

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SOKOLOV

*v souladu s ust. § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a s ust. § 15 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.*

Územní plán Sokolov (dále také „ÚP Sokolov“) byl pořízen dle postupu ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“).

ÚP Sokolov byl vydán Zastupitelstvem města Sokolov (dále také „ZM Sokolov“) dne 25.9.2008 usnesením č. 21/14Z/2008, a nabyl účinnosti dne 13.10.2008.

Pořizovatelem ÚP Sokolov byl Městský úřad Sokolov, odbor stavební a územního plánování, jako úřad územního plánování (dále také „ÚÚP“).

V roce 2012 úřad územního plánování vypracoval a projednal v souladu s § 55 stavebního zákona Zprávu o uplatňování Územního plánu Sokolov za období 2008 až 2012, kterou dne 20.9.2012 schválilo ZM Sokolov usnesením č. 11/14Z/2012. Na základě této zprávy pořídil úřad územního plánování Změnu č. 1 Územního plánu Sokolov (dále také „Změna č. 1“), která byla vydána dne 16.6.2016 usnesením č. 4/13ZM/2016, a nabyla účinnosti dne 2.7.2016 (dále jen Změna č. 1“).

Vzhledem k tomu, že v průběhu vypracovávání Zprávy o uplatňování Územního plánu Sokolov za období 2012 až 2016 (dále jen „Zpráva“) nabyla účinnosti Změna č. 1 ÚP, vzal úřad územního plánování pro vyhodnocení uplatňování ÚP Sokolov za období 2012 až 2016 stav po Změně č. 1 ÚP, jako výchozí. ÚÚP před zahájením prací na návrhu Zprávy bral v úvahu nové souvislosti v území, zejména stavební řízení a vycházel také z vlastního průzkumu.

Výsledný návrh Zprávy je zpracován v souladu s výše uvedenými právními předpisy, prověřen byl soulad s Politikou územního rozvoje, ve znění Aktualizace č.1 (dále jen „PÚR ČR“), soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem – Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen „ZÚR KK“), a zapracovány byly také nové skutečnosti z aktualizovaných Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Sokolov (dále také „ÚAP“) týkající se daného území, s návazností na širší vztahy.

## **a) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Sokolov včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.**

Od vydání Územního plánu Sokolov v roce 2008, došlo k částečnému využití zastavitelných ploch vymezených ÚP Sokolov. ÚÚP vyhodnocoval využití pouze u zastavitelných ploch pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení a výrobu (dále jen „sledované zastavitelné plochy“), a to jak pro jednotlivá sídla, tak i souhrnně pro celé správní území města Sokolov.

Ze sledovaných zastavitelných ploch jsou v současné době na celém správním území města Sokolov částečně využity plochy pro bydlení – BV (12,6%), SO (4,0%) a BI (0,4%) a plochy pro občanské vybavení – OV (8,3%) a OZ (17,7%). Plochy pro výrobu – SV a plochy pro rekreaci – RK, RZ vymezené ve správním území města Sokolov po Změně č. 1 nejsou v současné době využity vůbec.

Z rozvojových ploch, vymezených v Sokolově po Změně č. 1 jsou využity zejména plochy pro občanské vybavení – OV (40,6%) a OZ (17,7%), plochy BI jsou využity pouze z 0,4%.

V sídle Hrušková je využito 13,1% ploch BV a 25,0% ploch SO. V sídle Novina a kolem vodní nádrže Michal nejsou žádné plochy, které by ÚÚP považoval za využitě.

Protože ÚÚP vzal jako výchozí stav situaci po Změně č. 1, jsou závěry z výpočtů poměrně neobjektivní a vzbuzují dojem, že plochy vymezené ÚP Sokolov nejsou využívány. Dá se však říci, že plochy vymezené ÚP Sokolov jsou průběžně využívány, avšak Změna č. 1 tyto využitě plochy převedla do „stavu“ a ÚÚP tudíž tyto využitě plochy nemohl započítat do využitých rozvojových ploch.

Při uplatňování ÚP Sokolov nedošlo k zásadním změnám podmínek, na základě kterých byl Územní plán Sokolov vydán. Pouze došlo k přiblížení těžby hnědého uhlí v blízkosti části Šenvert, které oddaluje reálné využití ploch pro bydlení v této části Sokolova.

Při uplatňování ÚP Sokolov nebyly od doby vydání zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, a územní rozvoj města Sokolov neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území.

#### b) Problémy k řešení v Územním plánu Sokolov vyplývající z územně analytických podkladů.

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Sokolov byly zpracovány v roce 2008 a poslední úplná aktualizace byla pořízena k 31.12.2014.

