloubkový průzkum dotčeného území všemi zainteresovanými stranami. Zejména obec by si měla ve svém zájmu zpracovat detailní promyšlenou koncepci, aby územní plán byl adekvátním a přínosným nástrojem pro budoucí rozvoj obce. Úloha zpracovatele by měla zahrnovat terénní průzkum území a návrhy obce komplexně prověřit. Pokud návrh obce není, dle jeho názoru adekvátní a smysluplný, měl by se snažit navrhnout obci jiné řešení. Dosud spíše byla snaha vytvořit raději rozsáhlé odůvodnění nevhodných lokalit navržených obcí tak, aby bylo vyhověno legislativě a závěr působil pozitivně. Pořizovatel má zastávat v průběhu pořizení roli jakéhosi koordinátora, který zajišťuje

soulad dle platné legislativy. Ze zkušeností mojí devítileté pořizovatelské praxe mohu zodpovědně říci, že rozsah práce pořizovatele tento rámec mnohonásobně převyšuje. Je snahou zajistit co nejkvalitnější výstup všech obsahových náležitostí, obci poskytnout maximální pomoc a odborné rady. Na základě této práce byla shromážděna data, která ukazují na důležitost důsledného řešení této problematiky, do které pořizovatel nemůže úplně zasahovat, ale mohl by zajistit zintenzivnění informovanosti zejména představitelů obcí.

Je zřejmé, že koordinace všech tří aktérů – pořizovatele, zpracovatele a určeného zastupitele je podstatná a zásadní, což je jedna z prvních informací, kterou sdělují na úvodním jednání k územním plánům.

9. Seznam použitých zkratk

BI, BV – bydlení individuální, vesnické

BPEJ – bonitovaná půdně ekologická jednotka

ČSÚ – Český statistický úřad

ČÚZK – Český úřad zeměměřický a katastrální

ČVUT – České vysoké učení technické

Ha – hektar

k. ú. – katastrální území

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj

RURÚ – rozbor udržitelného rozvoje území

SO ORP – správní obvod obce s rozšířenou působností

SV – smíšené vesnické bydlení

SZ – stavební zákon

ÚAP – územně analytické podklady

ÚP – územní plán

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚPO – územní plán obce

UUR – Ústav územního rozvoj

WCED – World Commission on Environment and Development

ZO – zastupitelstvo obce

ZPF – zemědělský půdní fond

10. Seznam literatury a použitých zdrojů

- ANDRLE A., 1995: Vylidňování venkova v České republice 1961–1991. Moderní obec, Praha, č. 3, s. 8–29
- BRUNDTLAND G. H., 1987: Our Common Future. Oxford University Press, 27 s.
- ČSÚ, 2016: Nová Ves, Online: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Nov%C3%A1_Ves_\(okres_Sokolov\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/Nov%C3%A1_Ves_(okres_Sokolov)), Vystaveno: 3. 9. 2016
- HRŮZA J., ZAJÍC J., 1997: Vývoj urbanismu I, ČVUT, 186 s.
- HRŮZA J., ZAJÍC J., 1999: Vývoj urbanismu II, ČVUT, 150 s.
- JAŠA L., 2010: Zaniklé obce na Březovsku. Fornica Graphits, Sokolov, 553 s.
- KITCHIN R., GLEESON J., KEAVENEY K., O'CALLAGHEN C., 2010: A Haunted Landscape: Housing and Ghost Estates in Post-Celtic Tiger Ireland, NIRSA Working Paper Series No. 59
- MAIER K., 1993: Územní plánování. ČVUT, fakulta architektury, Praha, 85 s.
- MAIER K., ČTYROKÝ J., 2000: Ekonomika územního rozvoje. Grada Publishing a. s., Praha, 142 s.
- MAIER K., ŘEZÁČ V., 1997: Ekonomika v území. ČVUT, fakulta architektury, Praha, 95 s.
- MAIER K., GREMLIC T., DUJK V., STUHLÍKOVÁ M., 2012: Udržitelný rozvoj území. Grada Publishing a.s., Praha, 253 s.
- MAREŠ J., 2013: Zastavitelné rezidenční plochy v suburbánní zóně Prahy. Urbanismus a územní rozvoj, 16/4, 36-42s.
- MAŘÍKOVÁ P., 2005: Vylidňování českého venkova – minulost a současnost. ČZU, Praha, 6 s.
- MEADOWS D., MEADOWS D., RANDERS J., BEHRENS W., 1972: The Limits to Growth. Universe Books, New York, 205 s.
- OUŘEDNÍČEK M., ŠPAČKOVÁ P., FEŘTROVÁ M., 2011: Změny sociálního prostředí a kvality života v depopulačních regionech České republiky. Sociologický časopis 47/4, 777-803s.
- OUŘEDNÍČEK M., TEMELOVÁ J., MACEŠKOVÁ M., NOVÁK J., PULDOVÁ P., ROMPORTL D., CHUMAN T., ZELENDOVÁ S., KUNCOVÁ I., 2008: Suburbanizace.cz. Univerzita Karlova, Praha, 96 s.
- PLÍHAL J., 2017: Vzorová socialistická obec Rovná. Projekt, který nevyšel, bojuje o druhou šanci, Online: <https://zpravy.aktualne.cz/domaci/foto->

vzorova-socialisticka-ves-rovna-aneb-projekt-ktery-
nevy/r~edfb6cf0ad9b11e6b026002590604f2e/, Vystaveno: 19. 11. 2016

