

# **ÚPN-SÚ HLUBOKÁ**

## **ZMĚNA Č.5**

### **Záznam o účinnosti :**

- a) Označení správního orgánu, který územní plán vydal: Zastupitelstvo města Kdyně
- b) Datum nabytí účinnosti územního plánu:
- c) Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele :  
ing. Jiří Lahoda  
referent odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu v Domažlicích  
otisk úředního razítka :

## I. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU - ZMĚNY č.5

### IA. Textová část :

- a) vymezení zastavěného území.....str.3
- b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....str.3
- c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....str.3
- d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění.....str.3
- e) koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.....str.4
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....str.4
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....str.5
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....str.5
- i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené graf. části..str.5

### IB. Grafická část :

- 1. Komplexní urbanistický návrh – hlavní výkres.....1 : 2.000

## II. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU - ZMĚNY č.5

### IIA. Textová část :

- a) postup pořízení.....str.7
- b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....str.7
- c) vyhodnocení splnění požadavků zadání.....str.8
- d) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....str.8
- e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....str.9
- f) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....str.10
- g) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....str.10

Poznámka : číslování a názvy výkresů jsou převzaty z platného územního plánu.

## **I. Změna č.5 územního plánu sídelního útvaru Hluboká**

### **IA. Textová část**

#### **a) Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území (intravilán) bylo vymezeno v platném územním plánu sídelního útvaru Hluboká (dále ÚPN-SÚ Hluboká, ing.arch. Petr Vávra – Studio KAPA, listopad 1995, aktuálně ve znění Změn č.1 – 4), kde je vyznačeno a touto změnou se nemění.

Změnou č.5 ÚPN-SÚ Hluboká se vymezuje nová zastavitelná plocha pouze v lokalitě 5/1 ve vymezeném zastavěném území.

#### **b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Navržená plocha změny v lokalitě 5/1 se nachází na jižním okraji vymezeného zastavěného území a zohledňuje požadavek vlastníků pozemků. Změna č.5 ÚPN-SÚ Hluboká není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje.

V Hluboké nejsou vymezeny žádné památkově chráněné objekty ani areály. S ohledem na lokalizaci a navrhovaný obsah změny jsou navržena opatření k eliminaci a minimalizaci negativních vlivů na kulturní a přírodní hodnoty území. Změna č.5 ÚPN-SÚ Hluboká významně neohroží základní předpoklady a podmínky vývoje obce.

#### **c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Urbanistická koncepce rozvoje obce Hluboká zakotvená v platném územním plánu se Změnou č.5 ÚPN-SÚ Hluboká nemění, koncepční zásady funkční a prostorové organizace území jsou zachovány. Doplnění o jednu zastavitelnou plochu vychází výhradně z žádosti vlastníka změnou dotčených pozemků.

V **lokalitě 5/1** je navržena změna využití pozemku parcelní číslo 43/2 v k.ú. Hluboká u Kdyně ze zahrady ve vymezeném zastavěném území na plochu zastavitelnou pro účely výstavby 1RD, ke které je připojena navazující plocha – pozemek p.č. 868/5, kde je navržena změna z orné půdy na zahradu mimo vymezené zastavěné území. Zastavitelná plocha bude připojena na přilehlou silnici III/1923 a stávající inženýrské sítě v této komunikaci, vedené po východním okraji pozemků.

Systém sídelní zeleně není Změnou č.5 ÚPN-SÚ Hluboká dotčen.

#### **d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umíst'ování**

Koncepce návrhu občanského vybavení veřejné infrastruktury podle platného územního plánu není dotčena, žádné nové plochy v této oblasti (nekomerční vybavenosti) nejsou navrženy.

Změnou č.5 ÚPN-SÚ Hluboká nejsou narušeny ani měněny zásady dopravní obsluhy řešeného území podle platného územního plánu, změny se kromě napojení lokality 5/1

nedotýkají silniční sítě ani stávající sítě místních komunikací, taktéž nemají žádný dopad na dopravu železniční, lodní, hromadnou, cyklistickou, pěší ani ostatní druhy dopravy. Vymezená zastavitelná plocha bude připojena ze stávající silnice III/1923, vedené po jejím východním okraji.

Změnou č.5 ÚPN-SÚ Hluboká nedojde ke změně celkové koncepce technické vybavenosti řešeného území, změnám tras ani zdrojů, návrh respektuje stávající technickou infrastrukturu včetně jejích ochranných pásem. Pozemek pro výstavbu RD bude napojen na stávající inženýrské sítě, vedené v přilehlé komunikaci.

**e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

Územní systém ekologické stability je vymezen v samostatném výkrese platného ÚPN-SÚ Hluboká mimo zastavěné území. Vzhledem k lokalizaci navržené změny uvnitř, resp. na okraji zastavěného území nedojde ke kolizi s vymezenými prvky ÚSES ani omezení prostupnosti krajiny, protierozní či protipovodňová opatření nejsou navržena.

V území řešeném Změnou č.5 ÚPN-SÚ Hluboká nejsou vymezeny plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin ani plochy pro jeho technické zabezpečení.

**f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Ve výkrese č.1 je vymezena zastavitelná plocha s určením její hlavní funkce dle legendy. Podmínky pro využití funkčních ploch, definované v závazné části ÚPN-SÚ Hluboká, jsou v souladu s aktuálně platnými předpisy podle potřeby doplněny o prostorové regulativy a jsou definovány takto :

**obytná zástavba venkovského typu (OB-V)**

**a/ převažující účel využití**

- bydlení venkovského charakteru s možností realizace hospodářského zázemí a užitkovými zahradami

**b/ přípustné**

- obytné domy charakteru RD
- hospodářské a pomocné objekty
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

**c/ prostorové regulativy**

- zástavba RD nepřesáhne výšku 1,5 NP, případně další objekty 1,0 NP
- objekty budou situovány ve vymezené zastavitelné části pozemku p.č.43/2 s dodržáním stavební čáry, která je stanovena ve vzdálenosti 5,0 m od veřejného prostranství, 3,5m od sousedního pozemku a zároveň 7,0 m od stávajících staveb a směrem jižním jako průmět jižní hrany stodoly st.p.č.54

**d/ nepřípustné**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **zeleň vyhrazená – zahrady (Z-Z)**

a/ převažující účel využití

- plochy ZPF s funkcí zahrady a sadu, tj. převahou zeleně s omezeným přístupem

b/ přípustné

- zahrady a sady na pěstování zeleniny a ovoce pro individuální potřebu

- trvalé travní porosty, izolační a doprovodná zeleň

- oplocení pozemku

d/ nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti, zejména pak jakákoli výstavba ani změna účelu užívání

### **g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Ve Změně č.5 ÚPN-SÚ Hluboká nejsou vymezeny žádné plochy ani koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, změna nevyvolá žádné nároky na definování ploch pro opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, nenavrhují se žádné plochy asanace ani asanační úpravy.

### **h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Ve Změně č.5 ÚPN-SÚ Hluboká nejsou vymezeny žádné plochy veřejně prospěšných staveb ani veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

