



# Městský úřad Mariánské Lázně

Stavební úřad, oddělení územního plánování

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

Mariánské Lázně, dne: 7.2.2018

Č.j: STAV/18/233/AB  
Spis. zn.: STAV/17/3793/AB  
Vyřizuje: Ing. arch. Blanka Alblová  
E-mail: blanka.alblova@marianskelazne.cz  
Telefon: 354 922 113

## ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TRSTĚNICE

V UPLYNULÉM OBDOBÍ 06/2011 - 12/2017

### NÁVRH

ÚNOR 2018

**Pořizovatel:**

Městský úřad Mariánské Lázně, Stavební úřad, oddělení územního plánování,  
Ruská 155, 353 01 Mariánské Lázně

**Určený zastupitel:**

Helena Repíková, starostka obce

## **Obsah**

<b>Úvod – základní údaje .....</b>	<b>3</b>
<b>A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území .....</b>	<b>3</b>
A.1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu .....	3
A.2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán .....	7
A.3. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území .....	9
<b>B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů ...</b>	<b>9</b>
<b>C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....</b>	<b>11</b>
C.1. Vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje České republiky .....	11
C.2. Vyhodnocení souladu územního plánu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje.....	11
<b>D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona .....</b>	<b>12</b>
<b>E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny ..</b>	<b>12</b>
<b>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 .....</b>	<b>20</b>
<b>G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno .....</b>	<b>20</b>
<b>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 .....</b>	<b>21</b>
<b>I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny .....</b>	<b>21</b>
<b>J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje .....</b>	<b>21</b>
<b>Závěr.....</b>	<b>21</b>

## **Úvod – základní údaje**

- Obec Trstěnice 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 Trstěnice zahrnuje dvě prostorově oddělená sídla – Trstěnice a Horní Ves, a zaniklé sídlo Skelné Hutě.
- Území obce tvoří tři katastrální území:
  - k.ú. Horní Ves u Mariánských Lázní
  - k.ú. Skelné Hutě
  - k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní
- Území obce sousedí s následujícími územními jednotkami:
  - obec Drmoul
  - městys Chodová Planá
  - město Mariánské Lázně
  - obec Tři Sekery
  - obec Zadní Chodov
- Územní plán Trstěnice byl vydán zastupitelstvem obce Trstěnice dne 11.5.2011 formou opatření obecné povahy, účinnosti nabyl dne 6.6.2011.
- Zpráva o uplatňování Územního plánu Trstěnice 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 Trstěnice.
- Pořizovatelem této Zprávy je Městský úřad Mariánské Lázně, Stavební úřad, oddělení územního plánování, Ruská 155, 353 01 Mariánské Lázně.

### **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**

Dle textové části územního plánu se Trstěnice, Horní Ves a Skelné Hutě budou rozvíjet jako prostorově oddělená sídla. Jednotlivá sídla budou rozvíjena jako souvisle urbanizovaná území. Stávající rozptýlené objekty mimo zastavitelné plochy nebudou rozšiřovány ani objemově zvětšovány s výjimkou doplňkového vybavení. Ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla ani sídelní lokality, s výjimkou obnovy zaniklého sídla Skelné Hutě.

Řešená sídla jsou a dále budou centry bydlení a rekreace, a k tomu s odpovídajícími službami, z části pak centry zemědělství a výroby. Důraz je kladen zejména na zdravý a spokojený život obyvatel a vytvoření podmínek pro zlepšení života v sídlech.

**Trstěnice** - návrh zachovává sídlo jako centrum pro trvalé bydlení, popřípadě dočasné ubytování v původních objektech. Stávající centrum obce je zahrnuto do plochy smíšené obytné - venkovské, občanská vybavenost je ponechána ve stávajících lokalitách. Na severozápadním okraji obce jsou navrženy největší plochy pro obytnou zástavbu – bydlení v rodinných domech – venkovské. V jižní části obce je areál zemědělské velkovýroby navržen pro výrobu a skladování, umožňující rozšíření stávající funkce.

Další výrobní plochy jsou navrženy na východním okraji obce v návaznosti na sjezd z obchvatu komunikace I/21. Plochy pro rekreaci – zahrádkové osady jsou navrženy v jižní části obce mezi výrobou a bydlením, které tak zároveň tvoří přechod mezi obytnou zástavbou a průmyslově výrobním okrskem. Územní plán také řeší návrh přeložky silnice č. I/21.

**Horní Ves** – téměř celé sídlo je ponecháno ve stávajícím funkčním využití – tzn. v plochách bydlení – v rodinných domech – venkovských. Skladovací areály jsou ponechány. Západní část obce je využita pro zemědělskou výrobu, která je od obytné zástavby oddělena prostřednictvím zahrádek – tzn. plochy zeleně s rekreačním využitím. Stávající území drobné výroby je navrženo k rozšíření.

**Skelné Hutě** – plochy bývalého sídla jsou zahrnuty do ploch smíšených obytných se specifickým využitím, z důvodu obnovení původního sídla poskytuje toto funkční využití široké možnosti využití od bydlení přes rekreaci až např. k zdravotnictví, drobné výrobě, službám. V návaznosti na toto území je navržena plocha smíšená nezastavěného území - rekreačně nepobytová a koupaliště.

Hranice zastavěného území byla v územním plánu Trstěnice vymezena ke dni 26.06.2007.

V Územním plánu Trstěnice jsou vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

- Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské .....	BV
- Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské - s omezením .....	BV1
- Plochy bydlení - v bytových domech .....	BH
- Plochy smíšené obytné - venkovské .....	SV
- Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím .....	SX
- Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura .....	OV
- Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední .....	OM
- Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení .....	OS
- Plochy technické infrastruktury .....	TI
- Plochy dopravní infrastruktury - silniční .....	DS
- Plochy dopravní infrastruktury - silniční – s omezením .....	DS1
- Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba .....	VD
- Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba - s omezením .....	VD1
- Plochy výroby a skladování - lehký průmysl .....	VL
- Plochy výroby a skladování - lehký průmysl – fotovoltaické elektrárny .....	VL1
- Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba .....	VZ
- Plochy výroby a skladování - se specifickým využitím .....	VX
- Plochy rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci - koupaliště .....	RH1
- Plochy rekreace - zahrádkové osady .....	RZ
- Plochy veřejných prostranství .....	PV
- Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň .....	ZV
- Plochy občanského vybavení - hřbitovy .....	OH
- Plochy smíšené nezastavěného území - rekreační nepobytové .....	NSr
- Plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské .....	NSz
- Plochy zemědělské .....	NZ
- Plochy zemědělské - orné .....	NZ2
- Plochy zemědělské - travní .....	NZ1
- Plochy zemědělské - zahrady .....	NZ3
- Plochy vodní a vodohospodářské .....	W
- Plochy lesní .....	NL

Využití zastavitelných rozvojových ploch vymezených v platném Územním plánu Trstěnice (dále také "ÚP") je uvedeno v následující tabulce:

<b>Zastavitelné plochy vymezené v Územním plánu Trstěnice</b>					
<b>Označení plochy</b>	<b>Katastrální území</b>	<b>Funkční využití plochy</b>	<b>Výměra (ha)</b>	<b>Využito (ha)</b>	<b>Poznámka</b>
<b>I.</b>	Skelné Hutě	RH1	0,92	0	
<b>II.</b>	Skelné Hutě	SX, DS, PV	5,01	0	
<b>III.</b>	Horní Ves u Mariánských Lázní	VD, RZ	1,00	0	
<b>IV.</b>	Trstěnice u Mariánských Lázní	TI	1,27	0	
<b>V.</b>	Trstěnice u Mariánských Lázní	BV, RZ, DS, ZV	7,09	0,19	oplocený pozemek pro připravovanou výstavbu rodinného domu, zahrnující altán
<b>VI.</b>	Trstěnice u Mariánských Lázní	VL	0,28	0	
<b>VII.</b>	Trstěnice u Mariánských Lázní	SV	0,08	0,0016	kůlna
<b>VIII.</b>	Trstěnice u Mariánských Lázní	VD	1,73	0	
<b>IX.</b>	Trstěnice u Mariánských Lázní	SV, SX, TI, ZV	0,93	0,09	1 rodinný dům, na st.p.č. 252
<b>X.</b>	Trstěnice u Mariánských Lázní	DS, DS1, VD, VD1, VL	10,09	0	
<b>XI.</b>	Trstěnice u Mariánských Lázní	BV1	1,03	0	
<b>XII.</b>	Horní Ves u Mariánských Lázní	VL1	0,53	0,32	fotovoltaická elektrárna
	Trstěnice u Mariánských Lázní	VL1	3,19	0,86	fotovoltaická elektrárna
<b>CELKEM</b>			<b>33,15</b>	<b>1,46</b>	

### **Trstěnice**

Rozvojové potřeby obce byly doposud řešeny převážně v zastavěném území, ve kterém byla ve sledovaném období realizována stavba několika rodinných domů.

**Bydlení** - z přibližně 9,01 ha vymezených rozvojových, zastavitelných ploch určených pro bydlení, bylo doposud využito přibližně 0,3 ha, což odpovídá 3,33 % využití území pro výše uvedený účel. V zastavitelné ploše č. V bylo doposud využito 0,19 ha (z navržených 7,09 ha) - jedná se oplocený pozemek s altánem pro připravovanou výstavbu rodinného domu. V zastavitelné ploše č. VII bylo doposud využito 0,0016 ha (z navržených 0,08 ha) – jedná se o kůlnu. V zastavitelné ploše č. IX bylo doposud využito

0,11 ha (z navržených 1,00 ha) – jedná se o stavbu rodinného domu a o započítání stavby nového rodinného domu.

V rámci zastavěného území se nachází poměrně velké množství doposud nevyužitých ploch pro bydlení, které lze využít pro novou výstavbu.

**Výroba** - z přibližně 12,85 ha vymezených rozvojových zastavitelných ploch určených pro výrobu, bylo doposud využito přibližně 0,85 ha, což odpovídá 6,61 % využití území pro výše uvedený účel. V části zastavitelné plochy č. XII (v k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní) bylo využito přibližně 0,85 ha (z navržených 3,12 ha) pro fotovoltaickou elektrárnu.

V rámci zastavěného území se nacházejí dvě plochy výroby (stávající zemědělský areál a areál pily), které nejsou doposud plně využity, tudíž je lze využít k danému účelu.

**Občanská vybavenost, veřejná prostranství** - na území obce Trstěnice je vymezeno dostatečné množství stávajících ploch občanské vybavenosti a veřejných prostranství.

**Rekreace** - plochy rekreací a zahrádkářských osad vymezených jak v zastavěném území, tak v zastavitelných rozvojových plochách nejsou doposud využity, s výjimkou dvou zahrádek v blízkosti stávajících bytových domů.

**Technická infrastruktura** - pro technickou infrastrukturu byly navrženy dvě rozvojové, zastavitelné plochy, umožňující rozšíření čistírny odpadních vod v Trstěnicích a rozšíření rozvodny elektrické energie Drmoul (nacházející se v k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní). Tyto výše uvedené rozvojové plochy nebyly doposud využity.

V územním plánu je také zpracováno vedení VVN 110 kV – propojení mezi TR Drmoul a stávající trasou propojení TR Vítkov – TR Jindřichov, které vychází z nadřazené územně plánovací dokumentace vydané krajem tj. ze Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje. Stavba výše uvedeného vedení VVN 110 kV nebyla doposud realizována.

**Dopravní infrastruktura** - v bezprostřední blízkosti Trstěnic je navržena rozvojová, zastavitelná plocha dopravní infrastruktury pro přeložku silnice č. I/21, včetně napojení Trstěnic. Vymezení této plochy vychází z nadřazené územně plánovací dokumentace vydané krajem tj. ze Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje. Stavba přeložky silnice č. I/21 nebyla doposud realizována, tudíž je plocha nevyužita.

V blízkosti navržené plochy pro přeložku silnice č. I/21 se rovněž nachází navržená plocha určená pro parkoviště pouze pro osobní dopravu. Předmětná plocha pro parkoviště nebyla doposud využita.

Pro zajištění obslužnosti navržených rozvojových ploch bydlení v západní části obce, napojení Trstěnic na navrženou přeložku silnice č. I/21, jižní obchvat sídla Trstěnic, byly vymezeny plochy dopravní infrastruktury silniční pro rozšíření komunikační sítě. Výše uvedené plochy dopravní infrastruktury nebyly doposud využity.

**Asanace území** - v Trstěnicích byla v ploše zpracovatelského a skladovacího areálu společnosti FYTOTERRA s.r.o. navržena plocha určená k asanaci území, s možností přestavby tohoto území na plochu smíšenou obytnou – venkovskou, jejímž cílem je vytěsnění stávající plochy výroby a skladování z centra obce. Předmětná asanace území nebyla doposud realizována. Naopak vlastník požádal o změnu územního plánu, kterou by měla být plánovaná asanace zrušena a navržena v jejím místě plocha pro výrobu a skladování.

### **Horní Ves**

Rozvojové potřeby obce byly doposud řešeny jak v zastavěném území, tak v navržených rozvojových plochách.

**Bydlení** – v rámci zastavěného území se nachází několik doposud nevyužitých ploch bydlení umožňujících novou výstavbu. Mimo zastavěné území nebyly v sídle Horní Ves vymezeny nové rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení.

**Výroba** - v rámci zastavěného území se nacházejí dvě plochy výroby (zemědělská výroba v západní části sídla a drobná výroba v jihovýchodní části sídla), které nejsou doposud plně využity a které lze využít k danému účelu.

Z přibližně 1 ha vymezených rozvojových zastavitelných ploch určených pro výrobu, bylo doposud využito 0,33 ha pro fotovoltaickou elektrárnu, což odpovídá cca 33 % území určených pro výše uvedený účel.

**Rekreace** - plochy rekreace a zahrádkářských osad vymezených jak v zastavěném území, tak v navržených zastavitelných rozvojových plochách nejsou doposud využity.

