

# **ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LOMNICE**

## **č. 2**

*za období:* 2016 – 2021

*pořizovatel:* Městský úřad Sokolov, odbor stavební a územního plánování  
Rokycanova 1929, 356 01 Sokolov

*určený člen zastupitelstva:* starosta obce Miloš Matoušek

---

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

## Úvod

Obec Lomnice se nachází v Karlovarském kraji, ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Sokolov. Dělí se na dvě části obce Lomnice a Týn. Rozloha obce činí 13,85 km<sup>2</sup> a počet obyvatel vzrostl od roku 2011 do roku 2021 z 1 152 na 1 358 obyvatel.

Územní plán Lomnice (dále také „ÚP“) byl pořízen dle postupu ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“).

ÚP Lomnice byl vydán Zastupitelstvem obce Lomnice dne 06.06.2012 usnesením č.530/2012, formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 27.06.2012.

Změna č. 1 Územního plánu Lomnice byla vydána Zastupitelstvem obce Lomnice dne 10.12.2018 usnesením č. 26/1/2018 formou opatření obecné povahy a nabyla účinnosti dne 29.12.2018. Změna č. 1 se týkala pouze jedné plochy DX - doprava silniční - specifická, která byla určena pro vývojové a výzkumné centrum automobilového průmyslu včetně zkušebních drah. Všechny stávající rozvojové plochy zůstaly beze změny. Po vydání změny č. 1 Územního plánu Lomnice bylo vyhotoveno úplné znění zahrnující tuto vydanou změnu.

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, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel před zahájením prací na návrhu Zprávy za spolupráce obce Lomnice 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

- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 schválená dne 17.08.2020, nabytí účinnosti dne 11.09.2020,
- Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje, vydané dne 16.09.2010 - úplné znění po vydání Aktualizace č. 1, která nabyla účinnosti dne 13.07.2018.

Zpracovány byly také nové skutečnosti z aktualizovaných Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Sokolov týkající se daného území, s návazností na širší vztahy.

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

Platný Územní plán Lomnice, zahrnující úplné znění po změně číslo 1 vymezuje celkem 279,62 ha rozvojových ploch. Části obce Týn a Lomnice se vzájemně zcela propojily a proto jsou rozvojové plochy posuzovány pro obě části společně viz. tab. č. 1 - Přehled využití rozvojových ploch.

<b>PŘEHLED VYUŽITÍ ROZVOJOVÝCH PLOCH</b>			
<b>PLOCHY</b>	<b>NÁZEV</b>	<b>ROZLOHA ha</b>	<b>VYUŽITO %</b>
<b>bydlení</b>	bydlení individuální BI	20,37	86
	bydlení hromadné BH		
<b>občanské vybavení</b>	veřejná infrastruktura OI	0,63	41
	sport OS		
<b>dopravní</b>	silniční specifická DX	257	nelze určit
<b>manipulační</b>	manipulační M	0,69	100
<b>veřejné prostranství</b>	veřejná zeleň PVz	0,93	100

tab. č. 1

**Občanské vybavení**

Územní plán navrhuje celkem tři rozvojové plochy občanského vybavení, z nichž jedna je plně využita, jelikož rekonstrukce a rozšíření kulturního domu bylo již zrealizováno. Podrobnější přehled viz tab. č. 2 - Plochy občanského vybavení.

<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>								
<b>ozn. plochy</b>	<b>popis plochy</b>	<b>způsob využití</b>	<b>rozloha (ha)</b>	<b>využito</b>	<b>zbývá</b>	<b>využit o</b>	<b>zbývá</b>	<b>Doporučení</b>
				<b>(ha)</b>	<b>(ha)</b>	<b>(%)</b>	<b>(%)</b>	
<b>O1-Z</b>	víceúčelové hřiště na západním okraji	občanské vybavení sport OS	0,25	0	0,25	0	100	plocha nevyužitá <b>Doporučení:</b> prověřit možnost využití
<b>O2-Z</b>	letní scéna na břehu Lomnického potoka	občanské vybavení OI	0,12	0	0,12	0	100	plocha nevyužitá <b>Doporučení:</b> prověřit možnost využití
<b>O3-Z</b>	rekonstrukce a rozšíření kulturního domu	občanské vybavení OI	0,26	0,26	0,00	100	0	plocha plně využita <b>Doporučení:</b> při změně převést do stabilizované plochy
<b>CELKEM</b>			<b>0,63</b>	<b>0,26</b>	<b>0,37</b>	<b>41</b>	<b>59</b>	

tab. č. 2

## Bydlení

Od vydání Územního plánu Lomnice, došlo k výraznému využití rozvojových ploch pro bydlení a to z 86 %. Procento využití je pouze orientační, protože některé rozvojové plochy pro bydlení navazovaly na stabilizované plochy stejného majitele a nebylo vždy patrné, zda se jedná o využití pozemků jako jednoho funkčního celku, nebo zda je v úmyslu majitele ponechat pozemek jako rozvojovou plochu pro případné další využití. Podrobnější přehled jednotlivých rozvojových ploch včetně doporučení viz tab. č. 3 - Plochy bydlení.

PLOCHY BYDLENÍ								
ozn. plochy	popis plochy	způsob využití	rozloha (ha)	využito	zbývá	využito	zbývá	Doporučení
				(ha)	(ha)	(%)	(%)	
B1-Z	obytná zóna Týn I. - západ	bydlení BI	8,72	7,8	0,92	90	10	Plocha téměř plně využita. <b>Doporučení:</b> při změně ÚP převést na stabilizovanou plochu
B2-Z	obytná zóna Nová Lomnice	bydlení BI	2,89	2,5	0,39	87	13	V této lokalitě byly do využitých ploch započítány i pozemky, které vlastní jeden majitel a využívá je společně jako jeden funkční celek, zpravidla pod společným oplocením s parcelou na které již stojí rodinný dům. <b>Doporučení:</b> pozemky sloučit pod jedno číslo parcelní a při změně převést do stabilizovaných ploch, tak aby neblokovaly rozvoj obce ve smyslu § 55 odst. 4 SZ
B3-Z	obytná zóna Nová Lomnice	bydlení BI	4,95	4,75	0,20	96	4	V této lokalitě byly do využitých ploch započítány i pozemky, které vlastní jeden majitel a využívá je společně jako jeden funkční celek, zpravidla pod společným oplocením s parcelou na které již stojí rodinný dům. <b>Doporučení:</b> pozemky sloučit pod jedno číslo parcelní a při změně převést do stabilizovaných ploch, tak aby neblokovaly rozvoj obce ve smyslu § 55 odst. 4 SZ
B5-Z	dostavba proluk - jižní část obce	bydlení BI	0,49	0,41	0,08	84	16	Plocha téměř plně využita. <b>Doporučení:</b> při změně ÚP převést na stabilizovanou plochu
B6-Z	dostavba proluk - centrální část obce	bydlení BI	0,18	0,08	0,10	44	56	Ze dvou proluk je nevyužitá jedna, která odpovídá svou velikostí cca na 1 RD. Druhá proluka využita. <b>Doporučení:</b> při změně ÚP převést využitou proluku na stabilizovanou plochu
B7-Z	dostavba nevyužitého území - sever Týna	bydlení BI	0,4	0,4	0,00	100	0	Obě plochy B7-Z jsou využity. <b>Doporučení:</b> při změně ÚP převést na stabilizovanou plochu
B8-Z	severozápadní okraj Týna	bydlení BI	0,94	0,8	0,14	85	15	Z celé plochy B8-Z zastavěny dvě pozemky stejného majitele pro cca 1-2 RD. <b>Doporučení:</b> využitá pozemky převést do stabilizované plochy
B9-Z	plocha pod retenční nádrží	bydlení BI	0,44	0	0,44	0	100	Plocha B9-Z celá volná pro výstavbu RD. <b>Doporučení:</b> prověřit využití plochy
B10-Z	rozšíření zástavby Nové Lomnice východním směrem	bydlení BI	0,46	0,09	0,37	19	81	Všechny doposud nevyužitá pozemky pro bydlení navazují na pozemek p.p.č. 477/2 v k.ú. Lomnice u Sokolova a jsou společného majitele. <b>Doporučení:</b> pozemky sloučit a převést do stabilizované plochy nebo prověřit využití plochy
B11-Z	bytové domy v Týně	bydlení BH	0,22	0,11	0,11	50	50	Plocha B11-Z částečně využita, část volná pro 1-2 bytové domy. <b>Doporučení:</b> zastavěné území stabilizovat
B12-Z	severně od sportovního areálu na levém břehu toku	bydlení BI	0,64	0,43	0,21	67	33	Nevyužitá pozemky vždy navazují na pozemek stejného majitele, který je pravděpodobně využívá jako jeden funkční celek. <b>Doporučení:</b> pozemky sloučit a převést do stabilizované plochy nebo prověřit využití plochy
B13-Z	dostavba nevyužitého území - Nová Lomnice	bydlení BI	0,04	0,04	0,00	100	0	Plocha jednoho majitele, který jí využívá jako jeden funkční celek k již užívanému RD. <b>Doporučení:</b> sloučit a převést do stabilizované plochy
<b>CELKEM</b>			<b>20,37</b>	<b>17,41</b>	<b>2,96</b>	<b>86</b>	<b>14</b>	

