

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) a s ust. § 15 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Územní plán Sokolov (dále také „ÚP“) byl pořízen dle postupu ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Byl jím nahrazen stávající Územní plán sídelního útvaru a jeho následné 4 změny.

ÚP Sokolov byl vydán Zastupitelstvem města Sokolov dne 25.09.2008 usnesením č. 21, formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 13.10.2008.

Zpracování zprávy o uplatňování ÚP (dále jen „Zpráva“) vyplývá z ustanovení § 55 stavebního zákona, kde je řečeno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Obsahové náležitosti Zprávy jsou dány ustanovením § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“).

Pořizovatel před zahájením prací na návrhu Zprávy zpracoval podněty uplatněné soukromými osobami a jednotlivými odbory Městského úřadu Sokolov, vzal v úvahu nové souvislosti v území, zejména stavební řízení a vycházel také z vlastního průzkumu.

Výsledný návrh byl zpracován v souladu s výše uvedenými právními předpisy, prověřen byl soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje a zapracovány byly také nové skutečnosti aktualizovaných územně analytických podkladů ORP Sokolov daného území s návazností na širší vztahy.

Návrh Zprávy obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu.

Návrh Zprávy byl dle § 55 odst. 1 konzultován s dotčenými orgány a Krajským úřadem Karlovarského kraje, na vědomí byl návrh Zprávy zaslán také sousedním obcím a vyvěšen na úřední desce pro veřejnost. Na základě výsledku konzultací byla Zpráva upravena. Zohledněn byl požadavek Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, který ve svém stanovisku uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivu změny územního plánu na životní prostředí.

Po schválení zprávy Zastupitelstvem města Sokolov a na jejím základě bude případně zahájeno pořízení změny ÚP Sokolov.

- a) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Sokolov včetně sdělení, zda nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, a byly-li zjištěny, návrhy na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.**

Od vydání Územního plánu Sokolov došlo k částečnému využití rozvojových ploch vymezených Územním plánem Sokolov. Na celém správním území města Sokolov se jedná o 6,1%

zastavitelných ploch, ale toto číslo není objektivní, protože část rozvojových ploch je vymezena v jednotlivých sídlech Hrušková a Novina a významná část rozvojových ploch je vymezena také u vodní nádrže Michal, to jsou plochy mimo zastavěné území samotného Sokolova. V Sokolově je v současné době využito 8,6% všech rozvojových ploch, na Hruškové 2,7%, na Novině a u vodní nádrže Michal nejsou využity žádné plochy.

V Sokolově byly nadprůměrně využity plochy pro bydlení kolektivní (35,6%), občanskou vybavenost (18,2%), dopravní plochy – parkoviště (17,6%), smíšené obytné (15,7%), smíšenou výrobu (14,5%) a plochy bydlení individuálního (8,8%). Plochy rekreace kolektivní, dopravy – garáže a průmyslové výroby nebyly využity vůbec.

Na Hruškové je využito pouze 2,8% ploch smíšených obytných a 2,7% ploch pro bydlení venkovské.

Při naplňování ÚP Sokolov nebyly od doby jeho vydání zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území a územní rozvoj města Sokolova 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 (dále jen „ÚAP“) byly zpracovány 30.10.2008 a aktualizovány 28.12.2010. Z ÚAP vyplývají následující problémy k řešení v Územním plánu Sokolov:

- Deficit parkovacích míst ve městě. **Řešení:** navržení nových ploch pro parkování s odpovídající kapacitou.
- Sřítet záměru arboreta Antonín s ochranným pásmem parovodu, s ochrannou zónou nadregionálního biokoridoru Amerika – Svatošské skály č. 40 a vymezeným regionálním biocentrem Antonín č. 1169. **Řešení:** řešení střetu z ÚAP navrhne zpracovatel ÚP.

c) Vyhodnocení souladu Územního plánu Sokolov s Politikou územního rozvoje ČR a územně plánovací dokumentací vydanou Karlovarským krajem.

Dle Politiky územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR ČR 2008“), která byla schválena vládou České republiky dne 20.07.2009 usnesením vlády č. 929, se město Sokolov nachází v rozvojové oblasti OB12 Rozvojová oblast Karlovy Vary. Dále se město Sokolov nachází v ploše elektroenergetiky E2 pro elektrické stanice 400/110 kV Vítkov a Verněřov a jejich zapojení do přenosové soustavy vedením 400 kV Hradec – Verněřov a dále Vítkov – Přeštice, včetně napojení do Německa. Na území města Sokolov se dle PÚR ČR 2008 nachází koridor železniční dopravy ŽD3 Cheb – Karlovy Vary – Chomutov – Most – Ústí nad Labem. Územní plán Sokolov je v souladu s PÚR ČR 2008.

Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen „ZÚR KK“) byly vydány Zastupitelstvem Karlovarského kraje dne 16.09.2010 usnesením č. ZK 223/09/10 a nabyly účinnosti dne 16.10.2010.

ZÚR KK zpřesňují na území města Sokolov rozvojovou oblast OB12 a vymezují specifickou oblast nadmístního významu pro rekreaci a cestovní ruch SR9. Dále jsou v ZÚR KK vymezeny významné plochy nadmístního významu: Sokolov – Staré Sedlo [3] a Sokolov – Vítkov [4].

ZÚR KK vymezují na území města Sokolov následující veřejně prospěšné stavby (dále jen "VPS"): D.03 – stavba rychlostní silnice R6 v úseku Hory – Kamenný Dvůr, D.25 – přeložka silnice II/210 – obchvat Sokolova, E.04 – vedení VVN 400 kV – propojení TR Vítkov-TR Verněřov, E.05 – vedení VVN 400 kV – propojení TR Vítkov-Pomezí, E.06 – vedení VVN 400 kV – propojení TR Vítkov-TR Přeštice, E.11 – rozvodna 400 kV – Vítkov, T.06 – Sokolov-Březová a T.07 – Dolní Rychnov.

ZÚR KK vymezují na území města Sokolov následující veřejně prospěšná opatření (dále jen "VPO"): U.45 – RBC Antonín, U.103 – RBC Prameniště u Hruškové, U.112 – NRBK Amerika-Svatošské skály, U.509 – RBK K40-Milíře, U.554 – RBK Boučský vrch-K40, U.555 – K40-RBK 20 116, U558. – RBK K40-Prameniště u Hruškové a U.572 – RBK Svatava-Antonín.

V Územním plánu Sokolov je třeba doplnit a zpřesnit tyto VPS a VPO:

Do ÚP Sokolov je třeba doplnit a zpřesnit VPS E.04, E.05, E.06, E.11, T.06, T.07 a VPO U.572.

d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 3 stavebního zákona.

V Sokolově je potřeba vymezit nové rozvojové plochy, přestože ty již vymezené nejsou ještě plně využity. Kromě několika málo ploch neexistuje objektivní příčina pro nevyužití těchto navržených rozvojových ploch. Jsou však objektivní důvody pro vymezení nových rozvojových ploch.

Z důvodu deficitu parkovacích míst, zejména na sídlištích, je třeba vymezit další plochy pro parkoviště, neboť ani lokalizace, ani velikost již navržených rozvojových ploch neřeší tento deficit.

Na okraji Sokolova by bylo vhodné vymezit plochy pro bydlení individuální (BI), neboť v samotném Sokolově se nachází plochy vymezené pro BI pouze u bývalé Vojenské správy, ale tyto plochy jsou, vzhledem ke své poloze uprostřed kolektivního bydlení, typově jiné, než by byly plochy vymezené blíže k okraji zastavěného území, zejména v případě vymezení vedle podobné, tzn. individuální zástavby. Další plochy BI se nacházejí na Šenvertě a Staré Ovcárně.

Dále je potřeba změnit využití již nepoužívané technické infrastruktury, například výměníků, na plochy využitelné pro obyvatele i návštěvníky, a zároveň rozšiřující podnikatelské aktivity ve městě, tzn. na plochy občanského vybavení (OV).

V neposlední řadě je potřeba také některé plochy uvést do souladu se stávajícím využitím a navrhnout změnu nevhodně a nesmyslně vymezených ploch.

e) Pokyny pro zpracování návrhu změny Územního plánu Sokolov, popřípadě konceptu změny územního plánu, včetně požadavků na zpracování a podmínek pro posuzování variant řešení, případně pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Pokyny pro zpracování návrhu změny Územního plánu Sokolov:

1. Požadavky na rozvoj území obce

Zpracovatel ÚP prověří možnost rozvíjet obec v návaznosti na stávající zastavěné území nebo zastavitelné plochy tak, aby nebyly zakládány odtržené lokality ve volné krajině.

- V ÚP bude prověřeno umístění ploch pro:
 - bydlení,
 - občanské vybavení,
 - veřejné prostranství,
 - plochy smíšené obytné,
 - dopravní infrastrukturu,
 - technickou infrastrukturu,
 - výrobu a skladování,
 - případně další plochy dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., po prověření zpracovatelem ÚP.
- ÚP bude respektovat limity využití území.

2. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Změna ÚP bude respektovat kulturní, urbanistické, architektonické a přírodní hodnoty území a při dalším rozvoji obce je chránit.

3. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

- Ve změně ÚP bude zachována stávající urbanistická koncepce.
- Změna ÚP bude při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití přednostně respektovat hranice pozemků.
- Změna ÚP prověří rozsah RBC Antonín č. 1169.
- Ve změně ÚP bude doplněno a zpřesněno VPO ÚSES ze ZÚR KK č. U.572 – RBK Svatava – Antonín.
- Změna ÚP bude zachovávat přírodně hodnotné krajinné prvky.

4. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- Ve změně ÚP bude doplněno a zpřesněno umístění VPS technické infrastruktury – zásobování elektrickou energií ze ZÚR KK:

E.04 Vedení VVN 400 kV – propojení TR Vítkov – TR Verněřov

E.05 Vedení VVN 400 kV – propojení TR Vítkov – Pomezí

E.06 Vedení VVN 400 kV – propojení TR Vítkov – TR Přeštice

E.11 Rozvodna 400 kV – Vítkov

- Ve změně ÚP bude doplněno a zpřesněno umístění VPS technické infrastruktury – zásobování teplem ze ZÚR KK:

T.06 Sokolov – Březová

T.07 Dolní Rychnov

- Změna ÚP navrhne řešení deficitu parkovacích míst ve městě Sokolov vymezením nových ploch pro parkování s odpovídající kapacitou.
- Změna ÚP zaktualizuje VPS vymezené v platném ÚP a následně zohlední vazbu na předkupní právo.
- Změna ÚP zapracuje změnu trasy vodovodu a kanalizace Sokolov – Hrušková.
- Bude prověřeno umístění nových ploch pro občanské vybavení.
- Bude zachována stávající koncepce dopravy, případně bude navrženo doplnění komunikační sítě.

- Změna ÚP prověří aktuálnost pěších a cyklistických tras a případně zapracuje nové trasy.

5. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

- viz kapitola e) bod 4.

6. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),

- ÚP bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany,
- v řešeném území se nenacházejí objekty a plochy určené k obraně a ochraně státu,
- ÚP bude respektovat limity vyplývající z výskytu výhradních ložisek nerostných surovin, chráněného ložiskového území, poddolovaného území a přítomnosti starých zátěží území a kontaminovaných ploch,
- ÚP bude respektovat limity vyplývající ze stanoveného území zvláštní povodně pod vodním dílem Skalka, Jesenice, Horka,
- v ÚP budou vyhodnoceny a zdůvodněny předpokládané důsledky navrženého rozvoje území na ZPF dle platné legislativy.

7. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

- viz kapitola b).

8. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

- viz bod 1. této kapitoly

9. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Nestanovují se požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.

10. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Nestanovují se požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.

11. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud by nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Stanoviskem Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství zn. 2505/ZZ/12 ze dne 07.08.2012 byl stanoven požadavek na vyhodnocení vlivů změny ÚP Sokolov na životní prostředí, z toho vyplývá požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP Sokolov na udržitelný rozvoj území.

12. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Nestanovuje se požadavek na zpracování konceptu, ani na zpracování variant.

13. Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- obsah návrhu změny ÚP bude v souladu s přílohou č. 7, vyhlášky č. 500/2006 Sb.,
- změna ÚP bude zpracována digitálně v datovém modelu Minis 2.2,
- návrh změny ÚP bude pro účely společného jednání předána ve dvou paré + 2 datové nosiče, v případě získání dotace bude předáno další jedno paré + 2 datové nosiče pro poskytovatele dotace,
- návrh upravený podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu Krajským úřadem Karlovarského kraje bude pro účely veřejného projednání předán ve dvou paré + 2 datové nosiče,
- návrh upravený po veřejném projednání bude předán v jednom paré + 1 datový nosič pro účely schválení Zastupitelstvem města Sokolov, v případě vydání změny ÚP budou předána další 3 paré + 4 datové nosiče,
- po vydání změny bude vyhotoven Územní plán Sokolov zahrnující právní stav,
- datový nosič bude obsahovat textovou i grafickou část ve formátu .pdf,
- pořizovateli bude předán datový nosič se zdrojovými daty, výkresy, případně schémata ve formátu vydaného ÚP,
- grafické části budou v souladu s přílohou č. 7, vyhlášky č. 500/2006 Sb.,
- měřítko grafické části budou v souladu s § 13, vyhlášky č. 500/2006 Sb.,
- odchylky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny,
- kapitoly obou částí textové zprávy ÚP budou číslovány,
- součástí ÚP bude seznam použitých zkratk a definice pojmů,
- textová část bude zajištěna proti svévolné výměně listů.

f) Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje.

Zpřesnění plochy E2 na základě změny plánovaného umístění rozvodny Vítkov a na ni navazujícího vedení 400 kV Vítkov – Vernéřov, Vítkov – Přeštice ve vazbě na vymezení veřejně prospěšných staveb – zásobování elektrickou energií E.04, E.05, E.06 a E.11.

Prověření velikosti regionálního biocentra Antonín č. 1169 na základě námi známého záměru z ÚAP sdružení Mikroregionu Sokolov – východ – arboretum Antonín v rozsahu bývalé výsypky Antonín.

Seznam zkratk:

PÚR ČR 2008 - Politika územního rozvoje České republiky 2008

RBC - regionální biocentrum

RBK - regionální biokoridor

ÚAP - územně analytické podklady

ÚP - územní plán

ÚSES - územní systém ekologické stability

VPO - veřejně prospěšné opatření

VPS - veřejně prospěšná stavba

ZÚR KK - Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje