Městský úřad Mariánské Lázně

Odbor Stavební úřad, oddělení územního plánování

adresa: Městský úřad Mariánské Lázně, Příčná 647, 353 01 Mariánské Lázně; telefon: 354 922 111,
fax: 354 623 186, e-mail: muml@muml.cz, IČ: 00254061, DIČ: CZ00254061

Mariánské Lázně, dne 23.08.2022

Č.j: STAV/22/3393/AB
Spis. zn.: STAV/20/866/AB
Vyřizuje: Ing. arch. Blanka Alblová
E-mail: blanka.alblova@muml.cz
Telefon: 354 922 113

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU STARÁ VODA

ZA OBDOBÍ 11/2017 – 02/2022

S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ ZMĚN Č. 1, 2, 3 a 4

Schválená zastupitelstvem obce dne 30. srpna 2022

Pořizovatel: Městský úřad Mariánské Lázně, Stavební úřad, oddělení územního plánování, Příčná 647/3, 353 01 Mariánské Lázně
Určený zastupitel: Eva Procházková – starostka obce Stará Voda
Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Stará Voda

Obsah

Úvod – základní údaje ……. 3

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 …… 3
A.1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu …… 3
A.2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán …….. 10
A.3. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území 12

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů …. 13

C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem ……. 13
C.1. Vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje České republiky ……..…….. 13
C.2. Vyhodnocení souladu územního plánu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje……...……. 13

D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona …… 14

E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny …… 14

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 ……. 23

G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno ……..... 24

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 ……. 24

I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny ……. 24

J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje …..…… 24

Závěr…….. 24

Úvod – základní údaje

- Územní plán Stará Voda byl vydán zastupitelstvem obce Stará Voda formou opatření obecné povahy č.j. 1/ÚP/SV/2017; STAV/17/3766/DK; 630/17/StV ze dne 24.10.2017 a nabyl účinnosti dne 13.11.2017.
- Zpráva o uplatňování Územního plánu Stará Voda v uplynulém období (dále také „Zpráva“) je zpracována na základě ustanovení § 55 odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.
- Orgánem příslušným ke schválení této Zprávy je Zastupitelstvo obce Stará Voda.
- Pořizovatelem této Zprávy je Městský úřad Mariánské Lázně, Stavební úřad, oddělení územního plánování, Ruská 155, 353 01 Mariánské Lázně.
- Pořizovatel ve spolupráci se zastupitelem určeným pro spolupráci s pořizovatelem - starostkou obce vycházel při přípravě návrhu Zprávy z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5, Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění aktualizace č.1, platného ÚP Stará Voda, Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Mariánské Lázně a dalších podkladů.
- Obec Stará Voda se nachází v Karlovarském kraji v okrese Cheb. Je samostatnou obcí se sídlem obecního úřadu a z hlediska správního uspořádání patří do správního obvodu obce s rozšířenou působností Mariánské Lázně. Obec Stará Voda zahrnuje tato prostorově oddělená sídla – Stará Voda, Háj, Jedlová, Vysoká a Sekerské Chalupy.
- Území obce tvoří šest katastrálních území:
  - k.ú. Háj u Staré Vody
  - k.ú. Jedlová u Staré Vody
  - k.ú. Nové Mohelno
  - k.ú. Slatina u Staré Vody
  - k.ú. Stará Voda u Mariánských Lázní
  - k.ú. Vysoká u Staré Vody
- Území obce sousedí s následujícími územními jednotkami:
  - obec Lipová
  - město Lázně Kynžvart
  - obec Dolní Žandov
  - obec Tři Sekery
  - obec Valy

  Na západní straně sousedí obec se Spolkovou republikou Německo (s Bavorskem).

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.

A.1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Sídla Stará Voda, Háj, Jedlová, Vysoká a Sekerské Chalupy se dle ÚP mají rozvíjet jako prostorově oddělená. Obec Stará Voda je a zůstane centrem převážně bydlení v symbióze s ostatními funkcemi – rekreační, vybavenost, výroba, služby a sport. Sídla Háj, Jedlová, Vysoká a Sekerské Chalupy jsou a dále budou centrem bydlení a rekreace s odpovídajícími službami.
Urbanistická koncepce rozvoje řešených sídel sleduje historicky založené trendy, reaguje na nové podmínky společenského, hospodářského a územního vývoje a v neposlední řadě ve funkčním uspořádání klade důraz na vytváření podmínek pro rozvoj hlavních funkcí v území. Navržená urbanistická koncepce zachovává relativní ucelenost sídel a preferuje kvalitativní zlepšení života obyvatel a zlepšování služeb za předpokladu dalšího nárůstu jejich počtu. Návrh počítá s prioritním rozvojem v již zastavěných územích. Z hlediska obecnější urbanistické koncepce je návrh koncipován v rámci přirozených hranic sídel. Hlavním urbanistickým cílem bylo vymezit a scelit zastavitelné území sídel, zkoordinovat investiční zájmy, vyřešit dopravní závady v území, zajistit ochranu přírodních a kulturních hodnot a najít nové využití pro opuštěné a nevyužité území.

Dle textové části územního plánu se Stará Voda, Háj, Jedlová, Vysoká a Sekerské Chalupy mají rozvíjet jako prostorově oddělená sídla, a to jako souvisle urbanizovaná území. Stávající rozptýlené objekty (mimo zastavitelné plochy) nemají být významně rozšiřovány s výjimkou doplňkového vybavení. Ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla ani sídelní lokality.
Obec Stará Voda má zůstat centrem převážně bydlení v symbióze s ostatními funkcemi – rekreační, vybavenost, výroba, služby a sport. Sídla Háj, Jedlová, Vysoká a Sekerské Chalupy budou nadále určena pro funkce bydlení a rekreace s odpovídajícími službami.
Hranice zastavěného území je v Územním plánu Stará Voda vymezena ke dni 30.8.2016.
Obec se rozvíjí v souladu s navrženou základní urbanistickou koncepcí, zatím převážně v zastavěném území a dosud se nevyskytly požadavky na její změnu.

Územní plán Stará Voda vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Zařazení dle vyhlášky č.501/2006 Sb.	Členění použité v územním plánu Stará Voda
▪ plochy bydlení	- plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)
	- plochy bydlení - v bytových domech (BH)
	- plochy bydlení - se specifickým využitím (BX)
▪ plochy smíšené obytné	- plochy smíšené obytné - venkovské (SV)
	- plochy smíšené obytné - rekreační (SR)
	- plochy smíšené obytné - se specifickým využitím (SX)
▪ plochy občanského vybavení	- plochy občanského vybavení (OV)
	- plochy občanského vybavení – tělových. a sport. zařízení (OS)
	- plochy občanského vybavení - hřbitovy (OH)
▪ plochy technické infrastruktury	- plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě (TI)
	- plochy technické infrastruktury - koridory (TI1)
▪ plochy dopravní infrastruktury	- plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)
	- plochy dopravní infrastruktury - železniční (drážní) (DZ)
▪ plochy výroby a skladování	- plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)
	- plochy výroby a skladování - těžký průmysl a energetika (VT)
	- plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL)
▪ plochy rekreace	- plochy rekreace - zahrádkové osady (RZ)
	- plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)
	- plochy rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH)
▪ plochy veřejných prostranství	- plochy veřejných prostranství (PV)
	- plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)
▪ plochy zemědělské	- plochy zemědělské - travní (NZ1)
	- plochy zemědělské - orné (NZ2)
	- plochy zemědělské - zahrady (NZ3)
▪ plochy vodní a vodohospodářské	- plochy vodní a vodohospodářské (W)
▪ plochy lesní	- plochy lesní - hospodářské (NL1)
	- plochy lesní - ochranné (NL2)
▪ plochy přírodní	- plochy přírodní (NP)
▪ plochy těžby nerostů	- plochy těžby nerostů - nezastavitelné (NT)

Dosavadní využití zastavitelných rozvojových ploch vymezených v platném Územním plánu Stará Voda (dále také "ÚP") je uvedeno v následující tabulce:

Číslo plochy	Katastrální území	Výměra (ha)	Využito (ha)	Funkční využití plochy	Poznámka
Z1	Vysoká u Staré Vody	0,51	0,51	Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)	západ sídla Vysoká
Z2	Vysoká u Staré Vody	0,51	0,04	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)	sever sídla Vysoká
Z3	Stará Voda u Mariánských Lázní	0,98	0	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV) Plochy dopravní infrastr. - silniční (DS)	západ sídla Stará Voda

Z4	Stará Voda u Mariánských Lázní	0,21	0	Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)	západ sídla Stará Voda
Z5	Stará Voda u Mariánských Lázní	0,18	0,12	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	sever sídla Stará Voda
Z6	Stará Voda u Mariánských Lázní	3,59	0	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	jihozápad sídla Stará Voda
Z7	Stará Voda u Mariánských Lázní	1,3	0	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV) a plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)	jih sídla Stará Voda
Z8	Stará Voda u Mariánských Lázní	1,45	0	Plochy bydlení vesnického (BV)	východ sídla Stará Voda
Z9	Stará Voda u Mariánských Lázní	0,72	0	Plochy bydlení - se specifickým využitím (BX)	severovýchod sídla Stará Voda
Z10	Stará Voda u Mariánských Lázní	1,17	0,25	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL)	mezi Starou Vodou a lokalitou U nádraží
Z12	Stará Voda u Mariánských Lázní	1,30	0	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL) a plochy dopr. infrastruktury silniční (DS)	jihovýchod lokality U nádraží
Z13	Stará Voda u Mariánských Lázní	3,40	0,42	Plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)	východní okraj sídla Sekerské Chalupy
Z14	Stará Voda u Mariánských Lázní	0,53	0,25	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	východ sídla Sekerské Chalupy
Z15	Stará Voda u Mariánských Lázní	3,9	0,04	plochy smíšené obytné - rekreační (SR)	střed-sever sídla Sekerské Chalupy
Z16	Stará Voda u Mariánských Lázní	0,04	0	Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě (TI)	střed-jih sídla Sekerské Chalupy
Z17	Jedlová u Staré Vody	0,43	0,06	Plochy občanského vybavení - hřbitovy (OH)	sever sídla Jedlová
Z18	Stará Voda u Mariánských Lázní	14,95	0	Plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)	severovýchodní okraj sídla Stará Voda
Z19	Stará Voda u Mariánských Lázní	0,76	0	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	jihovýchod sídla Stará Voda
Z20	Vysoká u Staré Vody	0,19	0	Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)	východ sídla Vysoká

Vyhodnocení využití vymezených ploch s rozdílným způsobem využití v jednotlivých sídlech:

Stará Voda

Rozvojové potřeby obce byly doposud řešeny převážně v zastavěném území, zastavitelné plochy byly využity pouze z malé části.

