

2. doplnění návrhu zadání změny č. 3 Územního plánu Nové Sedlo o dodatek č. 5 a č. 20

Návrh zadání Změny č. 3 Územního plánu Nové Sedlo z vlastního podnětu schvalovatele

Návrh zadání Změny č. 3 Územního plánu Nové Sedlo je zpracován v souladu s § 111 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“) orgánem územního plánování, Městským úřadem Sokolov, odborem stavebním a územního plánování (dále jen „pořizovatel“) a navrhovatelem dílčích změn jsou společnost SUAS a.s.p.n., a město Nové Sedlo a to v souladu s § 9 odst. 2 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“).

Obec Nové Sedlo má platný Územní plán Nové Sedlo ve znění změny č. 1 a změny č. 2. Poslední změnou územního plánu je změna č. 2, která nabyla účinnosti dne 30. 12. 2025 a kterou byl územní plán převeden do jednotného standardu v souladu s požadavky stavebního zákona a prováděcí vyhlášky.

a) vymezení řešeného území

- Řešeným územím je správní území města Nové Sedlo. Jednotlivé dílčí změny jsou vymezeny na pozemcích uvedených v bodě b) tohoto návrhu.

b) popis obsahu navrhované Změny č. 3 ÚP Nové Sedlo

Obsahem změny č. 3 ÚP Nové Sedlo je provedení věcných změn územního plánu, uvedení do souladu s Politikou územního rozvoje ČR, Územním rozvojovým plánem a Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje a aktualizace vymezení zastavěného území podle § 116 odst. 4 stavebního zákona.

Obsahem Změny č. 3 ÚP Nové Sedlo budou věcné změny jednotlivých ploch a pozemků podle tohoto návrhu zadání. Jednotlivé dílčí změny jsou popsány níže, včetně jejich odůvodnění:

1. Dílčí změna

Číslo parcely	Výměra [m2]	platný ÚP	návrh změny
k.ú. Nové Sedlo			
445	78	TZ	VS
446	119	TZ	VS
1133/37	382	TZ	VS
1133/48	58	TZ	VS
440/1	22420	TZ	VS
440/2	2865	TZ	VS
část 1133/1	část z 2118089 (6500)	TZ	VS

k.ú. Chranišov**VS**

334	640	TZ	VS
164/2	1181	TZ	VS
164/22	262	TZ	VS
164/25	1756	TZ	VS
164/26	184	TZ	VS
164/27	311	TZ	VS
164/31	část z 37664 (22500)	TZ, NT (R757)	VS
164/34	4438	TZ	VS
164/4	288	TZ	VS
164/5	155	TZ	VS
164/6	60	TZ	VS
164/9	25	TZ	VS
164/3	2188	TZ	VS



Odůvodnění: V současné době již není území využíváno pro potřeby těžby nerostů. Změna se týká rozdílného využití pozemků z těžby nerostů na plochy smíšené výrobní.

2. Dílčí změna

Číslo parcely	Výměra [m2]	platný ÚP	návrh změny
---------------	-------------	-----------	-------------

k.ú. Nové Sedlo

440/5	986	TZ	TI
1133/48	58	TZ	TI



Odůvodnění: Změna rozdílného využití pozemků z těžby nerostů na technickou infrastrukturu, inženýrské sítě za účelem realizace nových záměrů SUAS.

3. Dílčí změna

Číslo parcely	Výměra [m2]	platný ÚP	návrh změny
k.ú. Nové Sedlo			
659	347	ZV	OM
660	112	ZV	OM
1313/20	část z 944 (cca 720)	VS (R506)	DS
1333	část z 1052 (cca 892)	ZV	VS



Odůvodnění: Změna využití pozemků z:

- Ploch veřejného prostranství na plochy smíšené výrobní a občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední
- Ploch smíšených výrobních na plochy dopravní infrastruktury

a to za účelem realizace nových záměrů SUAS.

4. Dílčí změna – textová část:

Revize specifické podmínky u plochy Z759 Průmyslová zóna SUAS III., která se týká pásů zeleně tak, aby bylo bez pochyb zřejmé, že se jedná o podmínku pro rozvoj a výstavbu výrobní nikoliv při využití území pro OZE. Lze tak provést například úpravou textu:

„Pro minimalizaci negativního vlivu na okolí průmyslové zóny (*netýká se využití pro OZE*) jsou stanoveny specifické požadavky:...”