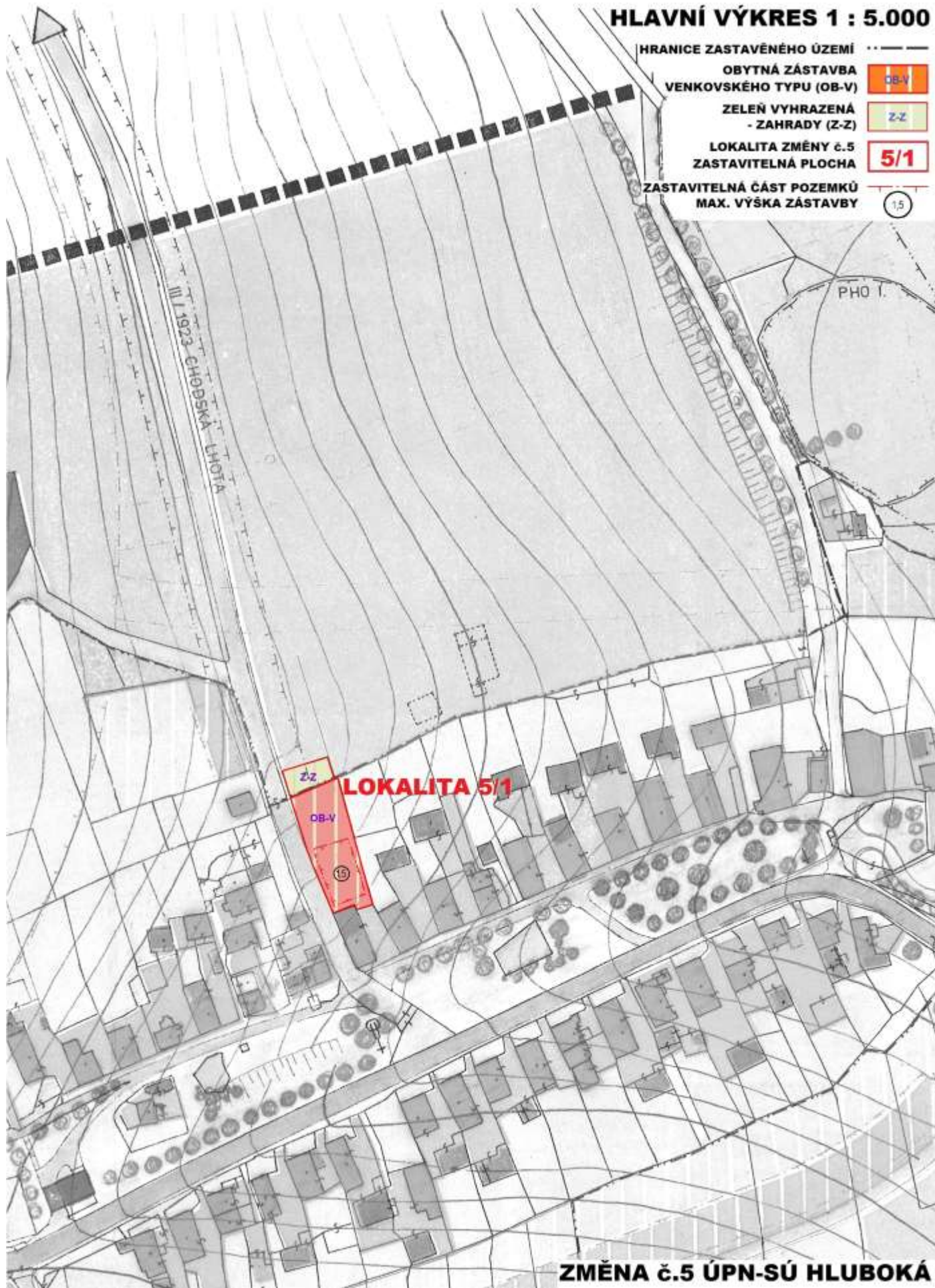
### **i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Změna č.5 ÚPN-SÚ Hluboká obsahuje celkem 5 stran A4 textové části a 1 list A4 grafické části :

1. Komplexní urbanistický návrh – hlavní výkres.....1 : 2.000

# HLAVNÍ VÝKRES 1 : 5.000

- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ 
- OBYTNÁ ZÁSTAVBA VENKOVSKÉHO TYPU (OB-V) 
- ZELEŇ VYHRAZENÁ - ZAHRADY (Z-Z) 
- LOKALITA ZMĚNY č.5 ZASTAVITELNÁ PLOCHA 
- ZASTAVITELNÁ ČÁST POZEMKŮ MAX. VÝŠKA ZÁSTAVBY 



ZMĚNA č.5 ÚPN-SÚ HLUBOKÁ



## II. Odůvodnění Změny č.5 ÚPN-SÚ Hluboká

### IIA. Textová část

#### a) Postup pořízení

Město Kdyně na svém zasedání zastupitelstva konaného dne 24.6. 2013 schválilo pořízení změny č. 5 ÚPN SÚ Hluboká. Město Kdyně dne 14.8.2013 požádalo úřad územního plánování o pořízení této změny. Návrh zadání byl dotčeným orgánům, sousedním obcím a veřejnosti rozeslán dne 17. října 2013. Dne 12. prosince 2013 byl návrh zadání změny č. 5 odeslán zastupitelstvu města ke schválení. Zastupitelstvo města Kdyně dne 6. března 2014 schválilo zadání změny č. 5 ÚPN SÚ Hluboká. Žádné dotčené orgány, sousední obce ani veřejnosti neuplatnila požadavky do zadání změny č. 5 ÚPN SÚ Hluboká. Společné jednání s dotčenými orgány ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona se konalo dne 29. prosince 2014 v 9:00 na městském úřadě v Domažlicích. Veškerá doručená stanoviska byla bez připomínek. Dne 2. února 2015 pořizovatel požádal Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje o stanovisko ve smyslu § 50 odst.2 až 7, které pořizovatel obdržel dne 2. března 2015. Toto stanovisko bylo souhlasné a bez připomínek.

#### b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro území řešené Změnou č.5 ÚPN-SÚ Hluboká nevyplývají žádné konkrétní požadavky z Politiky územního rozvoje ČR 2008, schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009, řešené území není zařazeno do rozvojových os, rozvojových ani specifických oblastí.



Zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 10. 3. 2014 na svém 8. jednání vydalo usnesením č.437/14 Aktualizaci č.1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK, účinnost od 1.4.2014), které byly vydány Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2.9.2008 usnesením č.834/08 s nabytím právní moci 17.10. 2008. Tyto dokumentace upřesnily vymezení celorepublikových rozvojových a specifických oblastí a rozvojových os – vše mimo řešené území. ZÚR PK a její 1. Aktualizace pak vymezily nadmístní rozvojovou osu OR7 Domažlice – Klatovy, na níž je Hluboká jako součást města Kdyně situována, z této lokalizace však žádné konkrétní požadavky pro řešení předmětné změny nevyplývají :

Pro rozhodování o změnách v území jsou v této dokumentaci stanoveny požadavky na podporu vyváženého rozvoje v návaznosti na potřeby rozvoje podnikatelských ploch a řešení infrastruktury (zejména dopravní) a dále jsou pro řešené území vymezeny úkoly pro územní plánování :

- 1) v územním plánu zpřesnit a vymezit koridor silnice I/22 Draženov - Domažlice - Klatovy - Horažďovice (Strakonice – Vodňany) dle bodu 5.2.2)  
*- předmětný koridor je upřesněn a zakotven v platném ÚPN-SÚ Hluboká i ÚPN-SÚ Kdyně a návrhem je plně respektován, lokalita je situována uvnitř vymezeného zastavěného území mimo vymezený koridor*

Z grafické části pak dále vyplývá povinnost respektovat :

- 2) NR a R ÚSES vymezený v okrajových částech k.ú. - *mimo řešenou lokalitu*
- 3) nadmístní trasy TI – VTL plynovod - *mimo řešenou lokalitu*
- 4) ochranná pásma vodních zdrojů - *mimo řešenou lokalitu*

Všechny tyto limity jsou tedy návrhem Změny č.5 ÚPN-SÚ Hluboká respektovány.

Žádné další konkrétní požadavky či priority ze ZÚR PK a její 1. Aktualizace pro řešené území nevyplývají.

Z hlediska širších vztahů pak navrhovaná změna vzhledem ke svému obsahu a rozsahu nemá žádný dopad na sousední území ani nadřazené systémy.

### **c) Vyhodnocení splnění požadavků Zadání**

Zadání Změny č.5 ÚPN-SÚ Hluboká zpracoval na základě žádosti vlastníka pozemků p.č. 43/2 a 868/5 v k.ú. Hluboká u Kdyně p. Václava Hoke Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a územního plánování, nám. Míru 1, 344 01 Domažlice v prosinci 2013. Projednané a podle výsledků projednání upravené zadání pak schválilo Zastupitelstvo města Kdyně na svém 21. zasedání dne 9.3.2014.

Zhotovitelem Změny č.5 ÚPN-SÚ Hluboká pak byly provedeny doplňující průzkumy v terénu a z dalších dostupných zdrojů (např. KN) včetně prověření limit využití území. Na základě shrnutí výsledků pak je zhotovitelem ÚPN-SÚ Hluboká (ing.arch. Petr Vávra – Studio KAPA, listopad 1995, aktuálně ve znění Změn č.1 – 4) konstatováno, že požadovaná změny vychází výhradně z podané žádosti a nemá žádné opodstatnění z hlediska urbanistické koncepce či potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Všechny požadavky pořizovatele na způsob a rozsah zpracování Změny č.5 ÚPN-SÚ Hluboká, obsažené v Zadání, jsou v plném rozsahu splněny a řádně zdůvodněny.

### **d) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Ve Změně č.5 ÚPN-SÚ Hluboká nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR PK a proto není potřeba odůvodňovat jejich vymezení.



**e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

Ve Změně č.5 ÚPN-SÚ Hluboká je zohledněn požadavek vlastníka pozemku p.č. 43/2 na změnu účelu užívání ze zahrady na zastavitelnou plochu pro 1RD uvnitř vymezeného zastavěného území Hluboké, ke které je připojena navazující plocha – pozemek p.č. 868/5, kde je navržena změna orné půdy na zahradu mimo vymezené zastavěné území.

Vymezení předmětných ploch ve vztahu k platnému ÚPN-SÚ Hluboká je podrobně popsáno v kapitole c) a d) Změny č.5 ÚPN-SÚ Hluboká a v kapitole f) jsou stanoveny regulativy pro jejich využití, vycházející z platných Obecně závazných vyhlášek města Kdyně. V souladu s platnými předpisy jsou doplněny také prostorové regulativy pro vlastní zástavbu, jejichž cílem je zakomponování vlastních staveb do urbanistické struktury sídla a eliminace případných negativních vlivů na krajinný ráz a charakter sídla.



Žádné limity využití území či hodnoty specifikované v územně analytických podkladech (ÚAP) ORP Domažlice nejsou návrhem Změny č.5 ÚPN-SÚ Hluboká dotčeny.

V řešeném území nejsou registrovány žádné památkově chráněné objekty a areály. S ohledem na lokalizaci a navrhovaný obsah změny jsou navržena opatření k eliminaci a minimalizaci negativních vlivů na kulturní a přírodní hodnoty území – viz kapitola f).

Žádná chráněná území přírody nejsou změnou dotčena, taktéž územní systém ekologické stability jako součást platného ÚPN-SÚ Hluboká není vzhledem k situování lokality uvnitř zastavěného území dotčen.

Koncepce návrhu občanského vybavení veřejné infrastruktury podle platného územního plánu není dotčena, žádné nové funkční plochy nejsou navrženy.

S ohledem na rozsah, obytnou funkci i lokalizaci navrhované změny uvnitř zastavěného území není návrh kromě dostatku ploch pro obytnou funkci v předmětném území v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území ani nemá negativní dopad na životní prostředí a zajištění zdravých životních podmínek.

Změnou č.5 ÚPN-SÚ Hluboká nejsou narušeny ani měněny zásady dopravní obsluhy řešeného území podle platného územního plánu, změny se kromě napojení zastavitelné plochy nedotýkají silniční sítě ani stávající sítě místních komunikací, taktéž nemají žádný dopad na dopravu železniční, lodní, hromadnou, cyklistickou, pěší ani ostatní druhy dopravy. Zastavitelná plocha bude připojena ze stávající silnice III/1923, vedené po jejím východním okraji.

Změnou č.5 ÚPN-SÚ Hluboká nedojde ke změně celkové koncepce technické vybavenosti řešeného území, změnám tras ani zdrojů, návrh respektuje stávající technickou infrastrukturu včetně jejich ochranných pásem. Pozemek pro výstavbu 1RD bude napojen na stávající inženýrské sítě, vedené v přilehlé komunikaci, v zastavitelných plochách budou realizována opatření ke snížení dešťového odtoku z území (využití přirozené nebo umělé retence) v souladu se zákonem č.154/2001 Sb. o vodách a souvisejícími předpisy. Vodovodní síť k novým plochám musí umožnit zajištění požární vody v souladu s ustanovením § 29 odst. 1, písm. k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a to v množství stanoveném ČSN 73 6639 a 73 0873.

Návrh s ohledem na obsah a rozsah nevyvolá žádné požadavky z hlediska ochrany veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu ani požární ochrany.

V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro těžbu nerostů a jejich technické zajištění ani chráněná ložisková území.

V návrhu jsou respektovány požadavky na ochranu ovzduší, vyplývající ze zákona č.86/2002 Sb., (ve znění pozdějších předpisů), koncepce odpadového hospodářství dle platného ÚPN-SÚ Hluboká zůstane zachována beze změn.

Lokalizace navrhované změny je zakreslena v grafické části dokumentace včetně číselného kódu - číslo 5 před lomítkem je pořadovým číslem změny ÚPN-SÚ Hluboká, číslo za lomítkem pak pořadové číslo lokality v rámci této změny.

#### **f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Na základě výsledků projednání Zadání změny č. 5 ÚPN SÚ Hluboká nepožaduje zpracování posuzování vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, neboť změny ve struktuře sídla jsou marginálního a spíše formálního charakteru a v řešeném území se nevyskytují žádné lokality Natura 2000 ani Ptačí oblasti.

#### **g) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Vyhodnocení záboru zemědělské půdy se zpracovává dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, Ministerstvem životního prostředí ČR a Ústavem územního rozvoje 2011. Dle tohoto metodického pokynu se v zastavěném území nevyhodnocuje zábor do výměry 2 000 m<sup>2</sup> a plochy pro bydlení, nevyhodnocují se též plochy územních rezerv, dále není vyhodnocován zábor půdy pro ÚSES.

Jediná navržená zastavitelná plocha pro bydlení na pozemku p.č. 43/2 má výměru 797 m<sup>2</sup> a je navíc umístěna ve vymezeném zastavěném území, takže splňuje všechny výše uvedené předpoklady a není tedy vyhodnocována.

Další pozemek p.č.868/5, orná půda o výměře pouhých 209m<sup>2</sup>, je dle textu (kapitola c) a f) určen pro zahradu, sad a zůstane tak zařazena v rámci ploch ZPF.

Návrhem změny nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa, samostatná lesnická příloha proto není zpracována.