

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU JOSEFOV

Za období: 2017 – 2021

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

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

Úvod

Územní plán Josefov (dále také „ÚP Josefov“) 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 Josefov byl vydán Zastupitelstvem obce Josefov (dále také „ZO Josefov“) dne 14.06.2017 usnesením č. 219/29/2017, a nabyl účinnosti dne 06.07.2017.

Pořizovatelem ÚP Josefov 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.

Úřad územního plánování před zahájením prací na návrhu Zprávy za uplynulé období 2017 – 2021 vzal v úvahu nové souvislosti v území, zejména stavební řízení a vycházel také z vlastního průzkumu. Zpráva byla zpracována v prosinci 2021 ve spolupráci s určeným zastupitelem starostou obce Josefov panem Mgr. Janem Onakem.

Výsledný návrh Zprávy je zpracován v souladu s výše uvedenými právními předpisy, prověřen byl soulad s Politikou územního rozvoje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále také „PÚR ČR“), soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem – Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 (dále také „A-ZÚR KK“), a 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 Josefov 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 Josefov v roce 2017, došlo k částečnému využití zastavitelných ploch vymezených ÚP Josefov. ÚÚP vyhodnocoval využití pouze u zastavitelných ploch pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení, smíšené obytné, výrobu (dále také „sledované zastavitelné plochy“), a to jak pro jednotlivá sídla, tak i souhrnně pro celé správní území obce Josefov.

Ze zastavitelných ploch jsou v současné době na celém správním území obce Josefov využity plochy pro bydlení z 8,5 %, rekreace z 81,7 %, občanského vybavení ze 45,8 %, smíšené obytné plochy z 8,1 % a plochy výroby z 21,3 %.

Z rozvojových ploch vymezených v Josefově jsou částečně využity plochy pro bydlení Z3 – BV (14,6 %), Z4 – BV (29,3 %), Z18 – BV1 (14,6 %), Z24 – BV (15,6 %), Z25 – BV (21,1 %) a plochy občanského vybavení Z12 – OM (100 %) a Z53 – OX3 (100 %).

V sídle Radvanov je částečně využita plocha pro bydlení Z34 – BV (29,1 %) a plocha výroby Z37 – VL (60,6 %).

V Luhu nad Svatavou je částečně využita plocha rekreace Z36 – RZ2 (81,7 %), bydlení Z40 – BV (42,7 %) a plocha smíšená obytná Z44 – SV (25,4 %).

V Hřebenech je částečně využita pouze plocha pro bydlení Z51 – BV (33,1 %).

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

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

b) Problémy k řešení v Územním plánu Josefov 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 31.12.2020.

Z ÚAP vyplývají ve správním obvodu obce Josefov následující problémy:

- ohrožení (OH76) – zástavba v záplavovém území stávající zástavba v sídle Luh – *problém je řešitelný pouze částečně (vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření k zabránění rozlivu vody při záplavě),*
- ohrožení (OH91) – ohrožení vodní erozí, přívalové deště z okolních polí přivádí vodu do zástavby – *problém je řešitelný pouze částečně (vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření k zabránění rozlivu vody při záplavě),*
- závada hygienická (ZH40) – silné znečištění vodního toku, znečišťování vodního toku tekoucího Radvanovem vypouštěním splaškových vod – *problém není řešitelný územním plánem,*
- závada technické infrastruktury (ZI79) – závady technické infrastruktury, chybějící kanalizace v Hřebenech – *vymezení ploch v platném ÚP Josefov umožňuje řešení problému,*
- závada technické infrastruktury (ZI80) – závady technické infrastruktury, chybějící kanalizace v Radvanově – *vymezení ploch v platném ÚP Josefov umožňuje řešení problému,*
- závada technické infrastruktury (ZI81) – závady technické infrastruktury, chybějící kanalizace v Luhu nad Svatavou – *vymezení ploch v platném ÚP Josefov umožňuje řešení problému,*
- závada urbanistická (ZU79) – narušení historické struktury sídla, řadové rodinné domky v Hřebenech – *problém již není řešitelný územním plánem.*

Problémy vyplývající z ÚAP a týkající se správního území obce Josefov nejsou buď územním plánem řešitelné, nebo jsou řešitelné částečně nebo již platná územně plánovací dokumentace obce umožňuje jejich řešení.

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

Dle PÚR ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 schválená dne 12.07.2021, nabytí účinnosti dne 01.09.2021, jsou na správním území obce Josefov vymezeny:

Specifické oblasti:

- SOB8 Specifická oblast Sokolovsko,
- SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou Karlovarským krajem jsou A-ZÚR KK, které byly vydány Zastupitelstvem Karlovarského kraje dne 16.09.2010 usnesením č. ZK 223/09/10 ve znění Aktualizace č. 1, která nabyla účinnosti dne 13.07.2018.

Dle A-ZÚR KK pro správní území obce Josefov vyplývá následující:

- vymezení koridoru dopravní infrastruktury pro silniční dopravu:
 - D23 – III/21233 Svatava – Habartov, přeložka
- vymezení plochy ÚSES:
 - regionální biocentrum RC10109 – Boučský vrch
- zařazení do oblastí vlastních krajin:
 - Krušné hory – západ (A.2)
 - Sokolovská pánev (B.3)
- požadavky na řešení v ÚPD obcí:
 - vytvářet územní podmínky, včetně vymezení ploch pro zajištění povodňové ochrany.

Platný ÚP Josefov je v souladu s PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1. a se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje. Aktualizace č. 2, 3, 4 a 5 Politiky územního rozvoje České republiky a Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje budou do ÚP Josefov zapracovány při nejbližší změně, pravděpodobně při již plánované Změně č. 1 ÚP Josefov.

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

V současně platném ÚP Josefov je vymezeno celkem cca 41,65 ha sledovaných zastavitelných ploch, z toho 19,9 ha v Josefově, 10,74 ha v Radvanově, 3,13 ha v Luh nad Svatavou a 4,68 ha v Hřebenech.

Podle využití jsou vymezeny tyto sledované zastavitelné plochy:

- 28,56 ha ploch pro bydlení (16,38 ha Josefov, 8,01 ha Radvanov, 1,29 ha Luh nad Svatavou a 2,88 ha Hřebeny),
- 1,19 ha ploch pro rekreaci (Luh nad Svatavou),
- 3,31 ha ploch pro občanské vybavení (1,51 ha Josefov a 1,8 ha Hřebeny),
- 1,72 ha ploch smíšených obytných (1,07 ha Josefov, 0,65 ha Luh nad Svatavou),
- 2,96 ha ploch pro výrobu (0,23 ha Josefov, 2,72 ha Radvanov).

Všechny uvedené údaje jsou přibližné, převedené z metrů čtverečních na hektary a zaokrouhlené.

Územní plán Josefov v současné době zahrnuje dvě různé plochy pro bydlení:

Bydlení v rodinných domech venkovské – BV a bydlení specifické venkovské – BV1.

Specifičnost plochy bydlení BV1 spočívá v tom, že zahájení výstavby je podmíněno prokázáním zastavitelnosti min. 75 % součtu všech zbývajících zastavitelných ploch bydlení v jednotlivých sídlech, což se nevztahuje na výstavbu oplocení, na technickou ani dopravní infrastrukturu.

Po čtyřech letech uplatňování Územního plánu Josefov se ukazuje, že takové striktní vymezení plochy BV1 neumožňuje plynulý rozvoj obce tak, jak by se přirozeně odvíjel. Při uplatňování územního plánu bylo zjištěno, že dosavadním tempem výstavby v ploše BV, by tato plocha nedošla k naplnění 75 % ani v horizontu několika dalších desítek let. Zájem o výstavbu v obci je přitom poměrně vysoký, a to právě i v ploše BV1.

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

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

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

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

Ze Zprávy nevyplývá potřeba pořízení změny ÚP Josefov.

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

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

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

Při uplatňování ÚP Josefov 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:

A-ZÚR KK	- Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1
k. ú.	- katastrální území
PÚR ČR	- Politika územního rozvoje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5
RC	- regionální biocentrum
ÚAP	- územně analytické podklady
ÚP	- územní plán
ÚPD	- územně plánovací dokumentace
ÚSES	- územní systém ekologické stability
ÚÚP	- úřad územního plánování
ZO	- Zastupitelstvo obce