5. Dílčí změna – plocha T.754 – Smíšená zóna výroby a služeb Nové Sedlo „Loketská“ – požadavek SUAS a.s. ze dne 24. 7. 2026

Pozemky k.ú. Nové Sedlo u Lokte parc. č.: část 1313/20, 1133/1, 848/1, 850/1, 853, 854, 852, 851

Výměra: 6679 m²

Stávající způsob využití: HU – smíšené výrobní

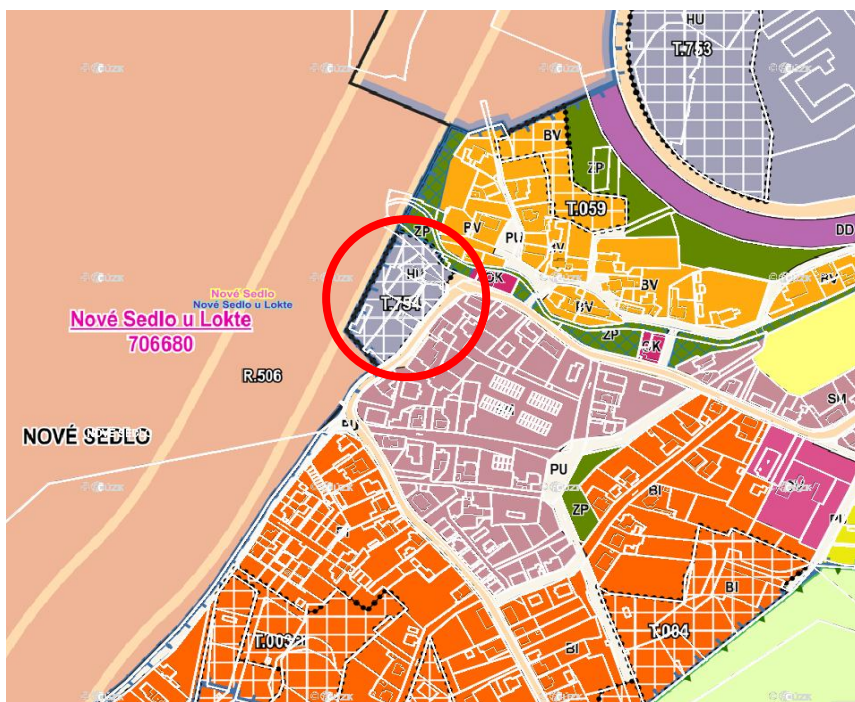
Požadovaný způsob využití: SM – smíšené obytné městské

Požadavek:

Provéřít možnost změny způsobu využití plochy T.754 z plochy HU – smíšené výrobní na plochu SM – smíšené obytné městské.

Odůvodnění:

Důvodem návrhu je záměr vlastníka využít stávající nevyužívaný vícepodlažní objekt bývalých administrativních budov k rekonstrukci na bytový dům s více bytovými jednotkami. Navrhovaná změna prověří vhodnost změny funkčního využití této plochy s ohledem na její polohu, návaznost na okolní zástavbu a koncepci rozvoje města.