**Veřejná prostranství** – na území sídla Horní Ves je vymezeno dostatečné množství veřejných prostranství. Veřejná prostranství jsou vymezena v rámci zastavěného území. Územní plán nenavrhuje žádné nové rozvojové plochy pro veřejná prostranství.

**Občanská vybavenost** - v sídle Horní Ves nejsou vymezeny žádné plochy občanské vybavenosti. Vzhledem ke skutečnosti, že spádovou obcí sídla Horní Ves jsou Trstěnice, na jejichž území je vymezeno dostatečné množství ploch občanské vybavenosti, lze považovat záležitost týkající se občanské vybavenosti za vyhovující.

**Asanace území** - v Horní Vsi byla na místě skládky kovošrotu navržena plocha určená k asanaci. Výše uvedená plocha asanace je však v Územním plánu Trstěnice chybně vymezena na stávajících zemědělských pozemcích (na p.p.č. 1164/1, 1164/2, 1164/3, vše v k.ú. Horní Ves u Mariánských Lázní), které jsou dle katastru nemovitostí i dle skutečného stavu ornou půdou a jsou zemědělsky využívány, tudíž není na těchto pozemcích důvod cokoli asanovat. Skutečná skládka kovošrotu se nachází na části p.p.č. 45, 1165 a na celé p.p.č. 76/6, vše v k.ú. Horní Ves u Mariánských Lázní. Na nesprávně vymezené ploše určené k asanaci jsou vymezeny rozvojové plochy s rozdílným způsobem využití - plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba a plochy zemědělské. Na místě skládky kovošrotu je vymezena plocha bydlení – v rodinných domech - venkovské. Potřebu plochy asanace je tedy nutné prověřit.

### **Skelné Hutě**

**Bydlení, rekreace, veřejná prostranství** - v zaniklém sídle Skelné Hutě jsou vymezeny rozvojové zastavitelné plochy smíšené obytné se specifickým využitím, umožňující bydlení vesnického typu a zároveň rekreaci. Ve středu zaniklého sídla je vymezena plocha veřejného prostranství. Žádná z výše uvedených rozvojových zastavitelných ploch nebyla doposud využita.

V blízkosti zaniklého sídla Skelné Hutě je rovněž vymezena rozvojová zastavitelná plocha pro hromadnou rekreaci – koupaliště. Tato plocha nebyla doposud využita.

Na ploše bývalého vojenského cvičiště je vymezena rozsáhlá plocha smíšeného nezastavěného území – rekreační, nepobytová, umožňující nepobytovou rekreaci (např. golfová hřiště, sluneční a piknikové louky, plochy pro jízdu na koních, naučné stezky, atd.) Tato plocha není určena k zastavění. Na této ploše se nachází naučná stezka a motokrosový areál.

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

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

#### **Změny podmínek, ze kterých nevyplývají žádné požadavky:**

- *nově aktualizovaný nástroj územního plánování - Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1*

Ačkoliv byl Územní plán Trstěnice vydán ještě před zpracováním aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky, bylo na základě podrobného prověření územního

plánu zjištěno, že není v rozporu s tímto dokumentem, tudíž nevyplývají žádné požadavky na úpravu územního plánu.

**Změny podmínek, ze kterých vyplývají další požadavky:**

- účinnost zákona č. 350/2012 Sb., kterým byl změněn stavební zákon od 1.1.2013
- účinnost zákona č. 225/2017 Sb., kterým byl změněn stavební zákon od 1.1.2018

Územní plán Trstěnice je nutné uvést do souladu se změněným zněním stavebního zákona. Jedná se zejména o článek II odst. 4 zákona č. 350/2012 Sb. - „Přechodných ustanovení“, tzn. že části územně plánovací dokumentace, které podle stavebního zákona ve znění účinném od 01.01.2013 již nemohou být její součástí, se nepoužijí a při nejbližší aktualizaci nebo změně musí být z této dokumentace vypuštěny. Konkrétně se jedná o změnu ve výčtu záležitostí, pro které lze podle § 101 stavebního zákona vymezit v územně plánovací dokumentaci předkupní právo. Předkupní právo je možné vymezit k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku. Naopak již není možné vymezit předkupní právo pro veřejně prospěšné opatření nebo pro veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou není nutné pozemek vykoupit, ale postačí zřízení věcného břemene (jedná se především o pozemek určený pro liniovou stavbu veřejné technické infrastruktury, kdy vlastník musí strpět provedení stavby, její existenci a případnou údržbu, ale může s těmito omezeními pozemek vlastnit a užívat).

- územní plán i jeho změna a úplné znění územního plánu musí být vyhotoveno i v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu
- změna územního plánu nabývá účinnosti teprve po doručení této změny a úplného znění územního plánu po této změně veřejnou vyhláškou

- účinnost vyhlášky č. 458/2012 Sb., kterou byla změněna vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, od 1.1.2013

- účinnost vyhlášky č.13/2018 Sb., kterou byla novelizována vyhl. č. 500/2006 Sb. od 29.1.2018

- územní plán Trstěnice je nutné uvést do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., v platném znění, např. se bude jednat o uvedení stávajících názvů a obsahů jednotlivých kapitol do souladu s novými názvy kapitol, uvedenými v příloze č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb., včetně úpravy obsahu předmětných kapitol
- v průběhu pořizování změny ÚP budou použity aktuální změněné přílohy vyhlášky

***4. úplná aktualizace územně analytických podkladů***

Územní plán Trstěnice je nutné uvést do souladu s poslední, tj. 4. úplnou aktualizací územně analytických podkladů (dále jen ÚAP) obce s rozšířenou působností Mariánské Lázně a Karlovarského Kraje.

Konkrétně se bude jednat o doplnění některých chybějících limitů využití území a jevů z ÚAP, případně jejich upřesnění do územního plánu (podrobněji viz kapitola B) této Zprávy).

**Z výše uvedených skutečností vyplývá, že od doby vydání Územního plánu Trstěnice 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, vyplývá potřeba pořízení změny Územního plánu Trstěnice. **Vzhledem ke skutečnosti, že se nejedná o záležitosti měnící koncepci rozvoje území obce, doporučujeme řešit takto nově vyplývající potřebu aktualizace ÚP jeho změnou. Tato Zpráva bude obsahovat pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny - viz kapitola E.**

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

Dle souhrnného vyhodnocení rozboru udržitelného rozvoje území je území řešené Územním plánem Trstěnice problémovou oblastí. Územní podmínky pro udržitelný rozvoj území nejsou plně vyvážené. Jedná se především o dobrý stav hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území a o špatný stav podmínek pro říznivé životní prostředí.

Územní plán Trstěnice však vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, vytváří předpoklady pro uspokojení potřeb současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Z hlediska soudržnosti společenství obyvatel území vymezuje územní plán dostatečné množství ploch pro kvalitní bydlení a rekreaci, zajišťuje rozvoj veřejné infrastruktury, zajišťuje dostatečné množství ploch pro shromažďování obyvatel (plochy veřejných prostranství, plochy občanské vybavenosti sportu, atd.)

Z hlediska hospodářského rozvoje vymezuje územní plán dostatečné množství ploch umožňujících výrobu s širokým rozsahem možných výrobních činností (např.: drobná výroba, průmyslová výroba, obchod, skladování, zemědělská výroba).

Z hlediska podmínek pro příznivé životní prostředí je v územním plánu vymezeno dostatečné množství prvků zajišťujících příznivé působení na životní prostředí, zejména územní systém ekologické stability, skládající se jak ze stávajících, tak z navržených biocenter, biokoridorů a interakčních prvků. V řešeném území se také nachází nadregionální biocentrum č. 33 Mnišský les. V územním plánu jsou rovněž vymezeny přírodní rezervace Kosatcová louka, významné krajinné prvky registrované – Louka u Zámeckého rybníka a Přesličkové lado, památný strom - Lípa u kostela v Trstěnicích) a přechodně chráněná plocha přírody - Cvičiště. Přibližně polovina řešeného území se nachází v přírodním parku Český les.

***Při uplatňování Územního plánu Trstěnice 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 Trstěnice byl vydán po první úplné aktualizaci ÚAP, která byla dokončena k 30.12.2010. V současné době je zpracována 4. úplná aktualizace ÚAP, která byla dokončena k 30.12.2016.

Vzhledem k tomu bude nutné uvést Územní plán Trstěnice do souladu s poslední, aktualizací ÚAP - tzn. doplnit některé chybějící limity využití území a jevů z ÚAP, případně jejich upřesnění do územního plánu a v případě střetů s limity využití území prověřit jimi vyvolané změny v ÚP.

Uvedení Územního plánu Trstěnice do souladu s poslední, tj. 4. úplnou aktualizací ÚAP spočívá v prověření zpracování níže uvedených záležitostí do územního plánu:

- prověřit vymezení limitů „stavebních uzávěr“ v územním plánu dle ÚAP (v ÚP vymezeny pouze jako poddolovaná území)
- prověřit vymezení limitů „stará důlní díla“ v územním plánu dle ÚAP, neboť ve stávajícím ÚP jsou stará důlní díla vymezena pouze jako poddolovaná území
- prověřit vymezení nového „registrovaného významného krajinného prvku – „Přesličkové lado“ v územním plánu, dle ÚAP
- prověřit vymezení limitu „území s archeologickými nálezy – kategorie 2“ v územním plánu, (v sídlech Trstěnice, Horní Ves, Skelné Hutě), dle ÚAP
- prověřit vymezení limitu „ochranné pásmo letišť s výškovým omezením staveb“ v územním plánu dle ÚAP
- prověřit vymezení limitu „ochranné pásmo zařízení zajišťujícího letecký provoz – ochranné pásmo radaru Kříženec“ v územním plánu dle ÚAP, (v tomto ochranném pásmu se nachází celé řešené území)
- prověřit vymezení „čistírny odpadních vod“ v územním plánu, neboť na části p.p.č. 1176 v k.ú. Horní Ves u Mariánských Lázní se nachází stávající objekt čistírny odpadních vod
- prověřit vymezení „fotovoltaické elektrárny“ v územním plánu, která se nachází na části p.p.č. 38/1 v k.ú. Horní Ves u Mariánských Lázní a na části p.p.č. 4147/21 v k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní, dle ÚAP
- prověřit vymezení dvou „trafostanic“ v územním plánu, které se nacházejí na částech p.p.č. 509/8 a 1681, vše v k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní, dle ÚAP
- prověřit vymezení „venkovního vedení elektrické sítě VN 1 - 35 kV“ v územním plánu dle ÚAP, které je vedeno přes části p.p.č. 3567/1, 3567/2, 3567/23, 4193, vše v k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní
- prověřit vymezení „radiové stanice na radiovém směrovém spoji“ v územním plánu dle ÚAP, která se nachází na části p.p.č. 1926/3 v k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní
- prověřit vymezení limitu „ochranné pásmo telekomunikačních zařízení - Kříženec“ v územním plánu dle ÚAP, které zabírá přibližně polovinu území obce
- upřesnit vymezení limitu „ochranné pásmo vodního zdroje“ 2.stupně i 1. stupně
- prověřit správné vymezení „ochranného pásma lesa“ v územním plánu dle ÚAP, tzn., že ochranné pásmo lesa musí respektovat i jiné lesní pozemky nacházející se na sousedním (neřešeném) území, pokud jejich ochranné pásmo zasahuje do řešeného území
- prověřit vymezení poddolovaných území v ÚP dle ÚAP a v souvislosti s tím případně upravit vymezení zastavitelných ploch (např. č.II (SX) ve Skelných hutích, která je z části navržena na poddolovaném území)
- prověřit vymezení „ochranných pásem radiových směrových spojů“ v územním plánu dle ÚAP
- prověřit vymezení „telekomunikačního vedení bez rozlišení“ v územním plánu dle ÚAP
- zaktualizovat el. vedení na jihu Trstěnic dle ÚAP
- doplnit vymezení OP přírodní rezervace Kosatcová louka
- doplnit vymezení památného stromu „Lípy u kostela v Trstěnicích“ a jeho ochranného pásma (kruh o poloměru 15 m mimo stavbu kostela)

***Vzhledem ke skutečnosti, že většina výše uvedených záležitostí je součástí odůvodnění územního plánu, které se změnou územního plánu nemění, bude prověřeno zpracování těchto záležitostí do koordinačního výkresu tzv. úplného***

**znění ÚP po vydání změny. V případě, kde si změna nebo doplnění nových limitů využití území vyžádá úpravu územního plánu, bude tato součástí změny č. 1 ÚP Trstěnice.**

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

**C.1. Vyhodnocení souladu Územního plánu Trstěnice s Politikou územního rozvoje České republiky**

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen PÚR ČR), která byla schválena vládou ČR usnesením č. 276 ze dne 15.04.2015 nevyplývají pro území řešené Územním plánem Trstěnice žádné zvláštní požadavky. Řešené území se nenachází v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose, ani v koridoru dopravní a technické infrastruktury vymezené v PÚR ČR. Zásady uvedené v kapitole „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ jsou Územním plánem Trstěnice respektovány.

Ačkoliv byl Územní plán Trstěnice zpracován v souladu s dříve platným dokumentem – Politika územního rozvoje České republiky 2008 (schválena vládou ČR dne 20.07.2009 usnesením č. 929), bylo podrobným prověřením zjištěno, že územní plán je rovněž v souladu s následnou aktualizací PÚR ČR.

***Územní plán Trstěnice je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1.***

**C.2. Vyhodnocení souladu Územního plánu Trstěnice se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje**

Dle Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen ZÚR KK) vydaných dne 16.09.2010 usnesením č. ZK 223/09/10, které nabyly účinnosti 16.10.2010, se řešené území nachází v následujících specifických oblastech:

- specifická oblast zemědělství – SZ2 Mariánskolázeňsko
- specifická oblast krajinných hodnot a ochrany přírody – SK1 Mariánskolázeňsko

Územní plán Trstěnice respektuje výše uvedené specifické oblasti.

Řešené území se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani v rozvojové ose vymezené v ZÚR KK.

Zásady uvedené v kapitole „Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území“ jsou Územním plánem Trstěnice respektovány.

