

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CITICE

*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 Citice (dále také „ÚP Citice“) 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 Citice byl vydán Zastupitelstvem obce Citice dne 05.05.2011 usnesením č. 50/2011, formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 15.06.2011.

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

Zpracování Zprávy o uplatňování ÚP (dále také „Zpráva“) vyplývá z ustanovení § 55 stavebního zákona, kde je uvedeno, 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, v platném znění.

Pořizovatel před zahájením prací na návrhu Zprávy za spolupráce obce Citice vzal v úvahu nové souvislosti v území, zejména stavební řízení a vycházel také z vlastního průzkumu.

Výsledný návrh Zprávy byl zpracován v souladu s výše uvedenými právními předpisy, prověřen byl soulad s Politikou územního rozvoje ČR 2008 (dále také „PÚR ČR“), soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem – Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje (dále také „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 Citice 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 Citice, došlo k částečnému využití zastavitelných ploch vymezených ÚP Citice. Pořizovatel vyhodnotil využití pouze u zastavitelných ploch pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení a ploch smíšených obytných (dále jen „sledované zastavitelné plochy“), a to jak pro jednotlivé části obce zvlášť, tak i souhrnně pro celou obec Citice. Ze sledovaných zastavitelných ploch byly využity pouze plochy pro Bydlení individuální venkovského typu (BV) a plochy pro Občanské vybavení – sport (OS). Konkrétně se jedná o využití 13,4% ploch BV v části Citice a 9,35% ploch BV v části Hlavno. Celkem je v obci Citice využito 11,17% ploch BV. Dále byla využita jediná zastavitelná plocha vymezená pro OS. Výpočet byl pořizovatelem proveden na základě jemu dostupných informací, vlastního terénního průzkumu a konzultací se starostou obce Citice.

Při uplatňování ÚP Citice nedošlo k zásadním změnám podmínek, na základě kterých byl Územní plán Citice vydán.

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

**b) Problémy k řešení v Územním plánu Citice 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 Citice následující problémy:

- ohrožení (OH71) – zástavba v záplavovém území (týká se panelových domů v obci Citice) – **problém je řešitelný územním plánem pouze částečně (vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření k zabránění rozlivu vody při záplavě),**
- závada dopravní infrastruktury (ZD06) – problematická křižovatka (odbočka na Hlavno) – **vymezení ploch v platném ÚP Citice umožňuje řešení problému,**
- závada dopravní infrastruktury (ZD45) – omezující průjezd významné silnice obcí (průjezdná silnice obcí a problémy s rychlostí ve směru od Bukovan a u panelových domů) – **problém průjezdné významné silnice obcí a problémy s rychlostí nejsou řešitelné územním plánem,**
- závada hygienická (ZH72) – nadměrná hluková zátěž – železniční (železnice vede obcí) – **problém je řešitelný územním plánem pouze částečně (vymezení veřejně prospěšné stavby k omezení hlukového zatížení zástavby),**
- závada technické infrastruktury (ZI71) – nedostatky v odkanalizování (zcela chybí v Hlavně) – **problém je řešen již v platném ÚP Citice,**
- závada urbanistická (ZU02) – nedostatečné občanské vybavení (chybí služby) – **v obci Citice i v sídle Hlavno jsou platným ÚP Citice vymezeny dosud nevyužité plochy pro občanské vybavení,**
- závada urbanistická (ZU76) – narušení historické struktury sídla (panelové domy) – **problém není řešitelný územním plánem.**

Z výše uvedeného vyplývá, že případnou změnou ÚP Citice jsou částečně řešitelné problémy OH71 a ZH72. Další problémy jsou v platném ÚP Citice již řešeny, nebo ÚP Citice řešení umožňuje (ZD06, ZI71, ZU02), nebo nejsou územním plánem řešitelné vůbec (ZD45, ZU76).

**c) Vyhodnocení souladu Územního plánu Citice s Politikou územního rozvoje ČR 2008 a územně plánovací dokumentací vydanou Karlovarským krajem.**

**Dle Politiky územního rozvoje ČR 2008**, která byla schválena vládou České republiky dne 20.07.2009 usnesením vlády č. 929, je správní území obce Citice součástí rozvojové osy OS7, Ústí nad Labem – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (-Nürnberg) a koridoru technické infrastruktury E2, pro elektrické stanice 400/110 kV Vítkov a Verněřov, a dále Vítkov – Přeštice, včetně napojení do Německa.

Nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou Karlovarským krajem jsou **Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje**, 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 zpřesňují rozvojovou osu OS7 z PÚR ČR i na správní území obce Citice, jako území ovlivněné hustým urbanizovaným osídlením a soustředěním povrchové těžby hnědého uhlí s velkými dopady na změny v území.

ZÚR KK zpřesňují na správní území koridor technické infrastruktury E2 z PÚR ČR, a to pouze na samém okraji katastrálního území Hlavno. Platný ÚP Citice tento koridor nezpřesňuje na správní území obce Citice a není důvod toto zpřesnění měnit.

ZÚR KK dále vymezují území obce Citice do specifické oblasti nadmístního významu rekreace a cestovního ruchu SR9 – Sokolovsko.

Řešené území je v ZÚR KK dotčeno veřejně prospěšným opatřením (dále jen „VPO“) ÚSES: U112 - nadregionální biokoridor č. 40 - Amerika – Svatošské skály, platný ÚP Citice toto VPO dále zpřesňuje.

