



ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LOM U TACHOVA za uplynulé období 10/2017 – 10/2021

Orgán příslušný k projednání zprávy: Zastupitelstvo obce Lom u Tachova

- projednáno na zasedání zastupitelstva, usnesení č.

příslušný dle ustanovení § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění,

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu (dále jen „ÚP“) zpracován ve smyslu ust. § 55 odst.1 stavebního zákona a dle ust. § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, k projednání ve smyslu § 47 odst. 1 – 4 stavebního zákona, v platném znění;

Pořizovatel: Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování, Hornická 1695, 347 01 Tachov
zastoupený Ing. Františkem Svobodou, vedoucím odboru

Vypracoval: Ludmila Rolková, oprávněná úřední osoba pro územně plánovací činnost

ve spolupráci se starostou obce – Aurel Ardeleanu

Datum úpravy: září 2021

Obsah:

1. ÚVOD

2. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU (dále také „ÚP“) LOM U TACHOVA,

- a) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území,
- b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,
- c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- d) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,
- e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny,
- f) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno
- h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu
- i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
- j) návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

3. ZÁVĚR

1. ÚVOD

Zastupitelstvo obce Lom u Tachova dne 25.09.2017, usnesením č. 8.3/2017 formou Opatření obecné povahy č.j. 464/17/JBO, vydalo územní plán Lom u Tachova (dále také „ÚP“), s účinností dne 18.10.2017.

Správní území je tvořeno katastrálním územím Lom u Tachova. Celková rozloha řešeného území je 844 ha, s počtem 468 obyvatel k 31.12.2020. Zastavěné území sídla bylo vymezeno ku dni 15.10.2015.

Obec Lom u Tachova se rozvíjí jako polyfunkčně obytně výrobní obec s důrazem na rozvoj bydlení, rekreace a výroby.

Výstavba nových bytů je v RD a to zejména v obytné zóně Jih, jižně pod silnicí III/19843 směrem k železniční stanici. Pro rekreaci jsou v obci rozšiřovány zahrádkové osady. Stávající areály výroby a skladování jsou doplněny plochami smíšenými výrobními, včetně přestavby bývalé odchovny prasat (Respo, a.s.) a bývalého závodu na zpracování masa (ADEX Agro a.s.).

Území je součástí specifické oblasti SON1 – specifická oblast Český les.

Z limitů je mimo jiné celé správní území v ochranném pásmu letiště a radiolokačního prostředku a leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR, dotčeno vymezeným záplavovým územím vč. aktivní zóny řeky Mže, v ochranném pásmu vnitrostátního letiště, území dotčeno důlní činností.

V r. 2020 byla dokončena v území komplexní pozemková úprava Lom u Tachova.

Z hlediska širšího dopravního napojení je obec napojena na silniční síť II. a III. třídy a železniční síť regionální trati č. 184 Planá u M.L. – Domažlice. Z pohledu technické infrastruktury jsou významné

el. vedení VVN 110kV. Obec Lom u Tachova je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu, splaškové vody jsou přečerpávány do stávající ČOV výrobního areálu, sídlo je napojeno na rozvody el. energie a VTL plynovod.

Projektantem ÚP byl autorizovaný architekt Ing. arch. Alexandra Kasková, projekční kancelář, Sokolovská 54, 360 05 Karlovy Vary (ČKA 00767).

Ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona ukládá pořizovateli nejpozději do 4 let od vydání územního plánu předložit zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období s tím, že před jejím předložením zastupitelstvu musí být její návrh projednán. Na projednání návrhu této zprávy se použije přiměřeně § 47 odst. 1 až 4 stavebního zákona a pro její schválení se použije obdobně § 47 odst. 5 stavebního zákona. Obsahové náležitosti zprávy o uplatňování územního plánu jsou pak stanoveny v § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. V tomto smyslu je zpracována následující zpráva.

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

Územní plán byl uplatňován v souladu s navrženou koncepcí rozvoje území, vymezené zastavitelné plochy nebyly rozšiřovány, ve volné krajině nebyla vytvářena nová sídla ani sídelní lokality.

V sídle Lom u Tachova ÚP vymezuje zejména plochy pro bydlení, rekreaci v zahrádkových osadách, plochy výrobní, vybavenost, zeleň, protipovodňová opatření a revitalizace vodních toků.

Byly respektovány požadavky na ochranu architektonických, urbanistických a přírodních hodnot území, jeho plošné a prostorové uspořádání, uspořádání krajiny i koncepce veřejné infrastruktury. Jsou stanoveny podmínky pro využití ploch a koridorů, zejména zastavitelné plochy a plochy stávající zástavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy. Využívání zastavěného území bylo a je ve shodě s požadavky územního plánu a základní hodnoty sídel jsou respektovány.

ÚP nestanoví podmínku pro rozhodování v území na základě regulačního plánu, dohody o parcelaci či pořízení územní studie.

Vymezuje v řešeném území tyto územní rezervy:

R1 – pro dopravní infrastrukturu – regionální železniční trať č. 184 Domažlice – Planá – úsek

Planá – Tachov – úprava směrových oblouků a přemístění žel. zastávky, požadavek na vypuštění;

R2 – pro lokalitu vhodnou pro akumulaci povrchových vod – výhledová vodní nádrž Kočov 1;

R3 – pro výrobu a skladování – lehký průmysl po prokázání využití sousedního výrobního areálu ze 100%;

R4 – pro technickou infrastrukturu vč. přístupové cesty jižně pod obcí;

R5 – pro vodní plochu s retenční a dočišťovací funkcí jižně pod obcí.

Vymezené rezervy R2 až R5 byly prověřeny a budou ponechány i nadále jako územní rezervy.

Dále jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, dopravní – účelová komunikace ke střelnici, obnova historické cesty k pískovně vč. stromořadí, trafostanice, sběrný dvůr. Dále koridory technické infrastruktury – rozšíření STL plynovodu, vedení VN 22kV, splaškové kanalizace, vodovodu, zdvojení vedení VVN 110kV. Jako veřejně prospěšná opatření se jedná zejména o plochy změn v krajině - vodní nádrže s retenční funkcí, revitalizace vodního toku, protierozní opatření a založení prvku ÚSES a plochy veřejného prostranství se zelení.

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

V územně analytických podkladech ORP Tachov, jejichž 5. úplná aktualizace 2020 na území obce Lom u Tachova identifikuje z územního hlediska tyto problémy k řešení:

- Nízká retenční kapacita území daná vysokým procentem zornění půdy (zemědělská půda je na cca 64 % celkové výměry)
- Výskyt místních záplav – západně za tratí
- Ekologická zátěž – areál bývalé odchovny prasat
- Nefunkční prvky ÚSES

- Nízký koeficient ekologické stability území (KES) = 0,78
- Lesní pozemky jen na 26% území
- Rušivá bytová zástavba – stávající bytové domy
- Nevyužívaný areál živočišné výroby a areál pro zpracování masa

Dle vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek převažuje špatný stav životního prostředí a hospodářského rozvoje, dobrý stav je z hlediska soudržnosti společenství obyvatel.

2. c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Z Politiky územního rozvoje ČR, schválené usnesením vlády č. 929 ze dne 20.07.2009, ve znění Aktualizace č. 1 ze dne 15. 04. 2015, usn. vlády č. 276/2015 , Aktualizace č. 2 ze dne 02.09.2019, usn. vlády č. 629, s účinností 01.10.2019, Aktualizace č. 3 ze dne 02.09.2019, usn. vlády č. 630, s účinností 01.10.2019, Aktualizace č. 5 ze dne 17.08.2020, usn. č. 833, s účinností dne 11.09.2020, Aktualizace č. 4 ze dne 12.07.2021, usnesení č. 618/2021, s účinností 01.09.2021 (dále jen „PÚR ČR“) správní území není součástí rozvojové ani specifické oblasti, vymezené touto dokumentací. **Nové požadavky nejsou uplatněny.**

Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje 2008, vydané zastupitelstvem PK dne 02. 09. 2008, usn.č. 834/08, s účinností 17.10.2008, ve znění Aktualizace č. 1, vydané dne 10.03.2014, usn. č. 437/14, s účinností 01.04.2014, Aktualizace č. 2 z 10.09.2018, usn.č. 815/18, účinnost 29.09.2018, Aktualizace č. 4 z 17.12.2018, usn. č. 920/18, účinnost 24.01.2019 (dále jen „ZÚR PK“), odvětvových koncepcí a Programu rozvoje PK, **nejsou uplatněny nové požadavky.**

K již vymezeným patří, že územím je součástí specifické oblasti nadmístního významu SON1 – Specifická oblast Český les.

Dále vymezeny v území veřejně prospěšné stavby - koridor technické infrastruktury KD-1 pro zdvojení vedení VVN 110 kV Tachov-Drmoul (VPS E15), dále regionální prvky ÚSES. Vymezuje územní rezervy pro LAPV Kočov I., úpravu regionální tratě č. 184.

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

Přehled o zastavitelných plochách, vymezených ÚP, členěných dle způsobu využití je zpracováno v příložené tabulce (viz příloha č.1).

Celkem je v území vymezeno 28,32 ha ploch, z toho zastavitelných je 19,62 ha a přestavbových ploch je 8,70 ha.

Z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití je vymezeno nejvíce ploch pro smíšenou výrobu (11,70 ha), ale nové zastavitelné plochy nejsou využity a stávající areály chátrají a nemají zatím nové využití.

Pro bydlení v RD je v ÚP vymezeno 6,41 ha, kde lze konstatovat, že lokalita Jih (Z3, Z5) je již téměř zastavěna, část RD je před dokončením. V této lokalitě obec postupně vybudovala veřejnou infrastrukturu, zbývá nevyužitá plocha pro záměr nového obecního úřadu.

Tato zpráva nenavrhuje pořízení změny územního plánu z vlastního podnětu obce ani na základě požadavků fyzických a právnických subjektů.

Součástí zprávy je vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona – viz příložená tabulka.

2. e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

Úřad územního plánování nenavrhuje zastupitelstvu obce touto zprávou pořízení změny územního plánu.

2. f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Zpráva o uplatňování územního plánu nenavrhuje pořízení změny.

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

Zpráva o uplatňování územního plánu nenavrhuje pořízení změny ÚP.

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

Z hlediska koncepce ÚP není potřeba podstatných změn, které vyžadují pořízení změny ÚP či nový ÚP.

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

Negativní dopady na udržitelný rozvoj v území nebyly zjištěny.

2. j) Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, v platném znění

Do pořizované Aktualizace č. 3 zásad územního rozvoje bylo požadováno prověřit územní rezervu pro úpravu regionální železniční tratě č. 184 v úseku Planá-Tachov (dle čl. 5.2.4. železnice). Tento požadavek byl zahrnut do Zprávy o uplatňování Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje za období 2014-2018, kterou schválilo zastupitelstvo kraje dne 12.02.2018, usnesením č. 525/18.

3. ZÁVĚR

Úřad územního plánování, po vyhodnocení uplatňování územního plánu, zejména využití vymezených zastavitelných ploch konstatuje, že ÚP Lom u Tachova v současné době nevyžaduje z hlediska koncepce pořízení nového územního plánu ani změny stávajícího územního plánu. Potřeba pořízení změny nevyplývá ani z nadřazených územně plánovacích dokumentací.

Při nejbližší změně ÚP bude nutné zohlednit komplexní pozemkovou úpravu včetně schváleného Plánu společných zařízení.

Tento návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Lom u Tachova za období 10/2017 – 10/2021 pouze vyhodnocuje uplynulé období.

Příloha:

Tabulka – Způsob využití