

Územní plán Mariánské Lázně

veřejné projednání

13.4.2026

Představení zodpovědného týmu

- **Pořizovatel:** Městský úřad Mariánské Lázně, Odbor stavebního úřadu, oddělení územního plánování
 - zodpovědná osoba pořizovatele: Ing. Miluše Lišková, 354 922 171, miluse.liskova@mumml.cz
- **Zpracovatel:** Blank architekti s.r.o,
 - zodpovědný projektant: Ing. arch. Alena Svobodová
 - Ing. et. Ing. arch. Lubomír Bača
 - RNDr. Mgr. Miroslav Vrtiška
- **Určený zastupitel:** Ing. arch. Ludmila Míková

Cíle a účel územního plánování

Účel:

- Podat **odborný výklad** a vysvětlení k předloženému návrhu územního plánu

Cíl:

- Umožnit vlastníkům dotčeným řešením, oprávněným investorům, široké veřejnosti uplatnit k návrhu **připomínky**
- Dotčeným orgánům **stanoviska** avšak pouze k částem od společného jednání měněných

Alternativy dalšího postupu

Úprava návrhu

- Bez dalšího projednání návrhu
- Následuje vydání územního plánu

Podstatné úpravě návrhu

- Nutnost opakovat veřejné projednání

Podstatná úprava = změna, která může ovlivnit práva lidí nebo využití území → musí se znovu veřejně projednat.

Práva a povinnosti účastníků veřejného projednání

Připomínky

- Podává se u pořizovatele
- Může podat každý
- **Do 28.4.2026**
- K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží
- Musí obsahovat základní identifikační údaje osoby, vymezení území a odůvodnění

Stanoviska

- Dotčené orgány státní správy
- **Do 28.4.2026**
- Pouze k věcem měněných od návrhu ke společnému jednání pokud se nezměnily podmínky

Kde návrh územního plánu najdu?

- Na webových stránkách města Mariánské Lázně:
 - www.muml.cz ⇒ ÚŘAD ⇒ Územní plánování ⇒ Územně plánovací dokumentace a studie ⇒ Mariánské Lázně ⇒ Návrh ÚP Mariánské Lázně pro veřejné projednání
- V národním geoportálu územního plánování (NGÚP):
 - <https://uzemniplanovani.gov.cz> ⇒ Projednávané dokumenty územního plánování ⇒ Mariánské Lázně ⇒ Územní plán ⇒ Dokumentace
- V tištěné formě ke shlédnutí:
 - Na Městském úřadě Mariánské Lázně, Příčná 647/3 (bývalý Tuzex), Stavební úřad, kancelář č. 3.11, 2. patro.

Co představuje územní plán

- plán dlouhodobého uspořádání území
- předpoklady pro budoucí podobu území města na cca 10-15 let
- ochranu hodnot ve veřejném zájmu
- zajištění ochrany a rozvoje veřejné infrastruktury
- stanovení hranic možného rozvoje sídel (urbanizovaných území) a volné krajiny
- stanovení detailních podmínek pro rozhodování v území
 - podmínky pro novou výstavbu / využití ploch
 - regulace podoby výstavby a změny stávajících staveb
 - veřejná infrastruktura
 - vodní režim
- stanovení podmínek pro změny ve využití krajiny

Kdo tvoří územní plán

pořizovatel

Městský úřad Mariánské Lázně

Stavební úřad (oddělení
územního plánování)

Ing. Miluše Lišková

samospráva

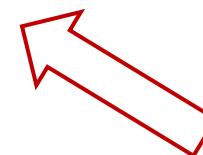
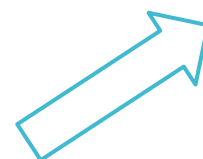
Zastupitelstvo města

určený zastupitel
Ing. arch. Ludmila Míková

zpracovatel

Blank architekti s.r.o.

zodpovědný projektant
Ing. arch. Alena Svobodová



Návrh územního plánu

občané a vlastníci pozemků

dotčené orgány

Ministerstvo dopravy,
Agentura ochrany přírody a
krajiny, Krajská hygienická
stanice atd.

oprávnění investoři

Ředitelství silnic a dálnic,
ČEPS atd.

nadřízený orgán

Krajský úřad Karlovarského
kraje

Fáze zpracování územního plánu



Struktura dokumentace

- VÝROK – ZÁVAZNÁ ČÁST

Textová část

základní koncepce a regulativy (zejména kapitola 6)

Grafická část

výkres základního členění území – požadavky zpracování územní studie, plochy s prvky regulačního plánu

hlavní výkres – způsob využití pozemků

výkres urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny – koncepční zásady a prostorové uspořádání

výkres veřejně prospěšných staveb a opatření – omezení vlastnických práv

výkresy prvků regulačního plánu – podrobněji řešené lokality

- ODŮVODNĚNÍ

Textová část

vysvětlení a zdůvodnění řešení

Grafická část

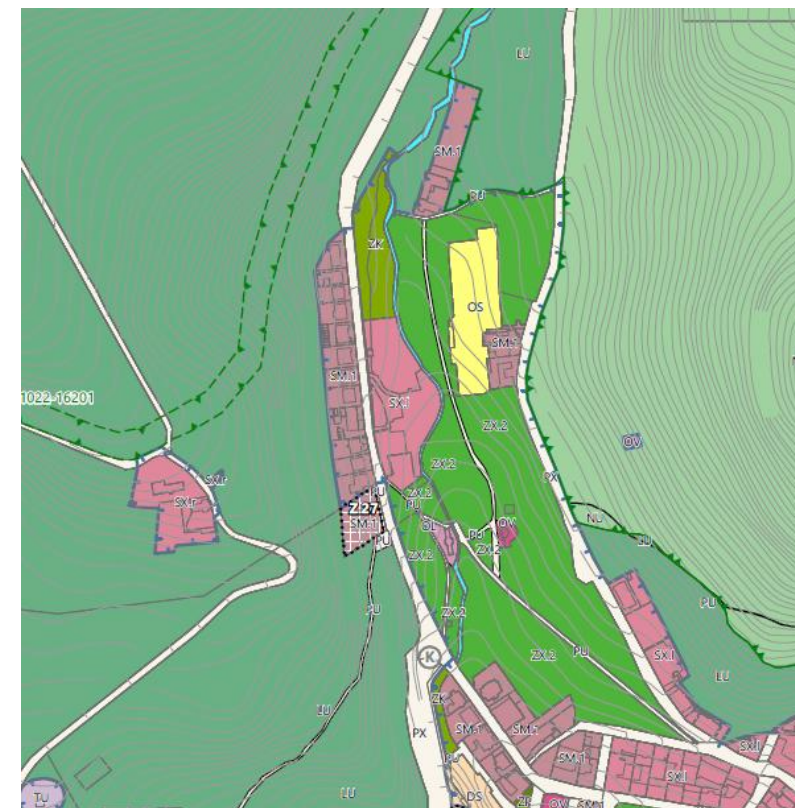
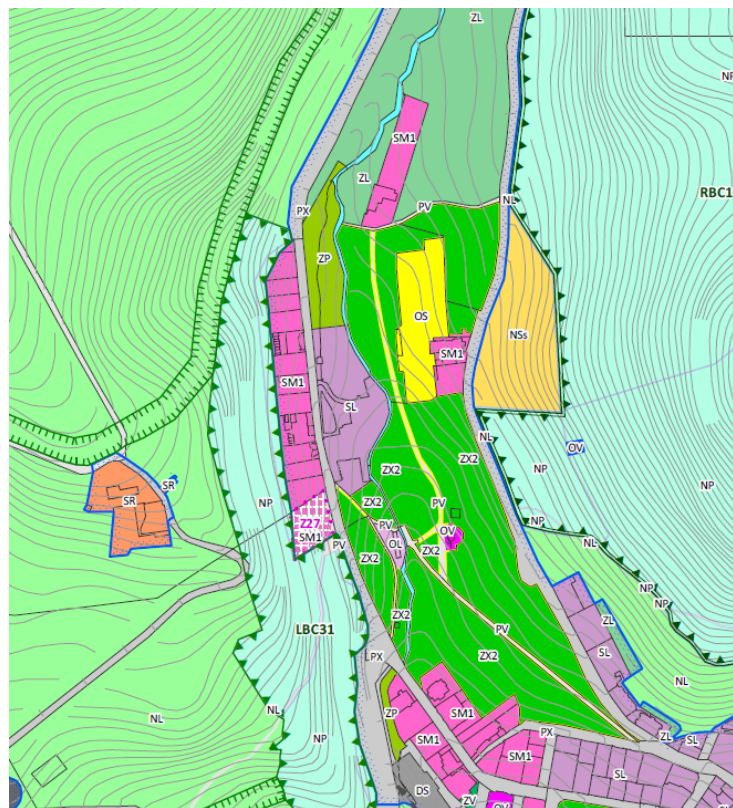
koordinální výkres – zobrazení návrhu řešení včetně limitů, které jsou stanoveny dle právních předpisů

výkres širších vztahů – koordinace se sousedními obcemi

výkres záborů půdního fondu – vyhodnocení záborů

Změny dle nového stavebního zákona

- **formální úpravy** (pojmy, struktura dokumentace)
- **sloučení výkresů** (jeden koncepční výkres)
- **jednotný standard** (datový model, úprava dle vyhlášky)



Změny dle nových podkladů a projednání

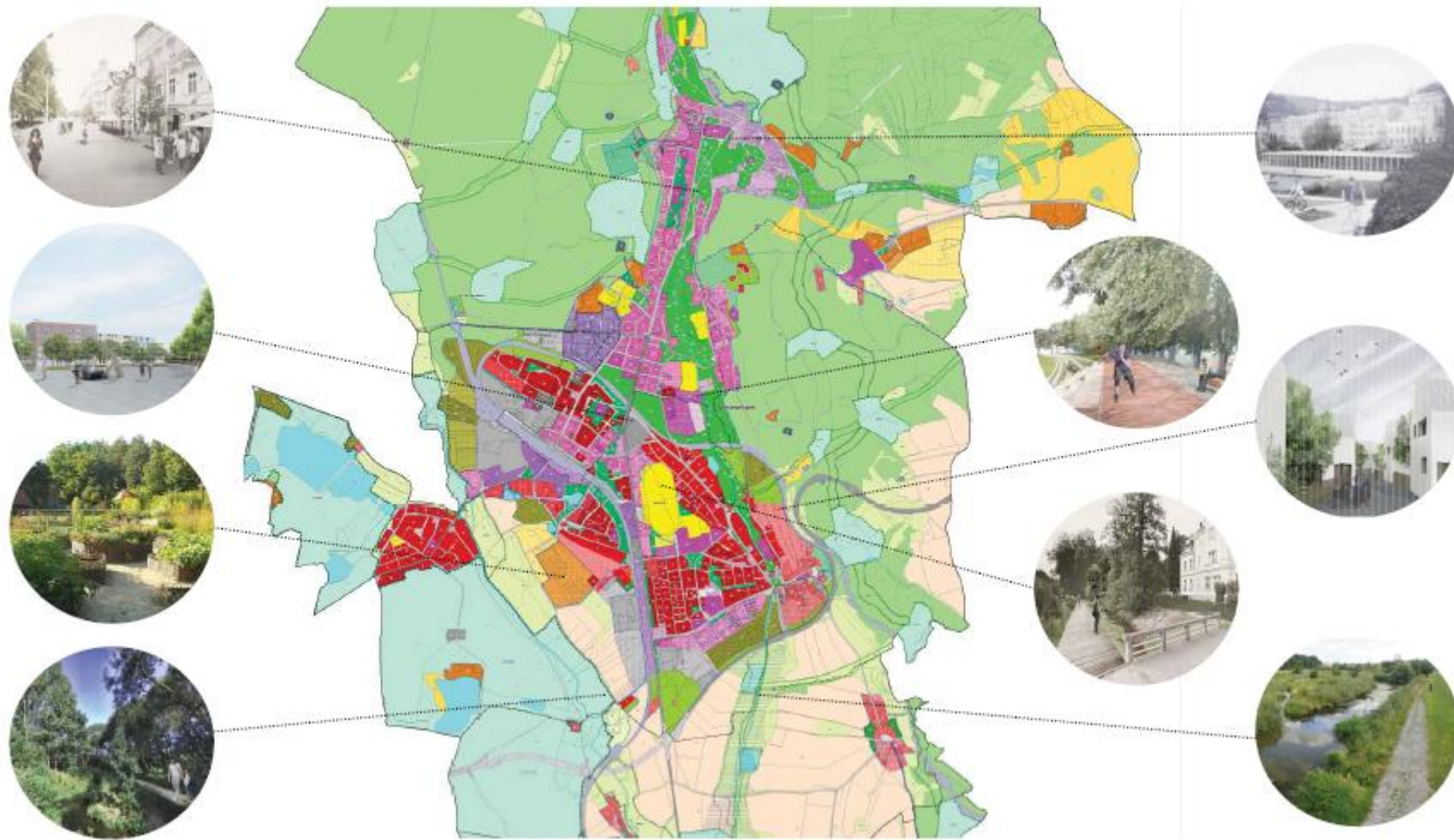
- **vymezení zastavěného území a jeho aktualizace**
- **plán ÚSES pro CHKO Slavkovský les** (nové vymezení skladebných částí)
- **zohlednění změn v závazných podkladech** (v Politice územního rozvoje, Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje, v cílech a úkolech územního plánování)
- **zohlednění realizované přeložky silnice II/230** (stabilizace komunikace)
- **aktuální podklady města** (Vora – Hamrníky, průmyslová zóna, nové centrum města)
- úpravy dle stanovisek dotčených orgánů a výsledků dohod (Arnika, veřejné lázně, Kladská)

Východiska koncepce

- **stavební zákon č. 283/2026 Sb.**
- prováděcí vyhlášky, zejména č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
- Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje – závazné požadavky pro řešení nového územního plánu
- **Vítězný návrh ideové soutěže Územní plán Mariánské Lázně**
- Doplnující průzkumy a rozborů k Územnímu plánu Mariánské Lázně
- schválené Zadání Územního plánu Mariánské Lázně
- studie, oborové podklady a další

- nutnost navrhnout řešení, které je odůvodněné
- nutnost vyvážení veřejných a soukromých zájmů – odehrává se v oficiální části projednání

Základní koncepce rozvoje města



Základní koncepce rozvoje města

HLAVNÍ BODY KONCEPCE

- LÁZEŇSTVÍ
- REKREAČNÍ VYUŽITÍ KRAJINY
- ŽIVÉ MĚSTO
- VNITŘNÍ REZERVY MĚSTA
- CENTRA
- OPTIMALIZACE DALŠÍHO ROZVOJE VÝROBNÍCH AKTIVIT

Lázeňství

- stabilizování a ochrana tradice lázeňství v historickém jádru města
- dopravní zklidnění lázeňského centra
- rozvoj lázeňské funkce s podílem veřejného využívání podél osy Úšovického potoka směrem na jih
- návrh veřejných lázní při areálu nemocnice (na základě projednání zrušeno)
- rozšíření lázeňské osy a posílení lázeňského charakteru zeleně ve městě (nově balneopark)
- propojení osy lázeňského parku s rekreačními areály a s okolní krajinou
- rozvoj funkčního a vzájemně propojeného systému lázeňských lesů, parků a krajinné zeleně



Lázeňství

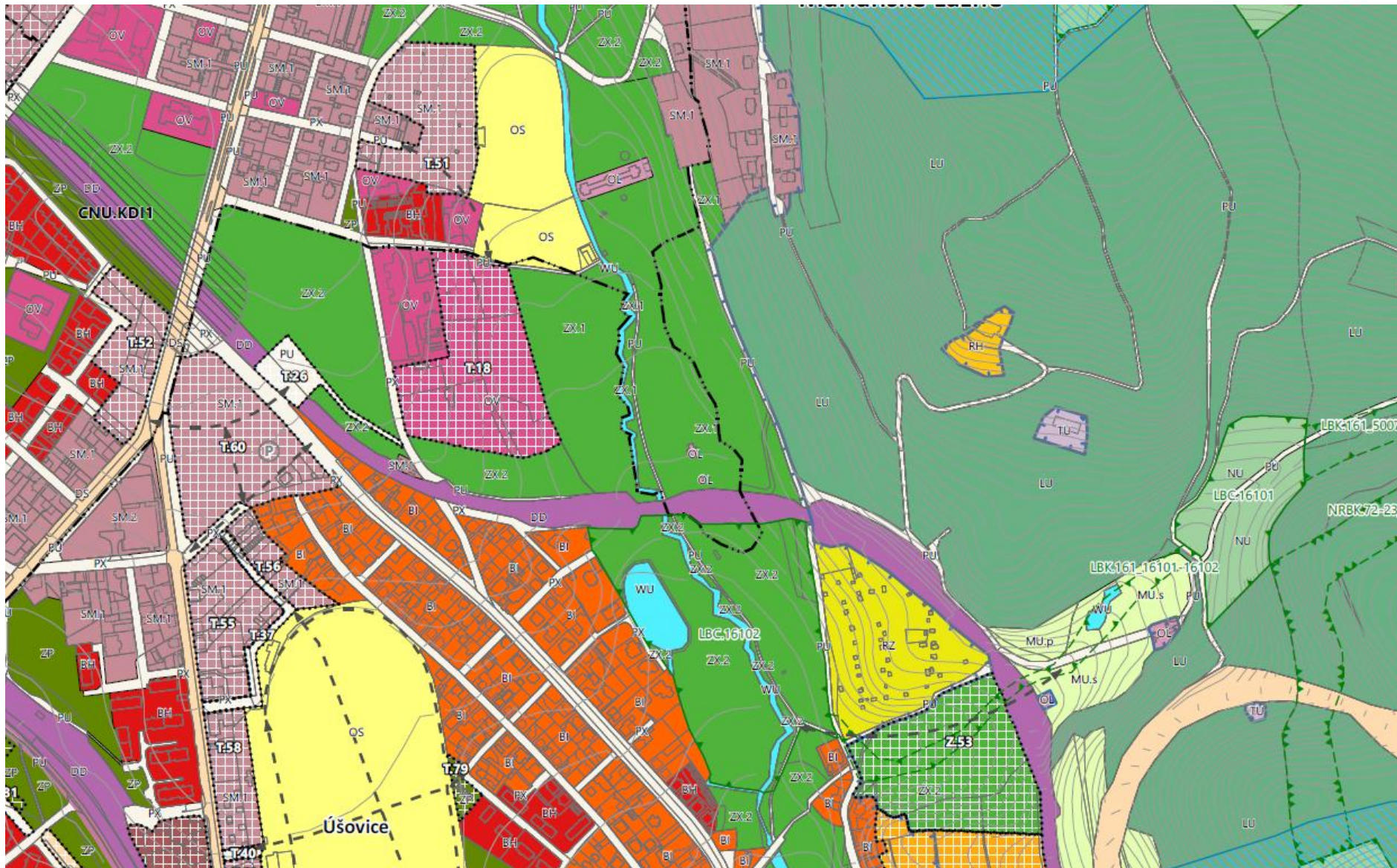


PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

plochy stabilizované	plochy změn	
OL	OL	občanské vybavení - lázeňství
SL	SL	plochy smíšené obytné - lázeňské
ZX	ZX	zeleň - lázeňská (ZX1, ZX2)

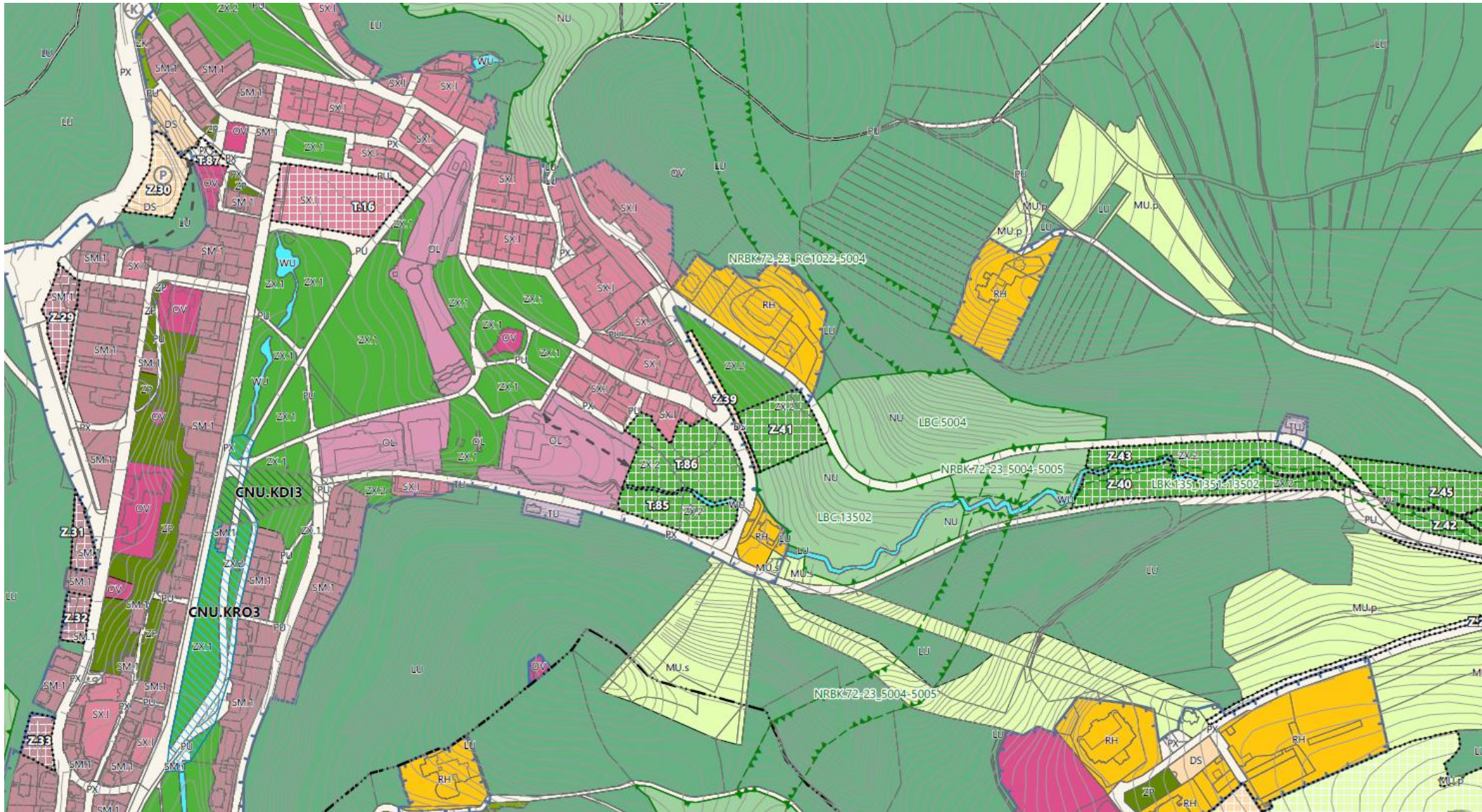
Lázeňství

zrušení návrhu veřejných lázní a úprav v okolí Ferdinandova pramene, nově balneopark pod Prelátem



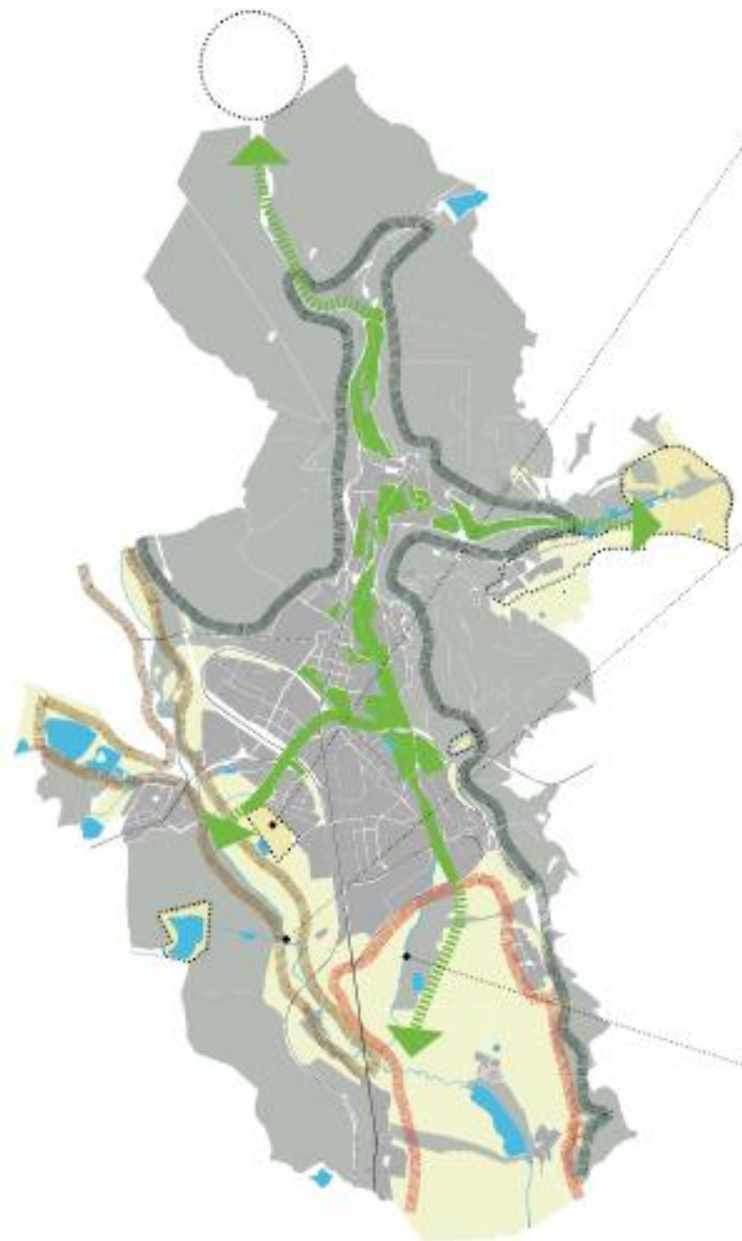
Lázeňství

ochrana lázeňské funkce, posílení údolí Pstružního potoka



Rekreační využití krajiny

- využití rekreačního potenciálu krajiny a propojení jednotlivých lokalit prostřednictvím přirozených krajinných a urbanistických os
- posílení a revitalizace hlavních krajinných os Úšovického a Kosového potoka
- posílení osy Pstružního potoka jako propojení města s rekreační lokalitou Krakonoš
- vytvoření nových komunikačních koridorů pro pěší a cyklisty ve volné krajině a jejich propojení se systémem městské zeleně
- definování rekreačních lokalit (Lido, kasárna, Krakonoš, Prelát, severní části území a Kladská) a jejich napojení na město
- hierarchizace zeleně dle významu a charakteru s důrazem na lázeňskou funkci a její rozšíření jižním směrem
- propojení malých sídel v jižní části území prostřednictvím cest sloužících pro rekreaci



Rekreační využití krajiny

PROSTUPNOST ÚZEMÍ

←→ směr zajištění prostupnosti území

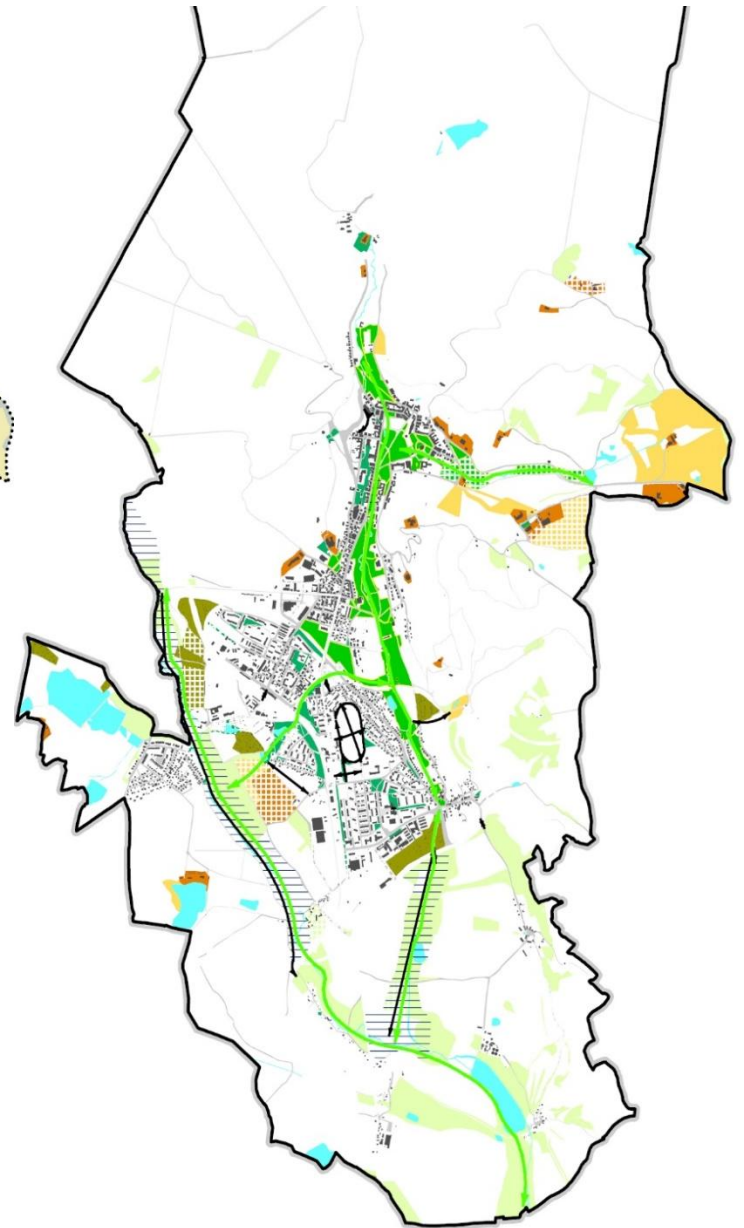
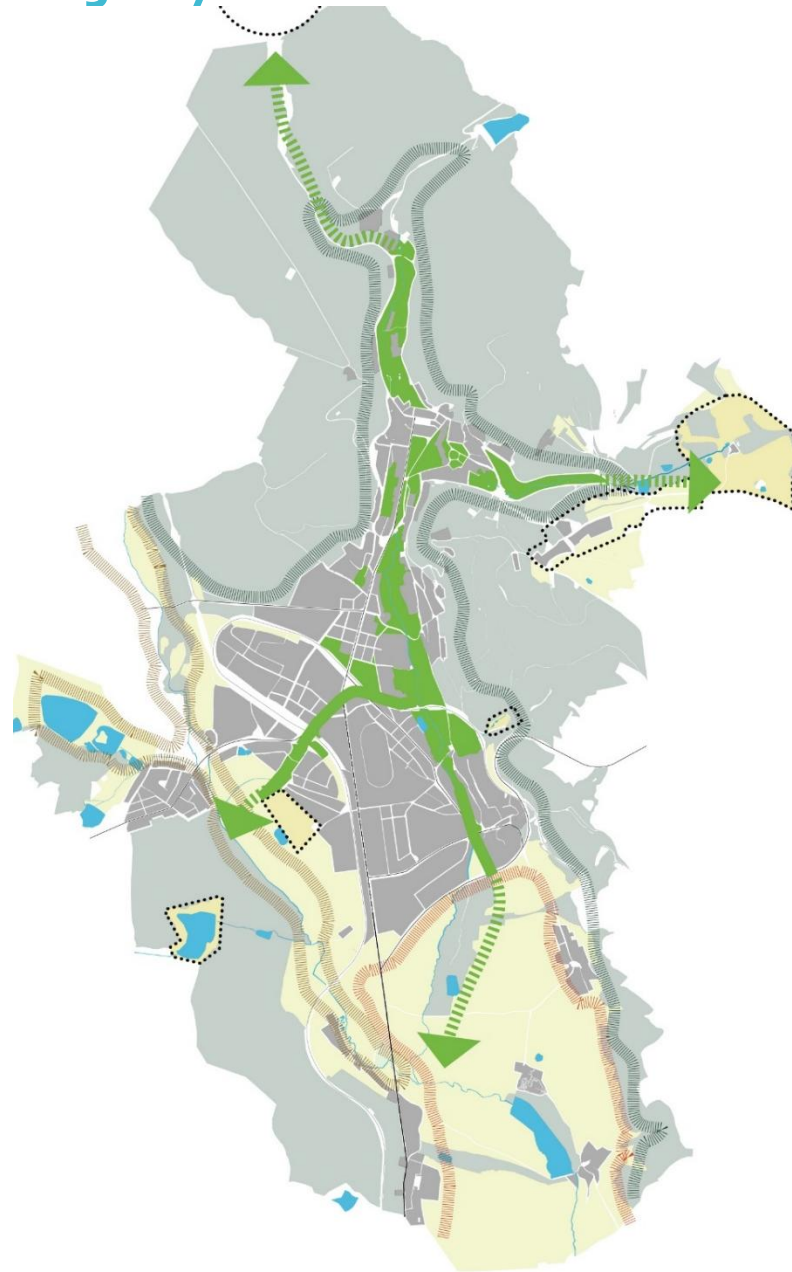
ZELENÁ INFRASTRUKTURA

→ zelená osa kompozice krajiny

≡≡≡ koridor revitalizace potoka

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

plochy stabilizované		plochy změn		
RH	RH	RH	RH	rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci
RZ	RZ	RZ	RZ	rekreace - zahrádkové osady
PV	PV	PV	PV	veřejná prostranství
PX	PX	PX	PX	veřejná prostranství - komunikace
ZV	ZV	ZV	ZV	veřejná prostranství - veřejná zeleň
ZX	ZX	ZX	ZX	zeleň - lázeňská (ZX1, ZX2)
W				plochy vodní a vodohospodářské
NSp	NSp			plochy smíšené nezastavěného území - přírodní
NSs	NSs			plochy smíšené nezastavěného území - sportovní



Rekreační využití krajiny

zvýšená ochrana stávající zástavby na Kladské



Rekreační využití krajiny

Výsledky dotazníkového šetření

8. Jak často využíváte park v prostoru bývalých kasáren?

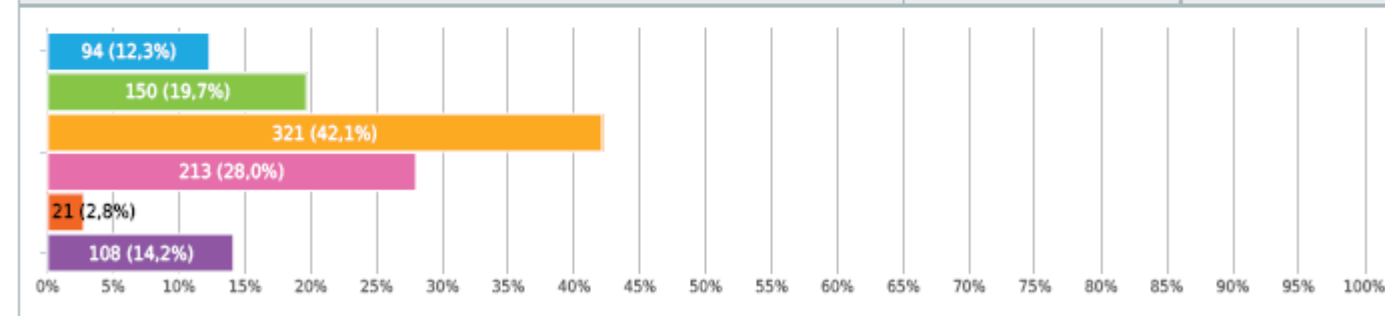
Výběr z možností, zodpovězeno 762x, nezodpovězeno 0x

Možnosti odpovědí	Responzí	Podíl
• nikdy	468	61,4 %
• denně	27	3,5 %
• jednou týdně	45	5,9 %
• jednou za měsíc	25	3,3 %
• občas	197	25,9 %

10. Jaké aktivity byste ocenili v prostoru bývalých kasáren

Výběr z možností, více možných, zodpovězeno 762x, nezodpovězeno 0x

Možnosti odpovědí	Responzí	Podíl
• veřejný sad, moštárna	94	12,3 %
• agroturistika, minizoo	150	19,7 %
• přírodní park podobný Prelátu	321	42,1 %
• venkovní travnatá sportoviště	213	28,0 %
• žádné	21	2,8 %
• Jiná...	108	14,2 %



Živé město

- posílení obytné funkce města v historickém jádru
- rozvoj bydlení ve vhodných vnitřních a okrajových prostorových rezervách města
- podpora bydlení v bytových domech a vilách
- posílení městské veřejné vybavenosti a zkvalitnění veřejného prostoru a zeleně i mimo exponované tradiční lázeňské části
- aktivní podpora veřejné kulturní a společenské funkce prostřednictvím rozvoje Arniky v lázeňském centru města
- rozvoj polyfunkčních městských ploch s potenciálem rozšíření vybavenosti, služeb a nových pracovních příležitostí



Živé město



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

plochy stabilizované *plochy změn*

SM **SM** plochy smíšené obytné - městské
SK **SK** plochy smíšené obytné - komerční

KOMPOZIČNÍ PRVKY MĚSTA

←.....→ kompoziční osa

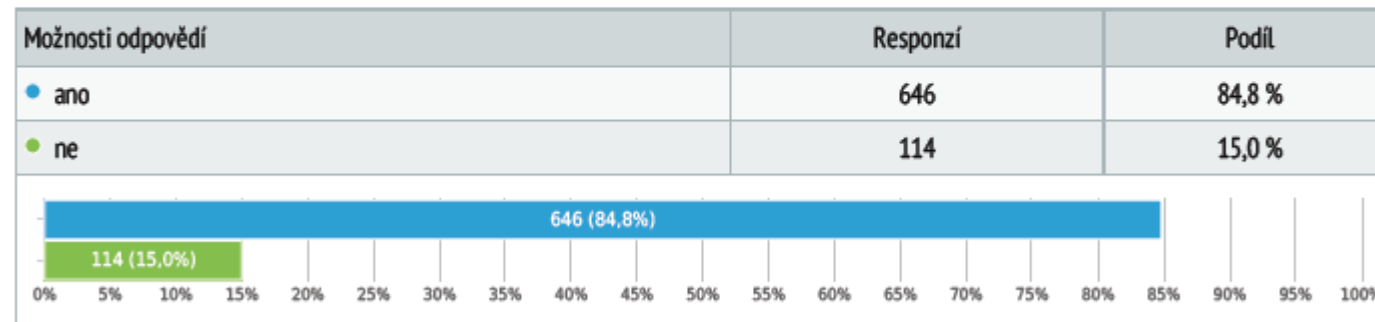
■ lokální centrum



4. Považujete za vhodné podporovat rozvoj bydlení v okolí lázeňského centra?

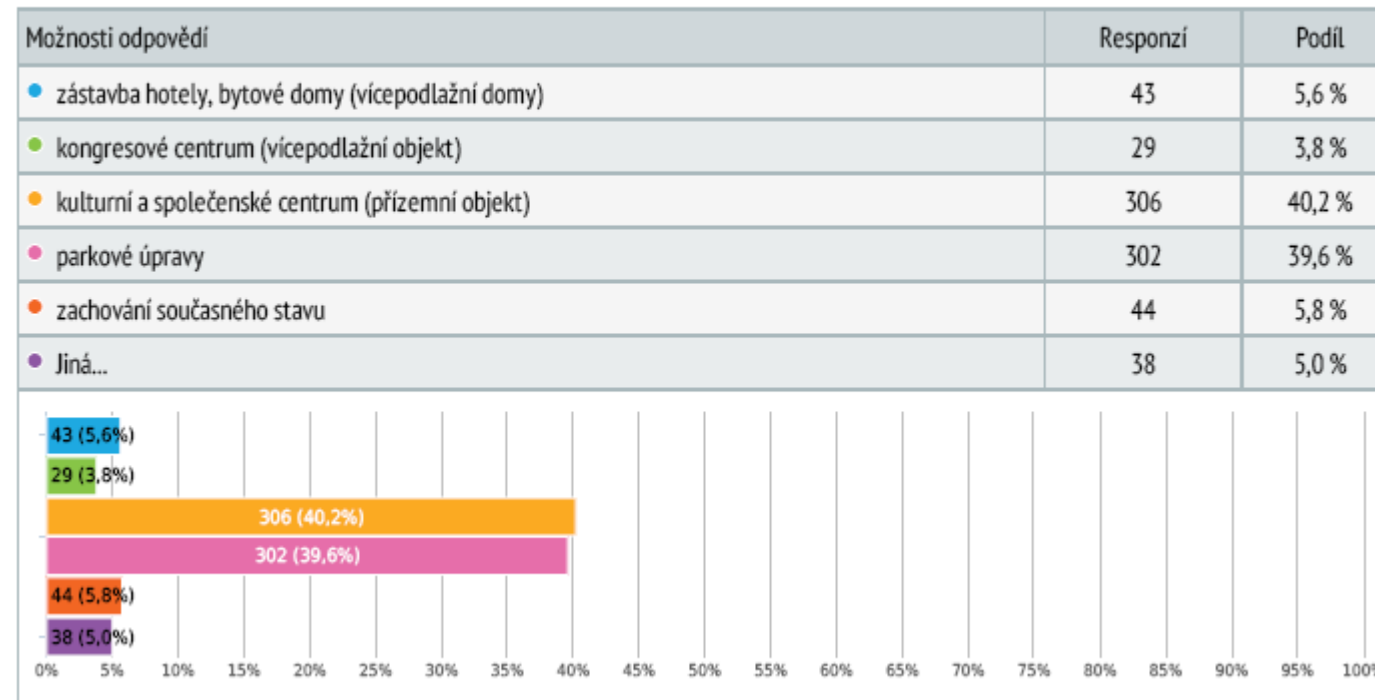
Pokud ne, proč?

Výběr z možností, zodpovězeno 762x, nezodpovězeno 0x



3. Jak by měl být rozvíjen prostor Arniky?

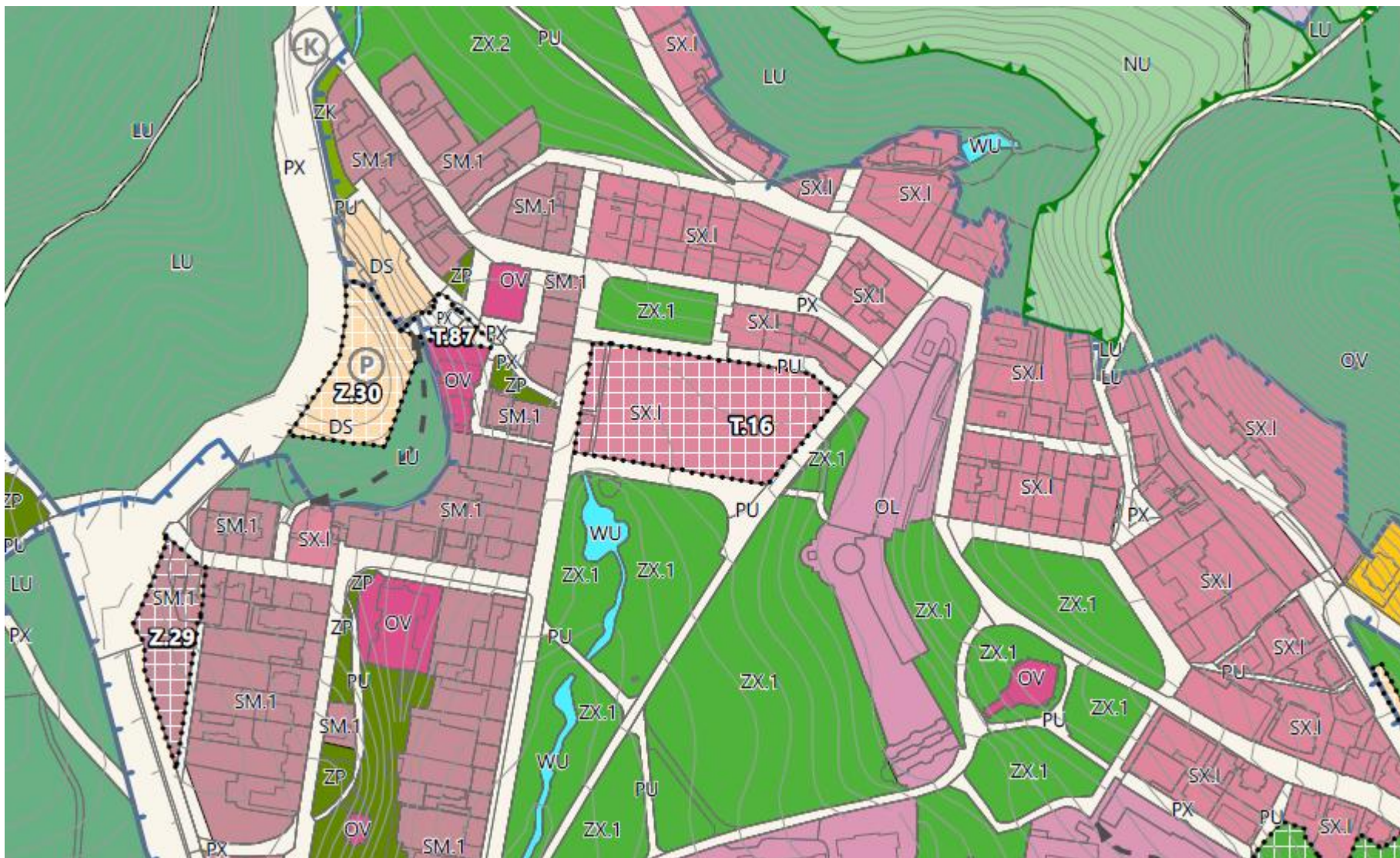
Výběr z možností, zodpovězeno 762x, nezodpovězeno 0x



Živé město

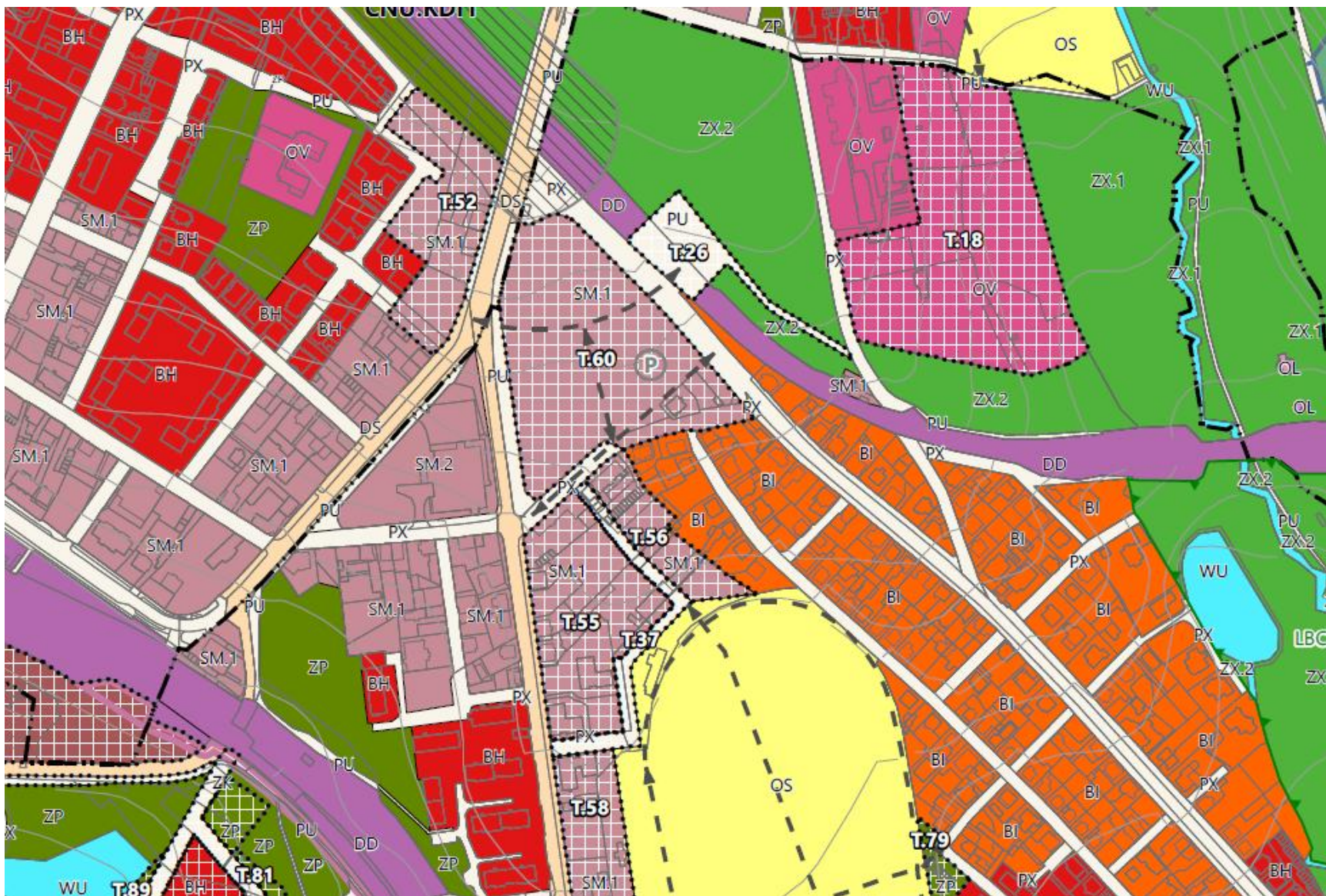
zachování Arniky pro lázeňské funkce

parkovací dům Pramenská, redukce případného rozvoje zástavby



Živé město

úprava lokality centrálního parkoviště dle pořizované územní studie Nové centrum města

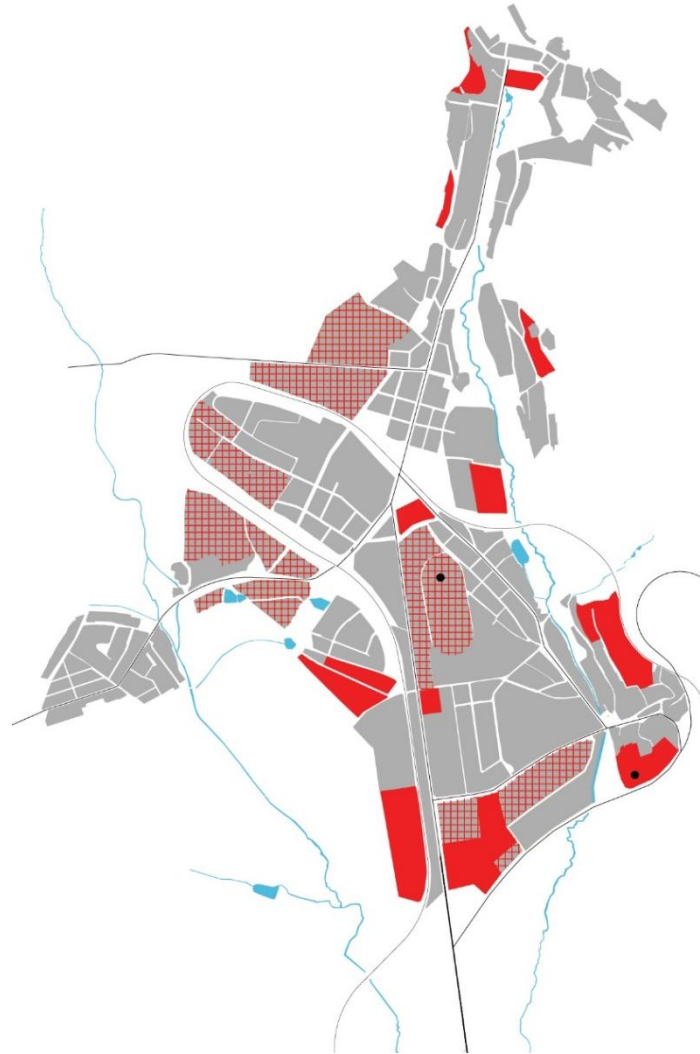


Vnitřní rezervy města

- dotvoření, upevnění a kvalitativní rozvoj vnitřní struktury města
- využití rozsáhlých vnitřních rezerv města a transformace ploch brownfields
- optimalizace funkcí v koncepčně nedokončených lokalitách (plochá dráha, u pily, Mlékárenská, Tepelská, nemocnice)
- využití ploch s již zajištěnou dopravní a technickou infrastrukturou
- ochrana volné krajiny s potenciálem pro rekreační využití
- definování udržitelné hranice města zejména v jižní části
- udržitelný rozsah zastavitelnosti na podkladu dosavadního naplňování ploch a požadavků na ochranu hodnot

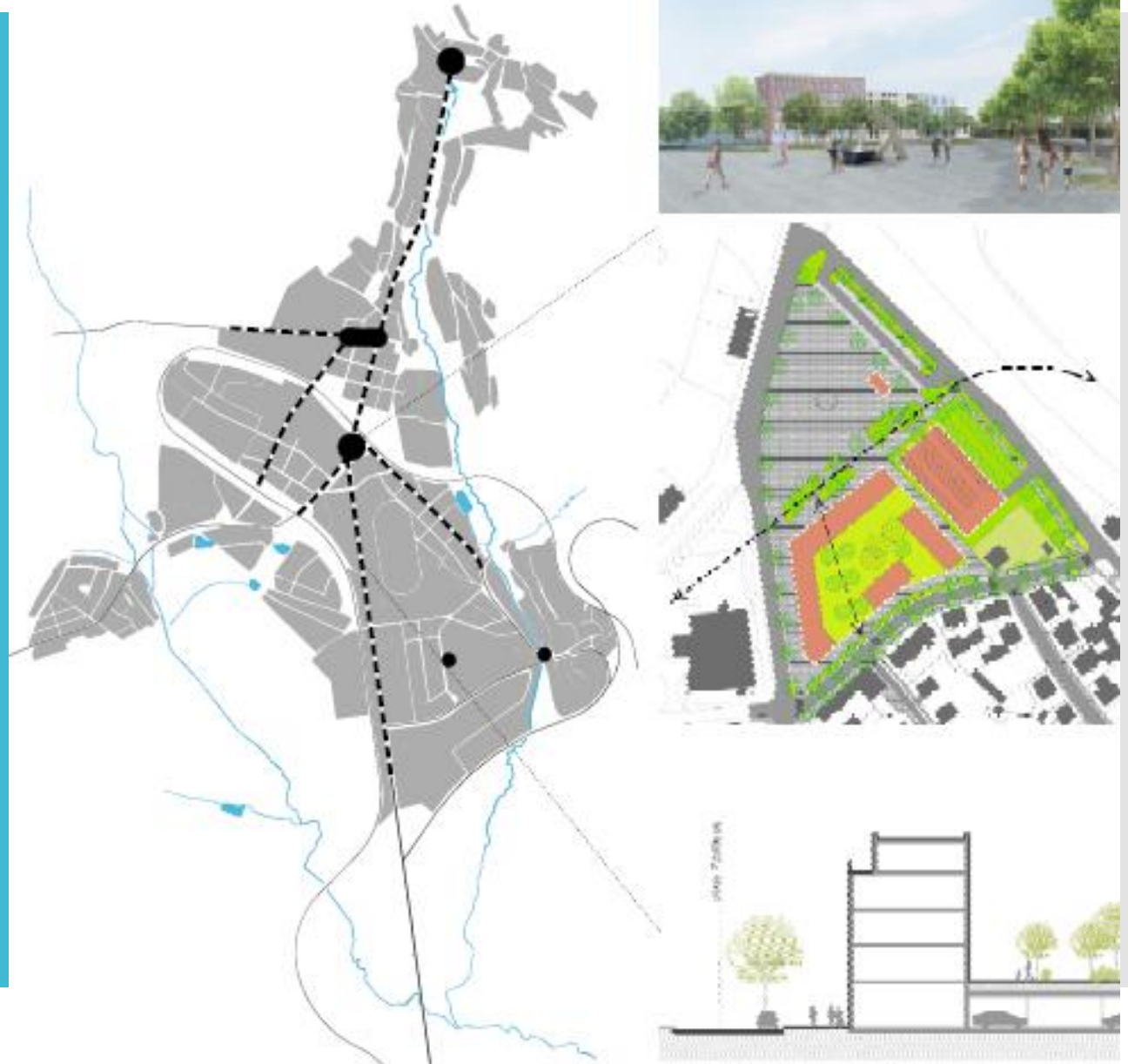


Vnitřní rezervy města

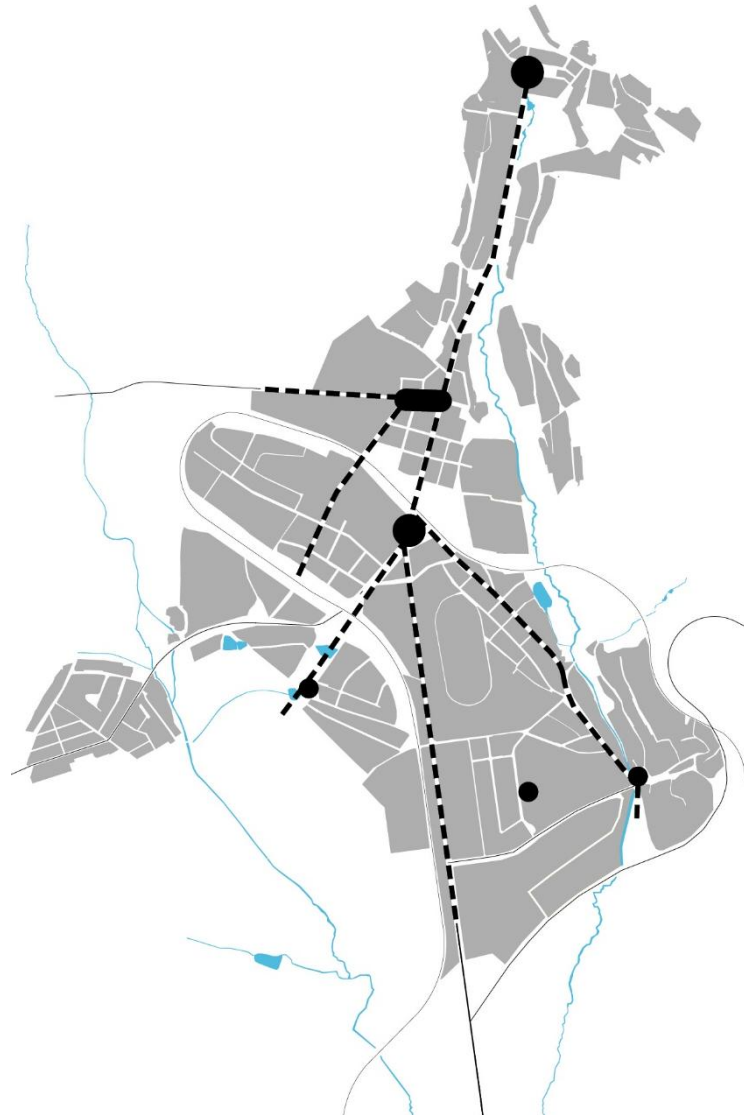


Centra

- posílení a rozvoj celoměstských a lokálních center v rámci základního lineárního řešení města
- lokalizace nového městského centrálního veřejného prostoru (centrální parkoviště)
- podpora center rozvojem občanského vybavení a veřejného prostoru
- řešení nástupního bodu do města v rámci centrálního parkoviště, resp. nového centra
- zkvalitnění městského veřejného prostoru, rozšíření nabídky služeb pro obyvatele
- podpora identity a integrity jednotlivých částí města, posílení komunitní funkce a souznění obyvatel s místem jejich bydliště



Centra



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

plochy stabilizované	plochy změn	
SM	SM	plochy smíšené obytné - městské
OV	OV	občanské vybavení - veřejná infrastruktura
BM	BM	plochy bydlení - v bytových domech
BI	BI	plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské

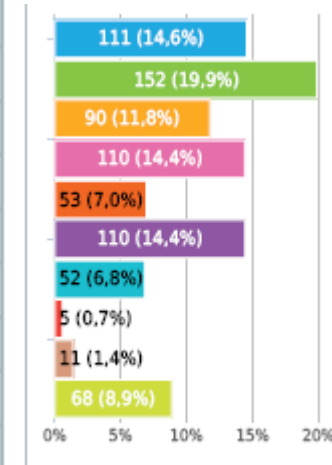
KOMPOZIČNÍ PRVKY MĚSTA

- kompoziční osa
- lokální centrum

1. Kdybyste si mohli vybrat, kde byste chtěli v rámci města bydlet?

Výběr z možností, zodpovězeno 762x, nezodpovězeno 0x

Možnosti odpovědi	Responzí	Podíl
• lázeňské centrum	111	14,6 %
• okolí křižovatky ulic Hlavní a Chebská (území mezi nákupní zónou a nemocnicí)	152	19,9 %
• sídliště Úšovice	90	11,8 %
• Staré Úšovice a Dobrovského	110	14,4 %
• Vora	53	7,0 %
• Hamrníky	110	14,4 %
• Stanoviště	52	6,8 %
• Chotěnov	5	0,7 %
• Skláře - Vysoká Pec	11	1,4 %
• Jiné...	68	8,9 %



Předběžné
výsledky
dotazníkového
šetření

14. Uvítali byste vznik nového lokálního centra (náměstí, obchod, služby, bydlení, parkovací kapacity) v lokalitě centrálního parkoviště?

Výběr z možností, zodpovězeno 762x, nezodpovězeno 0x

Možnosti odpovědi	Responzí	Podíl
• ano	523	68,6 %
• ne	239	31,4 %

Možnosti odpovědi	Responzí	Podíl
ano	523	68,6%
ne	239	31,4%

Optimalizace dalšího rozvoje výrobních aktivit

- omezení negativních vlivů na dominantní rekreační a lázeňské funkce města
- ochrana genia loci města a tradice lázeňství, charakteru města a krajiny
- omezení velkoplošných a velkokapacitních provozů, které by mohly negativně ovlivňovat obraz města, životní prostředí a urbanistickou kompozici
- přesměrování kapacitní výroby do blízké rozvojové lokality průmyslové zóny Klimentov
- posílení rozvoje terciéru v rámci ploch smíšených obytných a komerčních



Optimalizace dalšího rozvoje výrobních aktivit

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

plochy
stabilizované

VL

plochy
změn

VL

výroba a skladování - lehký průmysl

VD

VD

výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

SK

SK

plochy smíšené obytné - komerční

ROZVOJOVÉ PLOCHY VÝROBY VYMEZENÉ V PLATNÉ ÚPD MĚSTA

plochy
změn

VL

výroba a skladování - lehký průmysl

VD

výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

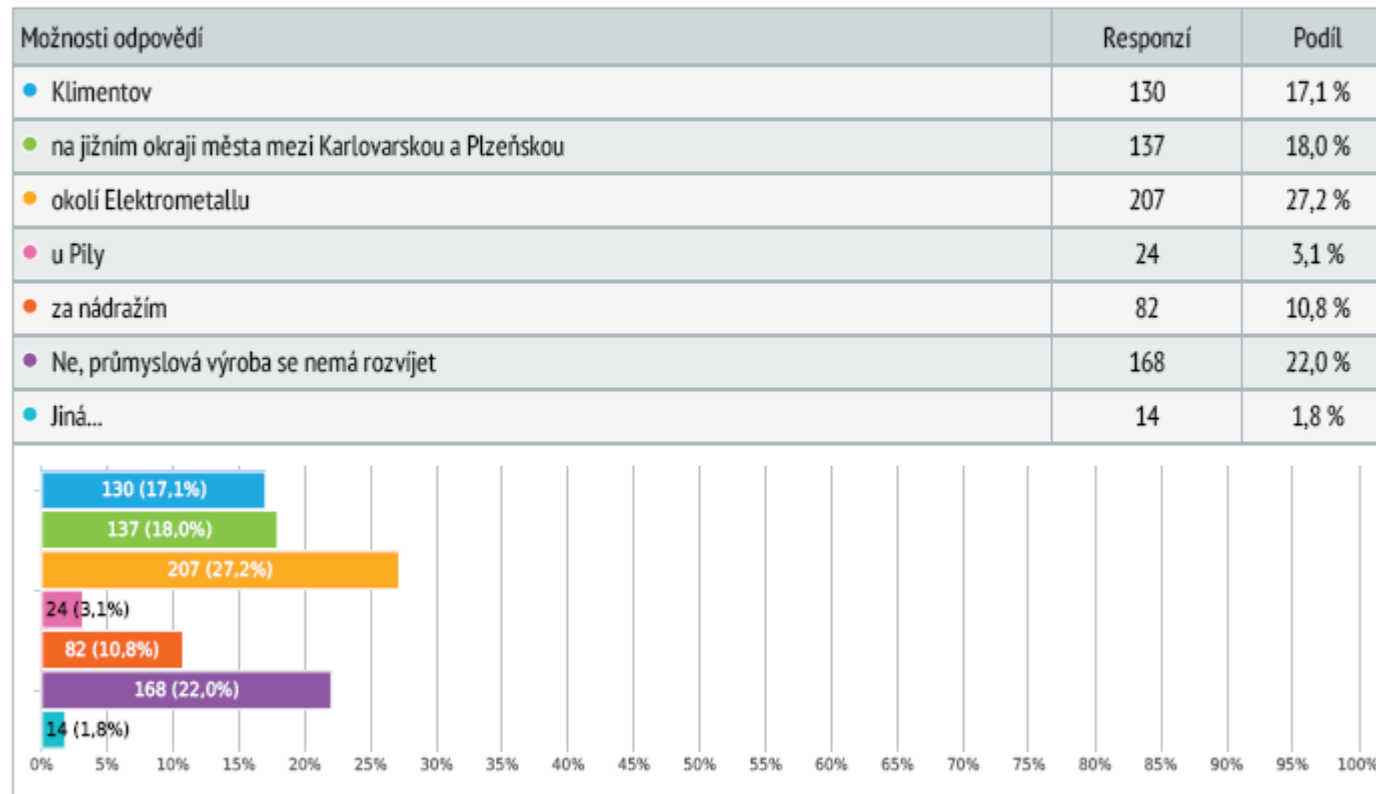


Optimalizace dalšího rozvoje výrobních aktivit

Předběžné
výsledky
dotazníkového
šetření

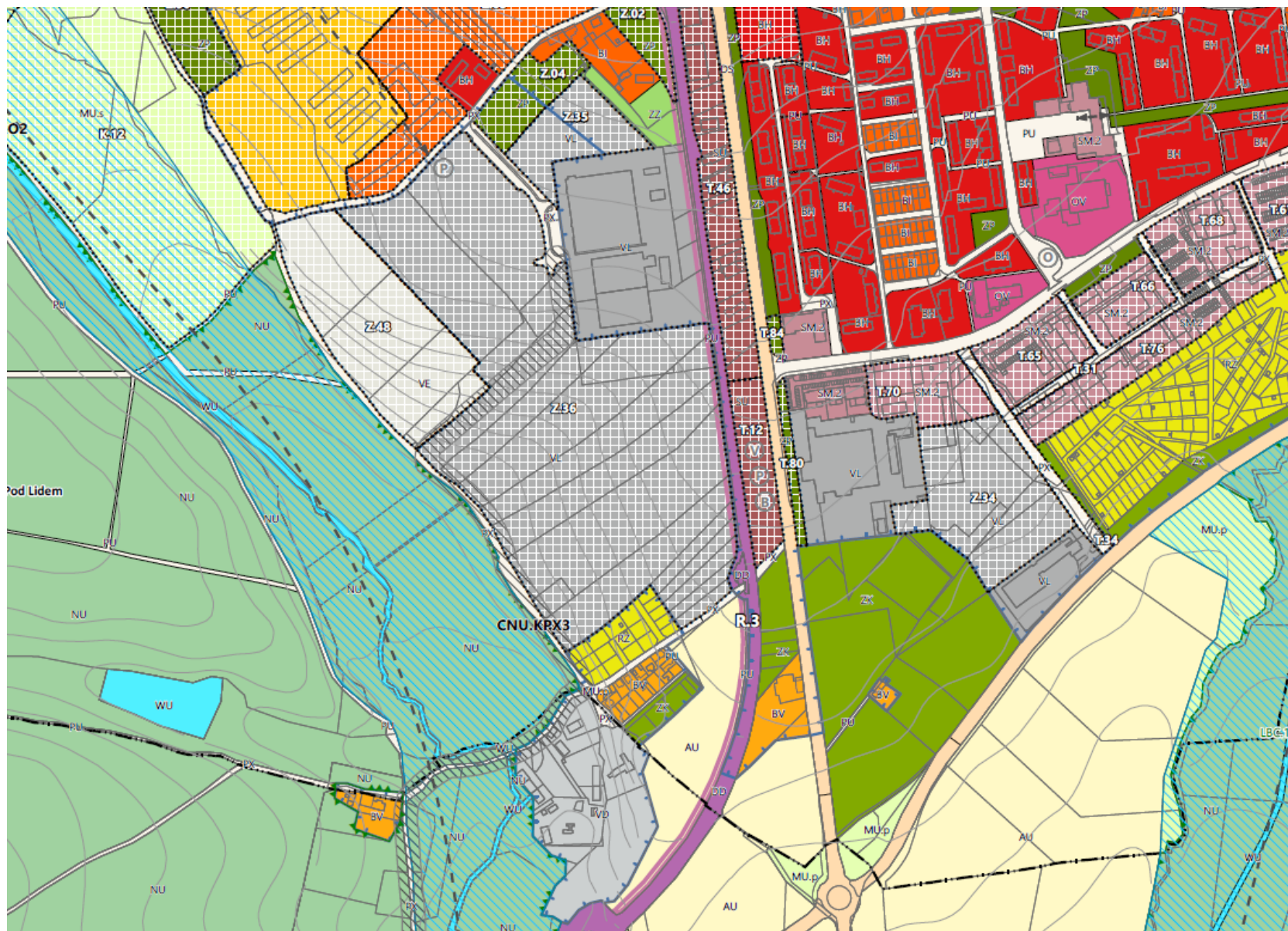
23. Mají se ve městě či jeho okolí rozvíjet výrobní aktivity s novými pracovními místy? Pokud ano, kde?

Výběr z možností, zodpovězeno 762x, nezodpovězeno 0x



Optimalizace dalšího rozvoje výrobních aktivit

Navrácení ploch výroby v průmyslové zóně, zachování Stavebního mlýna



koncepce ochrany hodnot přírodních

Přírodní hodnoty evidované v území dle zvláštních právních předpisů

- Chráněná krajinná oblast Slavkovský les
- maloplošná zvláště chráněná území
- lokality soustavy NATURA 2000
- mezinárodně významné části přírody
- památné stromy
- významné krajinné prvky

Volná krajina

Charakter krajinných celků

Lázeňské rekreační lesy

Územní systém ekologické stability

Vodní plochy a toky

Zdroje přírodních minerálních vod

Mimolesní krajinná zeleň

Podmáčené půdy a plochy bezlesí

Významné aleje a stromořadí

koncepce ochrany hodnot kulturních

Kulturní hodnoty evidované v území dle zvláštních právních předpisů

- Městská památková rezervace Mariánské Lázně
- Ostatní památková rezervace Mariánské Lázně a Valy s lázeňskou kulturní krajinou
- nemovité národní kulturní památky
- nemovité kulturní památky
- území s archeologickými nálezy
- krajinná památková zóna

Stabilizovaná urbanistická struktura sídel

Historická jádra sídel

Významné solitérní lázeňské stavby

Architektonicky cenné stavby

Drobné architektonické objekty na území města

Dominanty

Vyhlídková místa

Mariin pramen

Systém veřejných prostorů v sídlech a v krajině

Systém sídelní zeleně založený na Skalníkových sadech

koncepce ochrany hodnot civilizačních

Zařízení občanského vybavení

Lázeňská infrastruktura

Stávající systémy veřejné dopravní a technické infrastruktury

Systém veřejných prostranství

Systém sídelní zeleně

Hlavní rekreační lokality

Urbanistická koncepce

VÝCHODISKA A PODKLADY

- zásady koncepce rozvoje území města definované v kapitole 2.1. textové části výroku ÚP a podrobně popsané a odůvodněné v kapitole 7.2.1. tohoto odůvodnění
- požadavky na rozvoj města obsažené v PÚR ČR, ZÚR KK a ve schváleném Zadání ÚP Mariánské Lázně
- požadavky platných právních předpisů
- vyhodnocení demografického vývoje území (viz kapitola 6 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch)
- historický vývoj města a jeho částí podrobně analyzovaný v předchozí etapě Územní plán Mariánské Lázně - Doplnující průzkumy a rozbory (Blank architekt s.r.o., 2017)
- existující funkční, prostorové a provozní vazby v území, stabilizované prostorové a funkční uspořádání území
- existence stávající veřejné infrastruktury (dopravní systém, inženýrské sítě, občanská vybavenost, veřejná prostranství)

Urbanistická koncepce



Základní principy rozvoje bydlení ve městě

- bydlení jako jedna ze základních funkčních složek města
- požadavky rozvoje bydlení ve městě
- využití vnitřních rezerv města
- zajištění dostatečné nabídky ploch pro bydlení (zejména pro RD)

Strategický plán města Mariánské Lázně

Priority a opatření:

Priorita E.1: Malometrážní byty/bydlení pro mladé a nízkopříjmové skupiny

Město nehodlá působit na trhu s bydlením, ale podpořit skupiny, které na standardní bydlení za normálních tržních podmínek nedosáhnou. Dostupné bydlení v kombinaci s nabídkou pracovních příležitostí by mělo přitáhnout do města nové obyvatele. Vedle toho je nutné počítat s rostoucí poptávkou bydlení pro seniory.

Zadání územního plánu Mariánské Lázně

Rozvoj území bude v prvé řadě směřován k zahuštění stávající zástavby, zejména pro obytné, lázeňské funkce, smíšené využití a další a to při maximálním využití nevyužívaných území, teprve poté budou v případě odůvodněné potřeby vymezeny zastavitelné plochy mimo zastavěné území, které budou přednostně situovány ve vazbě na stávající zástavbu, existující komunikační systém a systémy technické infrastruktury.

Nebude podporováno srůstání sídel, nebudou zakládána nová sídla ve volné krajině.

Plošný rozvoj města bude soustředěn do jihozápadního, urbanisticky nedokončeného okraje města. Za nepřekročitelnou hranici rozvoje města bude považována silnice II./230.

Pro bydlení budou vymežovány přednostně malé plochy uvnitř zastavěného území než objemné plochy vně zastavěného území.

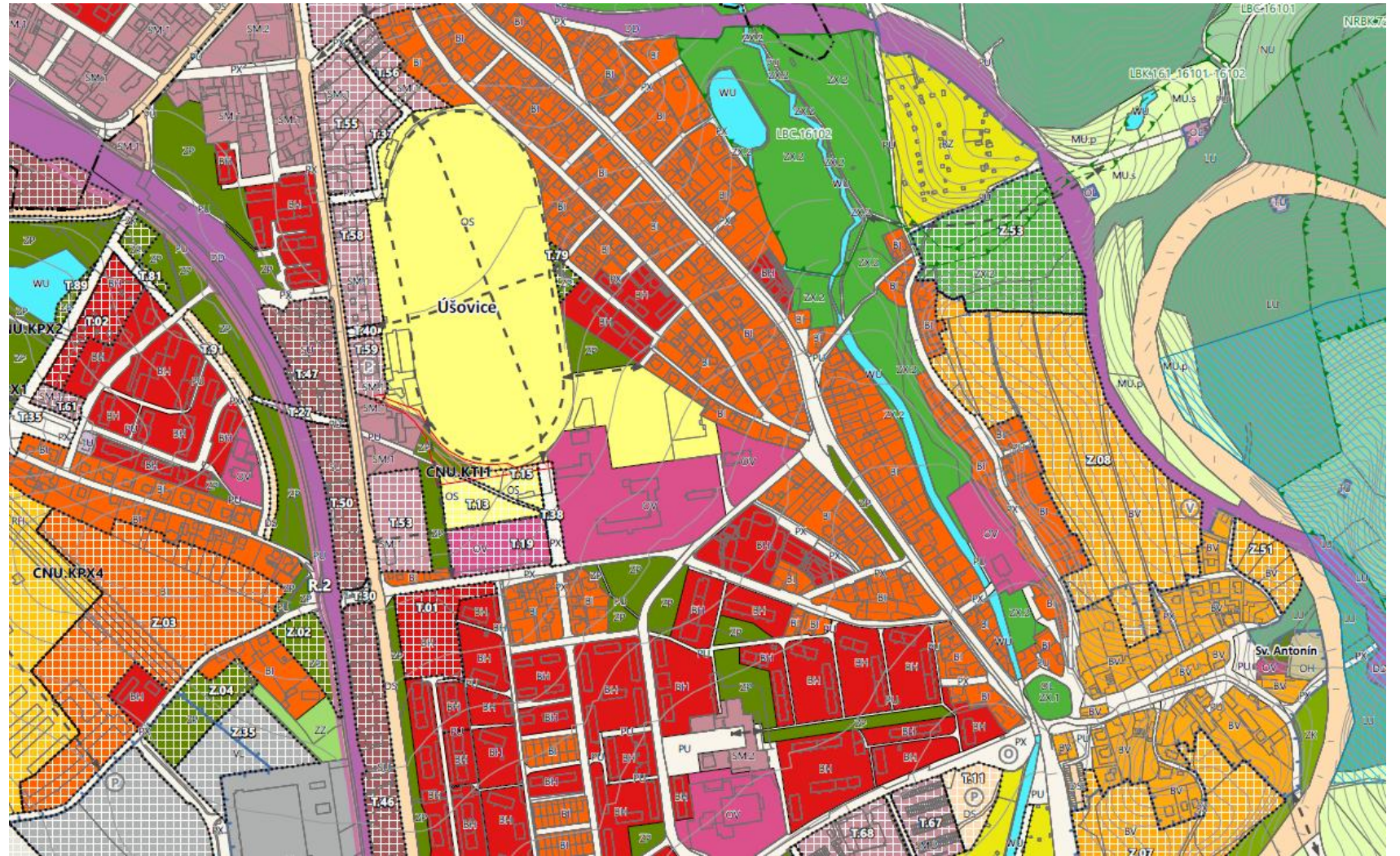
Koncepce rozvoje bydlení

Hlavní důvody pro rozvoj bydlení ve městě

- poptávka po nových bytech
- úbytek / odpad bytů
- zvýšení kvality bydlení
- význam města a iniciace rozvoje území
- stabilizace demografického vývoje
- nedostupnost pozemků pro výstavbu bytů – nutná rezerva cca 50 %

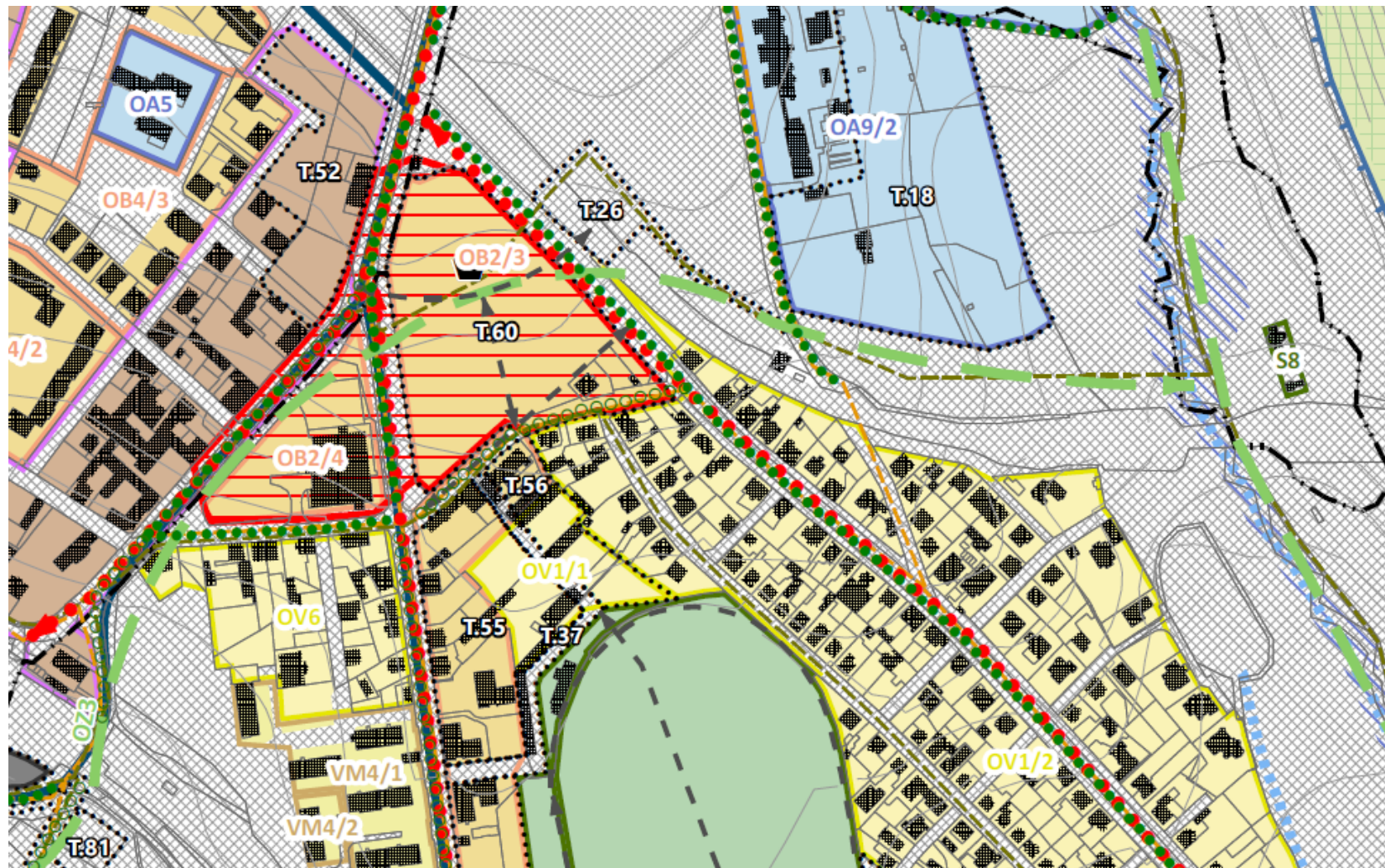
Nástroje urbanistické koncepce

Hlavní výkres



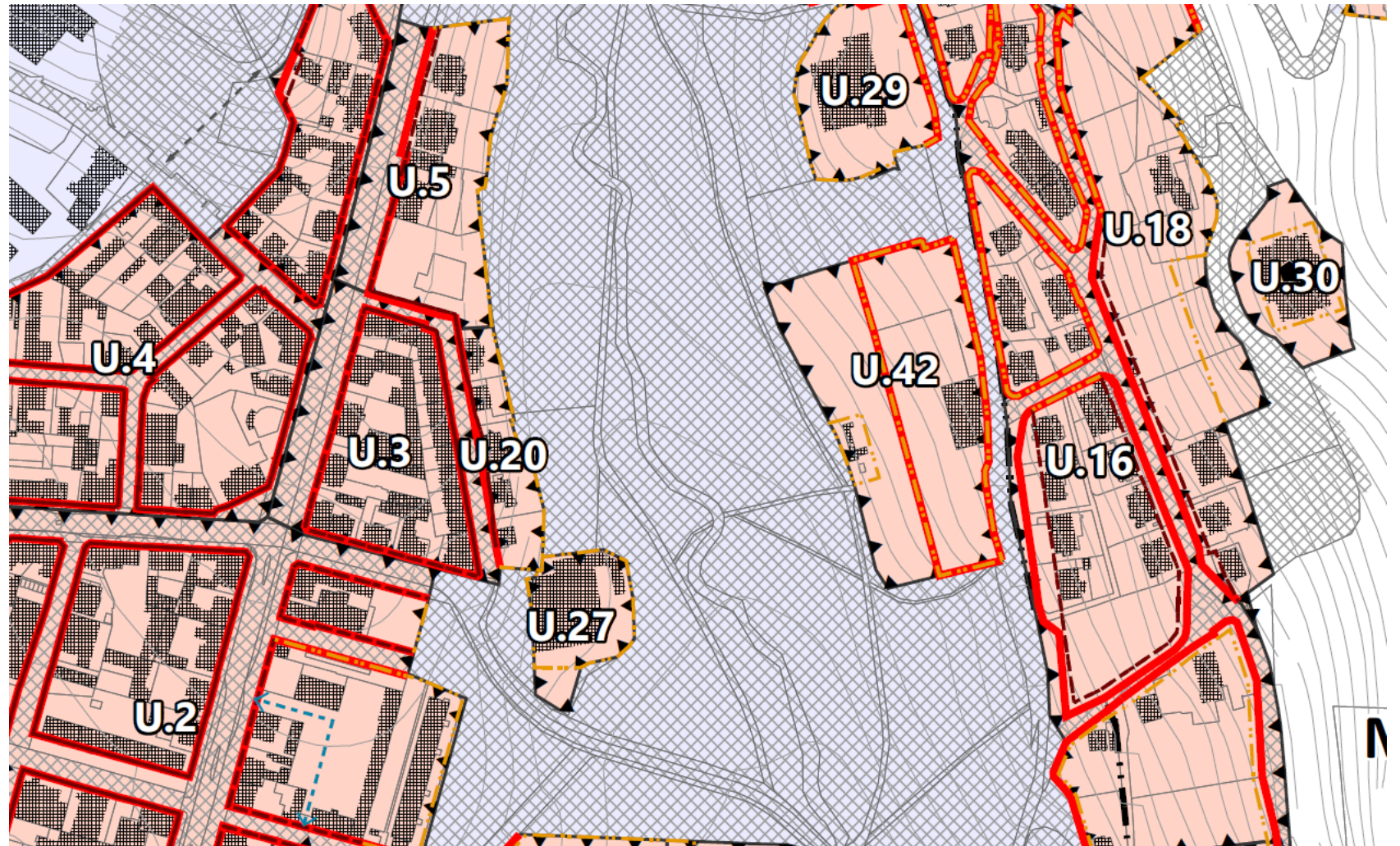
Nástroje urbanistické koncepce

Výkres urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny



Nástroje urbanistické koncepce

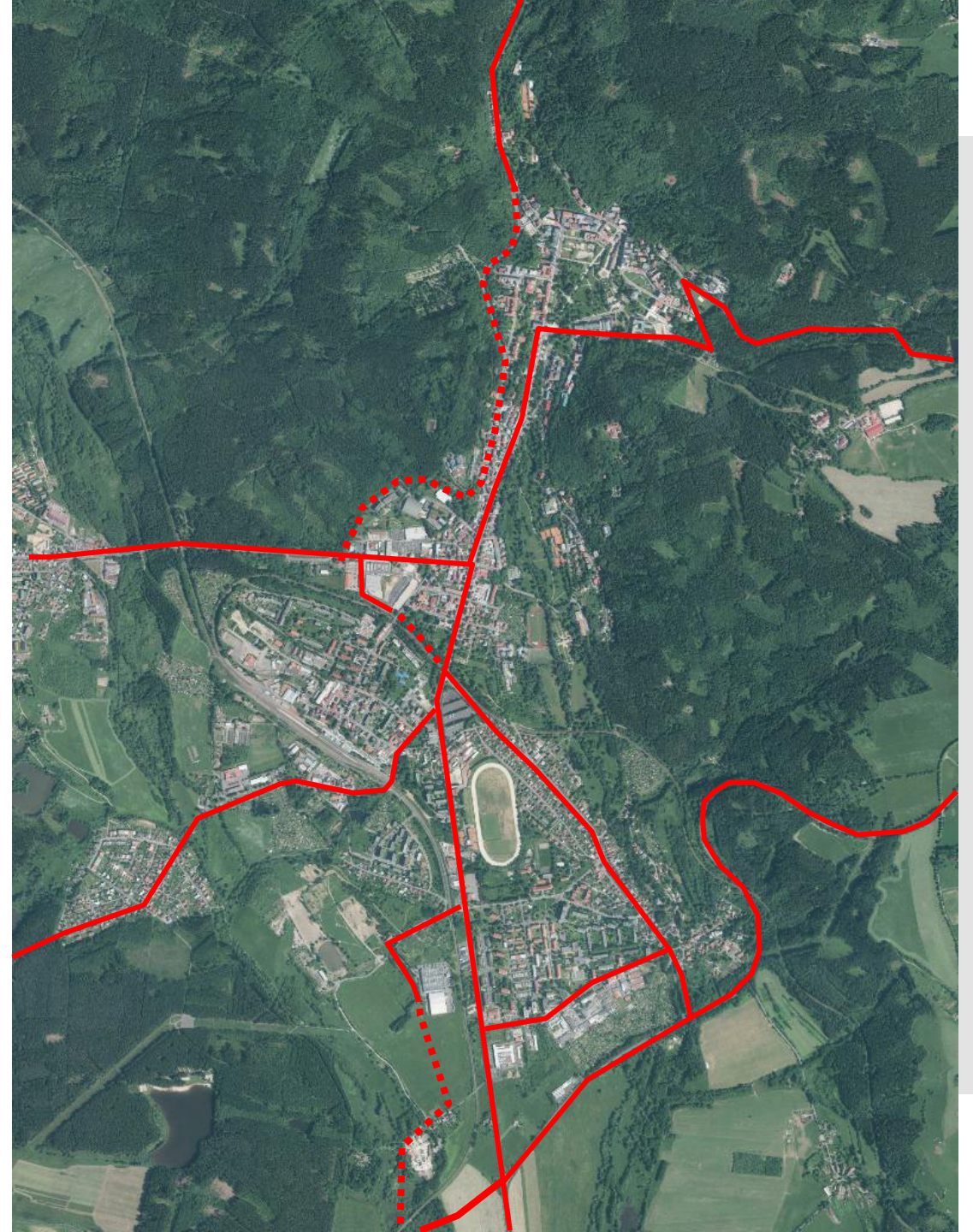
Výkres prvků regulačního plánu



Koncepce dopravy

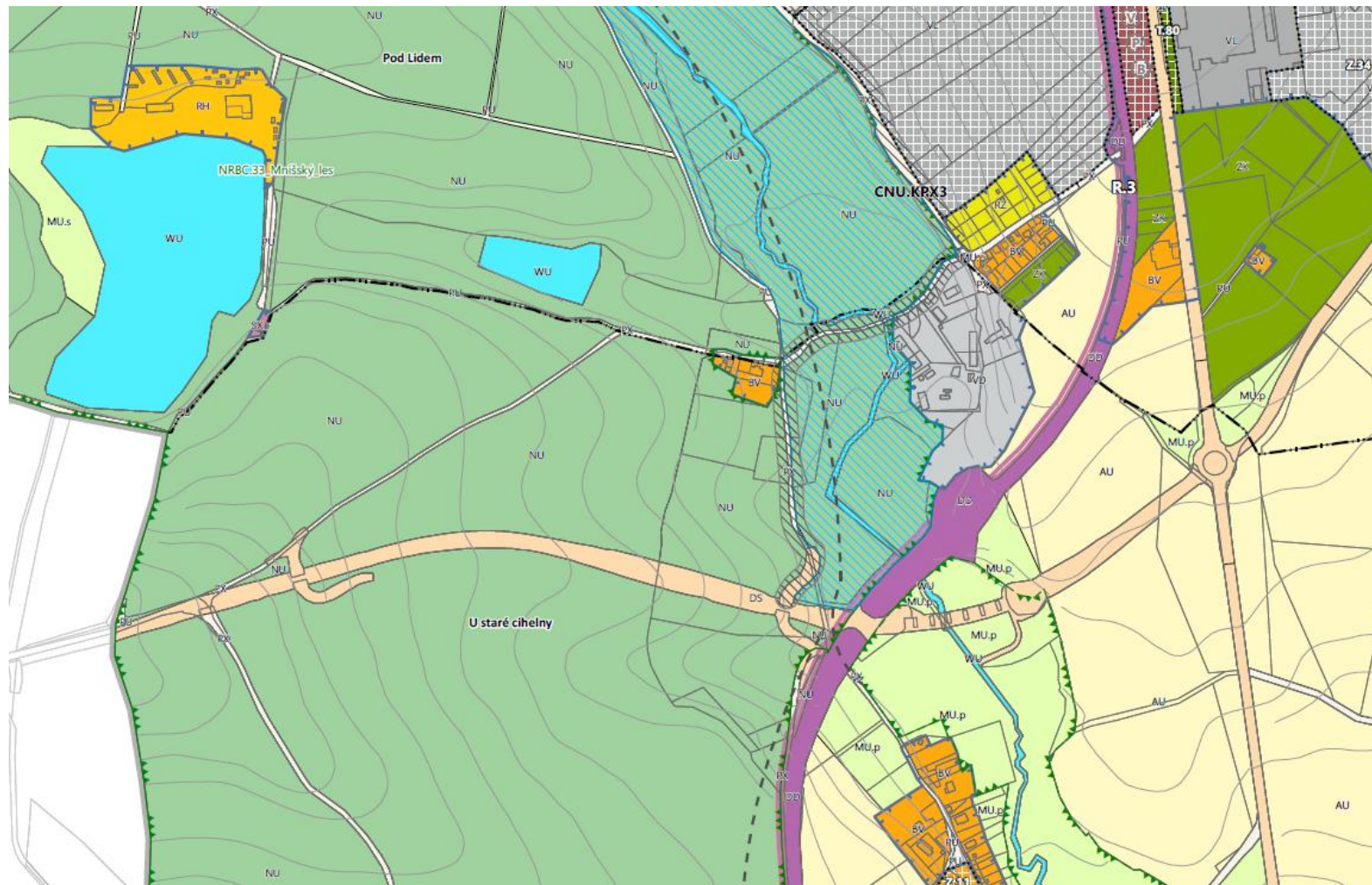
Návrh na doplnění hlavních dopravních tras

- obchvat – přeložka
Drmoul II/230 -
REALIZOVÁNO
- dokončení obslužné
komunikace průmyslové
zóny
- propojení Chebská –
Hlavní (odlehčení
nejvytíženější křižovatce
Hlavní x Chebská)
- alternativní trasa k
lázeňskému centru
(odlehčení ulici Hlavní)



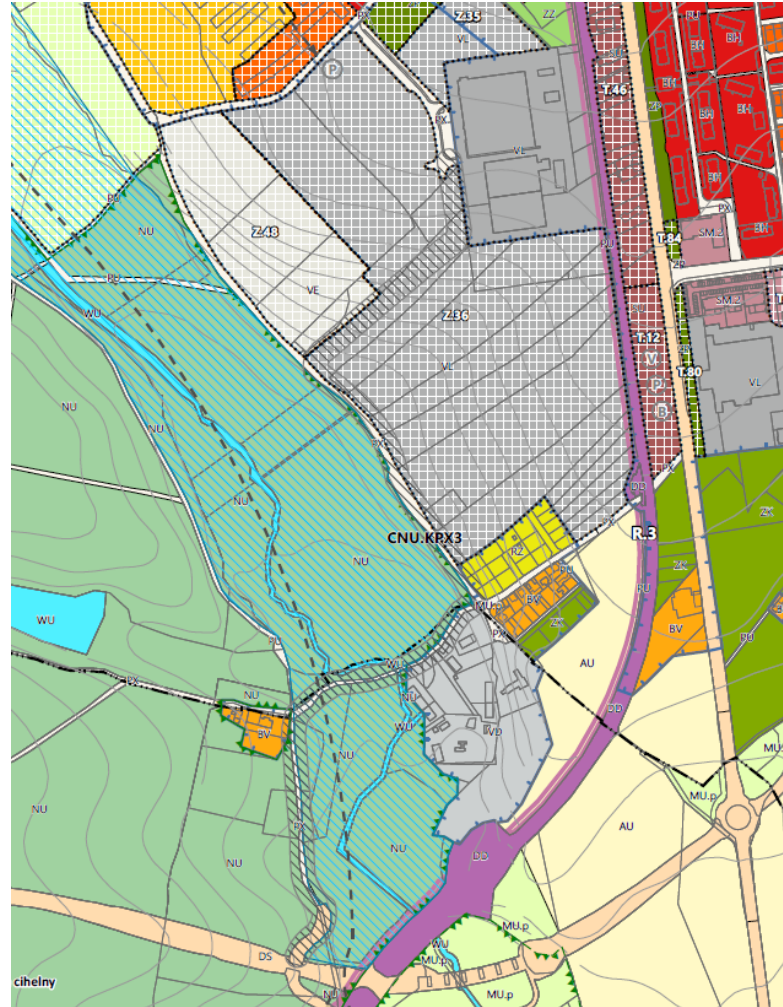
Koncepce dopravy

- obchvat – přeložka Drmoul II/230 - REALIZOVÁNO

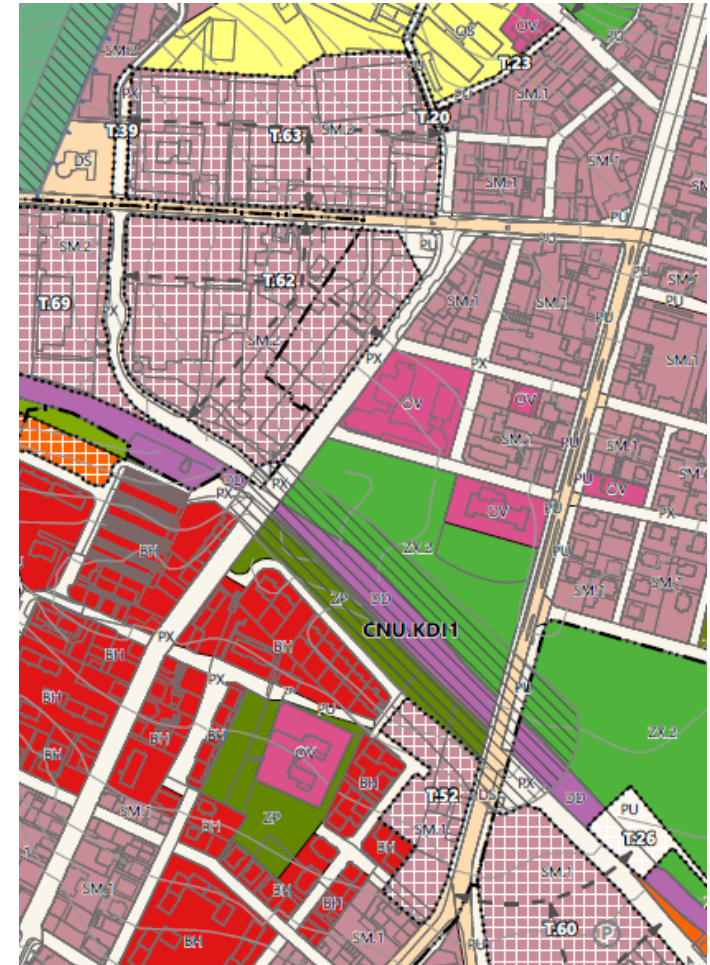


Koncepce dopravy

- dokončení obslužné komunikace průmyslové zóny

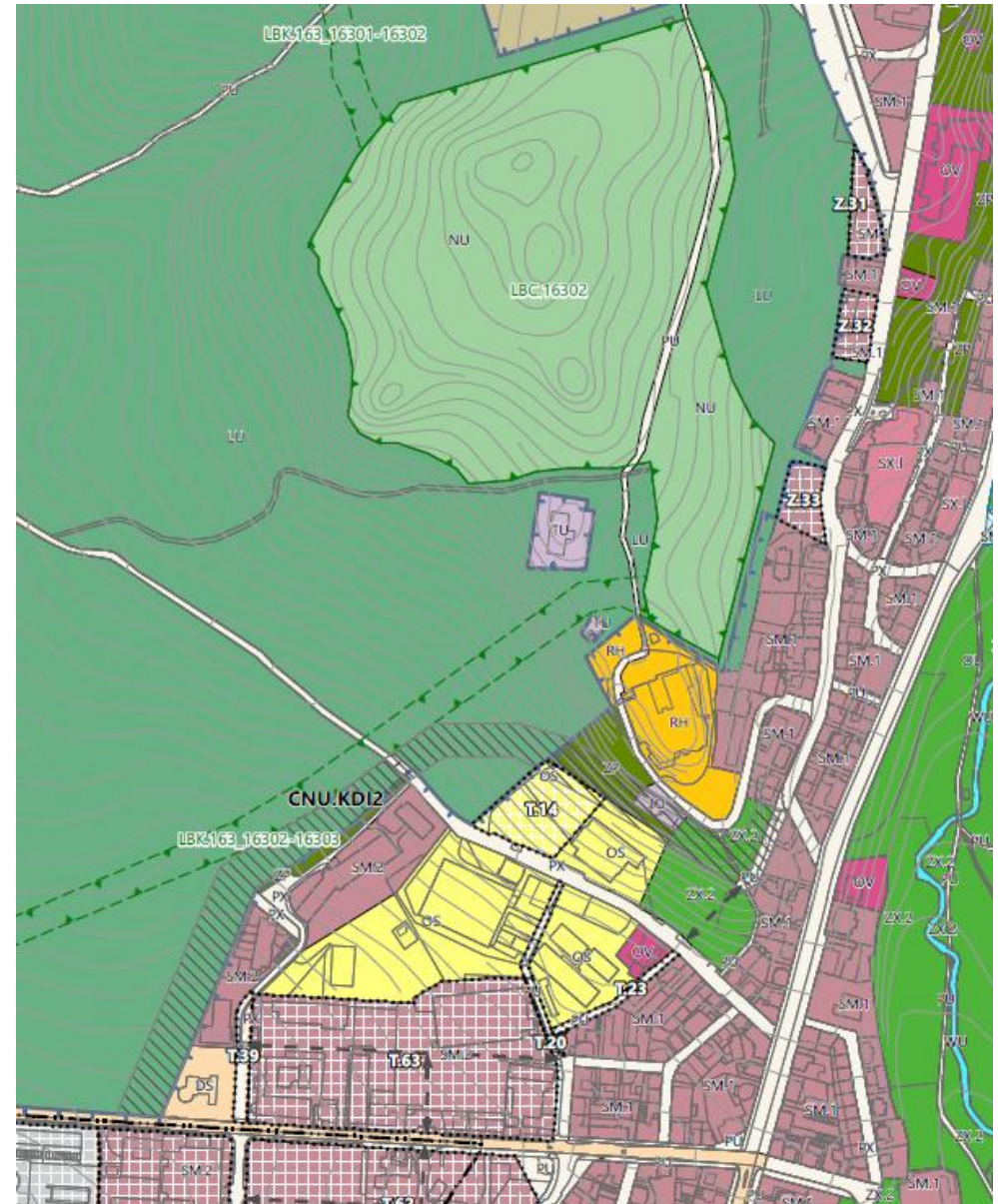


- propojení Chebská – Hlavní (odlehčení nejvytíženější křižovatce Hlavní x Chebská)



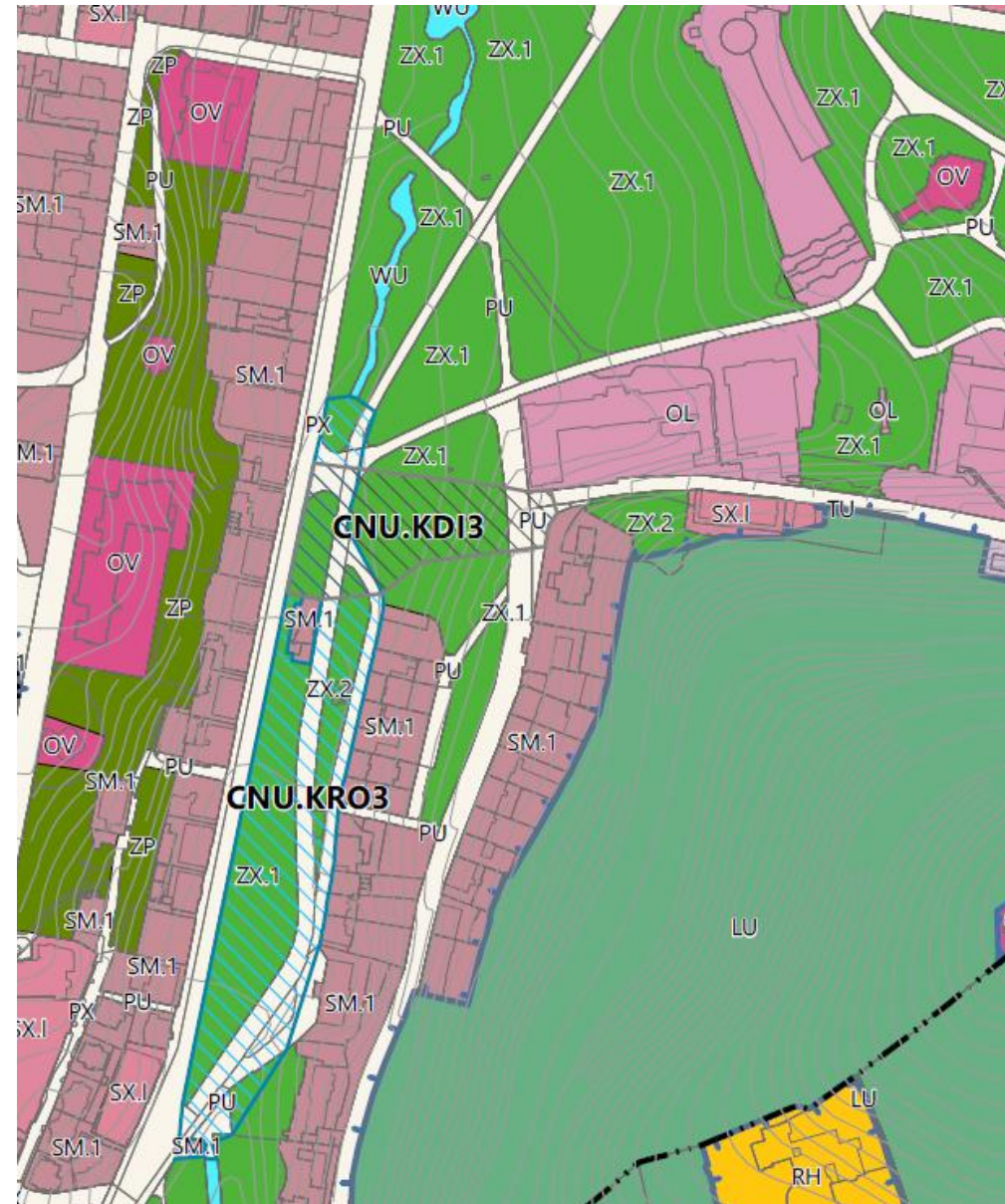
Koncepce dopravy

- alternativní trasa k lázeňskému centru (odlehčení ulici Hlavní)



Koncepce dopravy

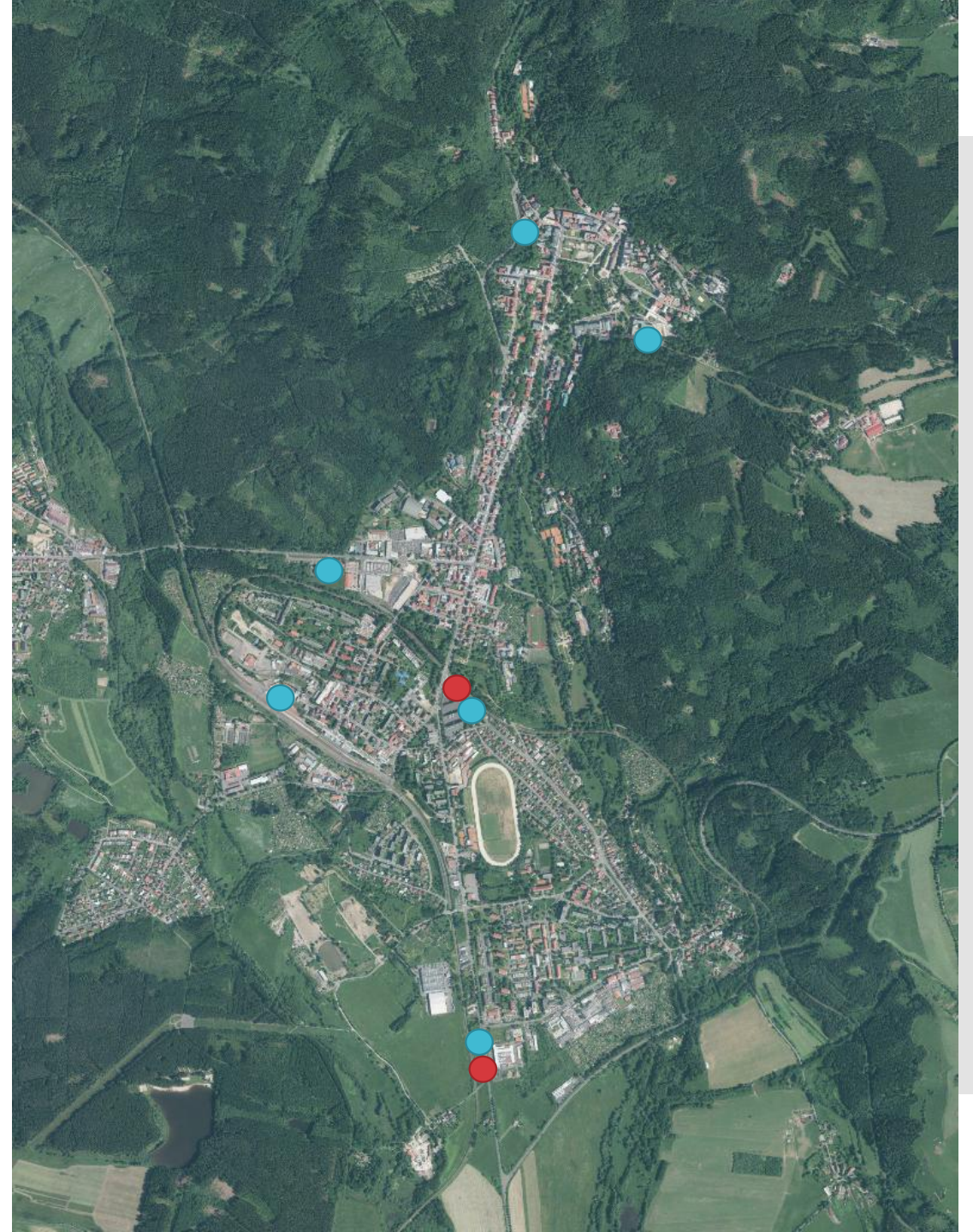
- propojení do
Dusíkovy ulice



Koncepce dopravy

Parkování

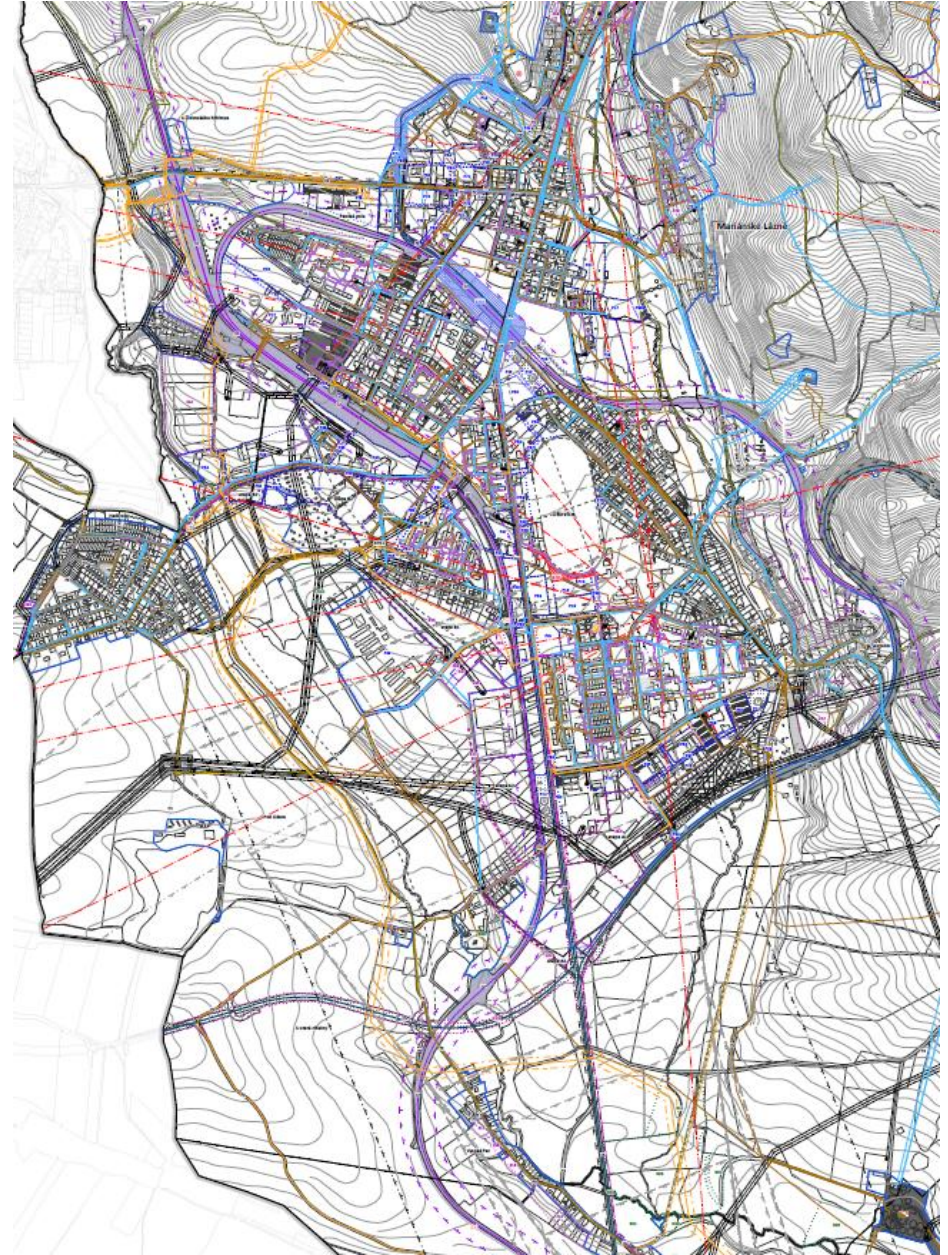
- parkovací kapacity pro osobní automobily
- parkování autobusů



Železniční doprava

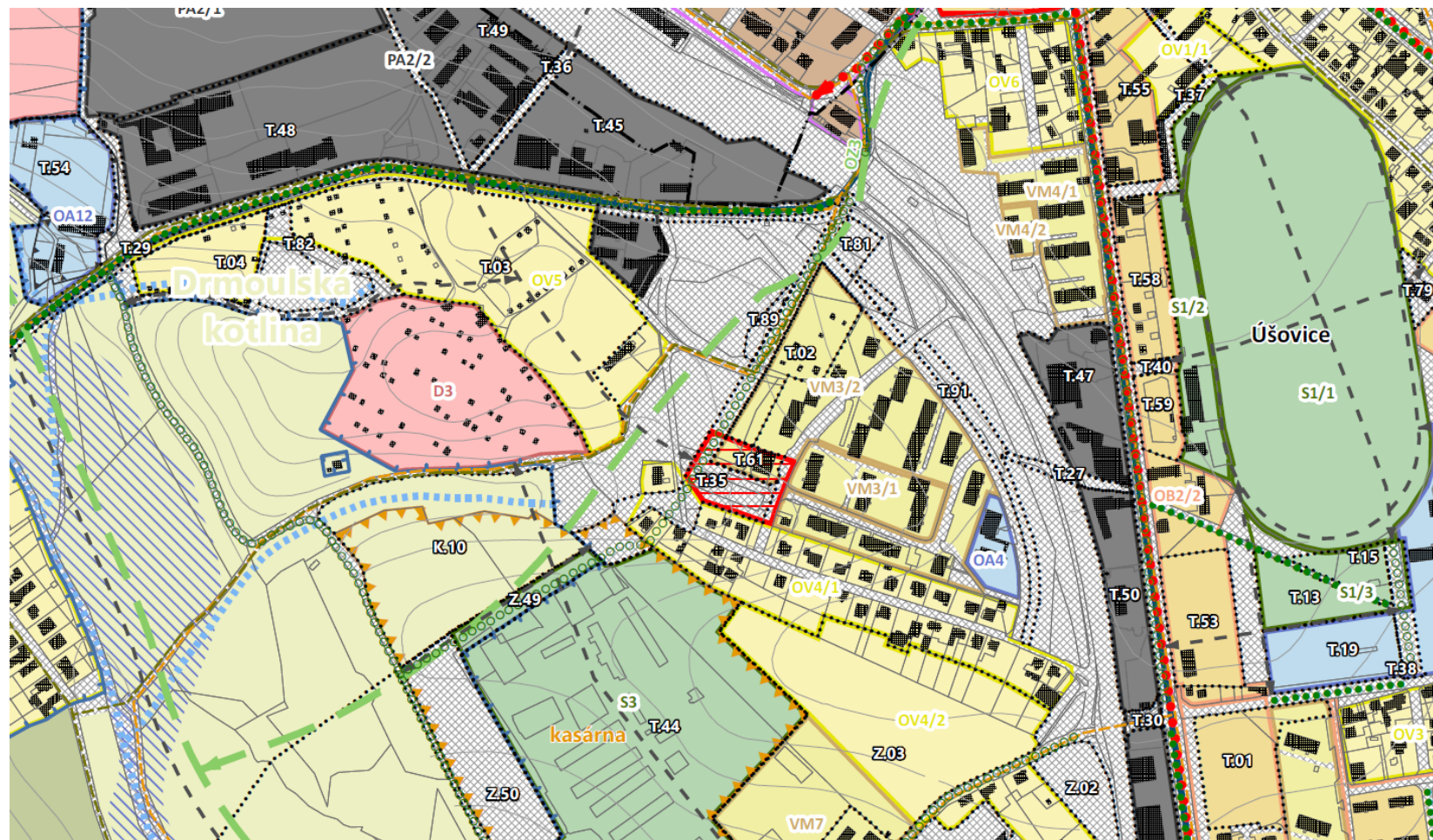
zdvoukolejnění
územní rezerva trať č. 170
(Plzeň – Cheb)

Koncepce
dopravy



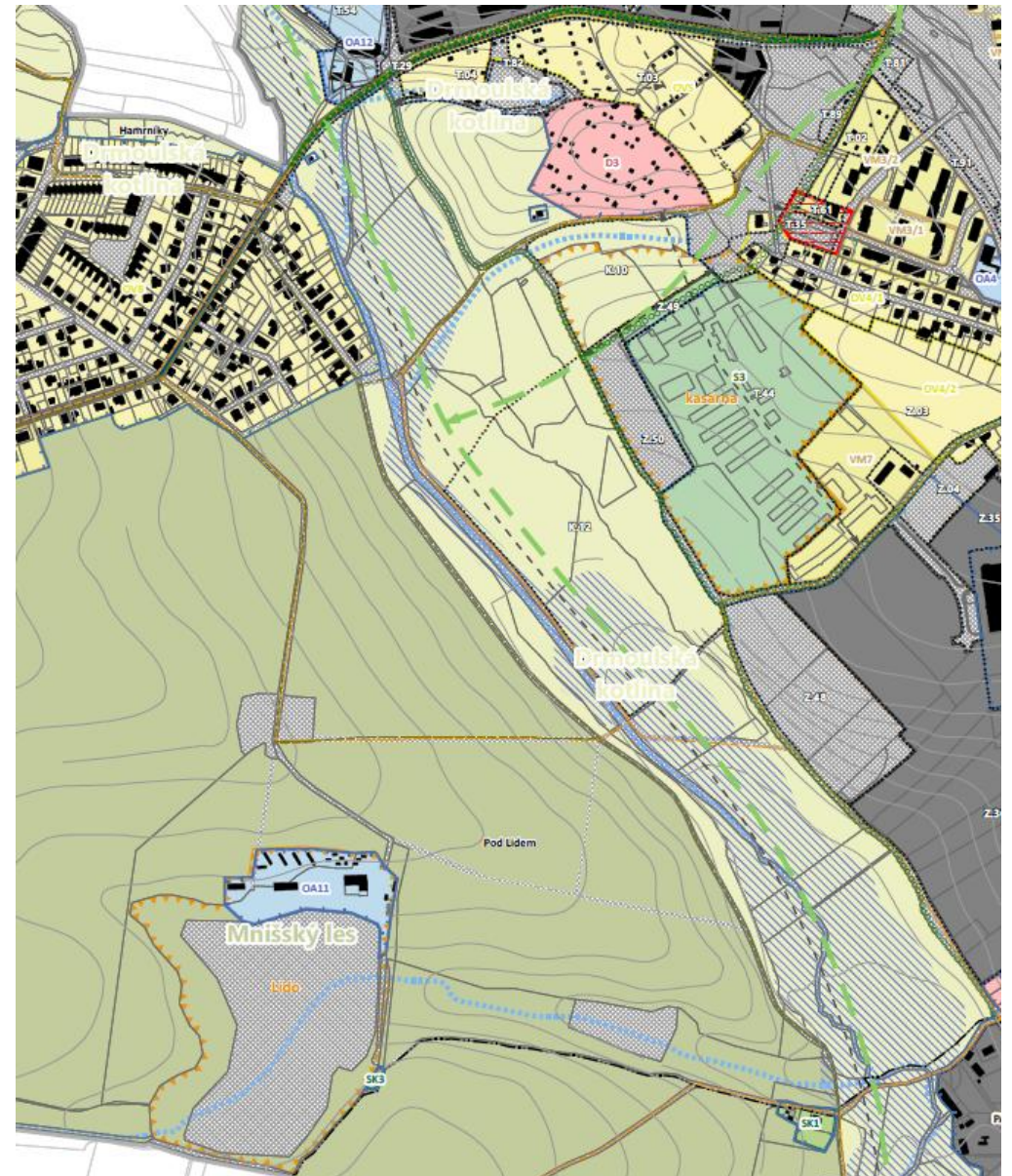
Koncepce dopravy

Pěší a cyklo dostupnost

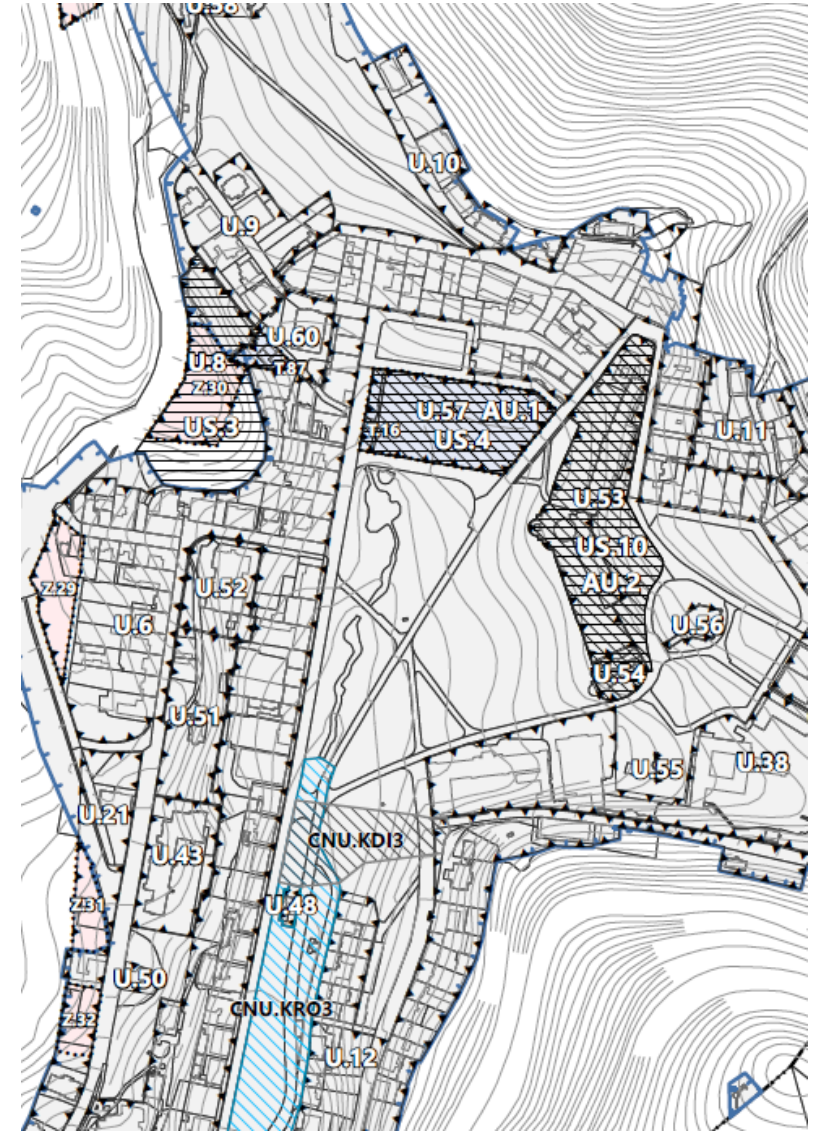
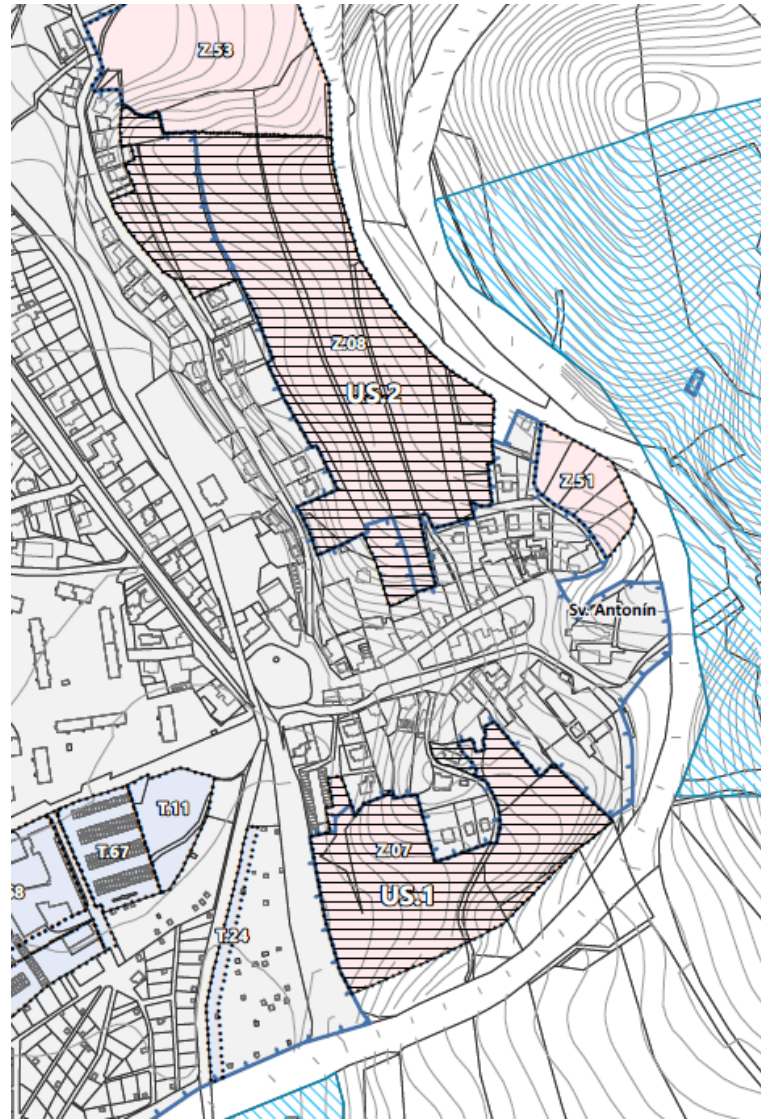


Koncepce uspořádání krajiny

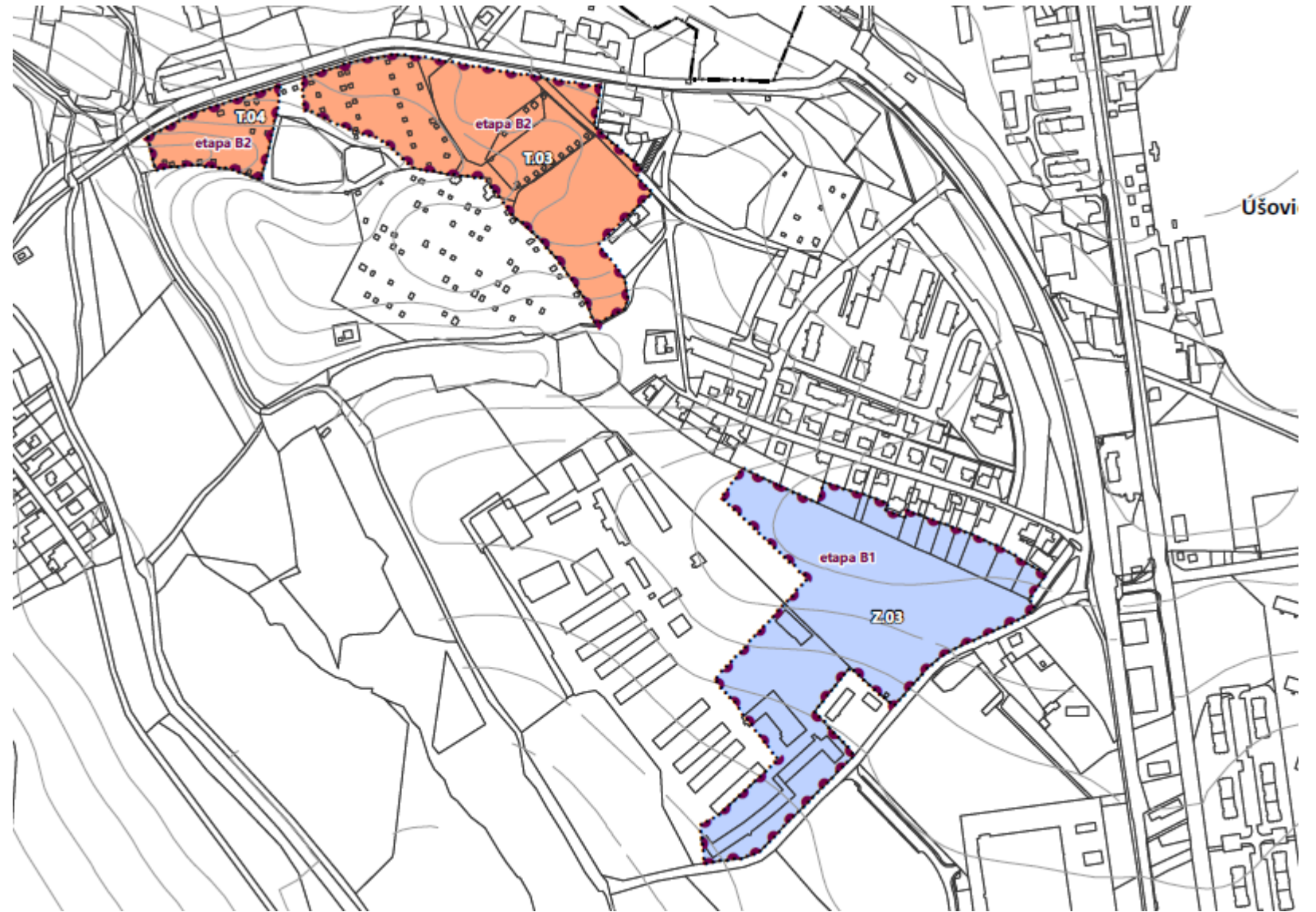
- ÚSES
- Revitalizační koridory
- Protierozní koridory
- Krajinné zóny
- Podpora retence území
- Ochrana stávajících hodnot v nejcennějších částech území
- Ochrana podmáčených půd
- Ochrana antropogenních prvků (bezlesí, Kladská)



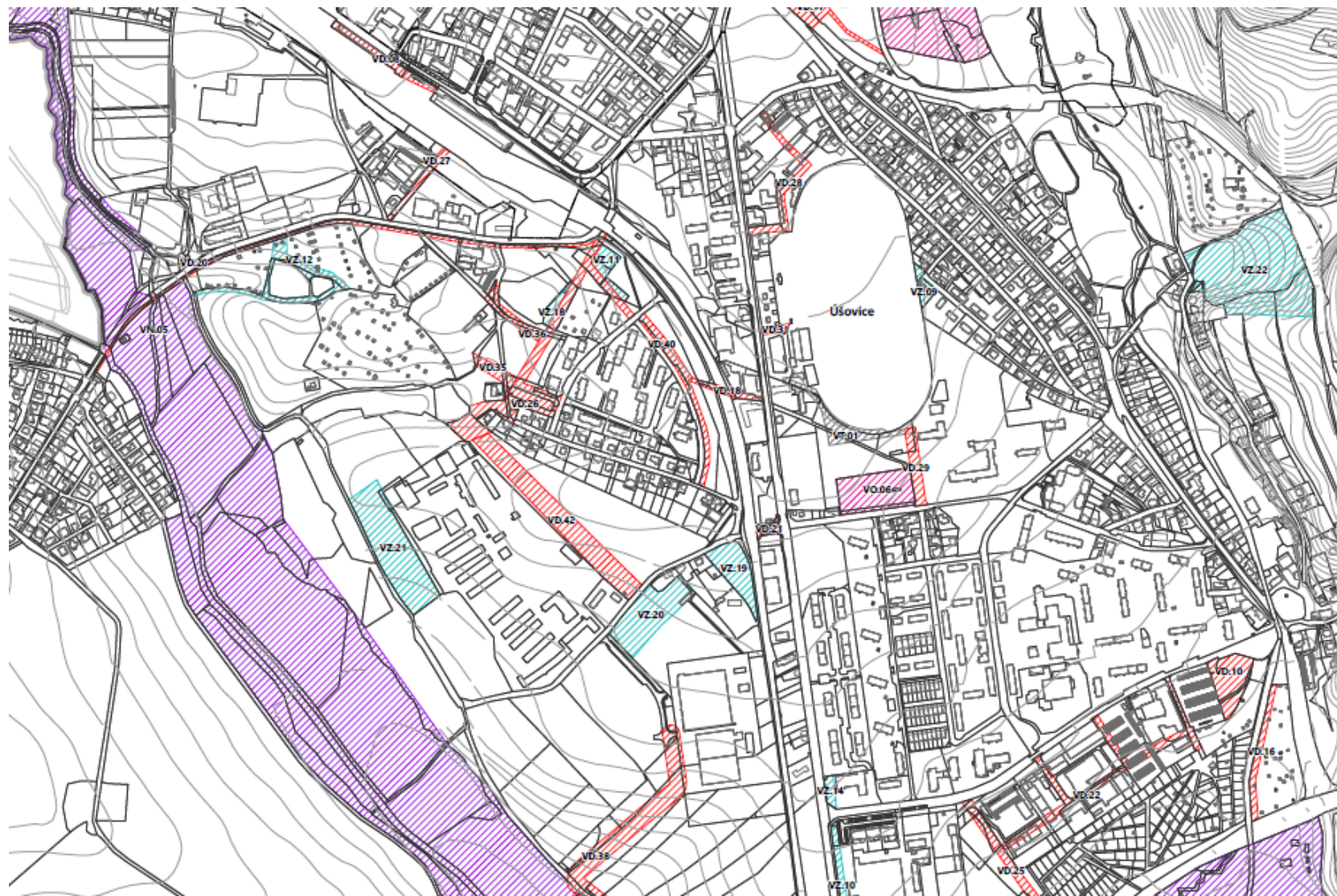
Územní studie



Etapizace



Veřejně prospěšné stavby





Děkujeme za pozornost!

Ing. arch. Alena Svobodová
RNDr. Mgr. Miroslav Vrtiška
Ing. et Ing. arch. Lubomír Bača