tab. č. 3

### **Plocha dopravní specifická**

Jedná se o plochy D1-Z, D2-Z a D3-Z. Tyto tři plochy byly vymezeny pro specifický záměr nadmístního významu „vývojové a výzkumné centrum automobilového průmyslu včetně zkušebních drah“, který vede přes území tří obcí (Lomnice, Dolní Nivy, Vintířov). Tento záměr bude realizován v horizontu několika let. V etapách, z nichž jsou některé dokončeny a některé započaty. V tuto chvíli není možné přesně určit kolik této celkové plochy je již využito. Nicméně záměr, pro který byla plocha vymezena, je ve fázi realizace.

### **Manipulační plocha**

Územní plán navrhuje jednu rozvojovou manipulační plochu M1-Z. Manipulační plocha se nachází východně od silnice na Vintířov na horní hraně lomu Jiří. Tato plocha je využívána k funkci, pro jakou byla určena. Lze tedy s následnou změnou tuto rozvojovou plochu stabilizovat.

### **Veřejná zeleň**

Územní plán navrhuje jednu rozvojovou plochu veřejné zeleně P1-Z charakteru parku okolo víceúčelové vodní nádrže v obytné zóně Nová Lomnice. Tato plocha je využívána k funkci, pro jakou byla určena. Lze tedy s následnou změnou tuto rozvojovou plochu stabilizovat.

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

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Sokolov (dále také „ÚAP“) byly zpracovány v roce 2008 a poslední úplná aktualizace byla pořízena k 31.12.2020.

Ve správním obvodu obce Lomnice vyplývají z ÚAP následující problémy k řešení:

- problematická křižovatka - ul. Kraslická a silnice na Vintířov,
- hygienická závada - hluk a prach z blízkého povrchového lomu,
- negativní dominanta v krajině - výsypka,
- negativní dominanta v sídle - chátrající dům.

### **Řešení:**

Problematická křižovatka je řešitelná v rámci současně platného Územního plánu Lomnice.

Hygienická závada - hluk a prach z blízkého povrchového lomu bude přetrvávat do doby vytěžení lomu Jiří, kde v současné době probíhá těžba. Po vytěžení bude územní plán reagovat vymezením příslušných ploch v souladu s druhem navržené rekultivace.

