



## **ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU STUDÁNKA**

**za uplynulé období 01/2017 – 03/2024**

**Orgán příslušný ke schválení zprávy:** Zastupitelstvo obce Studánka

příslušný dle ustanovení § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů,

Upravená a projednaná Zpráva o uplatňování územního plánu (dále jen „ÚP“) je zpracována ve smyslu ust. § 55 odst.1 stavebního zákona a dle ust. § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, projednána ve smyslu § 47 odst. 1 – 4 stavebního zákona, v platném znění;

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

**Vypracoval:** Ludmila Rolková, oprávněná úřední osoba pro územně plánovací činnost  
ve spolupráci se starostkou obce – Mgr. Silvií Vajskebrovou

**Datum úpravy návrhu:** duben 2024

## **Obsah:**

1. ÚVOD
2. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU (dále také „ÚP“) STUDÁNKA
  - a) vyhodnocení uplatňování územního plánu
  - b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
  - c) vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje
  - d) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
  - e) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci
  - f) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu
  - g) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné
  - h) návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje
3. ZÁVĚR

## **1. ÚVOD**

Zastupitelstvo obce Studánka dne 22.11.2012, usnesením č. 13 vydalo ÚP Studánka formou Opatření obecné povahy č.j. 75/2012/OÚ, s účinností dne 7.12.2012. Pro ÚP Studánka nebylo zpracováváno vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí ani na udržitelný rozvoj území.

Dále zastupitelstvo obce vydalo Změnu č. 1 ÚP, s účinností dne 25.03.2017, Změnu č. 2 ÚP, s účinností 06.11.2020, Změnu č. 4 ÚP, s účinností 06.11.2020.

Návrh Změny č. 3 ÚP Studánka byl veřejně projednán, pro nesouhlas orgánu ochrany ZPF nebylo v procesu dále pokračováno. Zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 30.10.2019, usnesením č. 9/2019, bod č. 14 schválilo pozastavení pořizování Změny č. 3 ÚP do doby splnění podmínky ze stanoviska dotčeného orgánu ze dne 07.08.2019, tj. do nového posouzení vyčerpání zastavitelných ploch obytných.

Správní území je tvořeno jedním katastrálním územím Studánka u Tachova. Hranice zastavěného území je vymezena a aktualizována ve Změně č. 4 ku dni 05.04.2018.

Celková rozloha správního území je 710,75 ha, s počtem 556 obyvatel (k 31. 12. 2022).

Projektantem ÚP Studánka byla Ing. arch. Alexandra Kasková, projekční kancelář, Karlovy Vary. Projektantem následných změn je projekční kancelář ARCHUM architekti s.r.o., Praha.

Dále obec pro lokalitu s označením v ÚP plocha Z8 pro bydlení v rodinných domech – venkovské – BV a navazující plochy Z6, Z7, Z9 pro zeleň a dopravu má zpracovanou územní studii „Obytná zóna Studánka“, s využitím od 15.11.2017. Dosud území není využito.

Územní studie krajiny správního obvodu ORP Tachov (12/2018) pro správní území obce vymezuje problémy k řešení, návrhy a doporučení. Z pohledu urbanizace sídla doporučuje zejména harmonický přechod sídla do volné krajiny, zvýšení podílu sídelní zeleně, návrat k tradičnímu objemovému měřítku, obnovu záhumenkových cest s ozeleněním. Vodní režim krajiny doporučuje protierozní opatření na zemědělské půdě, navrhuje řešit vodní nádrže a

plochy, erozní ohrožení půdy na velkých celcích. Dále doporučuje doplnění krajinných prvků, interakčních prvků, ke zvyšování kvality ÚSES. Z hlediska rekreace a turistického ruchu pak podporovat nabídku ubytovacích zařízení.

Ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona ukládá pořizovateli nejpozději do 4 let od vydání územního plánu předložit zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období s tím, že před jejím předložením zastupitelstvu musí být její návrh projednán. Na projednání návrhu této zprávy se použije přiměřeně § 47 odst. 1 až 4 stavebního zákona a pro její schválení se použije obdobně § 47 odst. 5 stavebního zákona. Obsahové náležitosti zprávy o uplatňování územního plánu jsou pak stanoveny v § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. V tomto smyslu je zpracována následující zpráva.

## **2. a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu**

Sídlo Studánka se rozvíjí jako obec zejména k trvalému bydlení se stávajícím areálem zemědělské výroby, zajišťující podmínky pro bydlení a sport, méně pak pro pracovní příležitosti. Územní plán byl uplatňován v souladu s navrženou koncepcí rozvoje území, tj. z polyfunkčního obytně výrobního charakteru na klidový obytně rekreační charakter s minimálním podílem výrobních ploch. Především plochy pro bydlení jsou doplněné prostory pro volnočasové aktivity (plochy občanského vybavení, sportoviště, přírodní koupaliště) a veřejná prostranství, plochy veřejné zeleně a východně od sídla lesopark. Záměrem obce je na zastavitelné ploše Z24 pro občanskou vybavenost výstavba nové mateřské školky dle finančních možností obce.

Obec je napojena na elektrickou energii, středotlaký plynovod, skupinový vodovod Tachov-Bor-Planá, kanalizaci s ČOV Studánka s výhledem přečerpávání na ČOV Tachov.

Ve volné krajině řeší ÚP Studánka protierozní opatření, opatření ke zvýšení retence vody v území a plochu pro lesopark. Tato opatření zatím nebyla realizována.

V k.ú. Studánka u Tachova probíhá Komplexní pozemková úprava (zahájená v r. 2015).

Ve správním území obce Studánka jsou vymezeny podmínky pro rozvoj, vymezené plochy poskytly dostatečnou nabídku zastavitelných ploch. Byly respektovány požadavky na ochranu architektonických, urbanistických a přírodních hodnot území, jeho plošné a prostorové uspořádání, uspořádání krajiny i koncepce veřejné infrastruktury. Jsou stanoveny podmínky pro využití ploch a koridorů, zejména zastavitelné plochy a plochy stávající zástavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření.

V území nejsou vymezeny plochy ani koridory územních rezerv. Dále také nevymezuje plochu ani koridor, pro které je nutné prověřit změny v území územní studií, nebo pořídít regulační plán.

Využívání zastavěného území bylo a je ve shodě s požadavky územního plánu a základní hodnoty sídel jsou respektovány.

Po prověření dokumentace lze konstatovat, že ÚP obsahuje části, které nemohou být po novele stavebního zákona jeho součástí. Jedná se o vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které v ÚP lze práva k pozemkům a stavbám uplatnit předkupní právo, popř. vyvlastnění.

## **2. b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

V územně analytických podkladech ORP Tachov, jejichž 5. úplná aktualizace ÚAP 2020 byla provedena v 03/2021, byly na území obce Studánka identifikovány z územního hlediska tyto problémy k řešení:

- nízký podíl vodních ploch

- nízká retenční kapacita území
- území ohrožováno přívalovými dešti
- zhoršená kvalita ovzduší (vytápění tuhými palivy)
- schází veřejná kanalizace – napojena pouze část sídla
- schází dopravní a technická infrastruktura – pro nové lokality
- rušivá bytová zástavba – stávající stav
- schází dopravní propojení - komunikace spojující s Dlouhým Újezdem - předpokládá se řešit v KoPÚ
- schází dopravní propojení – pro pěší a cyklisty do Tachova
- špatný stav komunikace
- podmínky pro hospodářský rozvoj území

## 2. c) Vyhodnocení územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje

**Politika územního rozvoje ČR** (dále jen „PÚR ČR“), schválená usnesením vlády č. 929 ze dne 20.07.2009, ve znění Aktualizace č. 1 ze dne 15. 04. 2015 (usn. vlády č. 276), Aktualizace č. 2 z 02.09.2019 (usn.č. 629), Aktualizace č. 3 z 02.09.2019 (usn. č. 630), Aktualizace č. 5 z 17.08.2020 (usn.č. 833), Aktualizace č. 4 z 12.07.2021 (usn.č. 618), Aktualizace č. 6 z 19.07.2023 (usn.č. 542), je závazná od 01.09.2023, Aktualizace č. 7 z 07.02.2024 (usn. č. 89), závazná od 01.03.2024. Z PÚR ČR, v platném znění, vyplývá, že území obce Studánka neleží v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose, ani specifické oblasti, v žádném koridoru nebo ploše dopravní ani technické infrastruktury vymezené touto koncepcí. Pro území jsou stanoveny pouze obecné republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Územně plánovací dokumentace, vydaná krajem, a to zejména **Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje** (dále také „ZÚR PK“), ve znění Aktualizace č. 1 s účinností 1. 4. 2014 (usn.č. 834/08), Aktualizace č. 2 s účinností 29.09.2018 (usn.č. 815/18), Aktualizace č. 4 s účinností 24.01.2019 (usn.č. 920/18), Aktualizace č. 3 s účinností 28.09.2023 (usn.č. 1315/23). Tato dokumentace vymezuje správní území obce Studánka součástí specifické oblasti nadmístního významu SON1 Specifická oblast Český les a Přírodního parku Český les. Poslední aktualizace ruší bez náhrady vymezenou veřejně prospěšnou stavbu plynovodu pro připojení Milířů, Obory. Území se nachází v zájmovém území MO ČR, proto je nutné respektovat limity a zájmy MO ČR.

## 2. d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Přehled o zastavitelných plochách a plochách přestavby, vymezených ÚP Studánka, v platném znění, členěných dle způsobu využití v jednotlivých sídlech je zpracováno v přiložené tabulce (viz příloha).

Celková výměra vymezených ploch v území je 19,67 ha, z toho zastavitelných ploch v rozsahu 19,32 ha a ploch přestavby 0,35 ha.

Ve sledovaném období zatím byly využity zejména plochy pro bydlení – BV pro 9 RD v rozsahu 1,11 ha, byla dokončena okružní křižovatka – plocha DS v rozsahu 0,11 ha. Na ploše OV je povolena stavba nově mateřské školky (Z24).

Přednostně byly využívány plochy v prolukách zástavby a zahradách u stávajících objektů, které jsou zpravidla dopravně dostupné a umožňují napojení na nezbytné inženýrské sítě. Využívání stávajícího zastavěného území lze považovat za pozitivní trend.

S ohledem na charakter sídla, lze konstatovat, že pro potřeby správního území a jeho rozvoj zůstávají nadále dostatečné plochy pro výstavbu, a není třeba stanovenou urbanistickou koncepcí měnit, je vytvořena dostatečná nabídka ploch, pro udržitelný rozvoj území.

Z uvedených důvodů tato zpráva nenavrhuje pořízení další změny územního plánu. Navrhuje dokončit pořizovanou Změnu č. 3 ÚP Studánka (usnesení ZO č. 13/2024, bod 11a), 11b)). Jakékoliv další záměry řešit v území až po dokončení probíhající Komplexní pozemkové úpravy.

## **2. e) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací**

Zpráva o uplatňování územního plánu nenavrhuje pořízení další změny. Proto nejsou uplatňovány požadavky na vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

ÚP Studánka ani jeho vydané či pořizované změny nebylo nutno posoudit z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

## **2. f) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu**

Na základě vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch a po projednání v zastupitelstvu obce bude pokračováno v pořizování Změny č. 3 ÚP, která vymezuje zastavitelnou plochu Z42 pro bydlení – BV (výměra 0,3 ha) a související plochu P4 – pro plochu veřejného prostranství – PV (výměra 0,05 ha) k zajištění přístupu k uvedené ploše Z42. Případná kompenzace záboru ZPF pro novou plochu Z42 (pro 2 RD) nebude možná na úkor zastavitelných ploch pro bydlení ve vlastnictví obce. V území v hodnoceném období došlo k výstavbě 9 RD. Pro plochu Z40 o celkové výměře 7,2 ha byla zpracována Územní studie s využitím k 15.11.2017 pro BV - cca 32 RD, související veřejné prostranství a občanské vybavení. Proto kompenzace záboru ZPF z této lokality (převažující část ve vlastnictví obce od státu) není proto vhodná.

Není potřeba v území pořídit nový územní plán, ani není potřeba další změny.

Na základě novelizace vyhlášky č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb. s účinností od 01.01.2023 je zaveden požadavek na jednotný standard územně plánovací dokumentace. Zatím není stanovena lhůta, do kdy musí obec dát ÚP do souladu s tímto jednotným standardem, povinně při pořízení první změny po 01.01.2023.

## **2. g) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné**

Zpráva o uplatňování územního plánu nenavrhuje pořízení nové změny, proto nejsou stanoveny pokyny pro zpracování návrhu.

Pořizovateli nebyly doručeny jakékoliv požadavky, podněty na změnu územního plánu.

## **2. h) Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje**

Z dosavadního využívání ÚP Studánka nevyplývají žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje.

## **3. ZÁVĚR**

Úřad územního plánování, po vyhodnocení uplatňování územního plánu, zejména využití vymezených zastavitelných ploch konstatuje, že ÚP Studánka, v platném znění, v současné době nevyžaduje pořízení změny územního plánu ani nového ÚP. Potřeba pořízení změny nevyplývá ani z nadřazených územně plánovacích dokumentací.

Při pořizování první změny bude nutné zpracovat změny ve vymezení předkupního práva či vyvlastnění u veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, které jsou

v rozporu s novelou stavebního zákona (č. 350/2012 Sb.). Rozpor ve vymezení s tímto zákonem se při rozhodování v území přiměřeně nepoužije.

Tato Zpráva o uplatňování územního plánu Studánka za období 01/2017– 03/2024 neobsahuje zadání změny územního plánu.

Zastupitelstvo obce nepožaduje pořizovat další změnu ÚP. V pořizování Změny č. 3 ÚP Studánka na žádost fyzické osoby požaduje pokračovat.

**Příloha:** Tabulka – Způsob využití zastavitelných a přestavbových ploch dle ÚP Studánka, v platném znění

**Seznam použitých zkratek:**

ÚP – územní plán

ORP – obec s rozšířenou působností Tachov

PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1,2,3,4,5,6,7

ZÚR PK – Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění Aktualizací č. 1,2,3 a 4

SON1 – specifická oblast Český les

ÚSES – územní systém ekologické stability

MO ČR – ministerstvo obrany České republiky

ČOV – čistírna odpadních vod

KoPÚ – komplexní pozemková úprava