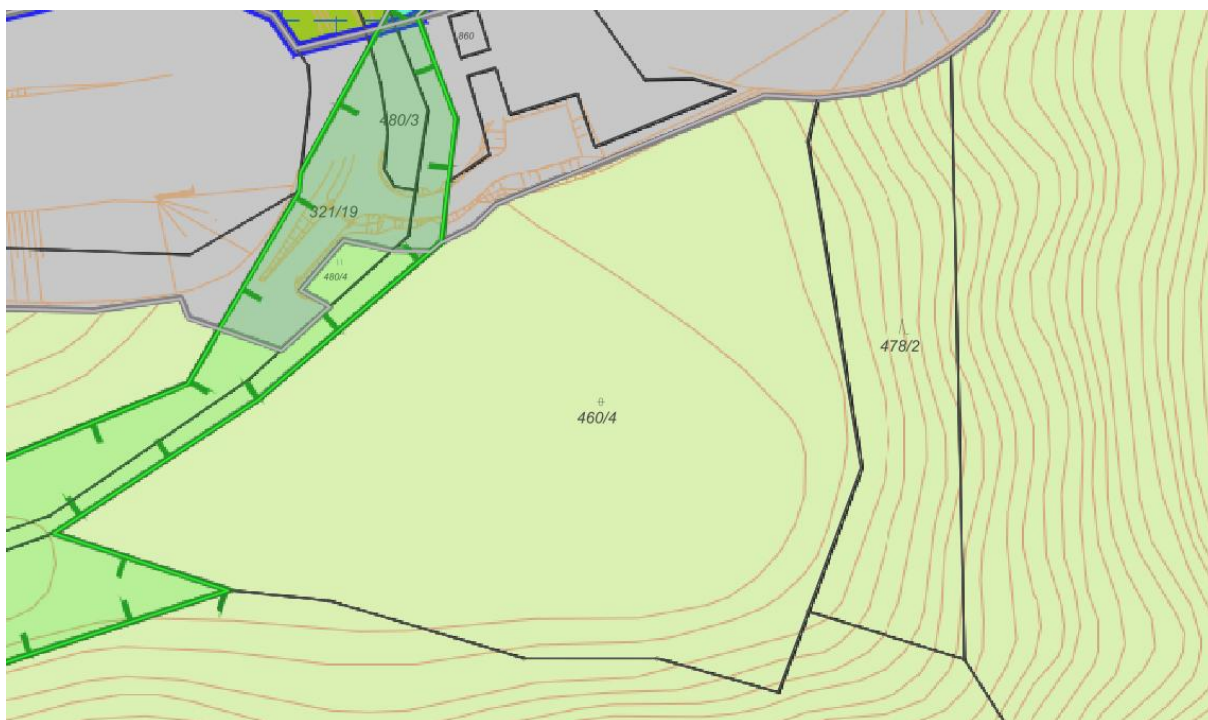
Dále obsahem Změny č. 3 ÚP Nové Sedlo bude věcná změna z podnětu schvalujícího orgánu, a to konkrétně u dílčích změn 6–20, včetně odůvodnění:

6. Dílčí změna

- změnu funkčního využití částí p.p.č. 460/4 (7825 m²) a p.p.č. 478/2 (1847 m²) v k.ú. Loučky u Lokte, obec Nové Sedlo (o celkové rozloze 9672 m²) z plochy Smíšeného nezastavěného území (NS) na plochu Občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (střelnice)
- Vymezení účelové komunikace (ÚK) pro zajištění dopravního připojení areálu tělovýchovného a sportovního zařízení v Loučkách
- Vymezení plochy změny v krajině pro zeleň přírodní (ZP) v návaznosti na areál tělovýchovného a sportovního zařízení na p.p.č. 460/4 v k.ú. Loučky u Lokte.

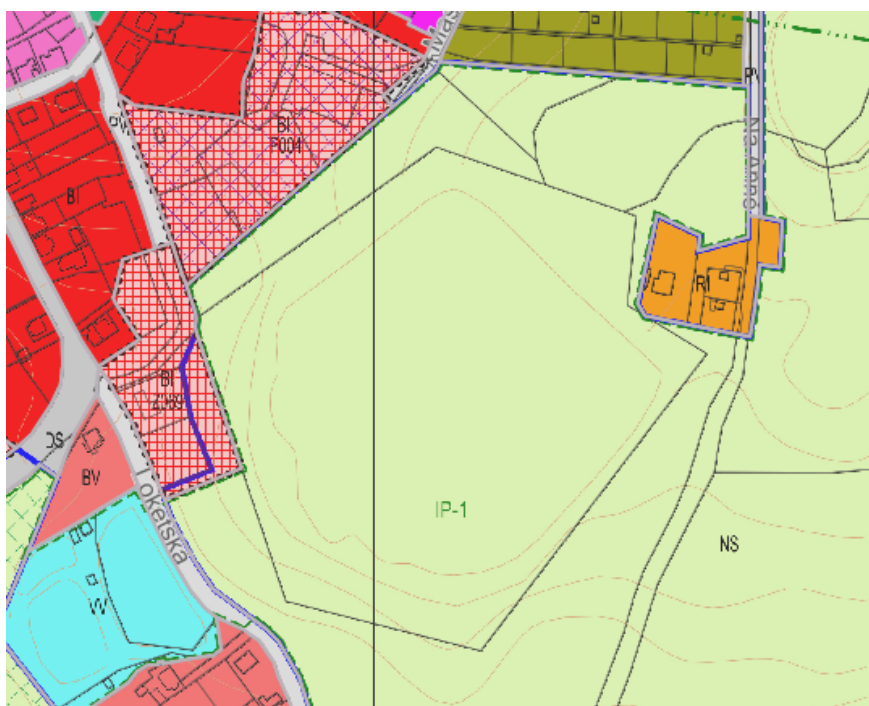
Odůvodnění: Změna rozdílného využití pozemků za účelem realizace nových záměrů obce.