Negativní dominanta v krajině - Podkrušnohorská výsypka je již řešena současným Územním plánem Lomnice. Po dokončení všech plánovaných a probíhajících lesnických, zemědělských a hydrických rekultivací může být řešení v územním plánu zpřesněno. Změnou číslo 1. ÚP Lomnice byla v části Podkrušnohorské výsypky vymezena plocha DX – dopravní specifická, která je určena pro další využití území k posílení zaměstnanosti v kraji.

Negativní dominanta v sídle - chátrající dům na p.č. 51 v k.ú. Lomnice u Sokolova je řešitelná v rámci současně platného Územního plánu Lomnice.

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

**Politika územního rozvoje ČR je v současné době ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5.**

- Politika územního rozvoje ČR ve znění **Aktualizace č. 1**, byla schválena vládou České republiky dne 15.04.2015 usnesením vlády č. 276 a nabyla účinnosti dne 17.4.2015.
- Politika územního rozvoje ČR ve znění **Aktualizace č. 2 a 3**, byla schválena vládou České republiky dne 02.09.2019 usnesením vlády č. 629, 630 a nabyla účinnosti dne 01.10.2019.
- Politika územního rozvoje ČR ve znění **Aktualizace č. 5**, byla schválena vládou České republiky dne 17.8.2020 usnesením vlády č. 833 a nabyla účinnosti dne 11.9.2020.

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5 pro správní území obce Lomnice vyplývá:

- Stanovení republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. ÚP relevantní priority pro obec respektuje.
- Území obce Lomnice leží v rozvojové oblasti OB12 Karlovy Vary. Pro oblast OB12 nejsou stanoveny úkoly pro územní plánování.
- PÚR ČR změnila podmínky v území obce Lomnice, zrušila na území obce výhledovou vodní nádrž vhodnou pro akumulaci povrchových vod Hřebeny, kterou ÚP vymezil jako územní rezervu R1. Změna č. 1 ÚP Lomnice proto tuto územní rezervu R1 zrušila.

*ÚP Lomnice je zpracován v souladu s PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5.*

**Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje po vydání Aktualizace č. 1**

Nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou Karlovarským krajem jsou Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje po vydání Aktualizace č. 1 (dále také „A-ZÚR KK“), tato plánovací dokumentace byla vydána Zastupitelstvem Karlovarského kraje dne 21.06.2018 usnesením č. ZK 241/06/18 a nabyla účinnosti dne 13.07.2018.

Ze Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1, pro správní území obce Lomnice vyplývá:

- Rozvojová oblast republikového významu **OB12** - ÚP respektuje a vytváří předpoklady pro restrukturalizaci nabídky pracovních příležitostí v důsledku chystaného ukončení těžby uhlí (vymezením plochy DX - doprava silniční specifická); vytváří podmínky pro lokalizaci zóny rekreace nadregionálního a mezinárodního významu Medard.
- Úplné **zrušení** rezervy **R1** pro LAPV Hřebeny - ÚP respektuje, rezervu vypouští.
- **Ruší** na území obce specifickou plochu ochrany a využití nerostných zdrojů **ST1** Sokolov - ÚP respektuje.
- Regionální ÚSES - **RC 10109, RC 1142, RK 1000, RK 994**. Ve vazbě na posun RBC 1157 na území sousedních obcí, je na území obce Lomnice částečně upravena trasa RBK 1000. RK 994 zasahuje do obce menší částí ochranného pásma, proto po zpřesnění na úrovni ÚP je vymezen pouze v sousední obci Svatava.
- Na území kraje se vymezují oblasti vlastních krajín a vlastní krajiny jako jejich dílčí skladebné části. Stanovují se společné požadavky na zachování a dosažení cílových kvalit krajín a úkoly pro územní plánování. Obec Lomnice se nachází ve vlastní krajíně **A.2** -

**Krušné hory - západ, B.3 - Sokolovská pánev.** Územní plán je v souladu s požadavky na zachování a dosažení cílových kvalit pro tyto vlastní krajiny.

