



ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PLANÁ - návrh

v období 09/2021 – 09/2025

Návrh Zprávy je určen k projednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi a Krajským úřadem Plzeňského kraje podle § 107 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Součástí Zprávy je návrh zadání Změny č. 4 územního plánu Planá podle § 88 stavebního zákona.

Pořizovatel: Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování
zastoupen Ing. Františkem Svobodou, vedoucím odboru

Určený zastupitel: Ing. Pavel Nutil, místostarosta

Zpracoval: Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování
Ludmila Rolková

Datum zpracování: září 2025

Obsah:

ÚVOD

- a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace,
- b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů,
- c) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
- d) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,
- e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace,
- f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace,
- g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje,
- h) Zadání změny územně plánovací dokumentace

ÚVOD:

Územní plán Planá (ÚP Planá) vydalo Zastupitelstvo města Planá dne 3.5.2012, usnesením č. 46/8, formou opatření obecné povahy č.j. 2283/2012/ST, které nabylo účinnosti dne 18. 5. 2012. Územní plán řeší celé správní území města Planá zahrnující katastrální území Křínov, Kříženeč, Otín u Plané, Pavlovice nad Mží, Planá u Mariánských Lázní, Svahy, Týnec u Plané, Vítovice u Pavlovic, Vížka, Vysoké Sedliště a Zliv nad Mží.

Zastupitelstvo města Planá vydalo **Změnu č. 1** územního plánu Planá, která nabyla účinnosti vydáním právního stavu po vydání změny č. 1 dne 08.11.2017. Součástí změny je také aktualizace zastavěného území k datu 25.01.2016. Vyhodnocení vlivů záměrů změny č. 1 na udržitelný rozvoj nebylo pořizováno.

Zastupitelstvo města Planá vydalo **Změnu č. 2a** ÚP Planá, usnesením č. 12/12, která nabyla účinnosti vydáním úplného znění ÚP Planá po změně č. 1, 2a, dne 31.05.2023. Tato změna aktualizovala vymezené zastavěné území ku dni 20.02.2022.

Zastupitelstvo města Planá vydalo **Změnu č. 2b** ÚP Planá, usnesením č. 26/11, která nabyla účinnosti vydáním úplného znění ÚP Planá po změně č. 1, 2a, 2b, dne 03.04.2024. Tato změna převzala vymezené zastavěné území ku dni 20.02.2022.

Zastupitelstvo města Planá vydalo **Změnu č. 3** ÚP Planá, usnesením č. 50/12, dne 07.07.2025, která nabyla účinnosti vydáním úplného znění ÚP Planá po změně č. 1, 2a, 2b a 3, dne 02.09.2025. Vzhledem k předmětu změny bylo vymezené zastavěné území ponecháno ku dni 20.02.2022.

Zastupitelstvo města Planá rozhodlo o pořízení změny č.4 územního plánu z podnětu právního subjektu na svém zasedání dne 25.06.2025, usnesení č. 51/2. Současně schválilo pořizovatele – Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování a určeného zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem místostarostu města.

Ustanovení § 106 odst. 1 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ukládá pořizovateli, nejpozději do 4 let od vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky předložit zastupitelstvu příslušné obce zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období s tím, že před předložením návrhu zastupitelstvu musí být tento projednán s dotčenými orgány, sousedními obcemi a s krajským úřadem. Obsahové náležitosti zprávy o uplatňování územního plánu jsou pak stanoveny v § 107 stavebního zákona a dále dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Předchozí Zpráva o uplatňování byla projednána a zpracována za

období 06/2016 – 08/2021. Tato zpráva vyhodnocuje další období, počínaje 09/2021 do 09/2025.

a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

V platných změnách byla zohledněna stanovená záplavová území Hamerského potoka a Kosového potoka, dále dokončené komplexní pozemkové úpravy, zejména v k.ú. Vysoké Sedliště. Probíhají komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Planá u Mariánských Lázní a v k.ú. Pavlovice nad Mží. Pro pozemkovou úpravu v k.ú. Pavlovice nad Mží byl projednán návrh Plánu společných zařízení (PSZ), úřad územního plánování vydal k návrhu PSZ dne 14.07.2025 souhlas.

Bude zajištěna součinnost s probíhající komplexní pozemkovou úpravou v k.ú. Planá u Mariánských Lázní a k.ú. Pavlovice nad Mží.

Územně plánovací dokumentace je uplatňována podle stanovené koncepce. Využívá k rozvoji vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavbové.

