

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ RYCHNOV



za období: 2016 – 2023

*pořizovatel: Městský úřad Sokolov, odbor stavební a územního plánování;
Ing. Petra Šoupalová Haranzová
Rokycanova 1929, 356 01 Sokolov*

určený zastupitel: Anna Klímová – starostka obce

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.

Obsah

| | |
|---|---|
| Úvod | 3 |
| a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu Dolní Rychnov | 3 |
| b) Problémy k řešení v územním plánu Dolní Rychnov vyplývající z územně analytických podkladů. 4 | |
| c) Vyhodnocení souladu územního plánu Dolní Rychnov s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje | 5 |
| d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona. | 6 |
| 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. | 6 |
| f) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu. | 7 |
| 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 | 7 |
| h) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje. | 7 |

Úvod

Obec Dolní Rychnov se nachází v Karlovarském kraji, ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Sokolov, výměra jejího území je 509 ha. K **31.12.2022** bylo v obci evidováno celkem **1310** obyvatel. K roku 2011 byl počet obyvatel v obci Dolní Rychnov 1430, tj. pokles o 120 obyvatel (9 %).

Územní plán Dolní Rychnov (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“).

ÚP Dolní Rychnov byl vydán Zastupitelstvem obce Dolní Rychnov dne 06.06.2016 usnesením č. 1, formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 23.06.2016. Dále byla dne 11.07.2018 vydána změna č. 1 ÚP usnesením č. 1, která nabyla účinnosti dne 21.08.2018 a následně změna č. 2 ÚP, která byla vydána dne 31.10.2019 usnesením č. 5 a nabyla účinnosti dne 17.12.2019.

Změna č. 3 Územního plánu Dolní Rychnov byla vydána Zastupitelstvem obce Dolní Rychnov dne 27.04.2022 usnesením č. 3/2022, formou opatření obecné povahy a nabyla účinnosti dne 27.05.2022.

Po vydání Změny č. 3 Územního plánu Dolní Rychnov bylo vyhotoveno Úplné znění Územního plánu Dolní Rychnov po vydání Změny č. 1, 2 a 3.

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 uplynulé období v uvedeném uplynulém období 2016 – 2023 vzal v úvahu nové souvislosti v území, zejména prověřil existenci nových staveb a vycházel také z vlastního průzkumu.

Zpráva byla zpracována ve spolupráci s určeným zastupitelem starostkou obce Annou Klímovou.

Výsledný návrh byl zpracován v souladu s výše uvedenými právními předpisy.

Prověřen byl soulad s:

- Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále také „PÚR ČR“) schválená dne 12.07.2021, nabytí účinnosti dne 01.09.2021,
- Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje, vydané dne 16.09.2010 - úplné znění po vydání Aktualizace č. 1 (dále také „A-ZÚR KK“), která nabyla účinnosti dne 13.07.2018,

Zpracovány 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 Dolní Rychnov

Územní plán Dolní Rychnov vymezuje celkem 56,06 ha zastavitelných ploch.

Od vydání Územního plánu Dolní Rychnov, došlo pouze k částečnému využití rozvojových ploch vymezených Územním plánem Dolní Rychnov. (viz obr. 1)

Ploch výroby a skladování (V) je celkem vymezeno 10,9 ha (VL, VL1, VL2, VD, VT) využito je celkem 2,73 ha (25 %), konkrétně v plochách VL – 2,26 ha, VL2 – 0,03 ha, VD – 0,44 ha. Jedná se o plochy označené Z1, Z2, Z6 a číslem lokality 20, 30, 31, 29, 32, 33, 34, 35, 54, 55, 56. Plochu Z6 je potřeba zrevidovat, nachází se zde zahrádky.

Ploch bydlení (B) je celkem vymezeno 11,36 ha (BV, BI) využito je celkem 3,23 ha (28 %), konkrétně v plochách BV – 2,23 ha a BI – 1 ha. Jedná se o lokality označené Z3/1, Z3/2 a lokality číslo 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10. Úřad územního plánování vydává závazná stanoviska na další výstavbu RD v lokalitě Z3/2.

Ploch smíšených obytných (S) je celkem vymezeno 20,21 ha (SV, SX, SM) využito je celkem 1,93 ha (10 %). Jedná se o plochy označené Z4, Z7, Z9, Z10, Z11 (Z8) a lokality číslo 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27. V lokalitě číslo 21 bylo vydáno závazné stanovisko k výstavbě RD. Lokalita číslo 17 byla z větší části změnou ÚP převedena na plochu VL2 1,9 ha. Lokalita číslo 21 Z4 se změnou číslo č. 4 ÚP přesouvá směrem na západ. Plochy Z9 a Z10 jsou a budou využity k dalším záměrům pro GOLF Sokolov (rozšíření restaurace, golfová klubovna s ubytováním). Lokalita číslo 13 využita částečně. Záměrem obce dle ÚAP 2020 je, v lokalitě číslo 15 a 16 vybudovat multifunkční dům.

Plocha technické infrastruktury (TI) na severu obce o výměře 0,16 ha doporučují prověřit rozsah, zda je aktuální. Lokalita je označena číslem 37.

Plochy rekreace (RZ) nebyly doposud využity. Dá se předpokládat, že je toto z důvodu zástavby území Dolní Rychnov, jako zástavba rodinných domů se zahradou. Bydlení hromadné je v malé míře. Plochy OS nebyly také využity.

Ploch dopravní infrastruktury (DS) je celkem vymezeno 3,04 ha (DS) využito je celkem 2,98 ha (98 %). Jedná se o plochy označené lokalitou číslo 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47.

Ploch smíšených nezastavěného území (NS r, l) je celkem vymezeno 9,54 ha a nevyužito. Lokalita číslo 49, 50, 51 je vymezena pro lesopark.

| Funkce | celkem zastavitelné plochy (ha) | využité plochy RZV (ha) | celkem využitá plochy v ÚP % |
|--|---------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| plochy bydlení - B | 11,36 | 3,23 | 28% |
| plochy smíšené obytné - S | 20,15 | 1,93 | 10% |
| plochy občanského vybavení - OS | 0,23 | 0 | 0% |
| plochy výroby a skladování - V | 10,9 | 2,73 | 25% |
| plochy technické infrastruktury - T | 0,16 | 0 | 0% |
| plochy rekreace - R | 0,45 | 0 | 0% |
| plochy dopravní infrastruktury - D | 3,04 | 2,98 | 98% |
| plochy smíšené nezastavěného území NS | 9,56 | 0 | 0% |

Obr.1

Vzhledem k velikosti vymezených, zastavitelných ploch a k celkovému počtu obyvatel, kdy dle českého statistického úřadu se vývoj počtu obyvatel od roku 2011 – 2022 spíše klesá, nevyplývá potřeba vymezování nových zastavitelných ploch. Dokončených bytů, dle ČSÚ bylo za posledních 12 let, 25 bytů. (viz obr. 2)

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

| Data z Veřejné databáze ČSÚ | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|------|------|------|------|------|--|------|------|------|------|------|-------------------------------|----------------------|
| Dokončené byty v obcích (správních obvodech) | | | | | | | | | | | | | | |
| Okres - obce | | | | | | | | | | | | | | Území: okres Sokolov |
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Celkem | |
| Dolní Rychnov (okres Sokolov) | 3 | 2 | 2 | 4 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 1 | 4 | 25 | |
| Kód: BYT04-A/15 | | | | | | | | | | | | | | |
| Zdroj: | Český statistický úřad, Veřejná databáze | | | | | | Podmínky užívání dat ČSÚ | | | | | | vygenerováno 20.06.2023 08:23 | |

Obr. 2

V současné době má zastupitelstvo obce Dolní Rychnov schválené pořizování změny č. 4 ÚP Dolní Rychnov z vlastního podnětu obce. Při pořizování této změny bude aktualizované zastavěné území.

b) Problémy k řešení v územním plánu Dolní Rychnov vyplývající z územně analytických podkladů.

