

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ STRÁŽ NAD OHŘÍ

Výrok

Zastavěné území Stráž nad Ohří je vymezeno samostatným postupem ke dni 25.2.2026.

Přílohou č. 1 výroku je Výkres vymezení zastavěného území Stráž nad Ohří (1 : 5 000).

Odůvodnění

Stručný popis postupu pořízení vymezení zastavěného území

Bude doplněno pořizovatelem.

Řešené území

Řešeným územím je celé správní území obce Stráž nad Ohří, které tvoří osm katastrálních území (Boč, Korunní, Malý Hrzín, Osvinov, Peklo, Smilov nad Ohří, Srní u Boče, Stráž nad Ohří) a jedenáct základních sídelních jednotek (Boč, Hrachová I, Hrachová II, Korunní díl 1, Korunní díl 2, Malý Hrzín, Osvinov, Peklo, Smilov, Srní, Stráž nad Ohří).

Podklady pro vymezení zastavěného území obce

- digitalizovaná vektorová katastrální mapa aktuální ke dni 1.1.2026
- hranice intravilánu z roku 1966 obce Stráž nad Ohří – sken mapového podkladu (poskytl pořizovatel – MěÚ Ostrov dne 13.2.2026)
- Územní plán sídelního útvaru Stráž nad Ohří (1998)
- Územní plán vojenského újezdu Hradiště (2013)
- zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon
- vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
- Vymezení zastavěného území samostatným postupem, Metodické sdělení (MMR, duben 2025; č. j. MMR-30059/2025-81)

Způsob vymezení zastavěného území obce

Vymezení zastavěného území je provedeno na podkladu katastrální mapy v měřítku 1 : 5 000, viz grafická příloha č. 1.

Zastavěné území je vymezeno v souladu s § 116 a § 117 a dle jednotného standardu v souladu s § 59 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Zastavěné území je v grafické části členěno na dvě části:

- **část informativní** – zastavěné území je pouze informativně zobrazeno / převzato z platné územně plánovací dokumentace (nadále je v platnosti vymezení zastavěného území v této platné územně plánovací dokumentaci, a je možné jej měnit pouze změnou této územně plánovací dokumentace)
- **část závazná** – zastavěné území je vymezeno samostatným postupem dle stavebního zákona v rozsahu území bez platné územně plánovací dokumentace

Výchozím podkladem pro toto členění byla platná územně plánovací dokumentace, z níž byly informativně převzaty a zobrazeny **hranice zastavěného území vymezené pro části řešeného území v platné územně plánovací dokumentaci** v souladu s § 116 odst. (2) stavebního zákona:

- hranice zastavěného území vymezená v Územním plánu sídelního útvaru Stráž nad Ohří (1998) v části k. ú. Stráž nad Ohří, Osvinov a Peklo
- hranice zastavěného území vymezená v Územním plánu vojenského újezdu Hradiště (2013) pro část k. ú. Korunní

Rozsah řešeného území v platné územně plánovací dokumentaci je patrný z její grafické části; v případě Územního plánu sídelního útvaru Stráž nad Ohří nebylo řešené území v grafické části explicitně vymezeno hranicí, a je tedy dovozeno, že řešeným územím je rozsah barevně plošně označených pozemků v hlavním výkresu.

Dále byla prověřena **hranice intravilánu** vyznačená v mapách evidence nemovitostí (z roku 1966), ta je však vymezena pouze v rozsahu zastavěného území dle platného Územního plánu sídelního útvaru Stráž nad Ohří, a proto se nijak v rámci vymezení zastavěného území nezohledňuje.

V rámci části informativní je vymezeno zastavěné území sídla Stráž nad Ohří a části zástavby v lokalitě Korunní Kyselka.

Pro sídla Korunní, Kamenec, Boč, Smilov, Malý Hrzín, Srní a Osvinov, včetně sídelních enkláv a samot v krajině, je zastavěné území vymezeno závazně samostatným postupem.

Do zastavěného území vymezeného samostatným postupem byly zahrnuty v souladu s § 116 odst. (3) stavebního zákona:

- zastavěné stavební pozemky (zejména pozemky evidované v katastru nemovitostí jako zastavěné plochy a nádvoří)
- stavební proluky
- další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky,
- veřejná prostranství,
- pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a dráhy v části procházející intravilánem a ostatními pozemky zastavěného území,
- další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.

V zastavěném území byly dle § 117 odst. (2) stavebního zákona vymezeny pozemky nezastavitelné do doby vydání územního plánu (nezastavitelné pozemky), zahrnující především:

- pozemky veřejné zeleně nebo parku tvořící veřejné prostranství nebo jejich části, zejména jádrové veřejné prostory v sídlech,
- pozemky zbořeníšť, které nejsou obklopeny zastavěnými stavebními pozemky, zejména zbořeníště izolovaná ve volné krajině mimo sídelní strukturu.

Nezastavitelné pozemky dle § 117 odst. (2), bodu b) (lesní pozemky nebo soubor lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha v intravilánu) nebyly v rozsahu intravilánu identifikovány.

V rámci vymezení zastavěného území samostatným postupem byly jako nezastavitelné části vymezeny **jádrové veřejné prostory v sídlech**:

- Boč – náves a veřejný prostor u řeky
- Smilov – náves
- Srní – veřejný prostor okolo kostela, pás veřejné zeleně procházející sídlem – významná kompoziční hodnota sídla
- Malý Hrzín – náves
- Osvinov – historická náves, dnes prostor s památným stromem (lípa v Osvinově) a vodní nádrž s okolním prostranstvím
- Kamenec – náves

Důvodem pro stanovení nezastavitelnosti veřejných prostorů v sídlech je zajištění jejich ochrany do doby podrobnějšího vymezení v rámci pořizovaného územního plánu, v němž je možné kromě vlastního vymezení ploch veřejných prostranství stanovit také podmínky využití a prostorového uspořádání těchto ploch. Veřejná prostranství jsou významnou součástí veřejné infrastruktury sídel, mají prostorotvornou, komunikační a sociální funkci, představují urbanistickou a historickou hodnotu sídelní struktury.

V rámci vymezení zastavěného území samostatným postupem byly jako nezastavitelné části dále vymezena **zbořeníště na okrajích sídel nebo ve volné krajině**:

- Ráj – původně součást sídelní enklávy

- Korunní – zbořeniště – původně historická usedlost západně od sídla Korunní
- Kamenec – zbořeniště na severním okraji sídla
- Smilov – zbořeniště na východním okraji sídla
- Malý Hrzín – zbořeniště na jižním okraji sídla
- Srní – zbořeniště na východním okraji sídla
- Osvinov – zbořeniště severně od sídla

Důvodem pro stanovení nezastavitelnosti uvedených zbořenišť je nutnost podrobnějšího prověření v rámci pořizovaného územního plánu z hlediska případného budoucího stavebního využití. V řadě případů jsou zbořeniště umístěna ve volné krajině, bez dopravního přístupu a zcela mimo vazbu na sídelní strukturu – v takovém případě může být případný stavební rozvoj v rozsahu zbořeniště nežádoucí.

Vyhodnocení souladu s § 116 odst. 2 a 3

Bude doplněno pořizovatelem.

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno pořizovatelem.

Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno pořizovatelem.

Posouzení souladu vymezení zastavěného území s jednotným standardem

Bude doplněno pořizovatelem.