Pro plochy pro bydlení, které byly podmíněny zpracováním územní studie, byly studie pořízeny, a to Územní studie pro lokalitu Z15 v Plané, k využití k datu 18.11.2020, Územní studie pro plochu P13(1.) a Z.18, využití k 01.08.2018. Nově jsou pro rozhodování v území stanoveny studie pro plochu vodní a vodohospodářskou – plocha K1 (2.) a studie pro stanovení charakteru nezastavěného území ve vztahu k vymezení ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

V ÚP jsou vymezené plochy územních rezerv a pro plochu Z8 (1.) a Z27 pro bydlení – dohoda o parcelaci, bez změny také etapizace pro plochy Z38a, Z38b. Proto bude nutné prověřit jejich aktuálnost, zejména rezervu R9 pro rozšíření areálu nemocnice. ÚP vymezuje novou zastavitelnou plochu Z3 (2.) pro občanskou vybavenost – výstavbu nové nemocnice. Nepředpokládá se, že bude nutné aktualizovat vymezené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, ke kterým lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Výjimkou je veřejně prospěšná stavba P10 (1.) – přestavba veřejného prostranství před železniční stanicí Planá u Mariánských Lázní, tento záměr je realizován.

Plochy Z5 (2.) a Z6 (2.), vymezené ve Změně č. 2 pro vrty pro veřejné zásobování vodou – Otín u Plané jsou využity, jednalo se o především o legalizaci stavu. Proto jsou ve vyhodnocení zařazeny jako stav.

ÚP Planá, v platném znění, jsou vymezena kritéria a podmínky pro rozvojové území, které vytváří předpoklady pro rozvoj podnikání s ohledem na místní zdroje, podporuje bytovou výstavbu a služby v návaznosti na stabilizaci osídlení, chrání hodnoty rybníční krajiny a nerozšiřuje plochy pro výstavbu objektů pro rodinnou rekreaci v nezastavěném území.

b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady Plzeňského kraje byly projednány Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 18.10.2021, jedná se o poslední 5. úplnou aktualizaci. Z hlediska limitů jsou zohledněny zejména prvky ÚSES regionální úrovně, záplavové území, záměr úpravy silnice I/21, OP letiště Kříženeč, limity a zájmy MO ČR, Přírodní park Kosí potok. Pro správní území nevymezuje nové záměry ani limity.

Územně analytické podklady ORP Tachov, jejíž 5. úplná aktualizace byla dokončena 03/2021, nevymezuje nové závady či problémy v území, stávající jsou součástí platného ÚP Planá, v platném znění.

Projednávaný návrh Územně analytických podkladů 2024, nevymezuje pro správní území nové závady či problémy.

c) Vyhodnocení souladu ÚP Planá, v platném znění, s PÚR ČR a ZÚR PK, v platných zněních.

Vláda ČR schválila **Politiku územního rozvoje České republiky 2008** (dále jen „PÚR ČR“), usnesením vlády ze dne 20. července 2009, č. 929, ve znění Aktualizace č. 1 (dne 15. dubna 2015), Aktualizace č. 2 PÚR ČR (dne 2. září 2019), Aktualizace č. 3 PÚR ČR (dne 2. září 2019), Aktualizace č. 5 PÚR ČR (dne 17. srpna 2020), Aktualizace č. 4 PÚR ČR (dne 12.07.2021), Aktualizace č. 6 PÚR ČR (dne 19.07.2023), Aktualizace č. 7 PÚR ČR (dne 07.02.2024), Změny č. 9 PÚR ČR (dne 29.01.2025, účinnost 01.03.2025).

Územní plán Planá, ve znění Změny č. 1, 2a, 2b, 3 byl vypracován v souladu s PÚR ČR, v platném znění. Nové záměry nejsou sledovány ani vymezeny.

PÚR ČR, v platném znění, vymezuje pro správní území pouze obecné republikové priority, zejména:

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(20) Záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Území je dle PÚR ČR součástí SOB11 – Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do r. 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie platí pro ORP Tachov (bez SV části).

Zastupitelstvo Plzeňského kraje vydalo **Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje** (dále jen „ZÚR PK“), ve znění aktualizací č. 1,2,3 a 4, s účinností poslední aktualizace od 28.09.2023.

Nevymezuje pro správní území jakékoliv nové záměry či limity. Území je součástí rozvojové osy OR5 Rozvojová osa Bor (dálnice D5) – Planá – hranice kraje, která prochází obcí Brod nad Tichou, Chodová Planá, Kočov, Planá. Vymezuje veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury pro úpravu silnice I. třídy – SD 21/03 – Planá, západní obchvat. Území je

součástí stanovení cílové kvality krajiny KR02 – Tachovská brázda, s charakteristickým prostředím a unikátními specifickými znaky a hodnotami, se stanovenými územními podmínkami.

Územní plán Planá, ve znění Změny č. 1, 2a, 2b a 3 byl vypracován v souladu se ZÚR PK, v platném znění.