Ze ZÚR KK vyplývá pro Územní plán Trstěnice požadavek na vymezení a respektování následujících veřejně prospěšných staveb (dále jen VPS) a jednoho veřejně prospěšného opatření (dále jen VPO):

- VPS D.11 – „Přeložka silnice I/21 Drmoul – Velká Hleďsebe“
- VPS E.07 – „Vedení VVN 110 kV – propojení mezi TR Drmoul a stávající trasou propojení TR Vítkov – TR Jindřichov“
- VPO U.08 – Nadregionální biocentrum NRBC 33 Mnišský les

Výše uvedené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšné opatření jsou sice v územním plánu vymezeny, jen je třeba uvést jejich název do souladu se ZÚR KK (stejně označení i název VPS dle ZÚR KK).

Pro území řešené Územním plánem Trstěnice nevyplývají žádné další požadavky.

*Územní plán Trstěnice je až na výše uvedené detaily v souladu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje, doporučujeme ale prověřit, zda vymezení koridoru pro VPS E.07 pouze linií (osou) nepředurčuje možnost realizace záměru v budoucnu, tzn. zvážit vymezení koridoru plochou nebo alespoň zvětšením rozmezí (vzdálenosti na obě strany od osy ve výkresu), v němž je možno řešit skutečnou trasu vedení TI.*

*Pozn.:*

*V současné době probíhá veřejné projednání návrhu Aktualizace č.1 ZÚR KK podle § 39 stavebního zákona. Pokud by v průběhu projednávání Zprávy (resp. změny ÚP) byly ZÚR KK ve znění 1. aktualizace vydány, bude nutné do Zprávy/Změny č.1 ÚP Trstěnice zahrnout i úpravy, které z aktualizace ZÚR KK pro ÚP Trstěnice vyplynou.*

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

V současné době obec nemá potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, neboť při současném tempu výstavby vymezené zastavitelné plochy bohatě postačují. Z obsahu výše uvedené podkapitoly A.1. vyplývá, že zastavitelné rozvojové plochy vymezené v Územním plánu Trstěnice byly doposud využity pouze v minimální míře. Z 34,29 ha zastavitelných rozvojových ploch vymezených v Územním plánu Trstěnice bylo využito pouze cca 1,48 ha, což odpovídá přibližně 4,31 %. Z tohoto hlediska není nutné v ÚP vymezovat další zastavitelné plochy.

**E. Pokyny pro zpracování návrhu změny č.1 Územního plánu Trstěnice, 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)**

Pořizovatel před zahájením prací na návrhu Zprávy vyzval obec Trstěnice k zaslání požadavků a podnětů na případnou změnu ÚP Trstěnice (dále jen „změna ÚP“). Pořizovatel ve spolupráci se starostkou obce paní Helenou Repíkovou, zastupitelkou určenou pro spolupráci s pořizovatelem, vycházel při přípravě návrhu Zprávy z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, platného ÚP Trstěnice, Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Mariánské Lázně a dalších podkladů.

Obec Trstěnice předala našemu úřadu v srpnu 2017 návrh na pořízení změny č.1 Územního plánu Trstěnice, obsahující záměry na změnu využití v sedmi lokalitách. Během října 2017 byl návrh doplněn o osmou lokalitu a vyzvali jsme navrhovatele k doplnění návrhu tak, aby obsahoval všechny zákonem stanovené náležitosti. Návrh jsme dle § 46 odst. 3 stavebního zákona posoudili a předložili Zastupitelstvu obce Trstěnice s naším stanoviskem k jednotlivým osmi lokalitám, které jsme označili A až H. V našem stanovisku jsme nedoporučili změnu v lokalitě G a v lokalitě H. Zastupitelstvo obce dne 8.11.2017 schválilo záměr pořízení změny č. 1, která zahrnuje tyto lokality, orientačně znázorněné na obrázcích č.1 a č.2:

**Lokalita A - severní část sídla Trstěnice**

- návrh změny „Ploch veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)“ v západní části p.p.č. 30/1, k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní, tak, aby zde mohl majitel pozemku postavit garáž

**Lokalita B - budova u fotbalového hřiště**

- návrh změny z „Ploch občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)“ na „Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)“ na st.p. č. 189, k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní

**Lokalita C - rozšíření plochy u kostela pro přístavbu školky**

- návrh změny z „Ploch veřejných prostranství (PV)“ na „Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)“ na p.p.č. 4129/1, k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní

**Lokalita D - západní okraj Trstěnic**

- návrh změny části „Plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)“ bránící výstavbě RD na p.p.č. 730/4, k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní na „Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)“

**Lokalita E - zahrady u zemědělského areálu v Trstěnicích**

- návrh změny z „Ploch rekreace - zahrádkové osady (RZ)“ na využití, které na pozemcích umožní výstavbu rodinných domů

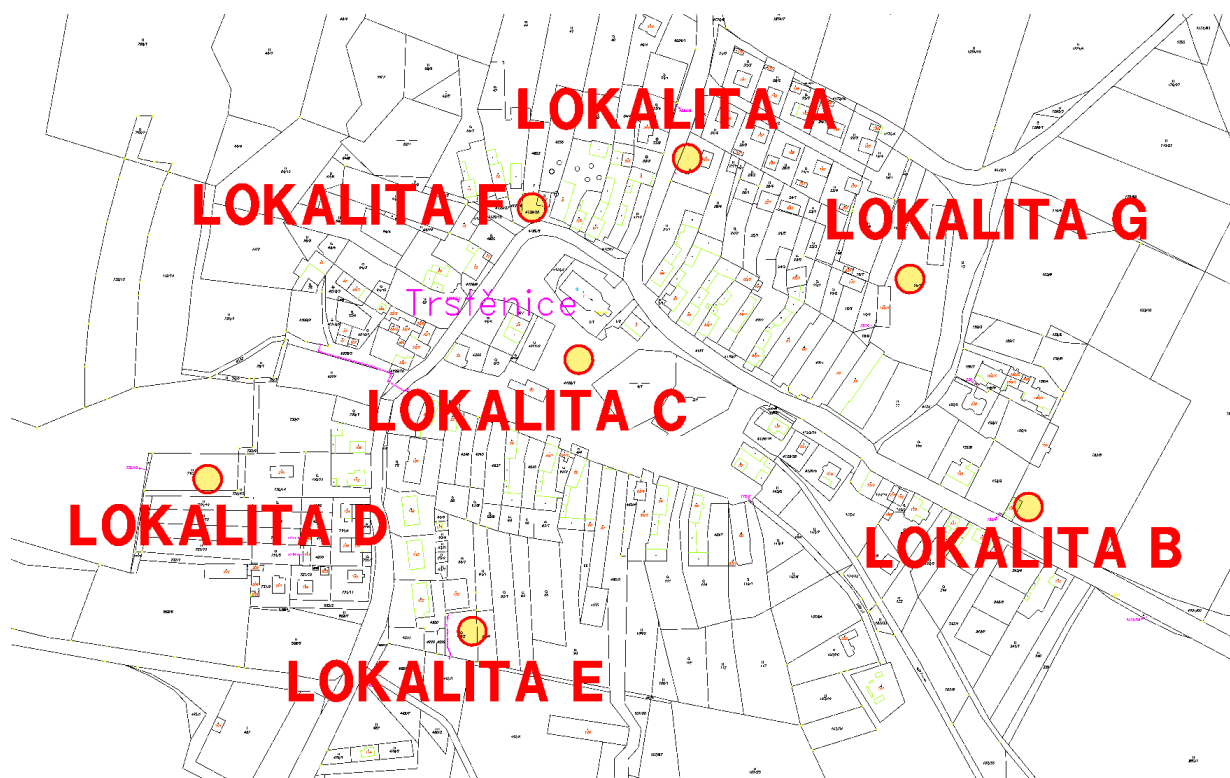
**Lokalita F - veřejné prostranství na soukromém pozemku naproti kostelu**