Bydlení - vymezené rozvojové zastavitelné plochy určené pro bydlení nebyly doposud využity. V rámci zastavěného území se nachází poměrně velké množství doposud nevyužitých ploch pro bydlení, které lze využít pro novou výstavbu. Ve sledovaném období byla realizována stavba pouze několika rodinných domů. Většina v rámci zastavěného území. Další rodinné domy byly povoleny stavebním úřadem, většina v zastavěném území a některé i v zastavitelné ploše č.Z9, ale jejich výstavba nebyla dosud realizována.

Výroba - z vymezených rozvojových zastavitelných ploch určených pro výrobu byla doposud využita pouze část zastavitelné plochy č. Z.10. Zastavitelná plocha č. Z12, určená pro VL, nebyla dosud využita. V rámci zastavěného území se na západě sídla nachází stávající „Plocha výroby a skladování - zemědělská výroba (ZV)“, určená pro zařízení zemědělské výroby, drobné výroby, pro služby a sklady, která není doposud zcela využívána.

Občanská vybavenost, veřejná prostranství – jednotlivá zařízení mohou být kromě ploch občanského vybavení součástí ploch pro bydlení a ploch smíšených obytných. Nové objekty obchodu a služeb mohou být umístěny v několika k tomu určených plochách. Ve smíšených zónách se počítá s výstavbou drobné vybavenosti a služeb především v centrech sídel. V rámci územního plánu je ve Staré Vodě řešeno rozšíření sportovní plochy a navržena cyklistická trasa a turistická trasa.

Rekreace – V sídle Stará Voda jsou tři stávající Plochy rekreace - zahrádkové osady (RZ) určené pro zahrádkářské osady. Jednu z nich vlastník pozemku hodlá změnit na plochy smíšené obytné – venkovské SV (viz dále v textu Zprávy). Pro stavbu rekreačních objektů nejsou v sídle Stará voda navrženy žádné plochy. Nachází se zde pouze jeden pozemek se stávajícím využitím jako „Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)“, který ale vlastník požaduje změnit na plochy pro trvalé bydlení - „Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)“ nebo pro „Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)“ – viz dále v textu Zprávy.

Technická infrastruktura – ve Staré Vodě je vymezen koridor pro vedení technické infrastruktury jako „Plochy technické infrastruktury - koridory (TI1)" pro VPS VT 01, a to v souladu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje - pro veřejně prospěšnou stavbu VPS č. E 07 - Vedení 2x110 kV - propojení TR Vítkov/TR Jindřichov-TR Drmoul. Tato stavba je ale již realizována, proto by měl být koridor z ÚP změnou odstraněn. Pro technickou infrastrukturu nejsou v sídle Stará Voda navrženy nové plochy, jsou tam pouze dvě stávající (jedna pro vodojem mezi Sekerskými Chalupami a Starou Vodou a další pro regulační stanici plynu v severní části území u závodu EUTIT)

Dopravní infrastruktura - v sídle Stará Voda je navržen koridor pro dopravní infrastrukturu - přeložku silnice 1/21 jako VPS WD.01 (v souladu se ZÚR KK, kde je pod č. D10).

V územním plánu je počítáno s modernizací železniční trati - je navržena územní rezerva R1. Územní rezervou je řešen koridor pro modernizaci trati, spočívající ve směrových úpravách za účelem zvýšení traťové rychlosti na 160km/hod. pro klasické soupravy. Na základě vyjádření Ministerstva dopravy k návrhu Zprávy je možné tento koridor z ÚP odstranit.

Asanace území - v sídle Stará Voda a v okolí jsou navrženy tři plochy určené k asanaci – při vjezdu do Staré Vody od severu v místě napojení plánované VPS WD 01 - přeložka silnice I/21 - na stávající trasu, dále v místě jejího napojení na stávající trasu jižně od Staré Vody a v místě jižně od budovy firmy EUTIT. Asanace je navržena z důvodu plánované přeložky a nebyla zatím zrealizována.

Vysoká

Bydlení - v sídle je v rámci zastavěného území (plus zastavitelná plocha č. Z.20) navrženo dostatek ploch pro „Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)“, které nejsou doposud využity. Dále je zde navrženo velké množství „Ploch smíšených obytných – rekreačních (SR)“, které umožňují i funkci bydlení a nejsou doposud využity.

Rekreace - v sídle je v rámci zastavěného území navrženo několik větších pozemků pro „Plochy smíšené obytné - rekreační (SR)“, které umožňují výstavbu rekreačních objektů a nebyly doposud využity.

Výroba - ve Vysoké je velká stávající „Plocha výroby a skladování - zemědělská výroba (ZV)“, určená pro zařízení zemědělské výroby, drobné výroby, pro služby a sklady, která je ale téměř celá využívána. K ní přiléhá zastavitelná plocha Z.2, taktéž určená pro VZ, ale je doposud nevyužitá.

Občanská vybavenost, veřejná prostranství - jednotlivá zařízení OV mohou být součástí ploch smíšených obytných především v centru sídla.

Ve Vysoké je územním plánem vymezeno dostatečné množství „Ploch veřejných prostranství (PV)“ a „Ploch veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)“ a na některé z nich (na ploše bývalé „návsi“) je v ÚP vymezeno předkupní právo pro obec Stará Voda.

Dopravní infrastruktura – nová DI se nenavrhuje, je třeba ale opravy technického stavu komunikací a úpravy šířkových poměrů komunikací a nepřehledných částí komunikací, což ovšem nelze řešit územním plánem.
Technická infrastruktura – na východě sídla je v zastavěném území navržena zatím nevyužitá „Plocha pro technickou infrastrukturu (TI). Je určena pro VPS WT 12 - Čistírna odpadních vod - Vysoká.

Jedlová
Jedná se o sídlo určené téměř výhradně k rekreaci jen s menším podílem ploch obytných.
Bydlení - nová zástavba je navržena v rámci obnovy a rozšíření původní urbanistické struktury obce. Návrh počítá s rozvojem zejména v zastavěném území. Východní část sídla je určena převážně pro plochy smíšené obytné - venkovské, doplněné plochou smíšenou obytnou – rekreační. Plochy nebyly zatím plně využity.
Rekreace - v Jedlové je pro rekreaci určena převážná část ploch. Většina umožňuje individuální rodinnou rekreaci např. „Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)“, „Plochy rekreace - zahrádkové osady (RZ)“ a „Plochy smíšené obytné – rekreační (SR)“. Jihovýchodní část je využívána jako „Plochy rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH)“, které jsou určeny pro plochy rekreačních osad.
Občanská vybavenost – jednotlivá zařízení občanského vybavení mohou být součástí ploch smíšených obytných ve východní části sídla. Severně od zastavěného území jedlové (ale už na katastru Staré Voda u Mariánských Lázní) je jediná plocha vymezená pro občanskou vybavenost - zastavitelná plocha Z.17 - určená pro „Plochy občanského vybavení - hřbitovy (OH)“. Ta je již zčásti využívána jako pohřebiště.
Dopravní infrastruktura - od jihozápadního okraje řešeného území přes Slatinu, sídlo Jedlová směrem do Staré Vody je navržena nová cyklotrasa, navazující na stávající cyklistickou trasu.
Na jižním okraji sídla je navržena plocha změny v krajině pro vodní plochu, která nebyla zatím využita. S rozvojem dalších zastavitelných ploch se v sídle nepočítá.
Veřejná prostranství - „Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)“ se nacházejí ve východní části Jedlové.
Technická infrastruktura - pro technickou infrastrukturu se v sídle nenavrhují žádné plochy.

Sekerské Chalupy
Bydlení – v sídle je navrženo dostatek ploch umožňujících bydlení (BV, SR, SV) a to jak v zastavěném území, tak v zastavitelných plochách č.Z.14 a Z.15. Plochy nebyly zatím plně využity.
Občanská vybavenost - jednotlivá zařízení občanského vybavení mohou být součástí ploch smíšených obytných SR a SV či ploch pro bydlení „Ploch bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)“.
Veřejná prostranství - „Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)“ jsou vymezeny na značné části obecních pozemků přilehlých ke komunikací procházející sídlem ze západu na východ a v nejjižnější části zastavěného území.
Rekreace – V rámci územního plánu je v sídle vymezeno dostatek ploch se zaměřením na rekreaci. V řešeném území jsou navrženy plochy, které umožňují například individuální rekreaci např. „Plochy rekreace - zahrádkové osady (RZ)“ a „Plochy smíšené obytné – rekreační (SR)“. Plochy nebyly zatím plně využity.
Technická infrastruktura – v Sekerských Chalupách je naplánována plocha pro technickou infrastrukturu v zastavitelné ploše č.Z.16 - pro VPS č. WT 10 (Čistírna odpadních vod - Sekerské Chalupy)
Dopravní infrastruktura – v lokalitě zastavitelné plochy Z.15 je navržena VPS WD 05 - Obslužná komunikace Sekerské Chalupy.
Výroba - umístění staveb pro drobnou výrobu, sloužící pro vymezenou lokalitu, umožňují i plochy primárně určené pro bydlení (BV a SV).