- Požadavky na řešení v ÚPD - Vymezení ploch pro zajištění povodňové ochrany. ÚP vymezuje veřejně prospěšná opatření pro snižování ohrožení v území způsobené povodněmi a jinými přírodními katastrofami X1.A.1. - výsadba mimolesní zeleně a X1.A.2. - zatravnění na ostatní ploše.

*ÚP Lomnice je zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje po vydání Aktualizace č. 1*

**d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.**

V současně platném ÚP Lomnice je vymezeno celkem cca 279,62 ha rozvojových ploch, z toho 20,37 ha pro bydlení, 0,63 ha pro občanské vybavení, 257 pro dopravu specifickou, 0,69 ha pro manipulační plochu a 0,93 ha pro veřejné prostranství. Podle údajů, které má pořizovatel k dispozici, bylo k 25.05.2021 využito 86 % ploch pro bydlení, 41 % ploch občanského vybavení, 100 % plochy manipulační a 100 % plochy veřejného prostranství. Plochy dopravní specifické jsou ve fázi realizace a v této chvíli není možné vyčíslit kolik procent z plochy je využito.

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

Územní plán Lomnice je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a územně plánovací dokumentací vydanou Karlovarským krajem.

Vzhledem k nárůstu počtu obyvatel a využití pozemků určených pro bydlení z 86 %, vyplynula potřeba stabilizovat rozvojové plochy a vymežit nové rozvojové plochy pro bydlení.

Dále byly na základě průzkumů zjištěny rozpory s ÚP ve využívání následujících stabilizovaných ploch:

- veřejné prostranství komunikace PVk (p.p.č. 107, 105... v k.ú. Lomnice u Sokolova)
- veřejné prostranství zeleň PVz (p.p.č. 453, 640/137 v k.ú. Lomnice u Sokolova)
- veřejné prostranství komunikace PVk (p.p.č. 698/3, 4, 5, 6 v k.ú. Lomnice u Sokolova)
- plochy smíšené nezastavěné území - zemědělské NSz (p.p.č. 636/1... v k.ú. Lomnice u Sokolova)
- plochy přírodní NP (p.p.č. 539/2... v k.ú. Lomnice u Sokolova)

Výše zmíněné plochy by měly být změněny na funkci odpovídající skutečnému stavu.

Nejedná se o změny, kvůli kterým by zastupitelstvo obce bylo povinné bezodkladně rozhodnout o pořízení změny. Zastupitelstvo obce nemá v současné době v úmyslu pořizovat změnu územního plánu. Proto budou veškeré aktualizace, rozpory a požadavky řešeny a prověřeny při následné pořizované změně.

Z těchto důvodů nejsou součástí Zprávy pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP Lomnice.

- f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny Územního plánu Lomnice 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 pořízení návrhu změny ÚP Lomnice.

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

Ze Zprávy nevyplývá pořízení návrhu změny ÚP Lomnice.

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

Návrh na nový ÚP Lomnice se nestanovuje.

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

Změna č. 1 vymezila plochu DX - doprava silniční specifická, která podléhala posouzení SEA. Plocha DX byla dle posudku upravena a neobsahuje záměry s rizikem významného negativního vlivu na jednotlivé složky životního prostředí. Na území obce Lomnice je oslaben hospodářský pilíř, který byl změnou číslo 1 posílen, a tudíž došlo ke zvýšení vyváženosti mezi 3 pilíři URU na území obce Lomnice.

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

Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje se nepodává.

#### **Seznam zkratk:**

ÚAP	- územně analytické podklady
ÚP	- územní plán
ÚSES	- územní systém ekologické stability
A - ZÚR KK	- Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje po vydání Aktualizace číslo 1