Územní studie krajiny ORP Tachov (k využití od 14.01.2019) pro správní území navrhuje a doporučuje:

-z hlediska urbanizace sídel, krajiny – chránit dochované původní hodnoty, zajistit harmonický přechod sídla do volné krajiny, eliminovat negativní působení zástaveb pomocí ozelenění, kolem výrobních a skladových areálů navrhnout nepravidelné tvary vysoké i nízké zeleně,

-z hlediska dalších jako např. vodní režimu, retence vody, ohrožení povodněmi a erozí, ochrany přírody a biotopů, ÚSES, lesnictví a prostupnost krajiny, jsou navržena opatření pro předmět změny stávajícího areálu pro výrobu v zastavěném území bezpředmětná.

Územní rozvojový plán (r. 2024) nevymezuje pro správní území záměry či limity.

d) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Nepředvídatelné dopady vlivů uplatňování ÚP Planá, v platném znění, na udržitelný rozvoj území nebyly v hodnoceném období prokázány.

e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Není potřeba novou územně plánovací dokumentaci z hlediska vymezené koncepce či potřeby další rozvojových ploch.

Využitelnost byla hodnocena na plochách zastavitelných (I. a II. etapa) a plochách přestavbových.

Na řešeném území dle ÚP Planá, v platném znění po změně č. 3, k datu 02.09.2025, je k zástavbě aktuálně vymezeno 761 300 m² zastavitelných ploch a 115 600 m² ploch přestavbových, z nichž je do současné doby využito 66 615 m² (1x RD, sportoviště Planá, vrtý Otín) zastavitelných ploch, tj. cca 8,75 % zastavitelných ploch. Plochy přestavby nejsou zatím využity.

Zastavitelné plochy (I.etapa+ II.etapa)

Funkční využití	Využito m²	Navrženo m²	Využito %
Bydlení	715	160200	0,45
Občanské vybavení	65500	134600	48,66
Smíšené obytné	0	116800	0
Dopravní infrastruktura	0	61600	0
Technická infrastruktura	400	8100	5,00
Výroba a skladování	0	280000	0
CELKEM	66615	761300	8,75

Přestavbové plochy/nově transformační plochy

K opětovnému využití je vymezeno 13 ploch o celkové výměře 115600 m², z toho:

- v Plané - pro občanskou vybavenost (15700 m²), bydlení (18500 m²), výrobní (39600 m²), plochy veřejného prostranství (5800 m²), technickou infrastrukturu – kompostárnu (5100 m²), fotovoltaickou elektrárnu (13200 m²),
- v Pavlovicích pro výrobu drobnou (15400 m²),
- v Týnci – pro bydlení – SV (1400 m²),
- v Otíně – pro bydlení – SV (900 m²).

Tyto plochy zatím nejsou využity.

Ve správním území bylo za sledované období byly povolány zejména objekty pro bydlení v RD, které jsou k umístění aktuálně v zastavěném území sídel, převážně se jedná o lokalitu Planá – sever a nově 1 RD v lokalitě u Městského rybníka (Z18). V těchto lokalitách byla zcela nebo částečně vybudovaná technická a dopravní infrastruktura.

Pro lokality P13, Z18 (pozemky pro 9 RD a bytový dům s 10 byty) a Z15 (pro až 111 RD) v Plané byly pořízeny územní studie a město dále řeší projektové dokumentace pro územní řízení na veřejnou infrastrukturu těchto lokalit.

Z hlediska vymezených zastavitelných ploch je významné, že část původní plochy pro komerční výrobu je k využití nově pro občanskou vybavenost – novou nemocnici.

f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

1/ požadavek budoucího vlastníka pozemku a staveb – st.p.č. 1980 (se stavbou č.p. 808 - výroba), st.p.č. 1981 (se stavbou bez č.p.), 2042 (se stavbou bez č.p.), 2217 (se stavbou bez č.p. - výroba), 2218 (se stavbou technického vybavení), 2219 (se stavbou bez č.p. – výroba), 2220 (se stavbou tech, vybavení), 2221 (se stavbou hráze umělé vodní nádrže), p.p.č. 1903/1, 1903/13, 1903/18, 1903/19, 3596/2, 4028, vše v k.ú. Planá u Mariánských Lázní, ulice Plzeňská (areál bývalé čokoládovny)

-předmětem změny je pro areál v ploše VK – smíšené výrobní – výrobní a komerční zařízení upravena podmínka pro prostorové uspořádání - zvýšení max. přípustné výšky objektů na 25 m, stávající max. výška je 12 m,

-projednáno a doporučeno zastupitelstvem města dne 25.06.2025, usn. 51/2, změna bude pořizována samostatně, bude plně financována žadatelem,

g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo Politiky územního rozvoje

Není uplatňován jakýkoliv podnět.

h) Zadání změny č. 4 ÚP Planá:

a) Vymezení řešeného území

1/ Areál výroby – pozemky a stavby na st.p.č. 1980, 1981, 2042, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, p.p.č. 1903/1, 1903/13, 1903/18, 1903/19, 3596/2, 4028, vše v k.ú. Planá u Mariánských Lázní,

Územně plánovací dokumentace je nutné podle platných právních předpisů zpracovat v jednotném standardu územně plánovací dokumentace.

2/ aktualizace zastavěného území,

3/ stabilizace zastavitelné plochy Z21 s využitím pro OS – občanské vybavení – sportovní zařízení (realizováno) v Plané, dále plochy Z5 (2.) a Z6 (2.) pro vrty Otín,

4/ prověřit vymezenou územní rezervu R9 – občanské vybavení, rozšíření areálu nemocnice v k.ú. Planá u Mariánských Lázní,

b) *Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace*

Územně plánovací dokumentace bude vyhotovena v jednotném standardu v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, včetně prostorových dat, rovněž ve vektorové formě v souladu s § 59 stavebního zákona a vyhl.č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.

Dokumentace změny č. 4 ÚP Planá bude zpracována v rozsahu měněných částí území.

NÁVRH (výroková část):

- **textová část** – pouze těch jevů, které jsou v ÚP změněny
- **grafická část**, zpracovaná v měřítku původního ÚP nad aktuální katastrální mapou, se znázorněním těch jevů, které budou měněny, lze řešit i jako výřezy řešeného území, bude obsahovat zejména tyto výkresy:
 - a) výkres základního členění území měř. 1 :10 000
 - b) hlavní výkres měř. 1: 10 000popř. další výkresy dle potřeby návrhu změn

ODŮVODNĚNÍ:

- **textová část + srovnávací text změny s označením**, že rušený text bude přeškrtnutý a vkládaný text bude podtržený a případně použito ještě barevné odlišení
- **grafická část**, s vyznačením jevů, které jsou měněny, zejména tyto výkresy:
 - a) koordinační výkres měř. 1: 10 000
 - b) výkres širších vztahů, pokud bude vliv návrhu změn na širší vztahy, pokud je lze ve výkresu vyjádřit měř. 1: 50 000
 - c) výkres předpokládaného záboru ZPF (s vyznačením hranic BPEJ), jen pokud bude dotčen změnou měř. 1: 10 000

Požadavky na počty vyhotovení:

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

Změna č. 4 ÚP Planá bude vyhotovena v tištěné podobě, digitálně ve vektorové podobě - formát*.shp, popř. *.dgn, v rastrové podobě v *.pdf, textová část ve formátech *.doc, tabulky *.xls a formátu*.pdf.

Po vydání Změny č. 4 ÚP Planá požadujeme zpracovat ve smyslu § 108 stavebního zákona **vyhotovení úplného znění po změně č. 4** v rozsahu výrokové části (jedná se o výkresy, které byly změněny) a z části odůvodnění požadujeme koordinační výkres, vše v počtu vyhotovení shodně jako pro vydání změny č. 4 ÚP (2x).

c) *Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace*

Změna je pořizována na základě podnětu právnického subjektu, který požaduje změnu podmínek prostorového uspořádání – zvýšení max. výšky stavebních objektů pro stávající nevyužívaný areál bývalé čokoládovny. Nová výroba komponentů vyžaduje pro technologii navýšení objektů. Ostatní podmínky prostorového uspořádání zůstávají beze změny.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území,

Vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá, pokud příslušný dotčený orgán nebude požadovat vyhodnocení vlivů. Pro ÚP Planá bylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Pro záměry řešené Změnou č. 4 ÚP Planá se nepředpokládá vyhodnocení vlivů, pokud nebude požadováno příslušným dotčeným orgánem. Na území ORP Tachov není vyhlášena ptačí oblast, evropsky významná lokalita ve správním území města Planá se nenachází, nejbližší je v sousedním správním území městysu Chodová Planá (Jeskyně Inků, Štola Věra).

Závěr

Úřad územního plánování, po vyhodnocení uplatňování územního plánu, zejména využití zastavitelných a přestavbových ploch konstatuje, že Územní plán Planá, v platném znění, nevyžaduje změny z hlediska koncepce ani potřeby vymezení dalších ploch. Potřeba pořízení nevyplývá ani z nadřazených územně plánovacích dokumentací a podkladů.

Tento návrh zprávy obsahuje zadání změny územního plánu č. 4 ÚP Planá, která bude pořizována na základě požadavku právnického subjektu v řešeném území na změnu podmínek prostorového uspořádání ploch výroby v zastavěném území. Současně bude územně plánovací dokumentace zpracována nově v jednotném standardu územního plánu.

Zpracovala: Ludmila Rolková

Příloha:

Příloha č.1-Tabulka vyhodnocení využitelnosti zastavitelných ploch a ploch přestavbových