Háj
V sídle Háj je vymezeno pouze několik menších „Ploch smíšených obytných – rekreačních (SR)“ v zastavěném území, které umožňují bydlení, rekreaci i případně funkci občanského vybavení. Další rozvoj není plánován.

Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch, ploch stabilizovaných a ploch přestavby:

Využití ploch bydlení:

Označení zastavitelné plochy	Kód a specifikace využití	Dotčená k.ú.	Plocha (v ha)	Využito (v ha) %
Z3	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	Stará Voda u Mariánských Lázní	0,83	0
Z6	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	Stará Voda u Mariánských Lázní	3,59	0

Z7	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	Stará Voda u Mariánských Lázní	1,24	0
Z8	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	Stará Voda u Mariánských Lázní	1,45	0
Z9	Plochy bydlení - se specifickým využitím (BX)	Stará Voda u Mariánských Lázní	0,72	0
Z14	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	Stará Voda u Mariánských Lázní	0,53	0,25
Z19	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	Stará Voda u Mariánských Lázní	0,76	0
Celkem zastavitelné plochy			9,12	0,25ha 3%
Nevyužité části stabilizovaných a přestavbových ploch				
Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)		Stará Voda u Mariánských Lázní	4,68	0,19
Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)		Stará Voda u Mariánských Lázní-Seker. Chalupy	0,83	0,08
Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)		Vysoká u Staré Vody	0,6	
Plochy bydlení - se specifickým využitím (BX)		Stará Voda u Mariánských Lázní	0,26	
Celkem			**15,48**	**0,44ha**
V obci je zatím využito pouze cca 3 % zastavitelných ploch vymezených v ÚP pro bydlení. Zbývá ještě cca 15,04ha.				

Využití Ploch smíšených obytných – venkovských a se specifickým využitím

Označení plochy	Kód a specifikace využití	Dotčená k.ú.	Plocha (v ha)	Využito(v ha)
Z1	Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)	Vysoká u Staré Vody	0,51	0,51
Z4	Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)	Stará Voda u Mariánských Lázní	0,21	0
Z20	Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)	Vysoká u Staré Vody	0,19	0
Celkem zastavitelné plochy			0,91	0,51ha (56%)
Nevyužité části stabilizovaných a přestavbových ploch				
Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)		Stará Voda u Mariánských Lázní	1,67	0,93
Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)		Vysoká u Staré Vody	2,0	0,26
Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)		Jedlová u Staré Vody	0,56	
Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím (SX)		Stará Voda u Mariánských Lázní	1,03	
Celkem			**6,17**	**1,70**
V obci bylo zatím využito cca 56 % zastavitelných Ploch smíšených obytných – venkovských vymezených v ÚP. Pro plochy smíšené obytné – venkovské a se specifickým využitím zbývá ještě cca 4,47ha. Nové plochy pro hromadné bydlení ÚP nenavrhuje a stávající jsou využity plně.				

Využití Ploch smíšených obytných – rekreačních

Označení plochy	Kód a specifikace využití	Dotčená k.ú.	Plocha (v ha)	Využito (v ha) %
Z15	Plochy smíšené obytné - rekreační (SR)	Stará Voda u Mar. Lázní (Seker. Chalupy)	3,9	0,04 0,5%

Nevyužité části stabilizovaných a přestavbových ploch			
Plochy smíšené obytné - rekreační (SR)	Stará Voda u Mariánských Lázní (Seker. Chalupy)	3,38	0,40
Plochy smíšené obytné - rekreační (SR)	Vysoká u Staré Vody	2,5	0,23
Celkem		**9,78**	**0,67ha**
V obci je zatím využito pouze cca 0,5% zastavitelných Ploch smíšených obytných – rekreačních vymezených v ÚP. Zbývá ještě cca 9,11ha.			

Využití Ploch rekreace – ploch staveb pro rodinnou rekreaci

Nevyužité části stabilizovaných a přestavbových ploch			
Kód a specifikace využití	Dotčená k.ú.	Plocha (v ha)	Využito (v ha)
Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)	Háj u Staré Vody	**0,06**	
V obci nejsou vymezeny žádné nové zastavitelné Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci. V přestavbových plochách zbývá 0,06 ha.			

Využití Ploch rekreace – ploch staveb pro hromadnou rekreaci

Nevyužité části stabilizovaných a přestavbových ploch			
Kód a specifikace využití	Dotčená k.ú.	Plocha (v ha)	Využito (v ha)
Plochy rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH)	Jedlová u Staré Vody	**0,1**	
V obci nejsou vymezeny žádné nové zastavitelné Plochy rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci. Ve stabilizovaných plochách zbývá rezerva cca 0,1 ha.			

Využití Ploch občanského vybavení

Označení plochy	Kód a specifikace využití	Dotčená k.ú.	Plocha (v ha)	Využito (v ha)
Z5	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	Stará Voda u Mariánských Lázní	0,18	0,12
Z17	Plochy občanského vybavení - hřbitovy (OH)	Jedlová u Staré Vody	0,43	0,06
Celkem			**0,61**	**0,18ha 29%**
V obci bylo zatím využito cca 29 % zastavitelných Ploch občanského vybavení vymezených v ÚP. Pro plochy občanského vybavení zbývá ještě cca 0,43ha. Navíc je možné pro občanskou vybavenost využít i plochy smíšené (obytné a rekreační -viz výše), pro které je vymezeno a nevyužito ještě 5,66ha.				

Využití Ploch výroby

Označení plochy	Kód a specifikace využití	Dotčená k.ú.	Plocha (v ha)	Využito (v ha)
Z2	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)	Vysoká u Staré Vody	0,51	0,04
Z10	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL)	Stará Voda u Mariánských Lázní	1,17	0,25
Z12	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL)	Stará Voda u Mariánských Lázní	1,14	0
Celkem zastavitelné plochy			2,82	0,29ha 10%

Nevyužité části stabilizovaných a přestavbových ploch			
Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)	Stará Voda u Mariánských Lázní	1,0	
Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)	Vysoká u Staré Vody	0,76	
Celkem		**4,58**	
V obci bylo zatím využito cca 10 % zastavitelných ploch pro výrobu. Včetně nevyužitých částí stabilizovaných ploch je pro výrobu vymezeno ještě cca 4,29 ha (pro VZ 2,23 ha a 2,06 pro VL). Zařízení drobné výroby je také možné umisťovat do ploch SV.			

Závěr:
Z výše uvedených tabulek je zřejmé, že za 4 roky od vydání ÚP Stará Voda byla v obci využita jen malá část zastavitelných ploch a že i ve stabilizovaných nebo v plochách přestavby v zastavěném území zbývá také ještě poměrně dostatek ploch k využití. Bylo realizováno několik rodinných domů, hlavně v plochách pro bydlení (BV, SV) v jihozápadní části sídla Stará Voda (BV) a na jihu a západě sídla Vysoká (SV). K částečnému rozvoji došlo i ve východní části sídla Sekerské Chalupy (BV a SR) a na severu Jedlové, kde byla zčásti již využita zastavitelná plocha občanského vybavení (OH). Ze zastavitelných ploch došlo k největšímu rozvoji v ploše Z1 a Z14. Výstavba dalších rodinných domů je v přípravě nebo ve výstavbě v lokalitách v severovýchodní části sídla Stará Voda (BX). Nová výstavba se plánuje i v zastavitelné ploše Z15 (SR) ve střední části Sekerských Chalup. Ze zastavitelných ploch byly částečně využity plochy pro lehkou a zemědělskou výrobu (VZ, VL) a pro sport (OS).

Nové plochy DS a TI nebude pravděpodobně třeba samostatně vymezovat, jelikož komunikace sloužící pro obsluhu tohoto území, plochy pěšího provozu a liniové stavby technické infrastruktury včetně příslušných stanic lze umisťovat ve všech zastavěných a zastavitelných plochách. Pouze v případě záměru obce nebo správce sítě by bylo nutné pro některá zařízení technické infrastruktury vymezit další plochu.

Na území obce Stará Voda je vymezeno dostatečné množství ploch pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení, výrobu, veřejná prostranství a sport. Veřejná prostranství jsou vymezena v dostatečné výměře, jen je třeba prověřit, zda si změna ploch ZV na SR v lokalitě č. 3 nevyžádá vymezení ZV v jiné lokalitě.

Požadavky pro zpracování návrhu změny územního plánu:
- *prověřit potřebu dalších ploch pro TI, popř. jejich vymezení*
- *prověřit možnost odstranění koridoru pro TI – pro veřejně prospěšnou stavbu VPS VT 01*
- *prověřit vyznačení plochy pro dopravní infrastrukturu – silniční a v souladu s vyjádřením Ministerstva dopravy v rámci projednání Zprávy a s aktuálními metodikami MMR vymezit koridor pro DI pro celou plánovanou přeložku (i pro část, která je nyní označena jako zastavitelná plocha)*
- *pokud budou změnami některá veřejná prostranství zrušena a navržena pro jinou funkci, je třeba prověřit potřebu vymezení veřejných prostranství v jiných lokalitách*
- *změna Územního plánu zohlední zrealizované stavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby (pokud jsou již evidovány v katastru nemovitostí) a zahrne je do stabilizovaných ploch*
- *v rámci změny územního plánu bude provedena aktualizace hranice zastavěného území*

A.2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

Od doby vydání Územního plánu do doby zpracování této Zprávy došlo ke změně podmínek, na jejichž základě byl tento územní plán vydán.

a. Změny podmínek, ze kterých vyplývají další požadavky:

Změny právních předpisů:
Od doby vydání ÚP vešly v účinnost novely stavebního zákona:
- zákon č. 225/2017 Sb.
- zákon č. 169/2018 Sb.
- zákon č. 312/2019 Sb.
- zákon č. 47/2020 Sb.
- zákon č. 403/2020 Sb.
- zákon č. 277/2019 Sb.

a vyhlášky č.500/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území:
- vyhláška č.13/2018 Sb.