Z ÚAP vyplývají ve správním obvodu obce Sokolov následující problémy:

- ohrožení (OH03) – staré ekologické zátěže (staré haldy z chemičky, odpady z chemičky, depo ČD, areál za Gsteinigtem, objekt polikliniky a Komerční banky z azbestu, Jižní lom) – **problém není řešitelný územním plánem,**
- ohrožení (OH72) – zástavba v záplavovém území (centrum obce) – **problém je řešitelný pouze částečně (vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření k zabránění rozlivu vody při záplavě),**
- závada dopravní infrastruktury (ZD03) – problematická křižovatka (u soudu – ul. Jednoty a Karla Havlíčka Borovského, u Komerční banky – ul. Boženy Němcové a Jeronýmova, ul. Boženy Němcové a Slovenská, ul. Sokolovská a Karla Havlíčka Borovského, ul. Vítězná a Husitská, ul. Pionýrů a Jednoty) – **vymezení ploch v platném ÚP Sokolov umožňuje řešení problému,**
- závada dopravní infrastruktury (ZD41) – nevyužívaná železnice (nevyužívané vlečky ve výrobních areálech na okraji města – **problém není řešitelný územním plánem,**
- závada hygienická (ZH73) – nadměrná hluková zátěž – silniční (ul. Kraslická) – **částečné řešení problému umožňuje vymezení ploch v platném ÚP Sokolov (přechod části dopravy na obchvat Sokolova), úplně není problém řešitelný územním plánem,**
- závada hygienická (ZH74) – území se zhoršenou kvalitou ovzduší (zápach – producentem je firma Hexion, zasahuje téměř celé město) – **problém není řešitelný územním plánem,**
- závada hygienická (ZH75) – území se zhoršenou kvalitou ovzduší (zápach – producentem je firma Dehonit Falke) – **problém není řešitelný územním plánem,**
- závada hygienická (ZH76) – území se zhoršenou kvalitou ovzduší (prach – producentem je kamenolom Vítkov) – **problém není řešitelný územním plánem,**
- závada hygienická (ZH77) – území se zhoršenou kvalitou ovzduší (prach – těžba hnědého uhlí, lom Jiří) – **problém není řešitelný územním plánem,**

- závada technické infrastruktury (ZI72) – Hrušková – chybí kanalizace i dálkový vodovod – **problém je řešen již v platném ÚP Sokolov,**
- závada technické infrastruktury (ZI73) – nedostatky v odkanalizování (chybí v ulici Chelčického) – **kanalizace již byla vybudována,**
- závada technické infrastruktury (ZI74) – nedostatky v odkanalizování (chybí v ulici J. K. Tyla) – **vymezení ploch v platném ÚP Sokolov umožňuje řešení problému,**
- závada ve využití krajiny (ZK02) – negativní dominanta v krajině (rozvodna Vítkov ve volné krajině, nadzemní parovod, těžební činnost – velkolom Jiří, opuštěné garáže na Jižním lomu) – **řešení části problému (opuštěné garáže na Jižním lomu a nadzemní parovod) umožňuje vymezení ploch v platném ÚP Sokolov, zbytek problému není řešitelný územním plánem,**
- závada urbanistická (ZU13) – negativní dominanta v sídle (areál ESO, chátrající objekt Českého domu, nevzhledný objekt ČD, plocha bývalého autobusového nádraží, nadzemní parovod) – **vymezení ploch v platném ÚP umožňuje řešení problému,**
- závada urbanistická (ZU14) – areály garáží v sídle – ul. Sokolovská, „Bohemka“, Šenvert – **problém není řešitelný územním plánem,**
- závada urbanistická (ZU77) – narušení historické struktury sídla (panelová zástavba v těsné blízkosti historického jádra) – **problém není řešitelný územním plánem.**

Z výše uvedeného vyplývá, že případnou změnou ÚP Sokolov je částečně řešitelný problém OH72. Další problémy jsou v platném ÚP Sokolov již řešeny (ZI72), nebo je ÚP Sokolov umožňuje již teď řešit zcela (ZD03, ZI73, ZI74 a ZU13), nebo alespoň částečně (ZH73 a ZK02). Problémy OH03, ZD41, ZH74, ZH75, ZH76, ZH77, ZU14 a ZU 77 nejsou územním plánem řešitelné vůbec.

**c) Vyhodnocení souladu Územního plánu Sokolov s PÚR ČR a územně plánovací dokumentací vydanou Karlovarským krajem.**

Dle PÚR ČR, která byla schválena vládou České republiky dne 15.4.2015 usnesením vlády č. 276/2015, je správní území města Sokolov součástí rozvojové oblasti OB12 a prochází jím koridor technické infrastruktury E2.

Nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou Karlovarským krajem jsou ZÚR KK, které byly vydány Zastupitelstvem Karlovarského kraje dne 16.09.2010 usnesením č. ZK 223/09/10 a nabyly účinnosti dne 16.10.2010.