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Sokolov (dále také „ÚAP“) byly zpracovány v roce 2008 a poslední úplná 5. aktualizace byla pořízena k 31.12.2020.

Z ÚAP vyplývá k řešení ve správním obvodu obce Dolní Rychnov:

- OH13 – Staré ekologické zátěže,
- ZD19 – Problematická křižovatka - nevhodně uspořádaná křižovatka ulic Chebská a Bergmannova (směr Citice a Březová),
- ZD41 – nevyužívaná železnice - nevyužívané vlečky ve výrobních areálech na okraji města
- ZD48 - omezující průjezd významné silnice obcí - nárůst průjezdné dopravy na silnici směr Březová
- ZH82 – nadměrná hluková zátěž - producentem hluku je kovošrot, který tím obtěžuje sousední zástavbu pro bydlení
- ZH87 - závady hygienické - sídlo je postižené hlukem z nedaleké D6

Problémy vyplývající z ÚAP a týkající se správního území obce Dolní Rychnov nejsou buď územním plánem řešitelné (jedná se o stávající limity v území), nebo již platná územně plánovací dokumentace obce umožňuje jejich řešení.

c) Vyhodnocení souladu územního plánu Dolní Rychnov s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje.

Dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění **Aktualizace č. 1**, která byla schválena vládou České republiky dne 15.04.2015 usnesením vlády č. 276 a nabyla účinnosti dne 17.4.2015.

Dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění **Aktualizace č. 2 a 3**, která byla schválena vládou České republiky dne 02.09.2019 usnesením vlády č. 629, 630 a nabyla účinnosti dne 01.10.2019.

Dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění **Aktualizace č. 4**, která byla schválena vládou České republiky dne 12.7.2021 usnesením vlády č. 618 a nabyla účinnosti dne 01.09.2021.

Dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění **Aktualizace č. 5**, která byla schválena vládou České republiky dne 17.8.2020 usnesením vlády č. 833 a nabyla účinnosti dne 11.9.2020.

Území obce Dolní Rychnov leží v OB12 Rozvojová oblast Karlovy Vary. Vymezení: Území obcí z ORP Sokolov (jen obce ve střední a v severovýchodní části). Důvody vymezení: Území ovlivněné rozvojem dynamikou krajského města Karlovy Vary při spolupůsobení vedlejšího centra Ostrov a Sokolov. Rozvojovou oblast charakterizuje silná koncentrace obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž převážná část má republikový význam (lázeňství má mezinárodní význam); podporujícím faktorem rozvoje je poloha na připravované dálnici D6 Praha–Karlovy Vary–Cheb–hranice ČR/Německo (–Bayreuth). ÚP Dolní Rychnov respektuje republikové priority a je zpracován v souladu s PÚR ČR.

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 pro správní území obce Dolní Rychnov vyplývá, stanovení republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Politika územního rozvoje vymezuje následující **specifické oblasti**, ve kterých se v porovnání s ostatním územím ČR dlouhodobě projevují problémy z hlediska udržitelného rozvoje území:

- zohlednění kritérií a podmínek pro rozhodování o změnách v území a splnění úkolů stanovených pro územní plánování ve vymezené specifické oblasti **SOB8** – Specifická oblast Sokolovsko,
- zohlednění kritérií a podmínek pro rozhodování o změnách v území a splnění úkolů stanovených pro územní plánování ve vymezené specifické oblasti **SOB9** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

➤ **Vyhodnocení souladu s PÚR ČR**

ÚP Dolní Rychnov je zpracován v souladu s PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5. Specifická oblast SOB8 vyplývající z Aktualizace č. 4 bude zpracována při nejbližší změně ÚP, (tj. změně č. 4, datum schválení pořízení 20.12.2022 usnesením č. 4/2022), specifická oblast SOB9 je již zpracována ve změně č. 3 ÚP Dolní Rychnov, která nabyla účinnosti 27.05.2022 usnesením č. 3/2022 ze dne 27.04.2022.

Nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou Karlovarským krajem jsou **Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění 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.

A-ZÚR KK stanovuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

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

- stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- Rozvojová oblast republikového významu OB12 Karlovy Vary převzatou a zpřesněnou z PÚR ČR
- vymezení rozvojové plochy pro ekonomické aktivity Průmyslová zóna Dolní Rychnov – Silvestr [5]

Lokalizace – mezi Dolním Rychnovem a areálem Elektrárny Tisová, na území obce Březová14 (severní okraj bývalé výsypky Silvestr)

- vymezení těchto koridorů pro umístění rozvodných tepelných zařízení určených k rozšíření systému CZT: a) **T06** – Sokolov – Březová18 [VPS T06]; b) **T07** – Sokolov – Dolní Rychnov [VPS T07]. Šířka koridorů T06 a T07 – 200 m – *realizováno*
- vymezení zásobování elektrickou energií - E06 Vedení 400 kV, propojení TR Vítkov – TR Přeštice (PK) – *realizováno (ze Zprávy o uplatňování ZÚR KK Koridor E06 v Aktualizaci č. 2 ZÚR KK vyjmout. Stavba vedení 400kV - propojení TR Vítkov a TR Přeštice byla realizována.)*
 - E12 Vedení 110 kV, TR Vítkov – TR Jindřichov
- vymezení regionální ÚSES – **biocentra RK20113 - K40-RK20116** – Územní plán Dolní Rychnov toto biocentrum přebírá a zpřesňuje
- vymezení oblastí vlastních krajín **Sokolovská pánev (B.3); Slavkovský les – sever (C.3)**

Cílové kvality nejsou řešením ÚP narušeny. Specifické podmínky B.3 pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit nejsou řešením ÚP oslabeny.

- **Vyhodnocení souladu s A-ZÚR KK**
ÚP Dolní Rychnov není v rozporu s A-ZÚR KK.

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

Podle údajů, které má pořizovatel k dispozici, jsou navrhované plochy dostačující a nevyplývá potřeba navržení nových rozvojových 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.

Při naplňování ÚP Dolní Rychnov nebyly v uplynulém období 2016-2023 zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území a územní rozvoj obce Dolní Rychnov neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území.

Z hlediska památkové ochrany se v rámci posuzovaného území nachází: • Vesnická památková zóna Dolní Rychnov – zapsaná v ÚSKP pod r.č. 2306, prohlášena Vyhláškou Ministerstva kultury ČR č. 249/1995 Sb. ze dne 22. 9. 1995 o prohlášení území historických jader vybraných obcí a jejich částí za památkové zóny. Památková zóna je vymezena v územním plánu.

Dle aktualizace ÚAP ORP Sokolov a v něm uvedeného souhrnného vyhodnocení rozboru udržitelného rozvoje území je území řešené Územním plánem Dolní Rychnov hodnoceno kladně ve dvou ze tří pilířů – tedy podmínkách pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Nepříznivé hodnocení je v pilíři životní prostředí, a to díky své pozici vůči železniční trati č. 140 a Elektrárně Tisová.

Tato zpráva neobsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP Dolní Rychnov.

Na území obce Dolní Rychnov se nenachází žádné zvláště chráněné území, evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

U požizované změny č. 4 ÚP Dolní Rychnov krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad dle § 22 písm. b) a e) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí vyhodnocení vlivů na životní prostředí nepožaduje.

f) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu.

Ze zprávy nevyplývá pořízení změny ÚP Dolní Rychnov. Z těchto důvodů pořizovatel nepředpokládá potřebu zpracovávat vyhodnocení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

Ze Zprávy nevyplývá pořízení návrhu změny ÚP Dolní Rychnov.

Návrh na pořízení nového ÚP Dolní Rychnov se nestanovuje.

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

h) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje se nepodává.

Seznam zkratk:

PÚR ČR - Politika územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5

ÚAP - územně analytické podklady

ÚP - územní plán

A-ZÚR KK - Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1