

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Svatava

za období 2019 - 2023



Zpráva je zpracována dle § 15 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Zpráva vyhodnocuje uplatňování územního plánu s využitím všech zjištěných nových skutečností, které v území nastaly.

OBSAH

| | |
|--|-----------|
| ÚVOD | 4 |
| A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu | 5 |
| A1. zastavěné území | 5 |
| A2. základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot | 5 |
| A3. urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | 5 |
| A3.1 Zastavitelné plochy | 6 |
| A3.2 Plochy přestavby | 11 |
| A4. koncepce uspořádání krajiny | 12 |
| A5. plochy s rozdílným způsobem využití | 13 |
| A6. veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy asanace | 13 |
| A.7 plochy územních rezerv | 15 |
| A.8 vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona) | 16 |
| B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů | 16 |
| C. Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje | 17 |
| D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona..... | 18 |
| E. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci | 19 |
| F. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu | 19 |
| G. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné..... | 20 |
| a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury: | 20 |
| b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit | 23 |
| c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které je možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo | 24 |

| | |
|--|-----------|
| d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno regulačním plánem, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci..... | 24 |
| e) případný požadavek na zpracování variant | 24 |
| f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení..... | 24 |
| g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území | 25 |
| H. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje..... | 26 |
| ZÁVĚR..... | 27 |

ÚVOD

Zpráva o uplatňování Územního plánu Svatava je zpracována dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Povinnost předložit zastupitelstvu zprávu o uplatňování územního plánu (dále jen „Zpráva“) ukládá pořizovateli stavební zákon § 55 a to nejpozději 4 roky po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jedenkrát za 4 roky v uplynulém období. Tato Zpráva je již druhou Zprávou od vydání Územního plánu Svatava.

Obsah Zprávy stanovuje § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (dále jen „Vyhláška 500/2006“).

Pořizovatel před zahájením práce na návrhu Zprávy v součinnosti s pověřeným zastupitelem shromáždil poznatky o nových souvislostech v území. Vycházel zejména ze stavebních řízení a vlastního šetření. Výsledný návrh byl zpracován v souladu s výše uvedenými právními předpisy. Zároveň byl prověřen soulad s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 (dále jen „PÚR“) a Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „ZÚR“) a prověřeny a zapracovány byly i nové skutečnosti z aktualizovaných Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností, týkající se daného území v návaznosti na širší vztahy.

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Pořízení územního plánu bylo schváleno zastupitelstvem obce den 29. 1. 2007 usnesením č. 4/01/07. Územní plán byl pořízen postupem dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a následně vydán formou opatření obecné povahy. Dne 5. 7. 2014 nabyl Územní plán Svatava účinnosti (dále jen „ÚP Svatava“).

Územní plán Svatava řeší celé správní území městyse Svatava s celkovou rozlohou 1 158 ha. Správní území městyse Svatava má dvě katastrální území – Čistá u Svatavy a Svatava.

V období od vydání ÚP Svatava byla schválena Zpráva o uplatňování Územního plánu Svatava za období 2014 – 2018. Dne 14. 12. 2016 nabyla účinnost Změna č. 1 ÚP Svatava (dále jen „Změna č. 1“). Pořizování Změny č. 2 ÚP Svatava (rozšíření těžby) bylo na základě rozhodnutí zastupitelstva městyse Svatava ze dne 18. 4. 2023 ukončeno.

V současnosti je rozpracovaná Změna č. 3 ÚP Svatava (změna využití území kolem jezera Medard), která je pořizována na návrh Sokolovské uhelné, právní nástupce, a.s., dle § 55a stavebního zákona (zkráceným postupem), jejíž pořízení bylo schváleno zastupitelstvem dne 13. 12. 2022 (dále jen „Změna č. 3“).

Podkladem pro vyhodnocování uplatňování ÚP Svatava bylo jeho úplné znění po změně č. 1 a nové skutečnosti v území, které byly zjištěny vlastním šetřením v terénu nebo ze stavebního řízení příslušného stavebního úřadu.

A1. zastavěné území

Hranice zastavěného území byla vymezena ke dni 15. 4. 2014 a aktualizována byla Změnou č. 1 ke dni 30. 4. 2016.

A1. Vyhodnocení:

Nová aktualizace zastavěného území bude provedena případnou další změnou ÚP.

A2. základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot je v ÚP stanovena a není nutné ji měnit.

A2. Vyhodnocení:

Základní koncepce rozvoje území obce nebude případnou změnou ÚP měněna.

A3. urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce vyhovuje současným požadavkům na rozvoj obce a není nutné ji měnit. ÚP Svatava sleduje dvě rozdílná území:

- 1/ Prostor vlastního městyse Svatava a jeho částí Davidov a Podlesí
- 2/ Prostor Medard – Libík řešený ve dvou etapách

Na území městyse Svatava jsou vymezeny zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy územních rezerv.

A3.1 Zastavitelné plochy

Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny uvnitř i vně zastavěného území. Zastavitelné plochy jsou vymezené pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení, plochy veřejného prostranství, plochy smíšené obytné, plochy výroby a skladování a plochy pro technickou a dopravní infrastrukturu.

tabulka č. 1 Nové zastavitelné plochy a jejich dosavadní využití

| Číslo lokality | Navržený způsob využití plochy | Celková plocha (m ²) | Využitá plocha (m ²) | Vyhodnocení využití plochy (%) | Poznámka |
|------------------------------|---|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| k.ú. Svatava | | | | | |
| I. etapa | | | | | |
| B1-Z | bydlení individuální městského a příměstského typu BI | 13 800 | 530 | 4 | 1 RD |
| B2-Z | bydlení individuální městského a příměstského typu BI | 19 300 | 0 | 0 | |
| B3-Z | bydlení individuální městského a příměstského typu BI | 15 100 | 719 | 5 | 1 RD |
| B4-Z | bydlení individuální městského a příměstského typu BI | 32 800 | 11 141 | 34 | 9 RD |
| B5-Z | bydlení individuální městského a příměstského typu BI | 12 900 | 0 | 0 | |
| B6-Z | bydlení individuální městského a příměstského typu BI | 11 700 | 11 700 | 100 | 9 RD + komunikace |
| B9-Z | bydlení individuální městského a příměstského typu BI | 320 | 320 | 100 | zahrada k RD v ploše B3-Z |
| S1-Z | smíšené obytné SM | 1 100 | 0 | 0 | |
| Celkem plochy bydlení | | 107 020 | 24 410 | 23 | |