- návrh změny z „Ploch veřejných prostranství (PV)“ na p.p.č. 4129/28, k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní na „Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)“

**Lokalita G - areál společnosti FYTOTERRA**

- návrh změny Plochy smíšené obytné - venkovské (SV) a asanace firmy FYTOTERRA - na výrobu a skladování - lehký průmysl (VL)

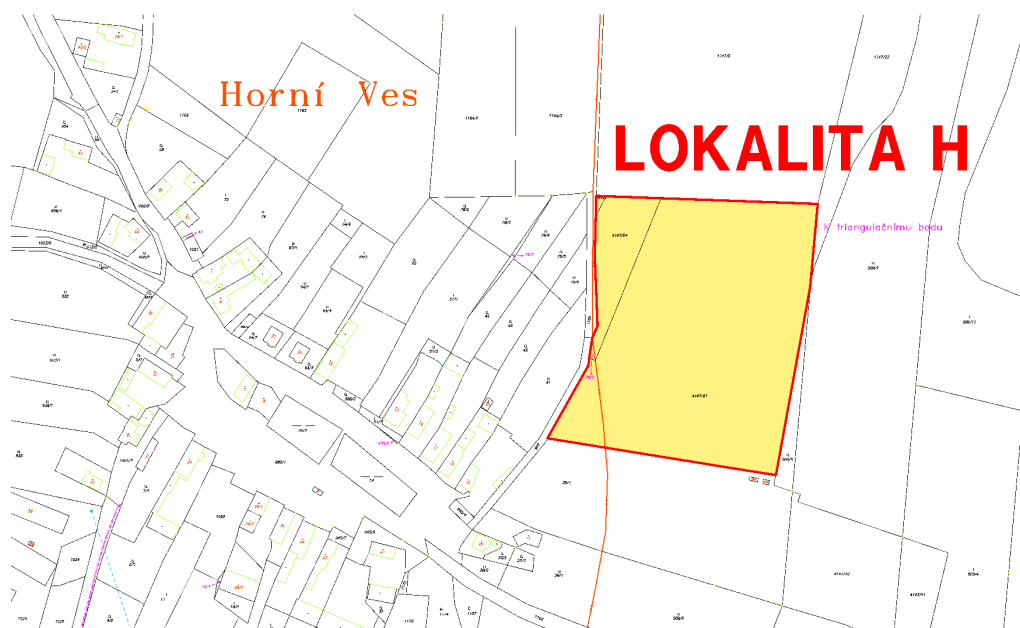
Obr. č. 1 přehled lokalit A – G



**Lokalita H - východ sídla Horní Ves - u fotovoltaické elektrárny**

- návrh změny části pozemků určených pro „Plochy výroby a skladování - lehký průmysl - fotovoltaické elektrárny (VL1)“ na „Plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL) a pozemků p.č. 4147/24 a 4147/26, k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní se stávajícím využitím „Plochy zemědělské - orné (NZ2)“ na „Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)“

Obr. č.2 - lokalita H



**Zastupitelstvo obce Trstěnice stanovuje pro zpracování Změny č. 1 Územního plánu Trstěnice 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 návrhy podstatně měněna, k malým změnám má dojít v následujících lokalitách:

lokalita H - požadavek na vymezení nově navrhované zastavitelné plochy pro bydlení v sídle Horní Ves

lokalita G – požadavek zrušení původně navrhované asanace plochy v areálu společnosti FYTOTERRA změnit na Plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL) spol. s r.o., místo původně plánovaných Ploch smíšených obytných - venkovského bydlení (SV)

Ostatní navržené změny v lokalitách A až F jsou v rámci zastavěného území nebo stávajících zastavitelných ploch a koncepci rozvoje obce téměř neovlivní.

**Požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

Zastavěné území bylo v ÚP Trstěnice vymezeno ke dni 26.06.2007. Jak vyplývá z podrobného vyhodnocení v kap. A a D této Zprávy, v ÚP Trstěnice vymezené

zastavitelné plochy byly využity pouze minimálně, ostatní stavební činnost se v uplynulém období soustředila do již stabilizovaných ploch uvnitř zastavěného území. Změna Územního plánu zohlední zkolaudované stavby v zastavitelných plochách a zahrne je do stabilizovaných ploch. Změnou ÚP bude aktualizována hranice zastavěného území pro celé území obce, pokud tato potřeba vyplyne v průběhu zpracování změny ÚP.

- budou prověřeny tyto dílčí změny:

v lokalitě A

možnost změny vymezení ploch s rozdílným způsobem využití pozemků při severním vjezdu do Trstěnic z „Ploch veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)“, tak, aby si vlastníci mohli na svém pozemku rodinného domu postavit garáž

Předpokládaný rozsah změnou řešeného území: pro další etapu pořizování doporučuje pořizovatel vymežit rozsah změnou řešeného území tak, aby v něm byla zahrnuta část p.p.č. 30/1, k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní, popřípadě zvážit zahrnutí dalších pozemků v jeho těsné blízkosti, kterých se týká stejný problém.

v lokalitě B

možnost změny využití objektu občanského vybavení u fotbalového hřiště pro příležitostné ubytování nebo bydlení

Předpokládaný rozsah změnou řešeného území: pro další etapu pořizování doporučuje pořizovatel vymežit rozsah změnou řešeného území tak, aby v něm byl zahrnut stavební pozemek č. 189, k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní.

v lokalitě C

možnost rozšíření „Ploch občanského vybavení - veřejné infrastruktury (OV)“ u kostela v centru Trstěnic na úkor „Ploch veřejných prostranství (PV)“

Předpokládaný rozsah změnou řešeného území: pro další etapu pořizování doporučuje pořizovatel omezit rozsah změnou řešeného území pouze na část p.p.č. 4129/1, k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní.

v lokalitě D

možnost vypuštění části „Plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)“ bránící výstavbě rodinného domu na pozemku v jižní části zastavitelné plochy č.V, určené pro „Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)“.