ZÚR KK vymezují katastrální území Sokolov a Vítkov u Sokolova do Specifické oblasti rekreace a cestovního ruchu SR9 Sokolovsko a ve správní území města Sokolova jsou vymezeny Významné plochy nadmístního významu pro komerční, hospodářské a výrobní aktivity průmyslová zóna Sokolov – Staré Sedlo a Průmyslová zóna Sokolov – Vítkov. Dále jsou ve správním území vymezeny veřejně prospěšné stavby D03, D25, E04, E05, E06, E11, T06 a T07, a veřejně prospěšná opatření U45, U103, U112, U509, U 554, U555, U558 a U572.

Veřejně prospěšná stavba S73 vymezená v platném ÚP Sokolov není v souladu s koridorem T07 (VPS – zásobování průmyslových zón „Sokolov – Staré Sedlo“ a „Sokolov – Vítkov“ teplem). Pro pořízení změny ÚP Sokolov, zajišťující soulad se ZÚR KK bude zpracováno samostatné Zadáání.

**d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.**

V současně platném ÚP Sokolov, tj. po Změně č. 1 je vymezeno celkem cca 220,7 ha sledovaných zastavitelných ploch, z toho 155,2 ha v Sokolově, 25,3 ha v sídle Hrušková, 2 ha v sídle Novina a 38,2 ha okolo vodní nádrže Michal. Podle využití jsou vymezeny tyto sledované

zastavitelné plochy: 59,4 ha ploch pro bydlení (32,1 ha Sokolov, 25,3 ha Hrušková a 2 ha Novina), 16,4 ha ploch pro rekreaci (4 ha Sokolov a 12,4 ha VN Michal), 65,3 ha ploch pro občanské vybavení (39,5 Sokolov a 25,8 ha VN Michal) a 79,6 ha ploch pro výrobu (vše v Sokolově). Všechny uvedené údaje jsou přibližné, převedené z metrů čtverečních na hektary a zaokrouhlené.

Nemožnost využití dosud nevyužitých zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP Sokolov, tj. po Změně č. 1 z terénních nebo přírodních důvodů nelze dostatečně prokázat.

Protože Změna č. 1, ze které ÚÚP při vypracovávání Zprávy vychází, byla vydána v červenci 2016 a tato změna reflektovala požadavky na změny využití území, a pořizovateli není známa potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch např. pro výrobu, občanské vybavení, veřejnou zeleň apod., nelze než konstatovat, že není reálná potřeba vymezení nových zastavitelných ploch.

**e) Pokyny pro zpracování návrhu změny Územního plánu Sokolov v rozsahu zadání změny.**

Ze Zprávy vyplývá potřeba pořízení změny ÚP Sokolov, ale bude vypracováno samostatné Zadání změny ÚP Sokolov. Z tohoto důvodu nejsou ve Zprávě stanoveny pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP Sokolov

**f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny Územního plánu Sokolov na udržitelný rozvoj území, pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.**

Není požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Ze Zprávy vyplývá potřeba pořízení změny ÚP Sokolov, ale bude vypracováno samostatné Zadání změny ÚP Sokolov, proto lze vyloučit významný negativní vliv Zprávy na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Z těchto důvodů nejsou stanoveny požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivu změny ÚP Sokolov na udržitelný rozvoj území.

**g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny Územního plánu Sokolov, je-li zpracování variant vyžadováno.**

Ze Zprávy vyplývá potřeba pořízení změny ÚP Sokolov, ale bude vypracováno samostatné Zadání změny ÚP Sokolov. Z tohoto důvodu není stanoven požadavek na zpracování variant řešení návrhu změny ÚP Sokolov.

**h) Návrh na pořízení Územního plánu Sokolov, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Návrh na pořízení nového Územního plánu Sokolov se nestanovuje, protože ze Zprávy nevyplývá potřeba změny, který by podstatně ovlivňovala koncepci ÚP Sokolov.

**i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování Územního plánu Sokolov zjištěny.**

Při uplatňování ÚP Sokolov nebyly od doby jeho vydání zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, proto nejsou uplatňovány požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci, ani kompenzaci.

**j) Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje.**

Návrh na aktualizaci ZÚR KK se nepodává.

**Seznam zkratk:**

k.ú.	- katastrální území
p.č.	- parcelní číslo
PÚR ČR	- Politika územního rozvoje, ve znění Aktualizace č. 1
ÚAP	- územně analytické podklady
ÚP	- územní plán
ÚÚP	- úřad územního plánování
VN	- vodní nádrž
ZM Sokolov	- Zastupitelstvo města Sokolov
ZÚR KK	- Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje