



Městský úřad Mariánské Lázně

Stavební úřad, oddělení územního plánování

adresa: Městský úřad Mariánské Lázně, Ruská 155/3, 353 01 Mariánské Lázně, tel.: 354 922 111
fax: 354 623 186, e-mail: muml@marianskelazne.cz, IČ: 00254061, DIČ: CZ00254061, ISDS: bprbqms

Č.j.: STAV/22/3157/ML

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ (27.10.2021) **nad návrhem nového územního plánu (etapa vyhodnocení společného jednání o návrhu) se zástupci města Mariánské Lázně**

Datum a čas jednání: 27. 10. 2021, 15-18h

Místo jednání: zasedací místnost Městského úřadu Mariánské Lázně, budova Terezián, Ruská 74, 353 01 Mariánské Lázně

Účastníci jednání:

- zástupci města: Ing. Martin Kalina (starosta města)
Zdeněk Král (1. místostarosta města)
Mgr. Miloslav Pelc (2. místostarosta města)
Mgr. Petr Hála (určený zastupitel pro ÚP ML)
Ing. Zbyněk Martínek (zastupitel města)
Bc. Josef Pavlovic (zastupitel města)

- zástupci zpracovatele: Ing. arch. Alena Švandelíková
Ing. Mgr. Miroslav Vrtiška

- zástupce pořizovatele: Ing. Miluše Lišková (MěÚ ML, oddělení územního plánování)

Předmět jednání:

- Seznámení s návrhem vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, připomínek oprávněných investorů a veřejnosti.

Podklady k jednání:

- Návrh ÚP ML – grafická i textová část.
- Naskenované připomínky + návrh jejich vyhodnocení.
- Stanoviska dotčených orgánů + návrh na jejich vyhodnocení.
- Návrh hranice VÚ LM ML.
- Výkres se schématickým zákresem požadavků.

Průběh jednání:

- *Mgr. Petr Hála* uvedl jednání, seznámil přítomné s předmětem jednání.

- *Ing. Lišková:*
 - o Představila zástupce zpracovatele a nad „Výkresem se schématickým zákresem požadavků“ postupně představovala jednotlivé požadavky, přičemž informovala, že požadavky, u nichž není nutná diskuze, nebyly ve výkrese znázorněny.
 - o Informovala o skutečnosti, že jako nejproblematičtější se jeví stanovisko Ministerstva kultury a Krajského úřadu Karlovarského kraje, úseku ochrany zemědělského původního

fondu, méně potom stanovisko Ministerstva zdravotnictví, Agentury ochrany přírody a krajiny a MěÚ ML odboru životního prostředí na úseku ochrany LPF.

- *Ing. Martin Kalina:*

- Vzněl dotaz na harmonogram pořizování územního plánu, zda bude ÚP ML schvalovat ještě současné zastupitelstvo města.
- Ing. Lišková ubezpečila zástupce města, že tomu tak nebude, pořizování ÚP ML má minimálně roční časový skluz a to jak na straně pořizovatele, tak i dotčeného orgánu, který z důvodu personálního nemohl vydat stanovisko dříve.
- Časová prodleva se rozšířila také o potřebu dohodnutí hranic vnitřního lázeňského území, což bylo v době COV-19 komplikované, DO nereagoval na výzvy (později zjištěno ze zdravotních důvodů) a teprve v květnu 2021 byla hranice dohodnuta a v červenci bylo tedy požádáno o stanovisko.
- Vzhledem k problematickým stanoviskům zejména na úseku Ministerstva kultury nelze předpokládat hladký průběh dohádovacího řízení, což způsobí další časovou prodlevu.

- *Dále již probíhalo jednání nad jednotlivými požadavky:*

- Požadavky byly zřetřeny do interaktivního hlavního výkresu, ze kterého bylo zároveň zřejmé, kde dochází k duplicitám, či kontroverzím.
- Většina požadavků byla vysvětlena a zástupci města se s nimi ztotožnili:
 - Redukce zastavěného území v lokalitě Kladská.
 - Zachování rozsahu ploch smíšených obytných rekreačních (SR) u Králova kamene.
 - Začlenění bývalé plochy lanového centra do ploch NP (namísto ploch nezastavěných určených pro sport).
 - Změna zařazení ploch obsahujících objekty poskytující lázeňské služby do ploch s rozdílným způsobem využití OL, SL či L dle požadavku ČIL (zde bude způsob vypořádání upřesněn s ohledem na celkovou koncepci území a nevhodnost kouskování území).
 - Omezením zastavitelných ploch Z31, Z32 a Z33 na výstavbu pouze jednoho objektu, bude prověřeno, zda není již dostatečně ošetřeno, nebo zda bude zpracován nový regulační prvek.
 - Nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy pro individuální bydlení v lokalitě Krakonoš (vznik precedentu – zástavba v nezastavěném území, do budoucna špatně uhlídatelné a v neposlední řadě nároky na veřejnou infrastrukturu v budoucnu).
 - Nesouhlas s řešením vodovodu do soliterních objektů (rozpor i s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací karlovarského kraje).
 - Zachování zastavitelné plochy Z30 (plocha pro rozšíření parkovacího domu), Z29
 - Prověření rozsahu zastavitelné plochy Z39 (parkoviště na Karlovarské ulici) s ohledem na navazující území a pohledy.
 - Zachování zastavitelných ploch na ulici Dusíkova včetně parkovací plochy pro lyžařský svah.
 - Zachování zastavitelné plochy pro pěší propojení s lokalitou Krakonoš.
 - Zachování rozvojových ploch v lokalitě Krakonoš s potřebou řešit rozšíření parkování pro turisty, například v lokalitě Z18 (plocha pro rozšíření parku Bohemium například umístění plovoucí značky parkoviště)
 - Řešení západního obchvatu ML – velmi kontroverzní možnosti řešení, a i když se nejedná o aktuální záměr bude koridor akceptován, neboť se jedná pouze o vymezení potřeby jeho řešení.
 - Nebude akceptován požadavek na rozšíření ploch za stáčírnou směrem do stávajícího parku, hranice zastavěného území je zde ukončena.
 - Zachování koridoru KD11 – propojení Husova – Hlavní, jakožto informace o území, tj. potřeba řešení v delším časovém horizontu.

- Úprava řešení lokality P17 (tréninkové hřiště u Viktorky) v souladu se zachováním v části přírodní funkce.
- Nemožnost vymezení zastavitelné plochy pro rekreační zařízení v lokalitě Knížecího rybníka – jedná se nadregionální biocentrum, z něhož jsou stavby zákonem přímo vyloučeny. Hranice je vymezena na základě nadřazené územně plánovací dokumentace kraje.
- Úprava zastavitelné plochy Z17, která je určená pro veřejné lázně, a to s ohledem na zachování parku a nezastavitelnost záplavového území Q100.
- Úprava řešení v oblasti „Centrálního parkoviště“ – v další fázi vymezení jednotné plocha SM1 (smíšené městské) s plovoucí značkou parkoviště a veřejného prostranství (podmínka řešení územní ÚS bude ponechána).
- Zachován navrženého řešení v lokalitách mezi Mlékárenskou a Vorou, tj. plochy pro bydlení, pro veřejné prostranství (pro zachování vazby v území, je nutné řešit území komplexně).
- Prověření možnosti vymezení zastavitelných ploch pro bydlení nad Antoníčkem ve Starých Úšovicích v lokalitě pod křížením železnice a silnice III. třídy.
- Nesouhlas se zařazením území mezi železnici a ulicí Plzeňskou do ploch pro výstavbu RD (lokality není vhodná pro rodinné bydlení).
- Požadavek na zařazení městského pozemku za „Elektrometalem“ do ploch výroby – bude prověřeno s ohledem na vybudovanou komunikaci, zároveň bude navrženo optimální využití plochy ve vazbě na navazující využití území.
- Nesouhlas s rozvojem území za silnicí Karlovarská směrem ke Stanovišti (v platném ÚP ML rezerva pro bydlení) – v Zadání ÚP ML je zpracován požadavek na rozvoj území pouze po výše uvedené silnici.
- Akceptování nesouhlasu s rozšiřováním ploch výroby pod „elektrometalem“ na plochách zemědělských směrem ke Kosovému potoku (potřeba další ploch není odůvodněna).
- Prověření možnosti využití v lokalitě Stavební mlýn – bude upraveno využití tak, aby zde mohli stávající provozy být zachovány, vzhledem k tomu, že se jedná o část údolní nivy Kosového potoka, nelze akceptovat nový rozvoj plochy.

- **Během jednání proběhla diskuse nad následujícím:**

- Návrh využití lokality P16, tj. Arnika:
 - část osazenstva prosazuje umožnění výstavby vícepodlažního hotelového domu, další včetně pořizovatele a zpracovatele ÚP vyzdvihují potřebu vzniku lokálního centra v této oblasti, tj. lázeňské části města (lokality je tímto způsobem i nyní využívána)
 - o lokalitě nyní nebylo rozhodnuto, ale nabízí se několik variant řešení, nicméně v každém z nich se předpokládá zachování potřeby využití alespoň části území pro veřejnost, ať už formou veřejného prostranství či občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury
- Vhodnost vymezení zastavitelné plochy mezi lokalitou U Pily a železnici – požadavky na odstranění této lokality spočívaly v terénních nerovnostech v území, nicméně vzhledem k existující veřejné infrastruktuře bylo dohodnuto, že tato zastavitelná plocha v území zůstane, možnosti řešení jednotlivých záměrů se budou odvíjet od konkrétních požadavků.
- Řešení dopravní obsluhy v lokalitách Dobrovského a Staré Úšovice – bude řešeno pouze orientačně, tj. zpracováním směrů prostupnosti území, jedná se o detailnější řešení, které není řešitelné v mezích územního plánu a mohlo by naopak do budoucna způsobit problémy.
- Zachování zahrádkových osad:
 - sympatizanti výše uvedeného argumentovaly jejich neodmyslitelnou historickou stopou, zvýšení množství zeleně uvnitř zastavěného území,

- bylo vysvětleno, že ÚP nabízí širší možnosti stávajícího území, jinak řečeno, dále mohou být pozemky využívány stávajícím způsobem, tj. jako zahrádky, možností je, ale výstavba RD, není ovšem možné pozemky dělit a tím pádem prodávat do osobního vlastnictví
- Většina nakonec souhlasila s vymístěním zahrádek do lokalit, kde mohou být zahrádky rozprodány, tj. ke Kosovému potoku za železnici a koncepce tak v návrhu ÚP zůstane zachována.

Závěr:

Pořizovatel bude usilovat při dohadovacích řízeních v souladu s výše uvedeným, tzn. požadavky města.

Zpracovala: Ing. Lišková Miluše, vedoucí oddělení územního plánování, 3.10.2022 Mariánské Lázně