| | | | | | |
|--|---|----------------|---------------|-----------|-------------------------------------|
| R1-Z | rekreace RZ | 7 900 | 0 | 0 | |
| Celkem plochy rekreace | | 7 900 | 0 | 0 | |
| O1-Z | občanské vybavení – veřejné OS | 18 100 | 0 | 0 | |
| O2-Z | občanské vybavení – veřejné OI | 11 400 | 0 | 0 | |
| Celkem plochy občanského vybavení | | 29 500 | 0 | 0 | |
| P1-Z | veřejná prostranství PVz1 | 7 600 | 0 | 0 | |
| P3-Z | veřejná prostranství PVz | 4 200 | 0 | 0 | část plochy na soukromých pozemcích |
| P4-Z | veřejná prostranství PVz1 | 1 300 | 1 300 | 100 | |
| P5-Z | veřejná prostranství PVk | 400 | 400 | 100 | |
| Celkem plochy veřejného prostranství | | 13 500 | 1 700 | 13 | |
| D1-Z | dopravní infrastruktura DX | 25 600 | 25 600 | 100 | |
| D2-Z | dopravní infrastruktura DSS | 2 800 | 0 | 0 | |
| D3-Z | dopravní infrastruktura DS | 400 | 400 | 100 | |
| D4-Z | dopravní infrastruktura DS | 800 | 800 | 100 | |
| D6-Z | dopravní infrastruktura DS | 600 | 0 | 0 | |
| D11-Z | dopravní infrastruktura DS | 1 700 | 0 | 0 | |
| Celkem plochy dopravní infrastruktury | | 31 900 | 26 800 | 84 | |
| V1-Z | výroba a skladování VZ | 7 500 | 0 | 0 | |
| Celkem plochy výroby a skladování | | 7 500 | 0 | 0 | |
| II. etapa | | | | | |
| V2-Z | výroba a skladování VZ | 63 800 | 0 | 0 | |
| Celkem plochy výroby a skladování | | 63 800 | 0 | 0 | |
| Celkem k.ú. Svatava | | 261 120 | 53 010 | 20 | |
| k.ú. Čistá u Svatavy | | | | | |
| I. etapa | | | | | |
| B8-Z | bydlení individuální městského a příměstského typu BI | 31 000 | 0 | 0 | |
| S2-Z | smíšené obytné SM | 9 200 | 0 | 0 | |
| Celkem plochy bydlení | | 40 200 | 0 | 0 | |

| | | | | | |
|---|--------------------------------|----------------|----------|----------|--|
| R2-Z | rekreace RPS | 30 400 | 0 | 0 | |
| R3-Z | rekreace RIS | 41 400 | 0 | 0 | |
| Celkem plochy rekreace | | 71 800 | 0 | 0 | |
| O3-Z | občanské vybavení OVS | 12 500 | 0 | 0 | |
| O5-Z | občanské vybavení OVS | 4 200 | 0 | 0 | |
| O6-Z | občanské vybavení OVS | 5 600 | 0 | 0 | |
| O7-Z | občanské vybavení OVS | 18 200 | 0 | 0 | |
| O8-Z | občanské vybavení OSS | 11 000 | 0 | 0 | |
| O9-Z | občanské vybavení OVS | 2 300 | 0 | 0 | |
| O10-Z | občanské vybavení OVS1 | 57 700 | 0 | 0 | |
| O10a-Z | občanské vybavení OVS1 | 1 300 | 0 | 0 | |
| O10b-Z | občanské vybavení OVS1 | 1 900 | 0 | 0 | |
| O10c-Z | občanské vybavení OVS1 | 3 400 | 0 | 0 | |
| O11-Z | občanské vybavení OVS | 10 100 | 0 | 0 | |
| Celkem plochy občanského vybavení | | 128 200 | 0 | 0 | |
| P6-Z | veřejná prostranství PVZ2 | 61 100 | 0 | 0 | |
| Celkem plochy veřejného prostranství | | 61 100 | 0 | 0 | |
| D1-Z | dopravní infrastruktura DX | 10 000 | 10 000 | 100 | |
| D2-Z | dopravní infrastruktura DSS | 4 900 | 0 | 0 | |
| D5-Z | dopravní infrastruktura DS | 27 000 | 0 | 0 | |
| D6-Z | dopravní infrastruktura DS | 300 | 0 | 0 | |
| D7-Z | dopravní infrastruktura DSS | 12 300 | 0 | 0 | |
| D8-Z | dopravní infrastruktura DSS | 9 500 | 0 | 0 | |
| D9-Z | dopravní infrastruktura DSS | 22 600 | 0 | 0 | |
| D11-Z | dopravní infrastruktura DS | 10 900 | 0 | 0 | |
| D12-Z | dopravní infrastruktura DX | 1 100 | 0 | 0 | |
| D13-Z | dopravní infrastruktura DX | 16 800 | 0 | 0 | |
| D14-Z | dopravní infrastruktura DX | 6 100 | 0 | 0 | |

| | | | | | |
|---|-------------------------------|---------------|---------------|------------|--------------------------|
| Celkem plochy dopravní infrastruktury | | 121500 | 10 000 | 8 | |
| T1-Z | technická infrastruktura TIS | 3 700 | 3 700 | 100 | |
| T2-Z | technická infrastruktura TIS1 | 600 | 600 | 100 | vydané územní rozhodnutí |
| Celkem plochy technické infrastruktury | | 4 300 | 4 300 | 100 | |
| II. etapa | | | | | |
| D10-Z | dopravní infrastruktura DLS | 34 500 | 0 | 0 | |
| Celkem plochy dopravní infrastruktury | | 34 500 | 0 | 0 | |
| Celkem k.ú. Čistá u Svatavy | | 461600 | 14 300 | 3 | |
| Celkem za správní území obce Svatava | | 722720 | 67 310 | 9 | |

V průběhu uplatňování územního plánu bylo pro bydlení zatím využito pouze 23 % z celkové plochy zastavitelných ploch určených pro bydlení, naopak plochy pro dopravní infrastrukturu byly využity z 84 %. Ostatní plochy nebyly využity vůbec nebo zcela minimálně. Za sledované období bylo celkem na správním území městyse Svatava využito pouze 9 % všech navrhovaných rozvojových ploch. Nemožnost je využít nebyla prokázána. Z uvedeného je zřejmé, že nové zastavitelné plochy není potřeba vymezovat.

Požadavky na změnu ÚP

Ve sledovaném období, tj. od roku 2019 do 2023, byly podány následující návrhy na změnu územního plánu:

Tabulka č. 2 Požadavky veřejnosti

| poř. č. | parc. č. pozemků | k.ú. | využití dle platného ÚP | navrhované využití | odůvodnění |
|---------|------------------|-----------------|---|---------------------------------|--|
| 1. | Část 661/2 | Svatava | DS | Smíšené obytné SM | dopravní stavba je již zrealizována - tato část plochy DS není již potřeba |
| 2. | 80/1 | Čistá u Svatavy | Plochy smíšené nezastavěného území NSzo, NSlo | Rozšíření ploch OVS a OVS1 | využití pozemků pro vybudování občanské vybavenosti a infrastruktury pro plánované bydlení (pozn. pořizovatele: plochy jsou řešeny změnou č. 3 ÚP Svatava) |
| | 80/80 | | Technická infrastruktura TI | | |
| | 80/12 | | Plochy přírodní NP | | |
| 3. | 54/10 | Čistá u Svatavy | Plochy lesní | Plochy smíšené obytné SM (S2-Z) | v katastru nemovitostí je uveden druh pozemku ostatní plocha, záměr |

| | | | | | |
|-----|-----------------|---|---|---|--|
| | | | | | žadatele je využívat pozemek jako sousední (parc. č. 54/13) – rozšíření plochy S2-Z |
| 4. | Část 387/1 | Svatava | Plochy veřejného prostranství zeleň PVz | Plochy dopravní DS | vybudování příjezdu ke stávajícím garážím (pozn. pořizovatele: také požadavek obce) |
| | 389 | | Plochy výroby VD | | |
| 5. | 855/4 | Svatava | plochy výroby zemědělské VZ (V2-Z) | rekreace zahrádková s možností výstavby chat | záměr vybudovat zahrádkovou osadu |
| 6. | 42 | Čistá u Svatavy | Veřejná prostranství – veřejná zeleň PVz; VPS D15 úprava směrového oblouku; dopravní koridor ze ZÚR D79 | rodinné bydlení | výstavba rodinného domu |
| 7. | 642/2 | Svatava | Veřejná prostranství – veřejná zeleň PVz; P3-Z veřejná zeleň v ul. Podlesí | rodinné bydlení | výstavba rodinného domu |
| 8. | 628 | Svatava | občanské vybavení – veřejná infrastruktura ve smyslu § 2 stav. zákona OI | rozšířit možnosti dalších služeb včetně bydlení v bytových a rodinných domech; vypuštění předkupního práva pro Karlovarský kraj | plánovaný záměr vlastníka pozemku |
| 9. | Čistá u Svatavy | 2 | technická infrastruktura TI | smíšená obytná městská SM; vypuštění předkupního práva pro městys Svatava | plánovaný záměr vlastníka (pozn. pořizovatele: plochy jsou řešeny změnou č. 3 ÚP Svatava) |
| 10. | Čistá u Svatavy | 80/147 | veřejná prostranství- veřejná zeleň- lesopark PVz2 (rozv. pl. P6-Z) | vypustit předkupní právo pro městys Svatava; změna funkčního využití na nezastavěné území – rekreace nepobytová | plánovaný záměr vlastníka (pozn. pořizovatele: plochy jsou řešeny změnou č. 3 ÚP Svatava) |
| 11. | Svatava | 783/21, 783/71, 783/75, 783/12, 783/72, 783/74, 783/13, | Výroba a lehký průmysl | Výroba a lehký průmysl | Požadavek se týká úpravy podmínky koeficientu využití území – navržena úprava z 70% na 80% - 1. koeficient míry využití území |

| | | | | | |
|--|--|--------|--|--|--|
| | | 783/73 | | | (míra zastavěnosti), míra ozelenění zůstává na 15% |
|--|--|--------|--|--|--|

Tabulka č. 3 požadavky obce

| poř. č. | parc. č. pozemků | k.ú. | využití dle platného ÚP | navrhované využití | odůvodnění |
|---------|---------------------|---------|---|--|---|
| 1. | 271 | Svatava | bydlení individuální BI | občanské využití OV | pozemky v majetku městyse Svatava se stavbou občanského vybavení |
| | 273/1 | | veřejná prostranství – zeleň PVz | občanské využití OV | |
| | 274/1 | | veřejná prostranství – zeleň PVz | občanské využití OV | |
| 2. | 678 | Svatava | občanské využití – sport OS, občanské využití – ostatní služby OV, veřejná prostranství – zeleň – park PVz1 | Veřejná prostranství – komunikační koridory a shromažďovací plochy PVk | plocha před vstupem na úřad |
| 3. | 6 | Svatava | bydlení hromadné BH (přestavbová plocha B5-P) | Stabilizované území bydlení smíšené SM | v ploše je již bytový dům |
| 4. | 320/1 | Svatava | DS | Bydlení hromadné BH | na pozemcích stojí bytový dům se zahradou |
| | 321/1 | | | | |
| 5. | 665/1 | Svatava | PVz | PVz1 | záměrem městyse je parková úprava s mobiliářem, altánem |
| 6. | 634/1 | Svatava | Pvz | PVz1 | záměrem městyse je parková úprava s mobiliářem, altánem a parkovacími místy, se stáním na odpady, autobusovou zastávkou apod. |
| 7. | 258/1 | Svatava | B3-P BH | OI | záměr městyse využít pro občanské vybavení |
| | 258/2 | | | | |
| | 259 | | | | |
| | 260 | | | | |
| | Část 699/4 | | DS | | |
| 8. | 253 | Svatava | OI | BI | soukromá zahrada |
| 9. | Část 387/1 | Svatava | PVz | DS | na ploše PVz stojí řadové garáže |
| 10. | 642/1 | Svatava | PVz 1 veřejné prostranství, veřejná zeleň, park | OI | Plocha památníku |
| 11. | 642/10 + část 642/3 | Svatava | P3 - Z veřejná prostranství - veřejná zeleň | BI | Zahrada u RD Beranovi |
| 12. | 701/1 | Svatava | PVz3 veřejné prostranství, veřejná zeleň | OV | Parkovací plocha |

| | | | | | |
|-----|------------------------------|---------|---|----|--|
| 13. | 642/18 a 642/19 | Svatava | P3 - Z veřejná prostranství - veřejná zeleň | SM | Objekt restaurace (srub) na Podlesí |
| 14. | 684 (část u č.p. 102) | Svatava | BI | DS | |
| 15. | | | | | Cyklopřemostění – z obce k nádraží a z nádraží na Medard |
| 16. | Propojení Sokolova a Svatavy | | Prověření vedení trasy cyklostezky ze Sokolova do Svatavy | | Cyklotrasy – vymežit jako veřejně prospěšnou stavbu |

Většina evidovaných požadavků na změnu územního plánu žádá změnu způsobu využití stávajících zastavitelných ploch tak, aby odpovídal reálnému nebo zamýšlenému využití území. Některé požadavky veřejnosti se týkají území, které je řešeno v probíhající změně č. 3, tyto požadavky nebudou zařazeny do případné změny, která by byla pořízena na základě této Zprávy. Jeden požadavek je na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení, resp. rozšíření stávající zastavitelné plochy.

A3.2 Plochy přestavby

Plochy přestavby jsou navrženy ve Svatavě a v místních částech Davidov a Podlesí se způsobem využití pro bydlení, výrobu a skladování a dopravní a technickou infrastrukturu.

tabulka č. 4 Plochy přestavby k.ú. Svatava

| Číslo lokality | Navržený způsob využití plochy | Celková plocha (m ²) | Využitá plocha (m ²) | Vyhodnocení využití plochy (%) | Poznámka |
|---------------------|---|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---|
| k.ú. Svatava | | | | | |
| I. etapa | | | | | |
| B1-P | bydlení individuální městského a příměstského typu BI | 8 800 | 548 | 6 | 1 RD |
| B2-P | bydlení individuální městského a příměstského typu BI | 15 300 | 6 674 | 44 | 5 RD + komunikace |
| B3-P | bydlení hromadné BH | 3 300 | 3 300 | 100 | obnovená škola – prověřit možnost vymezení plochy pro občanské vybavení |
| B4-P | bydlení individuální městského a příměstského typu BI | 5 000 | 0 | 0 | |
| B5-P | bydlení hromadné BH | 780 | 780 | 780 | 1 bytový dům |

| | | | | | |
|---|--|----------------|---------------|-----------|-------------------------------------|
| S2-P | bydlení smíšené obytné městského typu SM | 3 900 | 3 900 | 100 | 2 RD + garáž + stavba OV |
| S3-P | bydlení smíšené obytné městského typu SM | 6 500 | 0 | 0 | |
| S4-P | bydlení smíšené obytné městského typu SM | 5 700 | 0 | 0 | |
| Celkem plochy bydlení | | 49 280 | 15 202 | 31 | |
| V2-P | výroba a skladování VD | 6 700 | 6 700 | 100 | manipulační plocha areálu strojírny |
| VS1-P | smíšená výroba VS | 130 | 0 | 0 | |
| Celkem plochy výroby a skladování | | 6 830 | 6 700 | 98 | |
| Celkem k.ú. Svatava | | 56 110 | 21 902 | 39 | |
| k.ú. Čistá u Svatavy | | | | | |
| I. etapa | | | | | |
| O1-P | občanské vybavení OVS | 12 000 | 0 | 0 | |
| Celkem plochy občanského vybavení | | 12 000 | 0 | 0 | |
| D1-P | dopravní infrastruktura DSS | 33 800 | 0 | 0 | |
| Celkem plochy dopravní infrastruktury | | 33 800 | 0 | 0 | |
| T1-P | technická infrastruktura TIS | 100 | 0 | 0 | |
| Celkem plochy technické infrastruktury | | 100 | 0 | 0 | |
| Celkem k.ú. Čistá u Svatavy | | 33 900 | 0 | 0 | |
| Celkem za správní území obce Svatava | | 102 010 | 21 902 | 21 | |

Požadavky na změnu ÚP

Plocha B3-P navržená pro bydlení hromadné je využita pro základní školu a její zázemí. Využití plochy prověřit a případně změnit na plochu občanské vybavenosti.

V době od vydání ÚP do doby, kdy byla schválena Zpráva, nebyly podány žádné návrhy na vymezení nových přestavbových ploch.

A3. Vyhodnocení:

Nové zastavitelné plochy není potřeba vymezovat.

Případnou změnou budou využité plochy změn (zastavitelné) stabilizovány.

Evidované požadavky obce a veřejnosti na změnu územního plánu budou prověřeny případnou změnou územního plánu.

Případnou změnou ÚP Svatava bude využití přestavbových ploch prověřeno, využití plochy budou převedeny do stabilizovaného území.

Bude prověřeno vymezení plochy veřejných prostranství P_{vz} ozn. P3-Z – část pozemků je v soukromém vlastnictví

Využití plochy B3-P bude prověřeno a případně bude plocha zahrnuta do ploch s rozdílným způsobem využití dle jejího skutečného využití.

A4. koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je v ÚP stanovena a není nutné ji měnit. V kulturní krajině je navrženo jedno opatření nestavební povahy ke snižování ohrožení území (Výkres koncepce uspořádání krajiny a Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).

Tabulka č.5 Opatření ke snižování ohrožení území

| Číslo lokality | Navržený způsob využití plochy | Vyhodnocení využití plochy | Poznámka |
|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------------|----------|
| k.ú. Čistá u Svatavy | | | |
| X1.A. | zpevnění břehu s prvky zatravnění | využito | |

A4. Vyhodnocení:

Případnou změnou bude prověřeno využití opatření ke snižování ohrožení území.

A5. plochy s rozdílným způsobem využití

ÚP Svatava stanovuje omezující podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona včetně umístování technické infrastruktury. V době od vydání ÚP Svatava byl vydán novelizační zákon č. 19/2023 Sb. (tzv. Lex OZE I), kterým byla ve stavebním zákoně rozšířena definice technické infrastruktury o výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů.

Při uplatňování územního plánu bylo zjištěno, že pozemek parc. č. 253 k.ú. Svatava je v ÚP vymezen jako plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura OI. Pozemek je v soukromém vlastnictví a využíván jako zahrada u rodinného domu. Rodinný dům je umístěn v ploše bydlení individuální městského a příměstského typu BI.

A5. Vyhodnocení:

Případnou změnou bude prověřeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území dle § 18 odst. 5.

Případnou změnou bude prověřeno vymezení plochy OI na pozemku parc. č. 253 k.ú. Svatava.

A6. veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy asanace

Tabulka č. 6 Veřejně prospěšné stavby (VPS)

| Označení | Navržený způsob využití plochy | k.ú. | Vyhodnocení využití | Poznámka |
|--------------------------------|---|-----------------|---------------------|---|
| I. etapa | | | | |
| Dopravní infrastruktura | | | | |
| D1 | Přeložka silnice II/210 – obchvat Sokolova (dle ZÚR D.25) – rozvojová plocha D-Z1 | Svatava | využito | ve výkrese VPS, VPO a asanací je označena jako D1 i část železniční dráhy |
| D2 | Centrální nástupní parkoviště v lokalitě Sluneční pobřeží – rozvojová plocha D2-Z | Svatava | nevyužito | |
| | | Čistá u Svatavy | | |
| D4 | Parkoviště před márnicí - rozvojová plocha D4-Z | Svatava | využito | na parkoviště nebyl využit pozemek parc. č. 661/2 |
| D5 | Cyklotrasa po břehové linii nádrže Medard - rozvojová plocha D5-Z | Čistá u Svatavy | nevyužito | |
| D6 | Cyklotrasa Svatava – Luh nad Svatavou - rozvojová plocha D6-Z | Čistá u Svatavy | nevyužito | |
| | | Svatava | nevyužito | |
| D7 | Centrální nástupní parkoviště v lokalitě Pod Jelením vrchem rozvojová plocha D1-P | Čistá u Svatavy | nevyužito | |
| D8 | Parkoviště na Slunečném pobřeží - rozvojová plocha D7-Z | Čistá u Svatavy | nevyužito | |
| D9 | Parkoviště u přístaviště - rozvojová plocha D8-Z | Čistá u Svatavy | nevyužito | |
| D10 | Parkoviště u multifunkčního centra - rozvojová plocha D9-Z | Čistá u Svatavy | nevyužito | |
| D12 | Cyklotrasa Habartov – Svatava – Sokolov - rozvojová plocha D11-Z | Čistá u Svatavy | nevyužito | |
| | | Svatava | | |
| D13 | Přeložka silnice III/21021 napojující sídlo Radvanov na přeložku silnice II/181 – rozvojová plocha D-Z1 | Čistá u Svatavy | nevyužito | |

| | | | | |
|---|--|----------------------------|------------------|--|
| D14 | Přeložka navrhované trasy silnice II/181 v úseku Svatava – Habartov (dle ZÚR D.23) | Čistá u Svatavy | nevyužito | A-ZÚR označuje jako D23 |
| D15 | Přeložka navrhované trasy silnice II/181 na západním okraji Svatavy (úprava směrového oblouku) (dle ZÚR D.79) – rozvojová plocha D14-Z | Čistá u Svatavy | nevyužito | A-ZUR označuje jako D79 |
| D16 | Místní komunikace – prodloužení ulice Pod školou | Svatava | nevyužito | |
| Technická infrastruktura | | | | |
| T1 | Jímací objekt na řece Ohři pro napouštění jezera Medard - rozvojová plocha T1-Z | Čistá u Svatavy | využito | |
| T2 | Malá vodní elektrárna v lokalitě Davidov - rozvojová plocha T2-Z | Čistá u Svatavy | využito | vydané územní rozhodnutí |
| T3 | Přestavba rozvodny Davidov na technické zázemí rekreační oblasti Slunečního pobřeží - rozvojová plocha T1-P | Čistá u Svatavy | nevyužito | rozvodna Davidov byla odstraněna |
| | Čistírna odpadních vod ČOV | Čistá u Svatavy Svatava | částečně využito | ČOV pouze v k.ú Svatava |
| | Čerpací stanice odpadních vod ČSoV | Svatava Čistá u Svatavy | nevyužito | |
| | Trafostanice | Svatava Čistá u Svatavy | nevyužito | |
| Občanské vybavení | | | | |
| O1 | Areál sociální péče v ul. Pohraniční stráže na ploše lesní školky – rozvojová plocha O2-Z | Svatava | nevyužito | |
| Veřejné prostranství s veřejnou zelení | | | | |
| PPZ3 | Veřejná zeleň v ulici Podlesí – rozvojová plocha P3-Z | Svatava | nevyužito | plocha PPZ3 zasahuje do soukromých zahrad a zahrnuje i stávající stavbu RD |
| PPZ5 | Veřejná zeleň jako lesopark v lokalitě Pod jelením vrchem – rozvojová plocha P6-Z | Svatava | nevyužito | |
| II. etapa | | | | |
| Dopravní infrastruktura | | | | |

| | | | | |
|-----|--|-----------------|-----------|--|
| D11 | Vzletová a přistávací dráha – rozvojová plocha D10-Z | Čistá u Svatavy | nevyužito | |
|-----|--|-----------------|-----------|--|

Tabulka č. 7 Veřejně prospěšná opatření (VPO)

| Označení | Navržený způsob využití plochy | k.ú. | Vyhodnocení využití | Poznámka |
|---|--|-----------------|---------------------|----------|
| Opatření ke snižování ohrožení v území | | | | |
| X1.A.1 | Protierozní opatření – zpevnění břehu s prvky zatravnění | Čistá u Svatavy | využito | |

Tabulka č. 8 Plochy asanace

| Označení | Navržený způsob využití plochy | k.ú. | Vyhodnocení využití | Poznámka |
|----------|--------------------------------|---------|---------------------|----------|
| VA1 | Asanace rušené části silnice | Svatava | využito | |
| VA2 | Asanace hradla | Svatava | využito | |
| VA3 | Asanace domu u obchvatu | Svatava | využito | |

A6. Vyhodnocení:

Případnou změnou bude potřeba vymezení ploch a koridorů VPS, VPO a ploch asanací prověřena, jejich výčet bude případně aktualizován.

Prověřit ve výkrese VPS, VPO a asanací vyznačení VPS D1 – je zahrnuta i železniční dráha.

A.7 plochy územních rezerv

Tabulka č. 9 Plochy územních rezerv

| Označení | Navržený způsob využití plochy | k.ú. | Vyhodnocení využití | Poznámka |
|----------|--|-----------------|---------------------|---|
| R2 | pro obslužné plochy v západní části oblasti Slunečního pobřeží (OVS) | Čistá u Svatavy | nevyužito | plocha je součástí území řešeného návrhem změny č. 3 ÚP Svatava |
| R3 | pro obslužné plochy západně u koupaliště v malé laguně (OVS) | Čistá u Svatavy | nevyužito | plocha je součástí území řešeného návrhem změny č. 3 ÚP Svatava |
| R4 | pro rekreační plochy mezi Slunečním pobřežím a Davidovem (RPS) | Čistá u Svatavy | nevyužito | plocha je součástí území řešeného návrhem změny č. 3 ÚP Svatava |
| R5 | pro parkoviště pod Davidovem (DSS) | Čistá u Svatavy | nevyužito | plocha je součástí území řešeného návrhem změny č. 3 ÚP Svatava |

| | | | | |
|----|---|-----------------|-----------|---|
| R6 | pro plochy pláží na slunění u koupaliště v malé a velké laguně (NSSs) | Čistá u Svatavy | nevyužito | plocha je součástí území řešeného návrhem změny č. 3 ÚP Svatava |
| R7 | pro plochy pláží na slunění podél severního břehu jezera (NSSs) | Čistá u Svatavy | nevyužito | plocha je součástí území řešeného návrhem změny č. 3 ÚP Svatava |

A7. Vyhodnocení:

Případnou změnou bude prověřena účelnost vymezení územních rezerv a případně jejich výčet aktualizován.

A.8 vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona)

Od vydání územního plánu byly změněny podmínky, za kterých byl územní plán vydán:

- byla vydána Aktualizace č. 2, 3, 4, 5 a 6 Politiky územního rozvoje České republiky (dále je PÚR)
- byla vydána Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen ZÚR)
- byl novelizován zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební zákon
- byla novelizována vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
- byla novelizována vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

A8. Vyhodnocení:

Od doby vydání ÚP Svatava byly změněny legislativní podmínky, na základě kterých byl územní plán pořízen. Případnou změnou bude prověřen soulad s novou legislativou. Zjištěné nesoulady budou narovnány.

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady ORP Sokolov byly aktualizované v roce 2020 a uvádějí celkem devět problémů k řešení vyskytující se na území městyse Svatava. Jedná se především o závady ze skupiny ohrožení a hygienické. Po jednom problému pak ze skupiny využití krajiny a urbanistické.

tabulka č. 10 Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z ÚAP

| Označení problému | Popis problému | Navržené řešení problému a jeho stav |
|-------------------|--|--------------------------------------|
| OH04 | Stará důlní díla – větrná jáma dolu Matyáš | problém není řešitelný ÚP a trvá |

| | | |
|------|--|--|
| OH05 | Stará důlní díla – fárací a zásobovací jáma + těžní jáma, Marie Pomocná - Matyáš | problém není řešitelný ÚP a trvá |
| OH27 | Stará důlní díla - Svatava | problém není řešitelný ÚP |
| OH84 | Zástavba v záplavovém území – zahrádkářská kolonie v Podlesí | problém je řešitelný pouze částečně (vymezení opatření proti povodním) a trvá |
| OH85 | Zástavba v záplavovém území – zástavba v sídle podél řeky Svatavy | problém je řešitelný pouze částečně (vymezení opatření proti povodním) a trvá |
| ZH73 | Nadměrná hluková zátěž – ulice Kraslická | problém je řešitelný pouze částečně -vymezením ploch izolační zeleně podél komunikace – částečně je vyřešeno vymezením plochy PVz v ÚP |
| ZH90 | Území se zhoršenou kvalitou ovzduší – prašnost kvůli opětovné těžbě uhlí v blízkosti sídla | problém není řešitelný ÚP a trvá |
| ZK03 | Negativní dominanta v krajině – těžba uhlí | problém není řešitelný ÚP a trvá |
| ZU11 | Nedostatečné občanské vybavení – chybí lékař | ÚP navrhuje dostatek ploch pro občanskou vybavenost – zdravotnictví. Problém chybějícího lékaře nelze řešit ÚP |

B. Vyhodnocení:

Problémy, které nejsou řešitelné územním plánem, budou v rámci aktualizace územně analytických podkladů přehodnoceny a případně přeřazeny do jiné kategorie.

Problémy řešitelné v ÚP prověřit v případné změně ÚP.

Nové problémy nebyly v území zjištěny.

C. Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje

Územní plán Svatava byl vydán v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008. Změnou č. 1 byl uveden do souladu s Aktualizací č. 1. Od doby vydání PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1, byly ve sledovaném období vydány aktualizace č. 2, 3, 4, 5 a 6.

Usnesením vlády č. 629 a 630 ze dne 2. 9. 2019 byly schváleny Aktualizace č. 2 a 3.

Usnesením vlády č. 833, ze dne 17. 8. 2020 byla schválena Aktualizace č. 5. Z Aktualizace č. 2, 3 a 5 nevyplývají pro Karlovarský kraj resp. pro území městyse Svatava žádné skutečnosti, které by ovlivnily řešení územního plánu.

Usnesením vlády č. 618 ze dne 12. 7. 2021 byla schválena Aktualizace č. 4, která nově vymezuje specifickou oblast SOB8 Sokolovsko. Tato specifická oblast byla vymezena z

důvodu potřeby narovnání sociálních a ekonomických problémů vyplývajících z útlumu těžby a potřeby vhodného řešení revitalizace území po těžbě. Zároveň bylo území obcí ORP Sokolov zahrnuto do specifické oblasti SOB9, ve které je nutné řešit ohrožení suchem. Do těchto dvou oblastí spadá i městyse Svatava.

Usnesením vlády č. 542 ze dne 19. 7. 2023 byla schválena Aktualizace č. 6, která je závazná od 1. 9. 2023. Z této aktualizace nevyplývají pro správní území městyse Svatava žádné nové skutečnosti, které by ovlivnily řešení Územního plánu Svatava.

Zásady územního plánování Karlovarského kraje byly v průběhu uplatňování Územního plánu Svatava (včetně znění po změně č. 1) aktualizovány Aktualizací č. 1, která nabyla platnost dne 13. 8. 2018. Pro správní území městyse Svatava vyplývají z této aktualizace následující skutečnosti:

- zařazení do rozvojové oblasti OB12
- vymezení rozvojové plochy pro rekreaci a sport Medard východ 11a
- vymezení dopravních koridorů nadmístního významu pro silniční tah „podkrušnohorská paralela“ Ostrov – Hroznětín – Nová Role – Chodov – Nové Sedlo – Královské poříčí – Sokolov – Habartov – Kaceřov – Františkovy Lázně jako VPS D23 a D79
- vymezení nadregionálních biokoridorů ÚSES – Amerika – Svatošské skály NK40(N) a Amerika – Svatošské skály NK40(V) a regionálních biocenter Boučský vrch RC10109 a Svatava RC1142 a regionálních biokoridorů Boučský vrch - K40 RK20112 a Svatava – Citice RK994
- vymezení vlastních krajin Krušné hory – západ (A.2) a Sokolovská pánev (B.3)
- stanovení požadavku na řešení v územně plánovací dokumentaci obce – vymezení ploch pro zajištění povodňové ochrany

Byla schválena Zpráva o uplatňování Zásad územního plánování Karlovarského kraje za období 2018 až 2022, ze které vyplynula potřeba aktualizace Zásad územního plánování Karlovarského kraje. Po vydání aktualizace Zásad územního plánování Karlovarského kraje bude nutné územní plán uvést do souladu s touto dokumentací.

C. Vyhodnocení:

Při nejbližší změně je nutné ÚP Svatava uvést do souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1, případně následující aktualizace.

D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Platný ÚP Svatava po Změně č. 1 vymezuje celkem 69,5 ha sledovaných zastavitelných ploch, z toho 26 ha ve Svatavě a 43 ha v sídle Čistá.

V průběhu uplatňování územního plánu bylo pro bydlení využito 23 % zastavitelných ploch určených pro bydlení. Ostatní vymezené zastavitelné plochy (např. plochy občanského vybavení nebo plochy rekreace) nebyly využity vůbec. Plochy bydlení jsou navrženy s výhledem na nárůst počtu obyvatel až na 1980 obyvatel. Z údajů Českého statistického

úřadu vyplývá, že od roku 2018 došlo spíše k mírnému úbytku obyvatel. Za sledované období bylo na správním území městyse Svatava celkem využito pouze 9 % všech navrhovaných rozvojových ploch. Nemožnost je využít nebyla prokázána. Rozvoj obce je zatím pozvolný a není tedy potřeba nové zastavitelné plochy vymezovat.

Městys Svatava v současnosti disponuje dostatečným množstvím zastavitelných ploch určených pro bydlení. Tyto plochy jsou z větší části stále nezastavěné a ani na ně není vydáno územní rozhodnutí k umístění stavby nebo územní souhlas. Podle údajů Českého statistického ústavu počet obyvatel neustále mírně klesá. Vymezovat v této situaci další zastavitelné plochy by bylo v rozporu s § 55 odst. 4, podle kterého je možné další zastavitelné plochy vymezovat na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

tabulka č. 11 Počet obyvatel k 31. 12. (údaje ČSÚ)

| rok | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | přírůstek za sledované období |
|-----------------------|-----------|---------------|------|------|------|------|-------------------------------|
| Počet obyvatel celkem | | 1662 (k 1.1.) | 1689 | 1657 | 1617 | 1644 | |
| přírůstek | přirozený | 4 | 5 | -3 | 2 | 4 | 12 |
| | migrační | -3 | 21 | -29 | -33 | 23 | -21 |
| | celkový | 1 | 26 | -32 | -31 | 27 | -9 |

D. Vyhodnocení:

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení prokázána nebyla, stejně tak nebyla prokázána nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch.

E. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Z hlediska udržitelného rozvoje území není potřeba provádět změny v koncepci územního plánu, neboť nedošlo k nepředpokládaným změnám podmínek v území, které by měly negativní vliv na udržitelný rozvoj.

F. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

Obec je povinna uvést územní plán do souladu s politikou územního rozvoje, ve znění pozdějších aktualizací a územně plánovací dokumentací kraje, ve znění pozdějších aktualizací a to nejpozději v rámci nejbližší pořizované změny. Z vyhodnocení uplatňování

územního plánu vyplynula potřeba změny územního plánu, především z důvodu změny legislativních podmínek, za kterých byl územní plán zpracován. Zároveň městy Svatava předložil vlastní podněty na změnu územního plánu. Ve sledovaném období byly zaevidovány i požadavky veřejnosti na změnu územního plánu. Z uvedeného vyplývá potřeba změny územního plánu.

G. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury:

1. požadavky na urbanistickou koncepci – prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn včetně vymezení zastavitelných ploch

- stávající urbanistická koncepce bude zachována
- upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR:

nové požadavky pro zajištění trvale udržitelného rozvoje území pro správní území městyse Svatava vyplývají pouze z Aktualizace č. 4, která nově vymezuje:

- specifickou oblast SOB8 Sokolovsko. Tato specifická oblast byla vymezena z důvodu potřeby narovnání sociálních a ekonomických problémů vyplývajících z útlumu těžby a potřeby vhodného řešení revitalizace území po těžbě
- specifickou oblast SOB9, ve které je nutné řešit ohrožení suchem

- upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR, ve znění Aktualizace č. 1:

pro správní území městyse Svatava vyplývají z této aktualizace následující skutečnosti:

- zařazení do rozvojové oblasti OB12
- vymezení rozvojové plochy pro rekreaci a sport Medard východ 11a
- vymezení dopravních koridorů nadmístního významu pro silniční tah „podkrušnohorská paralela“ Ostrov – Hroznětín – Nová Role – Chodov – Nové Sedlo – Královské poříčí – Sokolov – Habartov – Kaceřov – Františkovy Lázně jako VPS D23 a D79
- vymezení nadregionálních biokoridorů ÚSES – Amerika – Svatošské skály NK40(N) a Amerika – Svatošské skály NK40(V) a regionálních biocenter Boučský vrch RC10109 a Svatava RC1142 a regionálních biokoridorů Boučský vrch - K40 RK20112 a Svatava – Citice RK994
- vymezení vlastních krajín Krušné hory – západ (A.2) a Sokolovská pánev (B.3)
- stanovení požadavku na řešení v územně plánovací dokumentaci obce – vymezení ploch pro zajištění povodňové ochrany
- upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady ORP Sokolov byly aktualizované v roce 2020 a uvádějí celkem devět problémů k řešení. Změnou územního plánu bude prověřena možnost řešení uvedených problémů:

- OH04 stará důlní díla – větrná jáma dolu Matyáš
- OH05 stará důlní díla – fárací a zásobovací jáma + těžní jáma Marie Pomocná – Matyáš
- OH27 stará důlní díla – Svatava
- OH84 zástavba v záplavovém území – zahrádkářská kolonie v Podlesí
- OH85 zástavba v záplavovém území – zástavba v sídle podél řeky Svatavy
- ZH73 nadměrná hluková zátěž – ulice Kraslická
- ZH90 území se zhoršenou kvalitou ovzduší – prašnost kvůli opětovné těžbě uhlí v blízkosti sídla
- ZK03 negativní dominanta v krajině – těžba uhlí

- další požadavky

1) změna prověří a případně zohlední skutečnosti zjištěné při vyhodnocování uplatňování územního plánu:

- soulad územního plánu s PÚR, ZÚR a stavebním zákonem
- aktualizování zastavěného území
- prověření využití zastavitelných ploch; využití plochy nebo jejich části budou stabilizovány:
 - . část B1-Z
 - . část B3-Z
 - . část B4-Z
 - . B6-Z
 - . B9-Z
 - . T2-Z
 - . prověření vymezení plochy veřejných prostranství P_{vz} ozn. P3-Z – část pozemků je v soukromém vlastnictví
- prověření využití přestavbových ploch; využití plochy nebo jejich části budou stabilizovány:
 - . část B1-P
 - . část B2-P
 - . B3-P a zároveň bude prověřen způsob využití – plocha je vymezena jako plocha bydlení hromadné, ale je zde obnovena škola
 - . B5-P
 - . S2-P
 - . V2-P
- prověření využití opatření ke snižování ohrožení území; využitá opatření budou vypuštěna:
 - . X1.A zpevnění břehu s prvky zatravnění
- prověření vymezení ploch s různým způsobem využití:
 - . prověření vymezení způsobu využití pozemku parc. č. 253 k.ú. Svatava – pozemek je vymezen jako občanské vybavení OI, ale je v soukromém vlastnictví a využíván jako zahrada u rodinného domu

- . prověření možnosti umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona
- prověření vymezení VPS, VPO a asanací; využití VPS, VPO a asanace budou vypuštěny:
 - . D1 – zároveň prověřit vymezení - ve výkrese VPS, VPO a asanací je označena jako D1 i část železniční dráhy
 - . D4
 - . T1
 - . T2
 - . X1.A.1
 - . VA1
 - . VA2
 - . VA3

2) změna prověří a případně zohlední následující požadavky na změnu územního plánu:

Tabulka č. 12 Požadavky veřejnosti

| poř. č. | parc. č. pozemků | k.ú. | využití dle platného ÚP | navrhované využití | odůvodnění |
|---------|------------------|-----------------|---|---|---|
| 1. | Část 661/2 | Svatava | DS | Smíšené obytné SM (cca 360 m ²) | dopravní stavba je již zrealizována - tato část plochy DS není již potřeba |
| 2. | 54/10 | Čistá u Svatavy | Plochy lesní | Plochy smíšené obytné SM (S2-Z) (7 504 m ²) | v katastru nemovitostí je uveden druh pozemku ostatní plocha, záměr žadatele je využívat pozemek jako sousední (parc. č. 54/13) – rozšíření plochy S2-Z |
| 3. | Část 387/1 | Svatava | Plochy veřejného prostranství zeleň PVz | Plochy dopravní DS (cca 591 m ²) | vybudování příjezdu ke stávajícím garážím (<i>pozn. pořizovatele: také požadavek obce</i>) |
| | 389 | | Plochy výroby VD | | |
| 4. | 855/4 | Svatava | plochy výroby zemědělské VZ (V2-Z) | rekreace zahrádková s možností výstavby chat (64 950 m ²) | záměr vybudovat zahrádkovou osadu |
| 5. | 42 | Čistá u Svatavy | Veřejná prostranství – veřejná zeleň PVz; VPS D15 úprava směrového oblouku; dopravní koridor ze ZÚR D79 | rodinné bydlení (1816 m ²) | výstavba rodinného domu |
| 6. | část 642/2 | Svatava | Veřejná prostranství – veřejná zeleň PVz; P3-Z veřejná zeleň | rodinné bydlení (1421 m ²) | výstavba rodinného domu |

| | | | | | |
|----|-----|---------|--|---|-----------------------------------|
| | | | v ul. Podlesí | | |
| 7. | 628 | Svatava | občanské vybavení – veřejná infrastruktura ve smyslu § 2 stav. zákona OI | rozšířit možnosti dalších služeb včetně bydlení v bytových a rodinných domech; vypuštění předkupního práva pro Karlovarský kraj | plánovaný záměr vlastníka pozemku |

Tabulka č. 13 požadavky obce

| poř. č. | parc. č. pozemků | k.ú. | využití dle platného ÚP | navrhované využití | odůvodnění |
|---------|------------------|---------|---|--|---|
| 1. | 271 | Svatava | bydlení individuální BI | občanské využití OV | pozemky v majetku městyse Svatava se stavbou občanského vybavení |
| | 273/1 | | veřejná prostranství – zeleň PVz | občanské využití OV | |
| | 274/1 | | veřejná prostranství – zeleň PVz | občanské využití OV | |
| 2. | 678 | Svatava | občanské využití – sport OS, občanské využití – ostatní služby OV, veřejná prostranství – zeleň – park PVz1 | Veřejná prostranství – komunikační koridory a shromažďovací plochy PVk | plocha před vstupem na úřad |
| 3. | 6 | Svatava | bydlení hromadné BH (přestavbová plocha B5-P) | Stabilizované území bydlení smíšené SM | v ploše je již bytový dům |
| 4. | 320/1 | Svatava | DS | Bydlení hromadné BH | na pozemcích stojí bytový dům se zahradou |
| | 321/1 | | | | |
| 5. | 665/1 | Svatava | PVz | PVz1 | záměrem městyse je parková úprava s mobiliářem a altánem |
| 6. | 634/1 | Svatava | Pvz | PVz1 | záměrem městyse je parková úprava s mobiliářem, altánem a parkovacími místy, se stáním na odpady, autobusovou zastávkou apod. |
| 7. | 258/1 | Svatava | B3-P BH | OI | záměr městyse využít pro občanské vybavení |
| | 258/2 | | | | |
| | 259 | | | | |
| | 260 | | | | |
| | Část 699/4 | | DS | | |
| 8. | 253 | Svatava | OI | BI | soukromá zahrada |
| 9. | Část 387/1 | Svatava | PVz | DS | na ploše PVz stojí řadové garáže |
| 10. | 642/1 | Svatava | PVz 1 veřejné | OI | Plocha památníku |

| | | | | | |
|-----|-----------------------|---------|---|----|--|
| | | | prostranství, veřejná zeleň, park | | |
| 11. | 642/10 + část 642/3 | Svatava | P3 - Z veřejná prostranství - veřejná zeleň | BI | Zahrada u RD |
| 12. | 701/1 | Svatava | PVz3 veřejné prostranství, veřejná zeleň | OV | Parkovací plocha |
| 13. | 642/18 a 642/19 | Svatava | P3 - Z veřejná prostranství - veřejná zeleň | SM | Objekt restaurace (srub) na Podlesí |
| 14. | část u č.p. 102, 684 | Svatava | BI | DS | skutečný stav je komunikace |
| 15. | Cyklistická stezka I | | Prověření vedení trasy cyklostezky ze Svatavy na Medard | | Cyklopřemostění – z obce k nádraží a z nádraží na Medard |
| 16. | Cyklistická stezka II | | Prověření vedení trasy cyklostezky ze Sokolova do Svatavy | | Cyklostezku – vymežit jako veřejně prospěšnou stavbu |

2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

- prověřit možnost vymezení cyklostezky propojující Sokolov a Svatavu včetně vymezení VPS – požadavek městyse
- prověřit v rámci vedení cyklotrasy možnost vymezení přemostění železniční dráhy z obce k nádraží a silnice na Josefov v místě od nádraží k Medardu – požadavek městyse

3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

- změna prověří umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území dle § 18 odst. 5

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit

- nejsou požadavky na vymezení nových územních rezerv
- změnou bude prověřeno stávající vymezení všech územních rezerv a jeho účelnost

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které je možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- požadavek městyse na vymezení VPS pro navrhované cyklostezky
- změnou bude prověřeno vymezení a účelnost všech VPS, VPO a ploch asanací, využití plochy budou vypuštěny a výčet VPS, VPO a ploch asanací bude aktualizován

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno regulačním plánem, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

- nejsou požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změně v území podmíněno regulačním plánem, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

e) případný požadavek na zpracování variant

- není požadavek na zpracování variant

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny územního plánu bude zpracován v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. se stavebním zákonem a správním řádem, v platném znění.