Doporučení pořizovatele: *prověřit, zda plochu specifikovat dle využití sportovní střelnice, a požadavek obce na splnění hlukových limitů.*



7. Dílčí změna

- Vymezení zastavitelné plochy pro OS – Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení z důvodu budoucí výstavby sportovní haly na p.p.č. 1187/2 (7639 m²), 1187/3 (61709 m²), 1187/8 (47737 m²), 1182/3 (2706 m²), 1182/4 (1171 m²), 1183 (7202 m²), tj. celkem 128 167 m² k.ú. Nové Sedlo u Lokte.



Odůvodnění: Změna rozdílného využití pozemků za účelem realizace nových záměrů obce.

8. Dílčí změna

- Vymezení zastavitelné plochy pro TI (kompostárna) a uvedení do souladu KM se skutečností v rozsahu stávajícího oplocení areálu bývalé ČOV v Loučkách na p.p.č. 396/2 a souvisejících v k.ú. Loučky u Lokte.

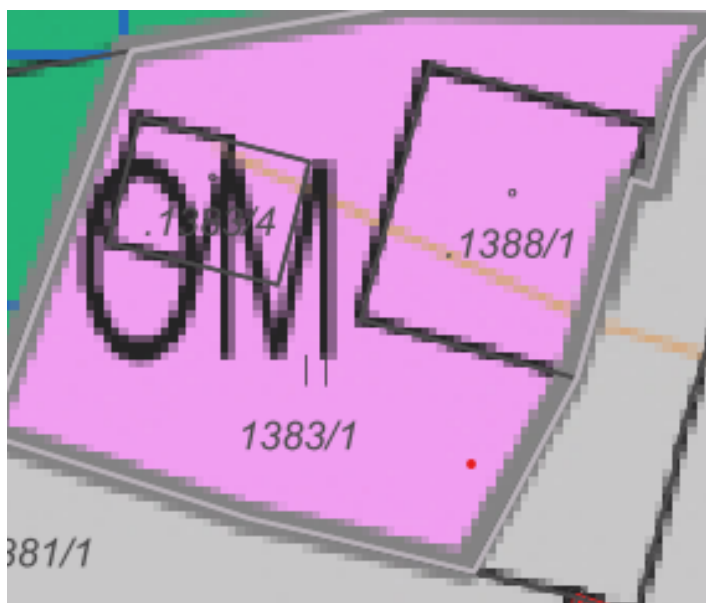


Odůvodnění:

Změna za účelem uvedení ÚP do souladu s katastrální mapou.

9. Dílčí změna

- změna p. p. č. 1388/1, 1383/1 a 1383/4 k.ú. Nové Sedlo u Lokte z OM – Občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední na BI – Plochy bydlení v RD.



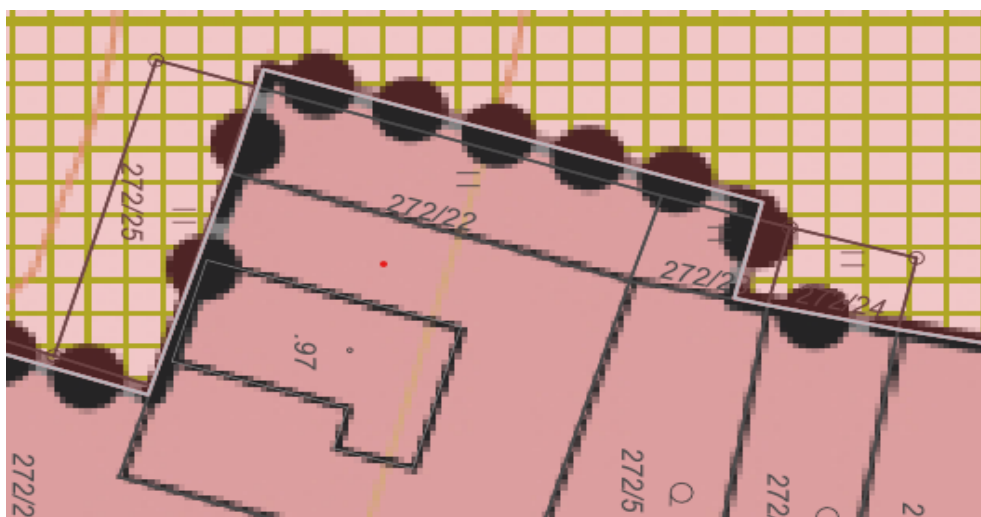
Odůvodnění:

Změna rozdílného využití pozemků za účelem realizace nových záměrů majitele nemovitostí.

Pořizovatel doporučuje: prověřit, zda v ploše BI, je možné všechno využití majitele. (jsou zde potraviny – obchod) popřípadě upřesnit na správnou plochu využití.

10. Dílčí změna

- změnit p. p. č. 272/25 k.ú. Chranišov, obec Nové Sedlo z plochy ZP - plochy sídelní zeleně přírodního charakteru na stabilizované plochy pro rozšíření zahrady. Změna RZV části plochy přestavby P376 pro ZP na stabilizovanou plochu pro SV v Chranišově pro rozšíření zahrady na p.p.č. 272/25 u stávajícího RD na p.p.č. st. 97 včetně souvisejících pozemků p.č. 272/23 a 272/24 v k.ú. Chranišov (p. Hájek)

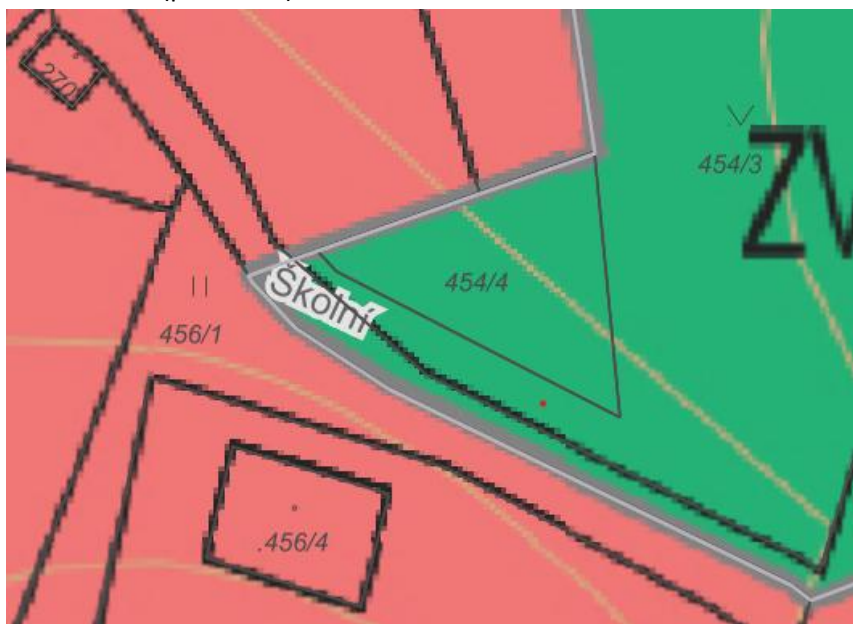


Odůvodnění:

Změna rozdílného využití pozemků za účelem realizace nových záměrů majitele nemovitostí.

11. Dílčí změna

- Změna RZV části stabilizované plochy pro ZV na stabilizovanou plochu pro BV pro rozšíření zahrady na p.p.č. 454/4 u stávajícího RD na p.p.č. st. 268/1 a souvisejících v k.ú. Loučky u Lokte (p. Drábek)



Odůvodnění:

Změna rozdílného využití pozemků za účelem realizace nových záměrů majitele nemovitostí.

12. Dílčí změna

- Změna RZV části stabilizované plochy pro DS na stabilizovanou plochu pro SM pro předzahradu na p.p.č. 666/6 a 666/7 u stávajícího objektu na p.p.č. st. 663 v k.ú. Nové Sedlo u Lokte.



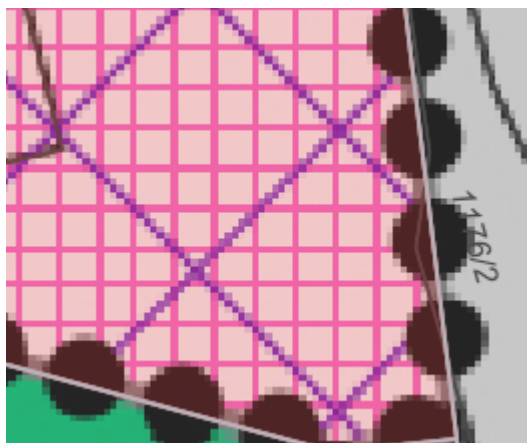
Odůvodnění:

Změna rozdílného využití pozemků za účelem realizace nových záměrů majitele nemovitostí.

13. Dílčí změna

- Změna části p.p.č. 1176/1 k.ú. Nové Sedlo u Lokte – SM plochy smíšené obytné městské na OV – občanské vybavení veřejná infrastruktura (na pozemku se nachází parkoviště)

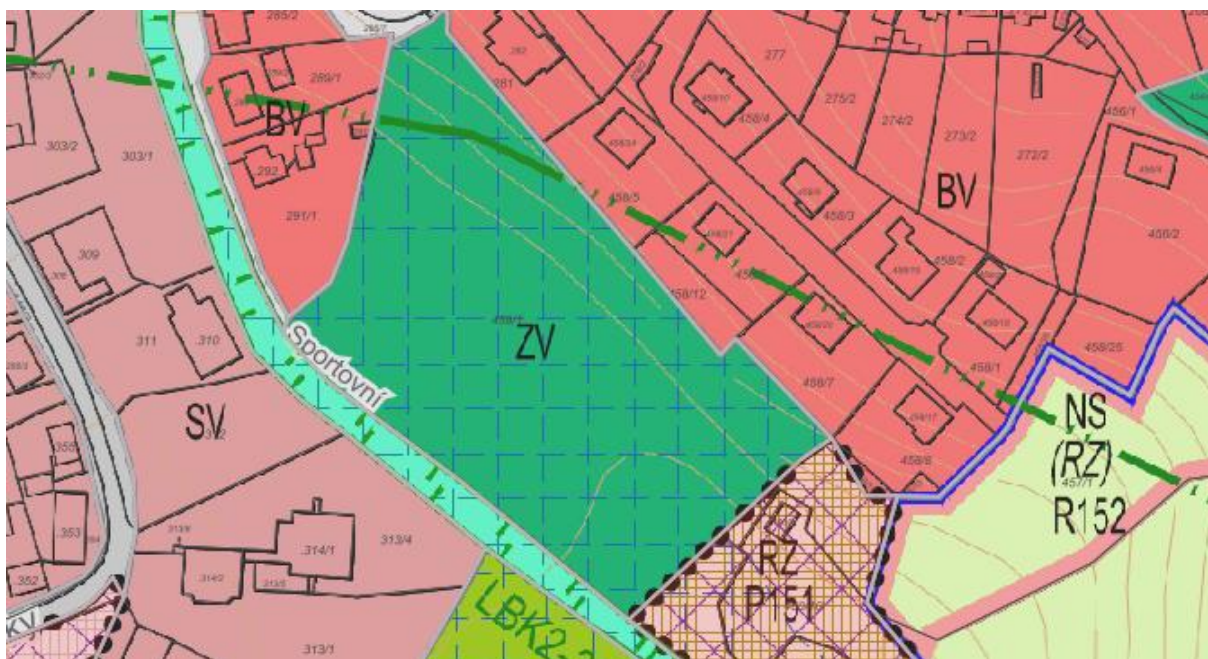
Odůvodnění: Změna za účelem uvedení ÚP do souladu s aktuálním využitím pozemků.



14. Dílčí změna

- Změna p.p.č. 459/1 k.ú. Loučky u Lokte z ZV plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň na OS – občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení

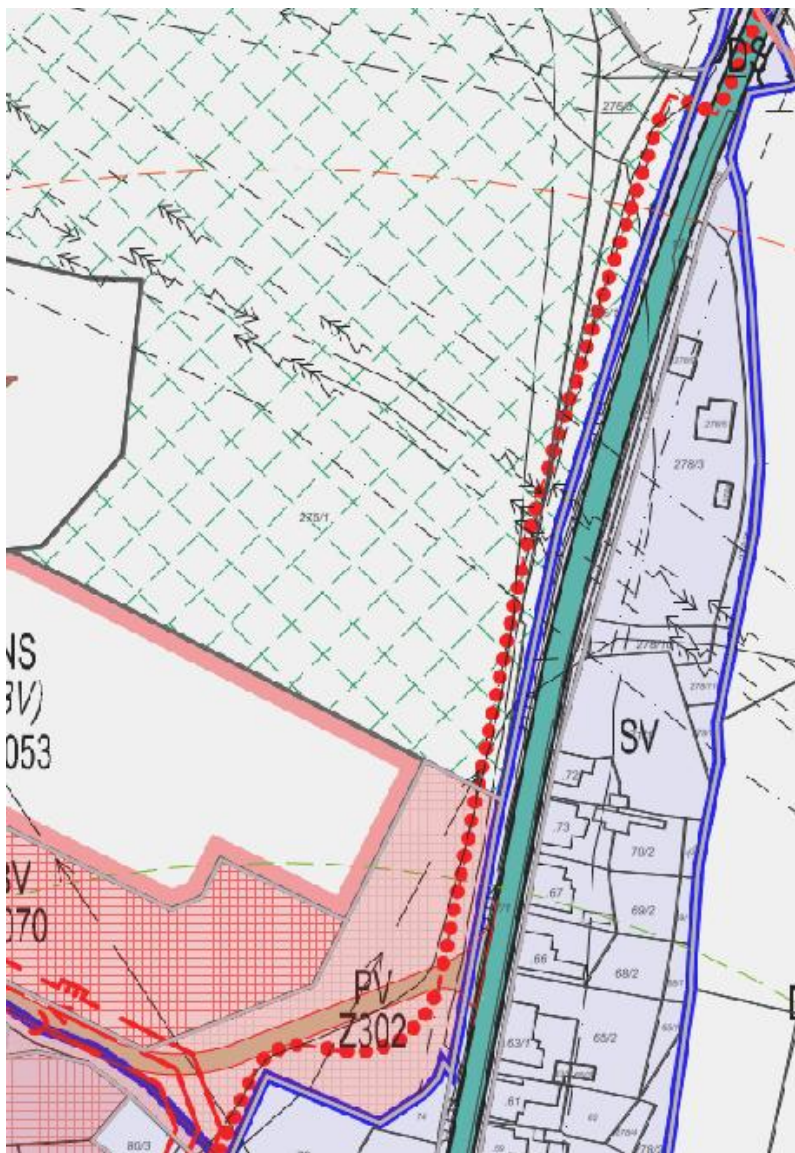
Odůvodnění: Změna za účelem uvedení ÚP do souladu s aktuálním využitím pozemků.



15. Dílčí změna

- V květnu 2024 bude zkolaudována cyklostezka z Chodova do Louček. Po zapsání GP do katastru nemovitostí zanést severní část stavby cyklostezky v Chranišově jako VPS. V případě, že podklady nebudeme mít k dispozici, tak stavbu nebude do změny zaevidována. Cyklostezka v současném ÚP je, avšak není jako VPS a nyní bychom zanesly GP skutečné provedení.
- (cyklostezka jsou červené tečky – tento úsek dát do VPS – vymezíme GP)

Odůvodnění: Změna za účelem vypořádání majetkových vztahů po dokončení stavby.



16. Dílčí změna

Zrušení vymezených významných veřejných prostranství v Masarykově ulici od kostela k č.p. 519

– viz nákres



Odůvodnění:

Změna za účelem uvedení ÚP do souladu s aktuálním využitím pozemků.