- POLEDNÍK M., KADLECOVÁ M., HADAČ M., 2010: Urbanka, Institut regionálních informací, s.r.o., Brno, 22 s.
- SKLENIČKA P., 2003: Základy krajinného plánování. Naděžda Skleničková, Praha, 321 s.
- UUR, 2014: Evidence územně plánovací činnosti v ČR, Online: <https://www.uur.cz/?id=966>, Vystaveno: 22. 5. 2014
- UUR, 2015: Principy a pravidla územního plánování. Ústav územního rozvoje, Brno, 927 s.
- UUR a MMR, 2015: Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech, Brno, č. 2/2016, 112 s.
- ÚAP obce s rozšířenou působností Sokolov 2016
- ÚP Habartov, včetně následných změn č. 1 a 2
- ÚP Josefov, rozpracovaná
- ÚP Krajková, včetně následné změny č. 1
- ÚP Nová Ves
- ÚP Rovná
- ÚP Šabina, včetně následné změny č. 1
- ÚPO Josefov
- ÚPO Loket, včetně následných změn č. 1, 2 a 3
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění
- Vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění
- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.
- Zákon č. 334/1992 Sb., zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

- Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

11. Seznam obrázků

URL 1: ORP Sokolov – Stav ÚPD k 31. 12. 2016 (online), dostupné z http://www.sokolov.cz/assets/urad/odbory/odbor_stavebni_a_uzemniho_planovani/uzemni_plany/orp_sokolov-faze_up_2017_1.pdf

URL 2: Nová Ves na mapě (online), dostupné z [https://cs.wikipedia.org/wiki/Nov%C3%A1_Ves_\(okres_Sokolov\)#/media/File:Nov%C3%A1_Ves_SO_CZ.png](https://cs.wikipedia.org/wiki/Nov%C3%A1_Ves_(okres_Sokolov)#/media/File:Nov%C3%A1_Ves_SO_CZ.png)

URL 6: Ortofoto obce Radvanov (online), dostupné z <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=688550&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

URL 3: Ortofoto obce Nová Ves (online), dostupné z <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=705578&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

URL 4: Ortofoto sídla Louka (online), dostupné z <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=705560&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

URL 5: Josefov na mapě (online), dostupné z [https://cs.wikipedia.org/wiki/Josefov_\(okres_Sokolov\)#/media/File:Josefov_SO_CZ.png](https://cs.wikipedia.org/wiki/Josefov_(okres_Sokolov)#/media/File:Josefov_SO_CZ.png)

URL 7: Šabina na mapě (online), dostupné z https://cs.wikipedia.org/wiki/%C5%A0abina#/media/File:Sabina_SO_CZ.png

URL 8: Obec Šabina – letecký snímek (online), dostupné z <http://www.sokolov-vychod.cz/sabina>

URL 9: Rovná na mapě (online), dostupné z [https://cs.wikipedia.org/wiki/Rovn%C3%A1_\(okres_Sokolov\)#/media/File:Rovna_SO_CZ.png](https://cs.wikipedia.org/wiki/Rovn%C3%A1_(okres_Sokolov)#/media/File:Rovna_SO_CZ.png)

URL 10: PLÍHAL J., 2016: Typický pohled na obec Rovná (online) dostupné z <https://zpravy.aktualne.cz/domaci/foto-vzorova-socialisticka-ves-rovna-aneb-projekt-ktery-nevy/r~edfb6cf0ad9b11e6b026002590604f2e/r~54c18dcaad7e11e6b635002590604f2e/>

URL 11: Ortofoto obce Rovná (online), dostupné z <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId>

=6D2BCEB5&MarQParam0=742147&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka

URL 12: Ortofoto sídla Podstrání (online), dostupné

z <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=742198&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

URL 13: Krajková na mapě (online), dostupné

z https://cs.wikipedia.org/wiki/Krajkov%C3%A1#/media/File:Krajkova_SO_CZ.png

URL 14: Obec Krajková – letecký snímek (online), dostupné

z https://www.google.cz/maps/place/Krajkov%C3%A1/@50.23447,12.5590899,3a,75y,90t/data=!3m8!1e2!3m6!1s111765138!2e1!3e10!6s%2F%2Fh4.googleusercontent.com%2Fproxy%2FKPg1TeOKrUjWT2BjPM2YP4p9SWdnloh3lkvIY0-dtyWnuCFtDO8xoQw1a_Q6KQ3ri_Y6zbaWickDRqpdw4yMeyy3fIxHic%3Dw128-h86!7i3872!8i2592!4m5!3m4!1s0x47a0ecef22ab5c21:0x400af0f66154380!8m2!3d50.2159793!4d12.534092!6m1!1e1

URL 15: Habartov na mapě (online), dostupné

z https://cs.wikipedia.org/wiki/Habartov#/media/File:Habartov_SO_CZ.png

URL 16: Město Habartov – letecký snímek (online), dostupné

z <http://www.vyletnik.cz/mesta-a-obce/zapadni-cechy/karlovarsko-a-slavkovsky-les/6411-habartov/>

URL 17: Jezero Medard (online), dostupné

z http://www.mestohabartov.cz/assets/Image.ashx?id_org=3633&id_obrazky=1692&datum=1%2E2%2E2013+12%3A03%3A20