Členění dokumentace, názvy a měřítko výkresů budou stejné jako u původního územního plánu.

Návrh změny územního plánu bude obsahovat:

- výrokovou část, která bude obsahovat textovou a grafickou část,
- odůvodnění změny, které bude obsahovat textovou a grafickou část.

Součástí změny bude zpracování úplného znění Územního plánu Svatava po vydání změny.

Pokyny k textové části:

Ve výrokové části budou uvedeny pouze ty jevy, které se v ÚP budou měnit. Uvede se číslo nebo písmeno (nebo jiné označení, např. pořadí odrážky) a text, který se mění, zrušuje nebo nahrazuje. Nové znění měněné části bude opatřené uvozovkami.

V části odůvodnění změny bude vyhodnocení splnění zadání provedeno po jednotlivých bodech zadání. Jednotlivé kapitoly budou shodné s kapitolami části odůvodnění ÚP Svatava. Obsahem odůvodnění bude srovnávací text s vyznačením změn a doplnění. Součástí odůvodnění bude i srovnávací text celé výrokové části s vyznačením změn.

Pokyny ke grafické části:

Grafická část výroku i odůvodnění bude obsahovat pouze ty jevy, resp. jejich části, které jsou v ÚP měněny a pouze na výkresech, které jsou měněny. Výkresy budou zpracovány tak, aby změny byly výrazné, tzn. na černobílém nebo barevně nevýrazném podkladu, přičemž podstatná je čitelnost mapového podkladu. Uspořádání obsahu návrhu změny ÚP Svatava a obsahu jeho odůvodnění bude zpracováno v souladu se stavebním zákonem a jeho vyhláškou, přičemž bude zachováno uspořádání kapitol ÚP Svatava. Odchytky při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny. Návrh změny bude vyhotoven v listinné i elektronické podobě.

Požadavky na vyhotovení dokumentace:

Dokumentace bude vyhotovena v těchto podobách:

- 1) Listinná podoba

- desky dokumentace budou označeny úplným názvem dokumentace včetně seznamu jednotlivých částí

2) Elektronická podoba ve formátu *.pdf

- textová a grafická část musí zcela odpovídat obsahu a rozsahu listinné podoby
- jednotlivé adresáře a soubory budou srozumitelně pojmenované a nebudou opatřeny heslem
- datový nosič bude označen úplným názvem dokumentace

3) Elektronická podoba ve strojově čitelném formátu (dále jen „SČF“)

- textová a grafická část musí zcela odpovídat obsahu a rozsahu listinné podoby
- jednotlivé adresáře a soubory budou logicky strukturované a srozumitelně pojmenované
- datový nosič bude označen úplným názvem dokumentace (data dle bodů 2. a 3. mohou být předána na společném datovém nosiči)

Textová část ve SČF

- texty v editovatelném formátu MS Office Word (*.docx)
- tabulkové části ve formátu MS Office Excel (*.xlsx)

Grafická část ve SČF

- GIS formát *.shp nebo CAD formát *.dxf

Projektové soubory

- budou předány kompletní projektové soubory všech výkresů, případně schémat (*. mxd, *.aprx a podobně), včetně odkazů na připojené datové služby (WMS, WFS apod.),
- u projektových souborů nebude zakázána editace

Zdrojová data

- zdrojová data budou zahrnovat vektorové vrstvy včetně prostorových dat (případně rastrové datové vrstvy), které byly použity v projektových souborech výkresů a schémat
- vektorová data budou v GIS formátu *.shp nebo *.gdb, *.mdb případně ve formátech *.dwg, *.dgn, *.dxf systému CAD
- zdrojová data budou v rovinném souřadnicovém systému S-JTSK Křovák EastNorth
- zdrojová data - jednotlivé datové vrstvy - budou organizovány/uloženy v adresářové nebo databázové struktuře (např. osobní, souborové)
- zdrojová vektorová data budou odevzdána topologicky čistá, zejména u polygonů nesmí docházet k překryvům nebo nedokryvům mezi jednotlivými polygony; u linií nesmí docházet k přetahům nebo nedotahům liniových kreseb.

Počet vyhotovení:

- návrh změny pro společné projednání vždy 2 paré včetně datového nosiče CD nebo DVD, z toho 1 paré pro obec, pro kterou se návrh pořizuje a 1 paré pro pořizovatele
- pro vydání změny 4 paré včetně datového nosiče CD nebo DVD
- po vydání změny bude vyhotoveno úplné znění Územního plánu Svatava a to v počtu 4 paré včetně datového nosiče CD nebo DVD

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Na území Svatavy se nachází evropsky významné lokality Matyáš a pískovna Erika, které jsou součástí systému NATURA 2000. Návrh změny obsahuje podněty, které pravděpodobně vyvolají požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí (změna využití pozemku p.p.č. 855/4 k.ú. Svatava na rekreaci – zahrádkovou osadu). Pořizovatel předpokládá, že bude nutné zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj. Pokud z projednávání návrhu změny požadavek vyplyne, bude do této kapitoly doplněn.

H. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Ze Zprávy o uplatňování územního plánu Svatava nevyplýnul žádný požadavek na aktualizaci Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje.

ZÁVĚR

Z výsledků vyhodnocení územního plánu vyplývá, že vymezené zastavitelné plochy jsou pro další rozvoj území dostatečné a není potřeba nové plochy navrhovat. Nicméně z vyhodnocení vyplynula potřeba změny územního plánu a to jak z důvodu změněných legislativních podmínek, za kterých byl územní plán vydán, tak na základě potřeby městyse Svatava i požadavků veřejnosti na změnu územního plánu. Proto jsou součástí Návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Svatava také pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu.

V období let 2019 – 2023 nastaly změny v podmínkách, za kterých byl územní plán vydán. Jedná se o legislativní změny spočívající v aktualizaci PÚR, ZÚR, novelizaci stavebního zákona a vyhlášek o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Ve sledovaném období bylo evidováno několik podnětů pro změnu územního plánu, které jsou součástí pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu.

Návrh zprávy bude podle § 55 stavebního zákona projednán s dotčenými orgány a krajským úřadem a v této době bude vyvěšen na webových stránkách Městského úřadu Sokolov a městyse Svatava, aby se s obsahem návrhu zprávy mohla seznámit veřejnost. Na základě projednání návrhu zprávy bude návrh doplněn a upraven a podle § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona a předložen zastupitelstvu k projednání a schválení.

Ve spolupráci se starostkou obce jako pověřeným zastupitelem ing. Evou Třískovou zpracovala Bc. Lenka Spruzsanská, referent územního plánování, Městský úřad Sokolov, Odbor stavební a územního plánování.