17. dílčí změna - dodatek č. 1

Viz příloha dodatek č. 1 – p.p.č. 1354, 1205, 1204, 1199/2, 1310/2, 1206 v k.ú. Nové Sedlo u Lokte změna plochy RZV (rozdílného způsobu využití) – ZV – Z351; DS – Z507 na plochu RZV – **OM – plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední**

Katastrální území	parcelní číslo	vlastník	celková výměra m2	současné využití	navrhované využití
Nové Sedlo u Lokte	1199/2	Kraus Lubomír	7507	ZV-Z351; VS-Z752; NS	OM
Nové Sedlo u Lokte	1204	Kraus Lubomír	731	ZV-Z351	OM
Nové Sedlo u Lokte	1205	Kraus Lubomír	929	ZV-Z351	OM
Nové Sedlo u Lokte	1206	Město Nové Sedlo	1072	ZV-Z351	OM
Nové Sedlo u Lokte	1310/2	Kraus Lubomír	1210	ZV-Z351; VS-Z752; NS	OM
Nové Sedlo u Lokte	1354	Kraus Lubomír	1331	DS-Z507	OM

- **předmětné plochy vyznačeny v příloze**

18. dílčí změna - dodatek č. 2

Viz příloha dodatek č. 2 – p.p.č. 1003/9, 1003/15, 1003/13, 1003/36, 1003/2, 1310/2, 1199/2 v k.ú. Nové Sedlo u Lokte; změna plochy RZV (rozdílného způsobu využití) – ZV – Z351; DS – Z507, VS-Z752, NS na plochu RZV – **OM – plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední.**

Katastrální území	parcelní číslo	vlastník	celková výměra m2	současné využití	navrhované využití
Nové Sedlo u Lokte	1199/2	Kraus Lubomír	7507	ZV-Z351; VS-Z752; NS	OM
Nové Sedlo u Lokte	1003/9	Kraus Lubomír	467	NS	OM
Nové Sedlo u Lokte	1003/15	Kraus Lubomír	684	NS	OM
Nové Sedlo u Lokte	1003/36	Kraus Lubomír	51	NS	OM
Nové Sedlo u Lokte	1310/2	Kraus Lubomír	1210	ZV-Z351; VS-Z752; NS	OM
Nové Sedlo u Lokte	1003/13	Kraus Lubomír	371	NS	OM
Nové Sedlo u Lokte	1003/2	Kraus Lubomír	6894	NS, VS-Z752	OM

- předmětné plochy vyznačeny v příloze

19. dílčí změna – dodatek č. 2

Viz příloha dodatek č. 2 – p.p.č. 609/1 a 609/2 v k.ú. Nové Sedlo u Lokte změna plochy RZV – BI na plochu RZV – OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura

Katastrální území	parcelní číslo	vlastník	celková výměra m2	současné využití	navrhované využití
Nové Sedlo u Lokte	609/1	Město Nové Sedlo	472	BI	OV
Nové Sedlo u Lokte	609/2	Krautzbergerová Irena	519	BI	OV

20. dílčí změna – požadavek města ze dne 23. 7. 2026

Katastrální území	parcelní číslo	vlastník	celková výměra m2	současné využití	navrhované využití
Nové Sedlo u Lokte	1133/56	SUAS	1747	GD	PU
Nové Sedlo u Lokte	1133/57	SUAS	91	GD	PU

Odůvodnění:

Provéřit možnost změny rozdílného způsobu využití části pozemků za účelem vytvoření podmínek pro realizaci záměru města Nové Sedlo. Při zpracování návrhu prověřit vhodné funkční využití plochy s ohledem na zamýšlené využití území, zejména pro zajištění odstavných stání vozidel, umístění stanoviště pro tříděný komunální odpad a související veřejnou infrastrukturu. Současně prověřit návaznost navrženého řešení na okolní urbanistickou strukturu a limity využití území.

Stávající stav ÚP se zákresem nového využití ploch:

Stávající stav katastrální mapy se zákresem nového využití ploch:



c) popis účelu navrhované Změny č. 3 ÚP Nové Sedlo

Účely věcných změn jsou popsány u odůvodnění jednotlivých dílčích změn.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území

Na základě stanoviska Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, č. j. **KK/3077/ZZ/26** ze dne **5. 8. 2026** se stanovuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 3 Územního plánu Nové Sedlo na udržitelný rozvoj území.