Předpokládaný rozsah změnou řešeného území: pro další etapu pořizování doporučuje pořizovatel omezit rozsah změnou řešeného území pouze na část p.p.č. 730/4, k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní, popřípadě zvážit zahrnutí dalších pozemků v jeho těsné blízkosti, kterých se týká stejný problém.

v lokalitě E

možnost změny „Ploch rekreace - zahrádkové osady (RZ)“ u zemědělského areálu na využití, které umožňuje výstavbu rodinných domů

Předpokládaný rozsah změnou řešeného území: pro další etapu pořizování doporučuje pořizovatel vymežit rozsah změnou řešeného území tak, aby v něm byly zahrnuty pozemky p. č. 91/4, 86/2, 86/1, 91/1, 92/1, 98, všechny k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní. V rámci zpracování návrhu řešení změny, pokud to bude potřeba, projektant rovněž prověří a případně do řešení zapracuje i další okolní plochy související se změnou navrhaným řešením. Lokality prochází interakční prvek I 12. Prověřit vhodnost doplnění pásu zeleně mezi plochou měněnou na bydlení a „Plochou výroby a skladování - se specifickým využitím (VX)“ ležící jižně od ní.

v lokalitě F

možnost změny „Ploch veřejných prostranství (PV)“ na soukromém pozemku naproti kostelu v Trstěnicích na „Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)“

Předpokládaný rozsah změnou řešeného území: pro další etapu pořizování doporučuje pořizovatel vymežit rozsah změnou řešeného území tak, aby v něm byl pozemek p. č. 4129/28, k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní, popřípadě zvážit zahrnutí dalších pozemků v jeho těsné blízkosti, kterých se týká stejný problém.

v lokalitě G

možnost vypuštění stávající „Plochy asanace - Zpracovatelský a skladovací areál FYTOTERRA“, na které jsou nyní v ÚP plánovány „Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)“, a její nové využití pro „Plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL)“

Předpokládaný rozsah změnou řešeného území: pro další etapu pořizování doporučuje pořizovatel vymežit rozsah změnou řešeného území tak, aby v něm byly zahrnuty pozemky p.p.č. 15/1, 15/6, 15/7, st.p.č. 77, st.p.č. 78, st.p.č. 130, a p.p.č. 11 (kde není plocha asanace), všechny v k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní, všechny k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní. V rámci zpracování návrhu řešení změny, pokud to bude potřeba, projektant rovněž prověří a případně do řešení zapracuje i další okolní plochy související se změnou navrhovaným řešením.

v lokalitě H

a) možnost změny části zastavitelné plochy č. VII určené v ÚP jako „Plochy výroby a skladování - lehký průmysl - fotovoltaické elektrárny (VL1)“ na „Plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL)“, která by umožnila vlastníkovvi provést investiční záměr výstavby multifunkčního objektu pro provedení lehké strojní výroby, popřípadě zemědělské výroby, včetně technického zázemí (administrativních budov) a skladů

b) možnost vymezení nové zastavitelné plochy pro Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV) v severovýchodní části sídla Horní Ves

Předpokládaný rozsah změnou řešeného území: pro další etapu pořizování doporučuje pořizovatel vymežit rozsah změnou řešeného území tak, aby v něm byly zahrnuty pozemky p. č. 4147/21, p.č. 4147/24 a p.č. 4147/26, k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní, a p.p.č. 38/1 a 38/2, k.ú. Horní Ves u Mariánských Lázní.

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn:

V lokalitách A, B, E, G a H nejsou žádné požadavky na změny koncepce veřejné infrastruktury

- v lokalitě C - prověřit možnost zmenšení „Ploch veřejných prostranství (PV)“, popř. potřebu kompenzovat toto zmenšení navržením ploch PV v jiné části území obce
- v lokalitě D - prověřit možnost zmenšení „Ploch veřejných prostranství (PV)“ včetně technické infrastruktury, popř. potřebu kompenzovat toto zmenšení navržením ploch PV v jiné části území obce
- v lokalitě F - prověřit možnost zmenšení „Ploch veřejných prostranství (PV)“, popř. potřebu kompenzovat toto zmenšení navržením ploch PV v jiné části území 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 umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona:

Změnou ÚP:



- bude prověřena účelnost vymezení ploch změn v krajině
- bude stanoveno, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona
- bude prověřeno stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- bude respektováno nevyomezování účelových komunikací jako ploch dopravní infrastruktury jako výchozího předpokladu pro možné budoucí bezproblémové zpracování pozemkových úprav, účelové komunikace budou obecně přípustným využitím ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

#### **Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje:**

Z PÚR ČR nevyplývají pro změnu č.1 ÚP Trstěnice z hlediska základní koncepce rozvoje území obce, tj. urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny žádné požadavky.

#### **Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem:**

Obec Trstěnice spadá dle ZÚR KK do specifické oblasti zemědělství – SZ2 Mariánskolázeňsko a specifické oblasti krajinných hodnot a ochrany přírody – SK1 Mariánskolázeňsko. Problematika související se specifickými oblastmi zemědělství přesahuje hranice jednotlivých obcí; jedná se o krajinné segmenty s relativně (z krajského hlediska) vhodnými podmínkami pro zemědělskou činnost, kterou je nezbytné podporovat. To je třeba vzít v úvahu při zpracování návrhu změny ÚP Trstěnice, především v lokalitě H, která by si vyžádala zábor nejkvalitnější zemědělské půdy a umožnila by trvale zastavět neúměrně velkou plochu při vjezdu do sídla Horní ves výrobními či skladovými objekty.

Problematika související s oblastmi nadmístního významu - oblastmi krajinných hodnot a ochrany přírody, přesahuje dle ZÚR KK hranice jednotlivých obcí; jedná se o krajinné segmenty s vysokou přírodní a estetickou hodnotou, které vytvářejí hlavní charakter krajinných typů Karlovarského kraje a jako celek nemusejí mít jinou formu legislativní ochrany. Dále je třeba vzít v úvahu kapitolu ZÚR KK a. 3. **Priority v oblasti ochrany životního prostředí** - hospodárné využívání zastavěného území (důsledná ochrana nezastavěného území - ochrana přírody a krajiny před nadměrnou zátěží novou výstavbou a turistickým ruchem, a to i v územích intenzivní urbanizace, využívání krajiny v souladu s ochranou krajinného rázu a s cílovými charakteristikami krajiny – důsledným vyhodnocením záměrů dle zák. č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, resp. zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

U lokality G a H je dále třeba vzít v úvahu kapitolu a.1. **Priority ZÚR KK v oblasti sociální soudržnosti společenství obyvatel**, a to zkvalitnění podmínek pro bydlení a rekreaci místních obyvatel a obnova a rozvoj jedinečné urbanistické struktury území, osídlení i kulturní krajiny, pokud jsou tyto hodnoty zachovány a lze je rozvíjet či obnovit, přitom respektovat stávající historicky utvořené sídelní struktury, tradiční obraz městských a vesnických sídel v krajině.

Pro ostatní lokality změny č.1 ÚP Trstěnice nevyplývají ze ZÚR KK z hlediska základní koncepce rozvoje území obce Trstěnice, tj. urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny žádné zvláštní požadavky.

**Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů:**

Ze 4. úplné aktualizace Územně analytických podkladů ORP Mariánské Lázně pro změnu č.1 ÚP Trstěnice vyplývají tyto požadavky:

Lokalita H - při návrhu změny respektovat velkoplošné chráněné území - přírodní park Český les

Lokalita E - při návrhu změny respektovat interakční prvek procházející tímto územím

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

Požadavky obce - viz návrhy na změny ÚP v lokalitách C a D

Požadavky vyplývající ze Zprávy:

- uvedení do souladu s aktuálními právními předpisy – viz kap. A.2
- před zpracováním návrhu změny je třeba vzít v úvahu případné vlivy změn Územního plánu Chodová Planá, které se v současné době pořizují - změna č. 2 má řešit jinou trasu obchvatu Chodové Plané (silnice I/21), což mohlo by to mít vliv i na návaznost přeložky v Trstěnicích
- v rámci změny územního plánu je potřeba provést aktualizaci hranice zastavěného území tak, aby odpovídala platným ustanovením stavebního zákona
- aktualizovat výpis dotčených pozemků VPS pro uplatnění předkupního práva
- prověřit a upravit kapitolu vysvětlivky pojmů, aby byly jednoznačné a určité (např. přípustná míra nebo využití, která „nenarušují požadavky na bydlení nad přípustnou mírou“)
- prověřit a upravit podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, např. upravit přípustné způsoby využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby v nich byla umožněna výstavba samostatně stojících garáží - v případě pokud je to účelné (např. v plochách SV)
- uvést do souladu koordinační výkres s jeho legendou (čísla záborů půdy v legendě nejsou)
- prověřit zda vymezení koridorů pro některé veřejně prospěšné stavby pouze osou příliš nepředurčuje realizaci záměrů v budoucnu a zvážit vymezení koridoru plochou nebo alespoň zvětšením rozmezí (vzdálenosti na obě strany od osy ve výkresu), v němž je možno řešit skutečnou trasu vedení TI
- aktualizovat vedení VN a VVN na jihu Trstěnic dle ÚAP
- prověřit, jestli je ve výkresu VPS aktuální záměr el. vedení do Skelných hutí
- prověřit nutnost aktualizovat územní plán na základě změny mapového podkladu v případě, že došlo ke změně mapového podkladu posunutím 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 vymezení hranic prvků v grafické části územně plánovací dokumentace (např. při vymezení ploch).
- aktualizace - oprava velikosti zastavitelné plochy BV u vjezdu do Horní Vsi (stavba domu ohlášená před vydáním ÚP přesahuje mimo zastavěné území) a v návaznosti na to zaktualizovat hranici zastavěného území
- změna Územního plánu Trstěnice zohlední zkolaudované stavby v rozvojových plochách a bude tyto zastavěné plochy řešit jako plochy stabilizované
- ve výkresu VPS opravit značky veřejně prospěšných staveb (doprava má v legendě značky WT místo WD)

- prověřit vymezení ploch veřejné zeleně (VZ) u příjezdu do Trstěnic od Drmoulu, kde je stávající veřejná zeleň na soukromých oplocených pozemcích
- prověřit návrh RZ v místě zemědělské stavby na části st.p.č. 61, k.ú. Trstěnice u Mar. Lázní
- prověřit vhodnost kategorizace dopravní infrastruktury ve stávajícím ÚP

Požadavky vyplývající z projednání Zprávy budou doplněny po projednání.

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

- nejsou

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

- nejsou

**E.4 požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci:**

- nejsou

**E.5 požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 1 územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:**

- Návrh změny č.1 Územního plánu Trstěnice (dále jen „návrh změny“) bude vycházet ze schválené Zprávy o uplatňování Územního plánu Trstěnice.
- 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.
- Návrh výrokové textové části návrhu změny bude obsahovat popis změn územního plánu s odkazy na kapitoly textové výrokové části územního plánu, jejichž části budou změnou doplněny, změněny, příp. zrušeny.
- Návrh výrokové textové části návrhu změny bude obsahovat kapitolu: Údaje o počtu listů a o počtu výkresů grafické výrokové části.

**Požadavky na obsah návrhu změny č.1:**

**NÁVRH (výroková část):**

- **textová část** - pouze těch jevů, které jsou Změnou č 1. 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. 1:10000
  - 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)

Výkresy lze zpracovat a vydat i jako výřez řešeného území, pokud bude patrné, které části se týká.

**Požadavky na počty vyhotovení:**

- a) návrh změny č. 1 ÚP pro společné jednání - 3x vyhotovení + 2x CD (1x obec, 1x pořizovatel, 1x KÚ)
- b) návrh změny č. 1 ÚP pro veřejné projednání - 2x vyhotovení + 2x CD (1x obec, 1x pořizovatel)
- c) vydání ÚP - 4x vyhotovení + 4x CD (1x obec, 1x pořizovatel, 1x stavební úřad, 1x KÚ)

Změna č.1 bude vyhotovena v tištěné podobě, digitálně ve vektorové podobě – formát \*.shp, popř. \*.dgn, v rastrové podobě v \*.pdf, textová část ve formátech \*.doc (docx), tabulky \*.xls (xlsx) a formátu \*.pdf,

**E. 6 požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č.1 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.**

Na správním území obce Trstěnice se nenachází evropsky významná lokalita soustavy NATURA 2000 ani ptačí oblast. Lze tedy důvodně předpokládat, že dotčený orgán u navrhovaných změn vyloučí významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

V rámci změny č. 1 Územního plánu Trstěnice se předpokládá změna využití zastavitelné plochy výroby a skladování - lehký průmysl - fotovoltaické elektrárny (VL1) na plochy výroby - lehký průmysl (VL1) o rozloze cca 2,3 ha. Nelze vyloučit, že příslušný dotčený orgán bude požadovat zpracování vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území. Požadavky a podmínky na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu této změny na udržitelný rozvoj území budou popřípadě doplněny na základě stanoviska dotčeného orgánu.

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

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 Trstěnice. 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 Trstěnice od doby jeho vydání do doby zpracování této Zprávy nebyly zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území, tudíž není nutné stanovení požadavků na jejich eliminaci, minimalizaci či kompenzaci.

**J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.**

Při uplatňování Územního plánu Trstěnice od doby jeho vydání do doby zpracování Zprávy nevypluly žádné návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, které byly vydány dne 16.09.2010 usnesením č. ZK 223/09/10 a které nabyly účinnosti 16.10.2010.

**Závěr**

Ze skutečností uvedených v této Zprávě o uplatňování územního plánu Trstěnice 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 Trstěnice, tzn. že tato Zpráva obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny č.1 územního plánu, v rozsahu jejího zadání.

*Poznámka:*

*Tento návrh Zprávy o uplatňování „Územního plánu Trstěnice“ bude ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona před jeho předložením ke schválení zastupitelstvu obce projednán s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem. V době projednání bude návrh Zprávy zveřejněn na webových stránkách města Mariánské Lázně a obce Trstěnice, aby se s tímto návrhem mohla seznámit veřejnost. Návrh Zprávy, doplněný a upravený na základě projednání, bude předložen Zastupitelstvu obce Trstěnice k projednání dle § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona a ke schválení pokynů pro zpracování změny č.1 Územního plánu Trstěnice dle § 6 odst. 5 písm. b) stavebního zákona.*

DATUM: 7.2.2018

.....  
Ing. arch. Blanka Alblová  
referent oddělení územního plánování

.....  
Helena Repíková  
určený zastupitel, starostka obce