Novelou stavebního zákona, provedenou zákonem č. 225/2017 Sb., a účinnou od 1. 1. 2018, byl kromě dalších změn do stavebního zákona vložen požadavek, aby územní plán vymezoval kromě zastavitelných ploch a ploch přestavby také plochy změn v krajině a byla zavedena možnost na základě rozhodnutí zastupitelstva pořídit územní plán nebo jeho část s prvky regulačního plánu. I touto novelou bylo upraveno ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona týkající se umísťování staveb v nezastavěném území. Z novely stavebního zákona dále vyplývá zavedení povinnosti zajistit vyhotovení úplného znění územního plánu po vydání poslední změny. Nově musí být územně plánovací dokumentace nebo změna a úplné znění územně plánovací dokumentace po vydání poslední změny vyhotovena i v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu.
Novelizována byla vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, stanoví nejen obsah, ale také strukturu závazných částí územně plánovací dokumentace.
Novela č.403/2020 doplnila do stavebního zákona § 23b, v němž upřesnila pojem „územní rezerva“.

Požadavky pro zpracování návrhu změny územního plánu:

- *ÚP bude uveden do souladu s aktuálními právními předpisy (např. se bude jednat o uvedení názvů jednotlivých kapitol textové části ÚP do souladu s názvy kapitol, uvedenými v příloze č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb., včetně úpravy obsahu předmětných kapitol). I v průběhu pořizování změny ÚP budou použity aktuální změněné přílohy vyhlášky. Jde o úpravu ÚP v oblasti „obsah a struktura“ územního plánu. Dále je nezbytné po vydání změn ÚP vyhotovit úplné znění ÚP po jeho změnách, protože dle platného znění stavebního zákona nabývá změna územního plánu účinnosti teprve po doručení změny a úplného znění územního plánu po této změně veřejnou vyhláškou. Obě dokumentace budou v souladu s požadavky stavebního zákona vyhotoveny i v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.*
- *projektant prověří potřebu ponechání územních rezerv stanovených územním plánem a jejich plošné nároky, popřípadě rezervy odstraní nebo převede na plochy zastavitelné (resp. koridor) - viz kapitola E.1- Požadavky vyplývající z projednání Zprávy*
- *pokud během zpracování návrhu změn ÚP vejdou v účinnost další novely právních předpisů, nebo nové právní předpisy, bude se jimi zpracovatel změn ÚP řídit.*

Aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky (nástroj územního plánování). Podle poslední schválené aktualizace (č. 4) patří území obce Stará Voda do specifické oblasti SOB9, tedy oblasti**,** ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem *(podrobněji viz kap. C.1 této Zprávy).*

Aktualizace nadřazené územně plánovací dokumentace - Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje
V roce 2018 nabyla účinnosti 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen „ZÚR“) z níž vyplývají požadavky na úpravu ÚP Stará Voda *(podrobněji viz kap. C.2 této Zprávy)*.

Aktualizace územně analytických podkladů
Územní plán Stará Voda je nutné uvést do souladu s poslední, tj. 5. úplnou aktualizací územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Mariánské Lázně, která byla zpracována v listopadu 2020 (dále jen ÚAP) a 5. aktualizací ÚAP Karlovarského Kraje *dle podrobného popisu v kapitole B této Zprávy*.
Konkrétně se bude jednat o doplnění některých chybějících limitů využití území a jevů z ÚAP, případně jejich upřesnění do územního plánu. V případě, kde si změna nebo doplnění nových jevů ÚAP a limitů využití území vyžádá aktualizaci územního plánu, bude tato součástí změny č. 4 ÚP Stará Voda.

Změny podmínek v obci
- v obci byly realizovány úpravy komunikace *„zpomalení průtahu obcí“* za účelem zpomalení dopravy a zvýšení bezpečnosti při průjezdu sídlem Stará Voda - úřadem ÚP byl proto podán podnět k aktualizaci ZÚR KK ve věci prověření realizace záměru VPS D10 s ohledem na tuto skutečnost
- některé veřejně prospěšné stavby byly již zrealizovány a není je třeba v ÚP vymezovat

Nové metodiky a metodické pokyny
- byly vydány některé nové metodické pomůcky pro zpracovávání návrhu ÚP (např. pro vymezování ÚSES, vymezování koridorů TI a DI,)

Aktualizace Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Karlovarského kraje,
spočívající v novém návrhu zásobení obyvatel obce Stará Voda pitnou vodou z prameniště Dyleň.

Vydávaní závazných stanovisek úřadem územního plánování
Na základě novely stavebního zákona začal od 1.1.2018 úřad ÚP vydávat závazná stanoviska k plánovaným záměrům v území. Tato skutečnost vedla k praktickému prověření použitelnosti závazných částí územních plánů a k odhalení některých problémů při jejich výkladu (nejednoznačnost definic pojmů). V této souvislosti UÚP dostal dotazy na možnost výstavby fotovoltaických zdrojů energie, které vyvolaly pochybnosti, zda je možné je umístit v plochách výroby, případně v kterých, ačkoliv ve výčtu možných využití ploch výroby výslovně uvedeny nejsou. Dále došlo v některých případech k tomu, že obec požadovala určité regulativy pro stavbu RD, které ale v ÚP obsaženy nebyly. Proto považujeme za žádoucí nechat projektanta posoudit a prověřit, zda by bylo vhodné pro některou část území zpracovat ÚP s prvky regulačního plánu.

Požadavky pro zpracování návrhu změny územního plánu:

- *prověřit, zda je nutné dále počítat s přeložkou silnice, zda nebude během zpracování změn ÚP odstraněna z nadřazené dokumentace – aktualizací ZÚR KK a v případě nutnosti změnou aktualizovat*
- *prověřit, zda je ÚP v souladu s aktuálními metodikami a metodickými pokyny a případně ho změnou do tohoto souladu uvést*
- *odstranit z ÚP VPS (veřejně prospěšné stavby), které již byly realizovány*
- *prověřit nutnost změnit ÚP v souladu aktualizovaným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Karlovarského kraje*
- *prověřit vhodnost vymezení některých určitých ploch pro fotovoltaické elektrárny (dále jen „FVE"), pokud jsou některé ze stávajících ploch výroby pro umístění FVE nevhodné*
- *prověřit a případně upravit kapitolu vysvětlivky pojmů, aby byly jednoznačné a určité (např. přípustná míra nebo využití, která „nenarušují požadavky na bydlení nad přípustnou míru" či definice pojmu „služby", a další…)*
- *prověřit vhodnost pořízení vymezené části ÚP s prvky regulačního plánu, popřípadě jejich navržení, způsob a důvod regulace bude vždy odůvodněn (budou prověřena zejména území v sídle Sekerské Chalupy)*
- *další požadavky jsou uvedeny v kap.E.1 – Požadavky vyplývající ze zkušeností s rozhodováním podle stávajícího ÚP*

A.3. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Dle 5. úplné aktualizace ÚAP ORP Mariánské Lázně a v něm uvedeného souhrnného vyhodnocení rozboru udržitelného rozvoje území je území řešené Územním plánem Stará Voda hodnoceno kladně ve všech třech pilířích – tedy podmínkách pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Územní podmínky pro udržitelný rozvoj území jsou tedy v obci vyvážené. Platný územní plán vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a vytváří předpoklady pro uspokojení potřeb současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
Při uplatňování Územního plánu Stará Voda od doby jeho vydání do doby zpracování této Zprávy nebyly zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady pro obec s rozšířenou působností Mariánské Lázně (dále jen ÚAP) byly pořízeny v souladu s § 25 – 29 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění. Územně analytické podklady jsou průběžně aktualizovány. Územní plán Stará Voda byl vydán po 4. úplné aktualizaci ÚAP, která byla dokončena v prosinci 2016. V současné době je zpracována 5. úplná aktualizace ÚAP, která byla dokončena k 16.12.2020. V této aktualizaci ÚAP jsou uvedeny pro obec Stará Voda dva problémy, a to úrovňové křížení silnice se železnicí Stará Voda – EUTIT a chybějící odbočovací jízdní pruh na silnici č. I/21 do Sekerských Chalup ve směru od Mariánských Lázní. Zároveň bude nutné uvést Územní plán Stará Voda do souladu s poslední aktualizací ÚAP.
Dle 5. aktualizace ÚAP je v jádrech některých sídel obce Stará Voda urbanisticky hodnotné území, změna ÚP by tuto skutečnost měla změna ÚP zohlednit.

Požadavky pro případné zpracování návrhu změny územního plánu:

V měřítku územního plánu prověřit a případně zapracovat:
- *řešení problému úrovňového křížení silnice se železnicí Stará Voda – EUTIT*

a dále:
- *doplnit chybějící limity využití území a jevů z ÚAP, případně je upřesnit do územního plánu včetně prověření potřeby z nich vyplývající změny*
- *prověřit potřebu stanovení podrobnějších regulativů pro ochranu či obnovu urbanistických hodnot*

C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

C.1. Vyhodnocení souladu Územního plánu Stará Voda s Politikou územního rozvoje České republiky (dále také „PÚR ČR“)

Zásady uvedené v kapitole „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ byly prověřeny a jsou Územním plánem Stará Voda respektovány.

Z PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále jen PÚR ČR) vyplývají i některé **nové požadavky**. **Území obce Stará Voda řadí po aktualizaci č. 4 do Specifické oblasti SOB9**, ve které se projevuje **aktuální problém ohrožení území suchem** a stanovuje v souvislosti s tímto problémem úkoly pro územní plánování.

Požadavky pro případné zpracování návrhu změny územního plánu:
Projektant prověří možnosti a potřebu vytvoření podmínek pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvýšení její retenční a akumulační schopnosti a možnosti řešení hospodaření s vodou i se srážkovými vodami uvnitř urbanizovaného území (v krajině se může jednat např. o návrh změn v krajině formou vymezení koridorů pro revitalizaci vodních toků, obnova cestní sítě, změna druhu pozemku aj., v zastavěném území potom systém veřejných prostranství zeleně, koncepce odkanalizování a další opatření).

C.2. Vyhodnocení souladu Územního plánu Stará Voda se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje (dále také „ZÚR“)

V roce 2018 nabyla účinnosti 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen „ZÚR“). Dle úplného znění ZÚR se řešené území nenachází v žádné rozvojové oblasti rozvojové ose ani specifické oblasti.
Aktualizací ZÚR byly na území Karlovarského kraje dále vymezeny oblasti vlastních krajin a vlastní krajiny jako jejich dílčí skladebné části a byly stanoveny požadavky na zachování a dosažení cílových kvalit krajin a úkoly pro územní plánování. Pro obec Stará Voda se jedná o oblast vlastních krajin Tachovská brázda (E.1) a Český les (E.2). Zásady uvedené v kapitole „Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území“ jsou Územním plánem Stará Voda respektovány.
Aktualizace ZÚR také upřesnila kódy veřejně prospěšných staveb a jejich názvy, konkrétně:
VPS E07 - Vedení 2x110 kV – propojení TR Vítkov/TR Jindřichov-TR Drmoul
D10 – I/21 Stará Voda, přeložka.
Územní plán Stará Voda je až na výše uvedené detaily v souladu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje, doporučujeme ale prověřit, zda je možné odstranit z ÚP koridor pro umístění VPS E07, protože na území obce Stará Voda je stavba již zrealizována. Koridor pro tuto VPS v ZÚR zatím ještě zůstal, ale je předpoklad, že další aktualizací bude ze ZÚR odstraněn.

Dle ZÚR jsou na území obce tyto regionální a nadregionální prvky ÚSES.
Regionální biocentrum č. 375 Dyleň, VPO č. U.72
Regionální biocentrum č. 1123 Kameniště, VPO č. U.75
Nadregionální biokoridor č. 52 – Kladská – Diana – Čerchov, VPO č. U.118
Regionální biokoridor č. 1033 Lažanský les – Dyleň, VPO č. U.597

Regionální biokoridor č. 1035 Zámecký park – K 51, VPO č. U.599 – ten se ale nachází mimo řešené území (hranici řešeného území tvoří železnice, na kterou navazuje stávající zástavba) a po upřesnění do správního území obce Stará Voda nezasahuje.

Ochranná zóna nadregionálního biokoridoru č. 52 – Kladská – Diana – Čerchov není v ZÚR vyznačena.

Aktualizace č.1 ZÚR KK ve správním území obce Stará Voda prvky ÚSES neměnila. V úvahu pak přichází pouze upřesnění do měřítka ÚP dle platné metodiky vymezování ÚSES.

Požadavky pro zpracování návrhu změny územního plánu:

- *skutečnosti vyplývající z Aktualizace č.1 ZÚR budou zapracovány do ÚP v rámci změny č. 4.*
- *Názvy VPS budou uvedeny do souladu s názvy v ZÚR.*
- *Do ÚP bude zapracována informace o oblastech vlastních krajin Tachovská brázda (E.1) a Český les (E.2) a případné změny v ÚP, které zapracování vyvolá - prověřit možnosti obnovy zástavby a vymezení zastavitelných ploch v plochách zaniklých sídel.*
- *Bude prověřena možnost odstranění již zrealizované veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“) E07 a pro ni vymezeného koridoru a také ochranné zóny NRBK 52.*

V současné době se zpracovává návrh Zprávy o uplatňování ZÚR KK za roky 2018-2022. Pokud by byly ZÚR KK zaktualizovány ještě v průběhu zpracování změn ÚP Stará Voda a vyplynul by z nich nový požadavek pro obec Stará Voda, bude ÚP Stará Voda uveden s nimi do souladu.

D. Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

V současné době je v ÚP vymezen dostatek zastavitelných ploch, neboť při současném tempu výstavby vymezené zastavitelné plochy postačují. Z obsahu výše uvedené podkapitoly A.1. vyplývá, že zastavitelné rozvojové plochy vymezené v územním plánu byly doposud využity pouze v minimální míře. Z tohoto hlediska není nutné v ÚP vymezovat další zastavitelné plochy.
Změna ÚP prověří možnost změny funkčního využití některých ploch zařazených do kap. E).

Závěr:
Z výše uvedeného vyhodnocení vyplývá, že od doby vydání Územního plánu Stará Voda do doby zpracování Zprávy došlo ke změně podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán a tyto podmínky si vyžádají určité změny ÚP. V souvislosti s ustanovením § 5 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyplývá potřeba pořízení změny Územního plánu Stará Voda.

E. Pokyny pro zpracování návrhu změn č. 1, 2, 3 a 4 Územního plánu Stará Voda, v rozsahu zadání změny (dle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů)

Obec Stará Voda před zahájením prací na návrhu Zprávy předala pořizovateli tři návrhy na změny Územního plánu Stará Voda, které podali vlastníci příslušných pozemků během let 2020 až 2022 (dále jen „změny ÚP“). Návrhy jsme dle § 46 odst. 3 stavebního zákona posoudili a předložili zastupitelstvu obce ke schválení obsahu změny a záměru jejího pořizování zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona. Zastupitelstvo obce Stará Voda je u všech tří změn schválilo.
Tyto změny, navržené vlastníky pozemků v obci byly a budou dále označeny jako změny č. 1, 2 a 3. Pokyny pro zpracování návrhu změn č. 1, 2 a 3 budou předloženy Zastupitelstvu obce Stará Voda jako součást Zprávy. Lokality změn č. 1, 2 a 3 jsou orientačně znázorněny na obrázcích č. 1, 2 a 3 níže.

Všechny další změny, které vyplynou ze Zprávy o uplatňování budou zpracovány jako Změna č.4.

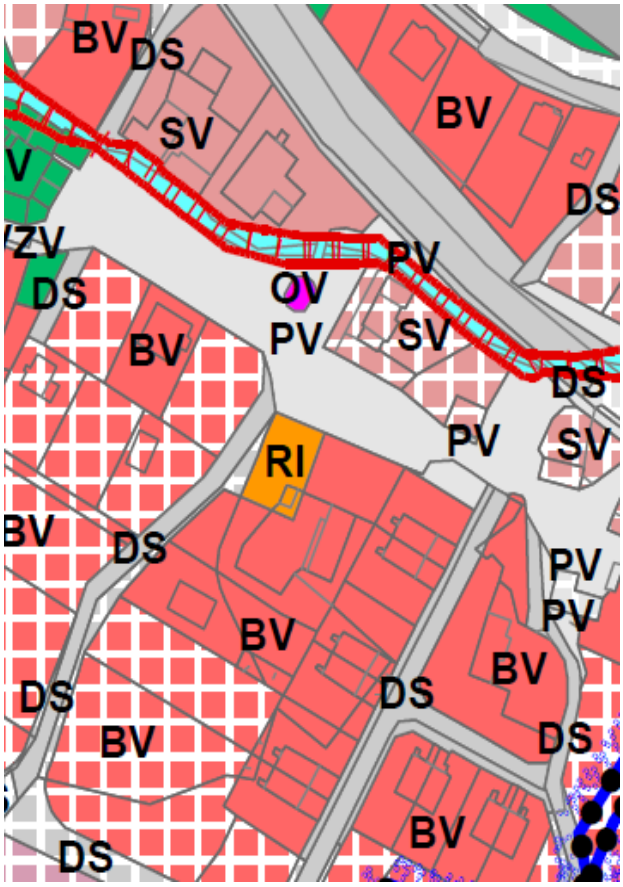
Pořizovatel ve spolupráci se starostkou obce, paní Evou Procházkovou, určenou pro spolupráci s pořizovatelem, vycházel při přípravě návrhu Zprávy z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, a 5, Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění aktualizace č.1, platného Územního plánu Stará Voda, Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Mariánské Lázně, účinných právních předpisů, návrhů na změny územního plánu a dalších podkladů.

Změna č.1

Vlastník požaduje změnu ÚP na pozemku p.č. 108/4 a st.p.č. 40/4, k.ú. Stará Voda u Mariánských Lázní, ze stávajícího využití „Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)“ na plochy bydlení. Požaduje změnu ÚP, která by umožnila využívat výše uvedené pozemky a stavby na nich k trvalému bydlení. Těmto požadavkům by nejlépe odpovídala funkční charakteristika pro „Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)“ nebo pro „Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)“ do nichž je zařazena i většina pozemků v nejbližším okolí.

Obrázek č. 1 – změna č.1, k.ú. Stará Voda u Mariánských Lázní

Stávající ÚP - st.p.č. 40/4 a p.p.č. 108/4 - využití RI:



Navržená změna- st.p.č.40/4 a p.p.č.108/4-BV (či SV):

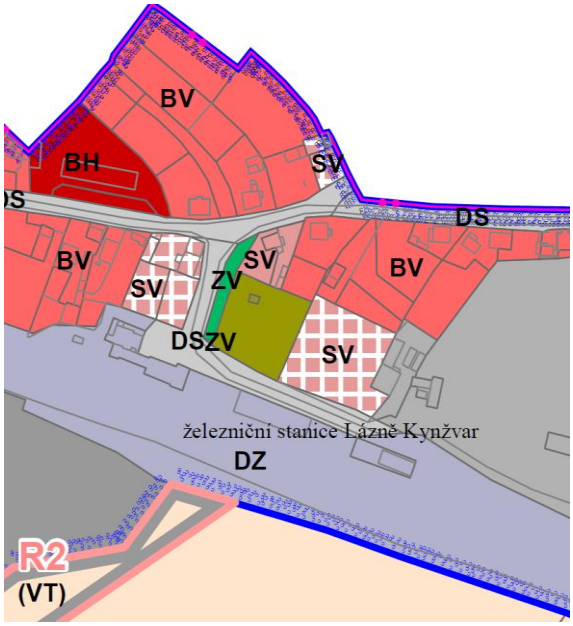


Změna č.2

Vlastník pozemku p.p.č. 2284, k.ú. Stará Voda u Mariánských Lázní, na něm požaduje změnu územního plánu ze stávajícího využití „Plochy rekreace - zahrádkové osady (RZ)“ na „Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)“, aby zde mohl postavit rodinný dům. Rozsah navrhované změny je znázorněn na obr. č.2 níže.

Obrázek č. 2 – změna č. 2, k.ú. Stará Voda u Mariánských Lázní:

Stávající ÚP - p. p. č. 2284 - využití „Plochy rekreace zahrádkové osady (RZ)“:



Navrhovaná změna ÚP - p.p.č. 2284 - „Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)“:

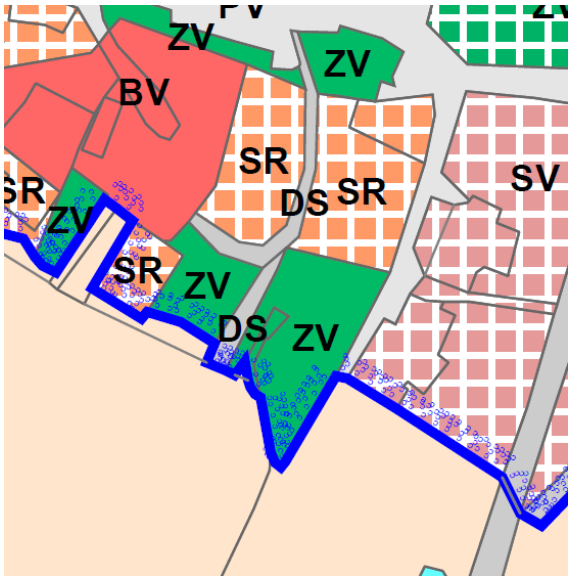


Změna č. 3

Návrh na další změnu Územního plánu Stará Voda podal vlastník pozemků p.č. 84/1 a 84/6 v k.ú. Vysoká u Staré Vody. Na části těchto pozemků navrhuje změnu územního plánu, a to ze stávajícího využití „Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)“ na nové využití „Plochy smíšené obytné - rekreační (SR)“, aby na nich bylo umožněno postavit rodinný dům. Rozsah navrhované změny je znázorněn na obrázku č.3 níže.

Obrázek č. 3 – změna č. 3, k.ú. Vysoká u Staré Vody:

Stávající ÚP – část p.p.č. 84/1 a část p.p.č. 84/6 - využití „Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)“



Navrhovaná změna - část p.p.č. 84/1 a část p.p.č. 84/6 Plochy smíšené obytné - rekreační (SR)“



Všechny další potřebné úpravy, které vyplynou ze Zprávy o uplatňování Územního plánu Stará Voda budou zpracovány jako změna č. 4. (popř. 4a), 4b)…..)

Zastupitelstvo obce Stará Voda stanovuje pro zpracování Změn č. 1, 2, 3 a 4 Územního plánu Stará Voda následující požadavky:

E.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Základní koncepce rozvoje území obce nemá být návrhem měněna, neplánuje se vymezení nových zastavitelných ploch. Navržené změny jsou v rámci zastavěného území a koncepci rozvoje obce neovlivní.

Požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch
Zastavěné území bylo v ÚP Stará Voda vymezeno ke dni 30.8.2016. Jak vyplývá z podrobného vyhodnocení v kap. A a D této Zprávy, v ÚP Stará Voda vymezené zastavitelné plochy byly využity v malé míře, ostatní stavební činnost se v uplynulém období soustředila do již stabilizovaných nebo přestavbových ploch uvnitř zastavěného území.

Požadavky pro zpracování návrhu změny územního plánu:
Změna Územního plánu zohlední zrealizované stavby včetně příslušných pozemků (pokud jsou již evidovány v katastru nemovitostí) v zastavitelných plochách a plochách přestavby a zahrne je do stabilizovaných ploch. Změnou ÚP bude aktualizována hranice zastavěného území pro celé území obce.

Budou prověřeny tyto dílčí změny:

v lokalitě změny č.1
možnost změny využití pozemku p.č. 108/4 a st.p.č. 40/4, k.ú. Stará Voda u Mariánských Lázní, ze stávajícího využití „Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)“ na „Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)“ případně „Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)“

v lokalitě změny č.2
možnost změny využití pozemku p.p.č. 2284, k.ú. Stará Voda u Mariánských Lázní, ze stávajícího využití „Plochy rekreace - zahrádkové osady (RZ)“ na „Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)“

v lokalitě změny č.3
možnost změny využití pozemku p.č. 84/1 a části pozemku p.č. 84/6, v k.ú. Vysoká u Staré Vody, ze stávajícího využití „Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)“ na nové využití „Plochy smíšené obytné - rekreační (SR)“

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn;
V lokalitách změn 1 a 2 nejsou žádné požadavky na změny koncepce veřejné infrastruktury.

Požadavky pro zpracování návrhu změny územního plánu:
V lokalitě změny č. 3 je třeba prověřit potřebu vymezení jiných veřejných prostranství veřejné zeleně, pokud bude stávající plocha ZV změněna na plochy SR, a v případě nutnosti kompenzovat toto zmenšení navržením ploch ZV v jiné části obce.

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona:

Požadavky pro zpracování návrhu změny územního plánu:
- *bude prověřena účelnost vymezení ploch změn v krajině i s ohledem na nové vymezení vlastních krajin v ZÚR KK*
- *budou prověřeny podmínky pro využití nezastavěného území a bude stanoveno, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona z důvodu veřejného zájmu v nezastavěném území*

- *prověřit správnost definice nezastavěného území v kap. „A.3.2.3 Nezastavěná území“ a také definici podmínek pro „Plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území“, jestli je v souladu s definicí v novelizovaném SZ*
- *pokud budou v průběhu projednání zprávy či zpracovávání změny ÚP zjištěny nesrovnalosti či vyplynou další potřeby, změna ÚP je prověří v souladu se základní koncepcí a právními předpisy.*

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje:
Pro lokality změn č. 1-3 z PÚR ČR nevyplývají z hlediska základní koncepce rozvoje území obce, tj. urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny, žádné zvláštní požadavky, pouze u lokality č. 3 je třeba zvážit, zda změna části poz.p.č. 84/6 a 84/1 z veřejné zeleně a plochy smíšené obytné – rekreační (SR) nepodpoří možné ohrožení území suchem - viz kap. C.1 bod c).

Požadavky:
Prověřit, zda si změna č.3 nevyžádá vymezení veřejných prostranství - veřejné zeleně v jiné lokalitě - na úkor jiných ploch zastavitelných nebo ploch přestavby, aby tím byl vyloučen možný negativní vliv na hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaném území – viz úkoly stanovené v PÚR pro oblasti ohrožené suchem v kap.C.1.
Další požadavky vyplývající z PÚR ČR pro zpracování změn ÚP jsou uvedeny výše v kapitole C.1.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem:
Pro lokality změn č. 1-3 ze ZÚR KK nevyplývají z hlediska základní koncepce rozvoje území obce, tj. urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny, žádné zvláštní požadavky.
Požadavky vyplývající ze ZÚR KK pro zpracování změny č.4 ÚP jsou uvedeny výše v kapitole C.2.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů:
Z 5. úplné aktualizace Územně analytických podkladů ORP Mariánské Lázně pro lokality změn č.1-3 nevyplývají z ÚAP žádné zvláštní požadavky.
Požadavky vyplývající z ÚAP pro zpracování změny č. 4 jsou uvedeny výše v kapitole B.

Další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze Zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností:

Požadavky obce
- *viz návrhy na změny ÚP v lokalitách změn č.1-3 v kapitole E*

Požadavky vyplývající ze Zprávy:
- *požadavky jsou v jednotlivých kapitolách, odstavcích či bodech Zprávy uvedeny vždy v závěru (psané kurzívou)*

Požadavky vyplývající ze zkušeností s rozhodováním podle stávajícího ÚP:
- *prověřit kategorizaci dopravní infrastruktury ve stávajícím ÚP - účelové komunikace vymezené v § 2 odst. 2 písm. a) a § 7 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nebudou v územním plánu stanoveny jako plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS) v souladu s § 9 odst. 1, 2, a 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.; budou označeny v textové i grafické části způsobem, ze kterého bude patrné, že se jedná o účelové komunikace*
- *prověřit možnost odstranění podmínky u ploch s využitím BX – požadavek na „bariérové“ bydlení*
- *prověřit definici nezastavěného území, popř. ji změnou uvést do souladu s platnými předpisy*
- *zaktualizovat výpis pozemků dotčených veřejně prospěšnými stavbami pro uplatnění předkupního práva a případné vyvlastnění*
- *prověřit možnost úpravy plochy DS (VPS WD 02 tak), aby nezasahovala do soukromého pozemku p.p.č. 128/1, k.ú. Stará Voda u Mariánských Lázní*
- *rámci zpracování změny č. 4 zajistit koordinaci využívání území s ohledem na širší vztahy, tj. návaznost na platné územně plánovací dokumentace sousedních obcí či na jejich právě zpracovávané změny*
- *prověřit nutnost aktualizovat územní plán z důvodu změny mapového podkladu v případě, že došlo ke změně mapového podkladu (posunutí parcelních hranic) v míře, která je zaznamenatelná v měřítku*

zpracování územně plánovací dokumentace pouhým okem, a to v případě, že vedení parcelní hranice bylo zjevně určující při vymezování hranic prvků v grafické části územně plánovací dokumentace (patrné např. v k.ú. Jedlová u Staré Vody, k.ú. Slatina u Staré Vody)
- *opravit text v kapitole A.3.3 Přehled zastavitelných ploch (u některých ploch text neodpovídá výkresu, např. Z6)*
- *prověřit grafiku koordinačního výkresu (detail Jedlová, Sekerské Chalupy) - barva ploch DS ve výkresu neodpovídá legendě*

Požadavky vyplývající z projednání Zprávy:
Návrh „Zprávy o uplatňování Územního plánu Stará Voda" byl v souladu s ustanovením § 55 odst. 1 stavebního zákona projednán s dotčenými orgány, sousedními obcemi, krajským úřadem a veřejností. Po dobu projednávání, od 14.6.2022 do 29.07.2022, byl návrh Zprávy zveřejněn na webových stránkách města Mariánské Lázně a obce Stará Voda, aby se s ním mohla seznámit veřejnost a uplatnit k němu připomínky. V rámci projednání reagovalo 13 subjektů. Některá podání obsahovala požadavky, připomínky, upozornění a doporučení. Na základě jejich vyhodnocení pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh Zprávy doplnil o níže uvedené **požadavky – psané kurzívou za vyjádřením** (zde ve zkrácené formě) jednotlivých subjektů:

Ministerstvo životního prostředí
Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a horninového prostředí MŽP upozorňuje na výskyt poddolovaných území: Slatina u Staré Vody 1 č. 58, Slatina u Staré Vody 3 č. 60, Slatina u Staré Vody 2-Tišina č. 63, Háj u Staré Vody 1 č. 67, Háj č. 71, Stará Voda-Jedlová č. 122, Stará Voda č. 126, Háj u Staré Vody 2 č. 5193, Háj u Staré Vody 3 č. 5194, Háj u Staré Vody 4 č. 5195, Háj u Staré Vody 5 č. 5196, Háj u Staré Vody 6 č. 5197, Nové Mohelno- Slatina u Staré Vody č. 5198, Slatina u Staré Vody 4 č. 5199, Slatina u Staré Vody 5 č. 5200, Slatina u Staré Vody-Tišina 1 č. 5201, Slatina u Staré Vody-Tišina 2 č. 5202 (viz. https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/).

- prověřit (doplnit) vyznačení uvedených poddolovaných území v ÚP a v případě nutnosti (např. kolize se zastavitelnými plochami) upravit vymezení zastavitelných ploch

Krajský úřad KK, odbor životního prostředí a zemědělství - Ochrana ZPF*:*
K tomu, aby krajský úřad posoudil navrhované změny, je nezbytné předložit vyhodnocení důsledků předmětných změn podle § 3 vyhlášky v návaznosti na § 4 a § 5 zákona

- dokumentace změn ÚP bude zpracována v souladu právními předpisy – bude tedy obsahovat i vyhodnocení důsledků předmětných změn podle § 3 vyhlášky MŽP č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF v návaznosti na § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů

Krajský úřad KK, odbor životního prostředí a zemědělství - Vodní hospodářství:
Při vymezování zastavitelných ploch, bude vhodné zohlednit výsledky studie *Riziková území při extrémních přívalových srážkách*, která ve správním území obce Stará Voda identifikovala 3 rizikové lokality (včetně kritických bodů) z hlediska výskytu povodní z přívalových srážek (viz http://webmap.kr-karlovarsky.cz/rizikovauzemi/), a dále skutečnost, že se na území sídelního útvaru Stará Voda nachází stanovené záplavové území vodního toku Kosový potok. Pro využití možnosti čerpat příspěvky z dotačních titulů pro plánované akce v oblasti rozvoje vodovodů a kanalizací obce doporučujeme uvést do souladu *Územní plán Stará Voda* a koncepční materiál – *Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Karlovarského kraje* (jeho textovou i mapovou část).

- *při případném vymezování nových zastavitelných ploch budou zohledněny výsledky studie „Riziková území při extrémních přívalových srážkách" a dále stanovené záplavové území vodního toku Kosový potok, které bude zapracováno do ÚP*
- *(prověřit nutnost změnit ÚP v souladu aktualizovaným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací KK je už v kap. A.2)*

Hasičský záchranný sbor KK:
Na úseku ochrany obyvatel požadujeme v souladu s § 20 vyhlášky 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva zapracovat do textové a grafické části územního plánu Stará Voda návrh ploch pro požadované potřeby:
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování,

- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci,
- nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

- *do textové a grafické části ÚP zapracovat návrh ploch v souladu s vyjádřením HZS KK*

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště – Správa CHKO Slavkovský les:
ORP Cheb má zpracovaný Plán ÚSES pro obvod své působnosti. Doporučujeme na základě tohoto dokumentu aktualizovat vymezení ÚSES.

- *prověřit nutnost aktualizovat vymezení ÚSES dle předmětného dokumentu, tak aby byla zajištěna návaznost na ÚSES ORP Cheb a v popřípadě změnou aktualizovat*

Správa železnic, státní organizace:
Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách. V územním plánu je vymezena územní rezerva R1 pro modernizaci železniční tratě. Na železniční trati byla provedena její optimalizace, žádné další úpravy železniční tratě nejsou v současnosti připravovány a nejsou obsaženy ani v nadřazené ÚPD (ZÚR Karlovarského kraje). Z tohoto důvodu je možné v rámci zpracování změn územního plánu územní rezervu R1 vypustit.
V nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v ochranném pásmu dráhy (např. pozemek parc. č. 2284, k.ú. Stará Voda u Mariánských Lázní) požadujeme zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmínečně přípustného. Podmínka bude znít, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

- *vypustit územní rezervu R1*

Ministerstvo dopravy:
Silniční doprava
Z hlediska rozvojových záměrů prochází správním územím obce Stará Voda koridor pro veřejně prospěšnou stavbu "I/21 Stará Voda, přeložka" (dle Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje - stavba č. D10). Koridor je v platném územním plánu Stará Voda vymezen jako plocha dopravní infrastruktury - silniční Z18.
V rámci změn územního plánu Stará Voda požadujeme zastavitelnou plochu Z18 vymezit jako koridor dopravní infrastruktury - silniční pro veřejně prospěšnou stavbu "I/21 Stará Voda, přeložka", a to v souladu s platnými Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje a v souladu s aktuálními metodikami Ministerstva pro místní rozvoj. Koridor může být vymezen v proměnné šířce, minimálně však v šířce budoucího ochranného pásma silnice I. třídy.
V kap. B "Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů" je popsán problém chybějícího odbočovacího pruhu na silnici I/21 do Sekerských Chalup ve směru od Mariánských Lázní. Pro řešení uvedeného problému je v platném územním plánu Stará Voda na silnici I/21 vymezena zastavitelná plocha dopravní infrastruktury silniční Z13. Ředitelstvím silnic a dálnic ČR není v současné době připravována úprava předmětné křižovatky.
Drážní doprava
Řešeným územím je vedena železniční trať Plzeň hlavní nádraží - Cheb, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách.
V platném územním plánu Stará Voda je vymezena územní rezerva R1 pro modernizaci železniční tratě. Na železniční trati byla provedena její optimalizace, žádné další úpravy železniční tratě nejsou v současné době připravovány a nejsou obsaženy ani v platných Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje. Z tohoto důvodu je možné vypustit územní rezervu R1 v rámci zpracování změn územního plánu Stará Voda.

- *zastavitelnou plochu Z18 vymezit jako koridor dopravní infrastruktury - silniční - pro veřejně prospěšnou stavbu "I/21 Stará Voda, přeložka"*
- *vypustit územní rezervu R1*

Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru:
MO uplatňuje požadavek na zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části návrhu změny ÚP.
Ministerstvo obrany požaduje respektovat vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy ministerstva obrany. Do grafické části pod

legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.
Ministerstvo obrany požaduje respektovat vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

- *do textové i grafické části zapracovat vymezená území a textové poznámky dle požadavku MO*

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje - nadřízený správní orgán ÚP
Změna ÚP:
- zohlední jednotlivé republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- bude respektovat kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování stanovené pro specifickou oblast republikového významu SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

2/ Změna ÚP bude dle § 36 odst. 5 stavebního zákona zpracována v souladu se ZÚR KK:
- zohlední jednotlivé priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- zohlední cílové kvality vlastních krajin E.1 a E.2,
- zohlední specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cíl. kvalit vlastní krajiny E.2,
- bude respektovat společné požadavky dle článku (3) kapitoly F. textové části ZÚR KK - společné požadavky a podmínky pro zachování (ochranu nebo posílení) a dosažení (obnovu nebo nové vytvoření) cílových kvalit vlastních krajin,
- bude respektovat vymezenou veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury D10,
- bude respektovat vymezenou veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury E07, případně zohlední její realizaci,
- bude respektovat vymezení nadregionálních a regionálních ploch a koridorů ÚSES – NK52(MB), RC1123, RC375, RK1033, RK1035,
- bude respektovat zásady a úkoly pro upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území Karlovarského kraje stanovené v ZÚR KK.

3/ Ve změně ÚP bude zajištěna koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy.
4/ Součástí změny ÚP bude dle § 58 odst. 3 stavebního zákona aktualizace zastavěného území.
5/ Změna ÚP a úplné znění po vydání Změny ÚP bude dle § 20a odst. 1 stavebního zákona vyhotovena rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.
Dle § 165 odst. 1 stavebního zákona se změna územního plánu a úplné znění po vydání změny územního plánu poskytuje krajskému úřadu rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.

- *ve změně ÚP bude zajištěna koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy*
- *změny ÚP a úplné znění po jejich vydání vyhotovena rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.*
- *(ostatní požadavky jsou již zapracovány ve Zprávě nebo je s nimi ÚP v souladu)*

Ředitelství silnic a dálnic
Souhlasíme s požadavkem pro zpracování návrhu změny ÚP v kap. A.1, kde je uvedeno „Prověřit vyznačení plochy pro dopravní infrastrukturu – silniční …“. V rámci změny ÚP Stará Voda požadujeme zastavitelnou plochu Z18 vymezit jako koridor dopravní infrastruktury - silniční pro veřejně prospěšnou stavbu „I/21 Stará Voda, přeložka“, a to v souladu se ZÚR KK a v souladu s aktuálními metodikami MMR. Koridor může být vymezen v proměnné šířce, minimálně však v šířce budoucího ochranného pásma silnice I. třídy.

- *zastavitelnou plochu Z18 vymezit jako koridor dopravní infrastruktury - silniční - pro veřejně prospěšnou stavbu "I/21 Stará Voda, přeložka"*

E.2 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit:

- požadavky na nové územní rezervy nejsou, potřeba stávajících bude prověřena a případně budou odstraněny

Požadavky:

- *projektant prověří, zda plochy rezerv, vymezené v ÚP, není možné odstranit, či převést na plochy zastavitelné*

Správa železnic, státní organizace:
Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách. V územním plánu je vymezena územní rezerva R1 pro modernizaci železniční tratě. Na železniční trati byla provedena její optimalizace, žádné další úpravy železniční tratě nejsou v současnosti připravovány a nejsou obsaženy ani v nadřazené ÚPD (ZÚR Karlovarského kraje). Z tohoto důvodu je možné v rámci zpracování změn územního plánu územní rezervu R1 vypustit.
V nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v ochranném pásmu dráhy (např. pozemek parc. č. 2284, k.ú. Stará Voda u Mariánských Lázní) požadujeme zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmínečně přípustného. Podmínka bude znít, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

- *vypustit územní rezervu R1*

E.3 Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo:

Územní plán Stará Voda je až na výše uvedené detaily v souladu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje, bude ale prověřeno, zda vymezený koridor pro umístění VPS VT 01 bude možné změnou z ÚP odstranit.

Požadavky:
- *projektant prověří, zda jsou v ÚP správně uvedena čísla pozemků, ke kterým ÚP vymezuje předkupní právo. U předkupního práva bude vždy uvedeno, v čí prospěch je zřizováno, jakých parcelních čísel pozemků se týká a jakého katastrálního území se týká. Dále budou prověřeny všechny veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění s ohledem na jejich potřebu a jejich realizaci, bude prověřeno vymezení prvků ÚSES jako veřejně prospěšných opatření*
- *zrealizované VPS budou změnou z ÚP Stará Voda odstraněny (v případě, že bude koridor pro VPS VT 01 odstraněn, aktualizovat zároveň i kapitolu A.4.6.2 Rozvoj sítí VVN)*

E.4 Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (dále také „RP“), zpracováním územní studie (dále také „ÚS“) nebo uzavřením dohody o parcelaci:

Vymezení plochy pro potřebu dokumentace na úrovni uzavření dohody o parcelaci se nepředpokládá.
Požadavky:
- *v rámci pořizování změny č.4 bude prověřena potřeba vymezit některé plochy v ÚP, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo zpracováním územní studie. Potřeba územní studie může vycházet například z nutnosti:*
  - *zabezpečit hospodárné využití zastavitelné lokality*
  - *prověřit možnou organizaci území a výstavby*
  - *vytvořit urbanisticky hodnotného území*
  - *důsledné ochrany charakteru zástavby*
  - *řešení dopravního zpřístupnění*
  - *řešení systému veřejných prostranství či občanské vybavenosti*

U každé lokality, u které bude stanovena podmínka pořízení ÚS, budou uvedeny podmínky pro její pořízení a lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti a stručně obsah, cíl a účel územní studie.
V případě, že bude v průběhu pořízení změny ÚP stanovena podmínka pořízení RP bude součástí návrhu ÚP zadání RP a v případě, že se bude jednat o RP z podnětu i přiměřená lhůta pro jeho vydání

E.5 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změn územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

- Návrh změn Územního plánu Stará Voda (dále jen „návrh změny“) bude vycházet ze schválené Zprávy o uplatňování Územního plánu Stará Voda a požadavků v něm stanovených.

Návrh změny bude zpracován v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a dle ustanovení § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

- Návrh změny bude zpracován formou změny zákona a bude obsahovat návrh výrokové části opatření obecné povahy a jeho odůvodnění.
- Návrh výrokové části opatření obecné povahy bude obsahovat:
  - textovou část a grafickou část
  - popis změn územního plánu s odkazy na kapitoly textové výrokové části územního plánu, jejichž části budou změnou doplněny, změněny, příp. zrušeny
  - kapitolu „Údaje o počtu listů a o počtu výkresů grafické výrokové části“

Požadavky na obsah návrhu změn č. 1, 2, 3 a 4:

NÁVRH (výroková část):

textová část - pouze části, které jsou změnami v ÚP změněny
grafická část, zpracovaná v měřítku původního ÚP nad katastrální mapou, se znázorněním těch jevů, které budou měněny (lze řešit i jako výřezy řešeného území), bude obsahovat zejména tyto výkresy:

- výkres základního členění území	v měř.	1:10 000
- hlavní výkres	v měř.	1: 5000
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	v měř.	1: 5000
- výkres koncepce veřejné technické infrastruktury	v měř.	1: 5000
- výkres koncepce veřejné dopravní infrastruktury	v měř.	1: 5000

ODŮVODNĚNÍ:

- textová část + srovnávací text změny
- grafická část, s vyznačením jevů, které jsou měněny, zejména tyto výkresy:

- koordinační výkres	v měř. 1:5000
- výkres širších vztahů, pokud bude vliv návrhu změn na širší vztahy a pokud je lze ve výkresu vyjádřit	v měř. 1:50000
- výkres předpokládaného záboru ZPF (s vyznačením hranic BPEJ)	v měř. 1: 5000 (popř. 1: 2880)

Požadavky na počty vyhotovení:

a) návrh změn ÚP pro veřejné projednání - 2x tištěné vyhotovení + 2x CD (1x obec, 1x pořizovatel)
b) dokumentace pro vydání a dokumentace úplného znění ÚP Stará Voda po změnách - 4x tištěné vyhotovení + 4x CD (1x obec, 1x pořizovatel, 1x stavební úřad, 1x KÚ)
c) dokumentace změn ÚP pro vydání a dokumentace úplného znění ÚP Stará Voda po změnách bude vyhotovena v tištěné podobě a v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě dle metodické informace krajského úřadu „Elektronická verze ve strojově čitelném formátu a předávání územně plánovací dokumentace, její změny, úplného znění a územní studie Krajskému úřadu Karlovarského kraje“

E.6 Požadavky na zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů změn územního plánu na udržitelný rozvoj území - *viz kapitola F*

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.

Dotčený orgán ochrany přírody a krajiny vyloučil významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality či ptačí oblasti (soustavy natura 2000) a příslušný dotčený orgán nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů návrhu změn územního plánu na udržitelný rozvoj území.

G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.

Nejsou. Jedná se o změny malého rozsahu, které nevyžadují zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu.

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.

Ze skutečností uvedených v kapitolách A. až D. této Zprávy o uplatňování územního plánu vyplývá potřeba pořízení změny Územního plánu Stará Voda. Tato změna však neovlivňuje koncepci územního plánu, tudíž není nutné pořízení nového územního plánu.

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

Při uplatňování Územního plánu Stará Voda od doby jeho vydání do doby zpracování a projednání této Zprávy nebyly zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území, proto není nutné stanovení požadavků na jejich eliminaci, minimalizaci či kompenzaci.

J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Při kontrole souladu ÚP s územně analytickými podklady jsme zjistili, že veřejně prospěšná stavba označená v ZÚR jako VPS E07, pro niž je v ÚP vymezen koridor - TI1, je již zrealizována.
Úřad ÚP dal v roce 2021 podnět k návrhu Zprávy o uplatňování Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje ve věci prověření potřebnosti VPS D10 s ohledem na dokončení projektu zpomalení dopravy uvnitř obce, případně aktualizaci trasy dle ÚP a ve věci odstranění VPS E07, která již byla zrealizována.
Další návrhy zatím ze Zprávy nevyplynuly.

Závěr:
Ze skutečností uvedených v této Zprávě o uplatňování územního plánu Stará Voda vyplynulo, že od doby vydání územního plánu do doby zpracování Zprávy došlo ke změně podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán. V souvislosti s ustanovením § 5 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyplynula potřeba pořízení změny Územního plánu Stará Voda, tzn. že tato Zpráva obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1, 2, 3 a 4 územního plánu, v rozsahu jejího zadání.

Změny Územního plánu Stará Voda budou v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 stavebního zákona pořizovány formou zkráceného postupu dle § 55a stavebního zákona.

Datum: 23.08.2022

Zpracovali: pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem

……...	……..……..
Ing. arch. Blanka Alblová	Eva Procházková - starostka obce
referent oddělení územního plánování	určený zastupitel
pořizovatel	