



NÁVRH ZPRÁVY

O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BROUMOV

za období 6/2022 - 1/2026

Návrh Zprávy je určen k projednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi a Krajským úřadem Plzeňského kraje podle § 107 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

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

Určený zastupitel: starosta obce Broumov Mgr. Roman Siladi

Zpracoval: Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování
Mgr. Šárka Packanová pod vedením Ludmily Rolkové

Datum zpracování: 1/2026

Obsah

Úvod	3
a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.....	4
b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentace vyplývající z územně analytických podkladů.....	6
c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	7
d) Vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	8
e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu ..	8
f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	8
g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.....	9
Závěr	9

Ustanovení § 106 odst. 1 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. ukládá pořizovateli povinnost nejpozději do 4 let od vydání územního plánu (dále jen ÚP) a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky předložit zastupitelstvu příslušné obce zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Před předložením návrhu zprávy zastupitelstvu musí být tento návrh projednán s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem. V souladu s tímto ustanovením zpracoval MěÚ Tachov, odbor výstavby a územního plánování, jako pořizovatel územního plánu ve spolupráci s obcí Broumov Zprávu o uplatňování územního plánu Broumov. Obsahové náležitosti zprávy o uplatňování územního plánu jsou stanoveny v § 107 stavebního zákona a dále ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.

Projektantem ÚP Broumov je Ing. arch. Jaroslav Aust, nám. Krále Jiřího z Poděbrad 6, 350 02 Cheb.

ÚP Broumov byl vydán dne 12.05.2022, s účinností od 02.06.2022.

Úvod

Obec Broumov se nachází v okrese Tachov v Plzeňském kraji. Z hlediska správního členění spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností Tachov a do obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Planá. Obec je samostatným územním samosprávným celkem.

Území obce je tvořeno jedním katastrálním územím Broumov u Zadního Chodova. Celková výměra správního území obce činí přibližně 10,17 km². Obec se nachází v severozápadní části Plzeňského kraje, přibližně 11 km severně od města Tachov.

K datu zpracování této zprávy má obec Broumov přibližně 149 obyvatel (k roku 2021). Dlouhodobě se jedná o malou obec s nízkou hustotou osídlení a stabilním demografickým vývojem bez výraznějších růstových tendencí. Zástavba obce je tvořena především objekty bydlení venkovského charakteru, doplněnými hospodářskými objekty a plochami technické a dopravní infrastruktury.

a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Územní plán vymezil následující zastavitelné a přestavbové plochy:

- **Plochy pro bydlení individuální v rodinných domech- vesnické (BV):**
Z01 (nad pískovnou, 0,13 ha), Z02 (bydlení Svatovítská, 1,40 ha), Z03 (bydlení sever, 0,25 ha), Z08 (bývalý mlýn, 0,05 ha), Z10 (bydlení, 0,19 ha), Z13 (pod silnicí, 0,41 ha), Z20 (bydlení u Jánského zámku, 0,24 ha), Z21 (bydlení sever, 0,12 ha)
- **Plochy smíšené obytné vesnické (SV):**
Z05 (bourárna masa, 0,14 ha), Z07 (centrum, 0,18 ha), Z09 (zemědělský provoz, 0,40 ha), Z12 (nad silnicí, 0,35 ha), Z17 (u benziny západ, 0,34 ha), Z22 (před úřadem, 0,19 ha)
- **plochy pro drobnou výrobu a výrobní služby (VD):**
Z06 (bývalá pískovna / skládka, 0,49 ha)
- **Plochy rodinné rekreace (RI):**
Z11 (nad Farským rybníkem, 0,76 ha)
- **Plochy pro specifické druhy výroby a skladování- sádky (VX):**
Z14 (nové sádky, 3,62 ha),
specifická podmínka: bez možnosti realizace oplocení
- **Plochy technické infrastruktury (TI):**
Z15 (ČOV, 0,14 ha)
- **Zeleň nezastavitelných soukromých zahrad (ZN):**
Z18 (u benziny východ, 0,40 ha)
- **Plochy pro tělovýchovu a sport (OS):**
Z23 (sportoviště, 0,31 ha)

Tabulka 1: Způsob využití zastavitelných a přestavbových ploch

označení plochy	navržené využití	výměra (ha)	z toho využito (ha)	zbývá (ha)	zbývá v %
Z01	BV	0,13	0	0,13	100%
Z02	BV	1,40	0	1,40	100%
Z03	BV	0,25	0	0,25	100%
Z08	BV	0,05	0	0,05	100%
Z10	BV	0,19	0	0,19	100%
Z13	BV	0,41	0	0,41	100%
Z20	BV	0,24	0	0,24	100%
Z21	BV	0,12	0	0,12	100%
Plochy pro bydlení individuální v rodinných domech- vesnické		2,79	0	2,79	100%
Z05	SV	0,14	0	0,14	100%
Z07	SV	0,18	0	0,18	100%
Z09	SV	0,40	0	0,40	100%
Z12	SV	0,35	0	0,35	100%
Z17	SV	0,34	0	0,34	100%
Z22	SV	0,19	0,19	0,00	0%
Plochy smíšené obytné vesnické		1,60	0,19	1,41	88%
Z14	VX	3,62	0	3,62	100%
Plocha pro specifické druhy výroby a skladování- sádky		3,62	0	3,62	100%
Z11	RI	0,76	0	0,76	100%
Plochy rodinné rekreace		0,76	0	0,76	100%
Z15	TI	0,14	0	0,14	100%
Plochy technické infrastruktury		0,14	0	0,14	100%
Z06	VD	0,49	0	0,49	100%
plochy pro drobnou výrobu a výrobní služby		0,49	0	0,49	100%
Z18	ZN	0,4	0	0,40	100%
Zeleň nezastavitelných soukromých zahrad		0,4	0	0,40	100%
Z23	OS	0,31	0	0,31	100%
Plocha pro tělovýchovu a sport		0,31	0	0,31	100%
Celkem		10,11	0,19	9,92	98%

Zdroj: Vlastní zpracování dle ÚP Broumov

Územní plán obce byl vydán v roce 2022. Od jeho vydání **nebyla pořízena žádná změna územního plánu** a není pořizována ani změna rozpracovaná. Vyhodnocení využití zastavitelných ploch prokázalo, že územní plán **disponuje dostatečnou rozvojovou rezervou**. Celková výměra sledovaných

rozvojových přestavbových ploch činí 10,11 ha, z čehož bylo dosud využito 0,19 ha, tj. přibližně 2 %. Převážná část ploch zůstává nevyužita, což odpovídá relativně krátké době od vydání územního plánu.

Plochy bydlení (BV) jsou vymezeny v rozsahu 2,79 ha a ke dni zpracování zprávy zůstávají zcela nevyužity. Částečné využití bylo zaznamenáno pouze u jedné plochy smíšené obytné venkovské (SV).

b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady pro obec Broumov vymezují následující problémy k řešení:

- BrU1 – poddolované území, nacházející se v jihovýchodním cípu území obce, v katastrálním území Broumov u Zadního Chodova, jako součást poddolovaného území zasahujícího z katastrálního území Zadní Chodov. Rozsah tohoto území je omezený a nemá výrazný vliv na využití převážné části území obce, jedná se však o lokální limit využití území.
- BrK1 – chybějící zadržení odtoku vody v krajině, zejména absence retenčních opatření, např. nádrží pod sídlem Broumov, s cílem zpomalení odtoku vody a zvýšení retenční schopnosti krajiny.
- BrO1 – ohrožení území při povodňových stavech na Hamerském potoce, kdy jsou při velkých vodách ohroženy sádky a objekt bývalého zámku.

Ostatní problémy uvedené v územně analytických podkladech jsou označeny jako řešené v platné územně plánovací dokumentaci:

- BrH1 – průjezdná doprava na silnici II/201, vedená od hraničního přechodu přes sídlo Broumov.
- BrT1 – chybějící veřejná kanalizace s centrální čistírnou odpadních vod v sídle Broumov.
- BrT2 – chybějící dopravní a technická infrastruktura pro rozvojové plochy bydlení. Obec již zasíťovala přibližně čtyři stavební pozemky v severní části obce (směr Chodovská Hut') a plánuje zasíťování pozemků ve střední části obce.
- BrJ1 – chátrající budova zámku (Jánský zámek), která je v současné době v procesu rekonstrukce – byla realizována nová střecha, vodovodní a elektro přípojka a domovní ČOV.
- BrU2 – chybějící rozvojová plocha pro lehký průmysl, přičemž obec plánuje řešení v rámci nového územního plánu, a to využitím objektu bývalé tržnice.
- BrV1 – nedostatečné podmínky pro hospodářský rozvoj území a soudržnost společenství obyvatel, zejména absence hospodářských subjektů a připravených rozvojových ploch. Obec plánuje zasíťování pozemků ve střední části obce a pro hospodářský rozvoj je připravována plocha sádek (již třetí v Broumově), na kterou bylo vydáno územní rozhodnutí; dále je uvažováno využití objektu bývalé tržnice.

Na základě územně analytických podkladů a dostupných informací lze konstatovat, že vymezené problémy k řešení jsou buď lokálního charakteru, nebo jsou postupně řešeny, a nevzniká v současné době bezprostřední potřeba pořízení změny územního plánu.

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

Územní plán obce Broumov je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) ve znění platných aktualizací a změn, která představuje závazný celostátní strategický rámec pro veškerou územně plánovací činnost v ČR, včetně pořizování a vydávání územních plánů obcí. PÚR ČR stanoví požadavky a rámce pro koordinaci územního rozvoje, určující mimo jiné rozvojové oblasti, specifické oblasti a priority územního plánování s ohledem na celostátní a mezinárodní souvislosti. PÚR ČR je závazná pro pořizování územních plánů a jejich změn (§ 77-79 stavebního zákona) a územní plán obce Broumov ji respektuje ve svém vymezení a koncepci.

Dle PÚR ČR spadá správní území obce Broumov v rámci identifikace celostátních prostorových struktur do dvou specifických oblastí:

- SOB 10- Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.
- SOB 11- Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Vymezení těchto specifických oblastí představuje strategický rámec pro podporu rozvoje obnovitelných zdrojů energie na celostátní úrovni. V rámci územně plánovací činnosti je třeba vytvářet podmínky pro možné uplatnění těchto záměrů s ohledem na místní podmínky, limity využití území a ochranu hodnot území.

Územní plán Broumov je dále posuzován z hlediska souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) ve znění jejich platných aktualizací. Řešené území obce Broumov je dle ZÚR PK zařazeno do SON1 – Specifická oblast Český les. ZÚR PK stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou územním plánem respektovány, zejména v oblasti ochrany hodnot území, rozvoje sídelní struktury, veřejné infrastruktury a krajiny.

Z platných ZÚR PK vyplývá, že koridor nadmístního dopravního významu směrem k hraničnímu přechodu Broumov–Möhring byl zrušen. Tato skutečnost potvrzuje stabilizaci stávající dopravní sítě bez požadavků na rozvoj nové nadřazené dopravní infrastruktury v řešeném území. Územní plán Broumov je s tímto stavem v souladu, neboť nevymezuje žádné plochy ani koridory v rozporu se ZÚR PK.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje dále vymezují na území obce Broumov prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) nadmístního významu, které jsou územním plánem respektovány a zapracovány do koncepce uspořádání krajiny. Územní plán vytváří podmínky pro zachování a funkčnost těchto prvků a není s nimi v rozporu.

ZÚR PK nevymezují na území obce Broumov žádné cyklostezky ani cyklotrasy nadmístního významu. Řešení cyklistické dopravy je v územním plánu řešeno na místní úrovni v souladu s nadřazenou dokumentací.

V řešeném území nejsou ZÚR PK vymezeny žádné další plochy nebo koridory nadmístního významu, které by vyvolávaly potřebu změny územního plánu. Územím však prochází prioritní dálková cyklotrasa EV 13 – Stezka železné opony v trase SRN – Broumov – Rozvadov – Bělá nad Radbúzou – Jihočeský kraj, která je vymezena v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje. Tato skutečnost však nevyvolává požadavky na změnu územního plánu.

Lze konstatovat, že územní plán Broumov je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky i se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje a z nadřazené územně plánovací dokumentace nevyplývají požadavky na jeho změnu.

d) Vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potreby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Negativní vliv řešení ÚP Broumov na životní prostředí není prokázán, ve vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, opatření není nutno stanovovat.

e) Vyhodnocení potreby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

Ze zjištěných skutečností uvedených pod písmeny a) až d) nevyplývá potřeba pořízení nového územního plánu. Rozsah v územním plánu vymezených návrhových ploch je s ohledem na rozvojový potenciál obce nadále dostatečný, nevystala potřeba vymezení nových zastavitelných ploch.

Při případné příští změně územního plánu je nutné zajistit implementaci jednotného standardu územního plánu, který stanovuje požadavky na obsah, formát a označení dat podle vyhlášky č. 157/2024 Sb., v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, s cílem zajistit právní a technickou konzistenci územního plánu.

f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Pořizovateli nebyly předány žádné podněty ke změně územního plánu.

g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že územní plán Broumov je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky i se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje a z nadřazené územně plánovací dokumentace nevyplývají požadavky na jeho změnu.

Závěr

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Broumov bude před jeho předložením Zastupitelstvu obce Broumov projednán s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem jako nadřízeným orgánem územního plánování. Návrh zprávy bude zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup a současně vyvěšen na úřední desce obce Broumov.

Dotčené orgány, sousední obce a nadřízený orgán územního plánování budou mít možnost uplatnit k návrhu zprávy svá vyjádření a podněty ve stanovené lhůtě. Na základě výsledků projednání bude návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Broumov případně upraven a doplněn.

Zpráva o uplatňování územního plánu Broumov, doplněná a upravená na základě projednání, bude následně předložena Zastupitelstvu obce Broumov ke schválení.