Platný ÚP Citice je v souladu s PÚR ČR a ZÚR KK.

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

V současně platném ÚP Citice je vymezeno celkem 19,8 ha sledovaných zastavitelných ploch, z toho 9,1 ha v části Citice a 10,7 ha v části Hlavno. Dle využití jsou vymezeny tyto sledované zastavitelné plochy: 16 ha pro bydlení (7,2 ha Citice a 8,8 ha Hlavno), 0,3 ha pro rekreaci v zahrádkářských osadách (pouze Citice), 0,7 ha pro občanské vybavení – sport (0,4 ha Citice a 0,3 ha Hlavno), 0,46 ha pro občanské vybavení – ostatní služby (0,04 ha Citice a 0,42 ha Hlavno), 0,7 ha pro smíšené obytné městského typu (pouze Citice) a 1,6 ha pro smíšené obytné venkovského typu (0,5 ha Citice a 1,1 ha Hlavno). Všechny údaje jsou přibližné, převedené z metrů čtverečních na hektary a zaokrouhlené.

Nemožnost využití dosud nevyužitých zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP Citice nelze z terénních, přírodních, ani jinak omezujících důvodů v dostatečné míře prokázat. Některé plochy však z terénních důvodů jsou nevyužitelné. Jedná se zejména o část pozemku p.č. 205/1 v k.ú. Citice (cca 3.600 m<sup>2</sup>), pozemek p.č. 185 v k.ú. Hlavno (1.921 m<sup>2</sup>) a část pozemku p.č. 182/2 v k.ú. Hlavno (cca 1.600 m<sup>2</sup>), vymezené v plochách BV. Některé pozemky určené pro výstavbu RD jsou poměrně rozsáhlé, případně se zastavitelné plochy skládají z několika pozemků téhož vlastníka a nelze stávajícího vlastníka nutit ke zmenšení zastavitelné plochy, nebo odprodeji pozemku, případně jeho části. Taková plocha se pak jeví jako využitá, neboť po postavení rodinného domu v této ploše majitelé zbytek pozemku, či pozemků ve svém vlastnictví mohou využívat jako zahradu a podobně. Pořizovatel však pro výpočet využití u takových pozemků zahrnul do využití plochy pouze plochy přiměřeného rozsahu. Další zastavitelné plochy byly vymezeny v návaznosti na stabilizované plochy. U těchto pozemků pořizovatel do využitých ploch započítal pouze ty pozemky, které navazovaly na již využitý pozemek téhož vlastníka a které by byly samostatně obtížně využitelné, a to jak z důvodu velikosti, tak z důvodu přístupnosti. Ve dvou případech započítal pořizovatel do využitých ploch pozemek, resp. část pozemku ve vlastnictví obce Citice (56 m<sup>2</sup> a 80 m<sup>2</sup>), které by byly samostatně nevyužitelné.

Podle údajů, které má pořizovatel k dispozici, bylo k 31.1.2015 využito 11,17 % ploch BV (Citice – 13,33%, Hlavno – 9,35%), v části Hlavno je plně využita jediná plocha vymezená pro OS, ostatní plochy využity nejsou. I při započítání pozemků, které nelze z terénních důvodů využít, je v obci Citice v současné době nevyužito celkem 84,38% zastavitelných ploch pro bydlení (v části Citice je nevyužito 81,58% zastavitelných ploch pro bydlení a v části Hlavno je nevyužito 86,65% zastavitelných ploch pro bydlení).

Při vyhodnocování potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení vzal pořizovatel v úvahu vývoj počtu obyvatel v obci Citice za posledních deset let. Podle ÚAP došlo v obci k navýšení počtu obyvatel o 33, z 880 obyvatel v roce 2004, na současných 913. Pokud bude uvažováno cca 1.500 m<sup>2</sup> pozemku na jeden rodinný dům, vycházejí zastavitelné plochy v současné

platném ÚP Citice na cca 95 RD. Při průměrném počtu 3,5 obyvatele na jeden rodinný dům, jsou vymezené zastavitelné plochy dostačující pro nárůst o cca 330 obyvatel.

Na základě těchto údajů vyhodnotil pořizovatel, že v současné době není potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení. Pořizovateli není známa, a ani z jednání se starostou obce nevyplývá potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch např. pro výrobu, občanské vybavení, veřejnou zeleň apod.

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

Vzhledem k rozsahu doposud nevyužitých zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP Citice, nevyplývá ze Zprávy potřeba pořídit změnu ÚP Citice, a proto nejsou součástí této Zprávy pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP Citice.

**f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny Územního plánu Citice 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.**

Ze Zprávy nevyplývá potřeba pořízení změny ÚP Citice.

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

Ze Zprávy nevyplývá potřeba pořízení změny ÚP Citice.

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

Návrh na pořízení nového Územního plánu Citice se nestanovuje, protože ze Zprávy nevyplývá potřeba Změny ÚP Citice.

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

Při uplatňování ÚP Citice 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 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje se nepodává.

**Seznam zkratk:**

k.ú.	- katastrální území
p.č.	- parcelní číslo
PÚR ČR	- Politika územního rozvoje České republiky 2008
RD	- rodinný dům
ÚAP	- územně analytické podklady
ÚP	- územní plán
ÚÚP	- úřad územního plánování
ÚSES	- územní systém ekologické stability
VPO	- veřejně prospěšné opatření
ZÚR KK	- Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje