

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOMAŽLICE za posuzované období 2016 – 2021 a

Zadání změny č.3 ÚP Domažlice

Schválená usnesením č. zastupitelstva města Domažlice ze dne 2021.

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z § 55 odst. 1 zákona ač. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 15 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

OBSAH:

- 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
- v) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
- c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
- e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny
- 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
- g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno
- h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci ÚP
- i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
- j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

PŘÍLOHA: Schéma ke zprávě o uplatňování ÚP

Obec: **Město Domažlice, náměstí Míru 1, 344 20 Domažlice**

IČ: 00253 316

Určený zastupitel města:

Pořizovatel: **Městský úřad Domažlice, Odbor výstavby a územního plánování
náměstí Míru 1, 344 01 Domažlice, Ing. Ivana Sladká**

Zprávu vypracoval: Bc. Jiří Pivoňka, DiS.

Datum zpracování: **10 / 2021**

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

A1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu (ÚP)

Územní plán Domažlice byl vydán zastupitelstvem města (ZM) Domažlice a nabyl účinnosti dne 7.11.2016.

V průběhu sledovaného období byla ZM Domažlice vydána změna č.1 ÚP Domažlice s účinností od 15.7. 2020 a změna č.2 ÚP Domažlice s účinností od 15.6. 2021.

V souladu s § 55 odstavce 1 až 6 stavebního zákona (Vyhodnocování územního plánu a jeho změny) je nyní pořizovatelem zpracována tato zpráva o uplatňování územního plánu v uplynulém období, jejíž součástí jsou rovněž pokyny pro zpracování změny č.3 ÚP Domažlice. Město Domažlice a několik fyzických a právnických osob s vlastnickými právy k pozemku nebo stavbě na území města nebo jeho části podali podněty pro změnu ÚP pořizovateli.

Správní území měst tvoří dvě katastrální území: k.ú. Domažlice a Havlovice u Domažlic.

Základní koncepce rozvoje města Domažlice vychází jednak z podmínky respektování a ochrany kulturního dědictví historického jádra Domažlic na území vyhlášené Městské památkové rezervace Domažlice a dále z podmínky ochrany hodnot přírodního prostředí vymezeného dominantním zalesněným masivem Dmoutu jako součástí přírodního parku Zelenov, Týnským hájem s Baldovským návrším, uzavírajícím řešené území ze severu a koridorem údolí Zubřiny. Ochrana těchto hodnot je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními. Neopominutelné je rovněž respektování podmínek na vymezených rozvojových plochách a jejich ochrany před případnými riziky s hlavním cílem stabilizace obyvatelstva v historicky osídlené krajině.

Koncepce umožňuje rozvoj území města v plochách navazujících na stávající zastavěné území a , kdy přednostně jsou využívány proluky a plochy, ve kterých lze využít existující dopravní a technickou infrastrukturu. Prioritou je stabilizace a regenerace stávající urbanistické struktury a jeho stavebního fondu jako nástroj ochrany nezastavěného území. Rozvoj předpokládá zejména nárůst ploch pro funkci individuálního bydlení v RD, ploch výroby skladování a ploch zeleně na veřejných prostranstvích. Současně stabilizaci ostatních funkčních ploch, ale i doplnění dalších souvisejících funkcí technické a dopravní infrastruktury a ploch pro veřejná prostranství .

Vymezené zastavitelné plochy (Z) v ÚP Domažlice a jejich využití:

Označení plochy v ÚP	Funkční využití	Výměra (ha)	Využito (ha)		Poznámka
			ha	%	
Z1	OV-KM	1832,581	nevyužito	0%	
Z2	RZ	13 454,45	nevyužito	0%	
Z3	RZ	1 424,17	využito	65%	
Z4	OV-S	28203,00	využito	6%	
Z5	SM-M	4 042,09	nevyužito	0%	
Z6	BI	30 179,39	nevyužito	0%	
Z7	BI	7 088,54	využito	100%	OZ Vrbova ul.

Z8	BI,PV	38 414,91	nevyužito	0%	
Z8	BM,PV	37 880,98	nevyužito	0%	
Z9	BM	4 668,05	nevyužito	0%	
Z10	RZ	25 152,55	nevyužito	0%	
Z11	BI	4 771,29	využito	46%	
Z12	VD	66 459,01	využito	10%	
Z13	SM-VR	28 197,93	nevyužito	0%	
Z14	OV-S	32 418,27	využito	0,5%	Baseballové hřiště
Z15	BI	42004,230	využito	4%	Na Bábě - II.etapa
Z15	PV	4158,611	nevyužito	0%	
Z16	OV-S	2225,295	nevyužito	0%	
Z17	BI	38383,286	nevyužito	0%	
Z18	SM-M	21789,404	nevyužito	0%	
Z19	PV	4713,589	nevyužito	0%	
Z20	OV-K	2116,781	nevyužito	0%	
Z21	VD	2411,576	nevyužito	0%	
Z22	DI-S	14334,308	nevyužito	0%	
Z23	PV	1760,324	nevyužito	0%	
Z24	VZ	804,961	nevyužito	0%	
Z25	SM-V	14243,915	nevyužito	0%	
Z26	PV	597,177	nevyužito	0%	
Z27	PV	729,071	nevyužito	0%	
Z28	SM-V	9856,867	nevyužito	0%	
Z29	SM-V	4306,829	nevyužito	0%	
Z30	PV	1297,114	nevyužito	0%	
Z31	BI	1793,332	nevyužito	0%	
Z32	OV-S	1792,954	využito	100%	
Z33	BI	5732,522	využito	63%	
Z34	BI	6909,823	využito	76%	
Z35	BI	2738,264	využito	40%	
Z36	BI	1572,539	využito	100%	
Z37	BI	2987,387	využito	100%	
Z38	PV	1857,251	využito	100%	
Z39	BI	5431,792	nevyužito	0%	
Z40 *)	DI-S	530537,0	nevyužito	0%	Severní koridor přeložky silnice I/22

Z42	DI-S	1044,274	nevyužito	0%	
Z43	PV	643,995	nevyužito	0%	
Z44	OV-S	13776,508	využito	100%	
Z45	BI	13306,000	nevyužito	0%	
Z45	VD	9960,933	nevyužito	0%	
Z46	SM-M	1934,773	nevyužito	0%	
Z47	BI	4946,355	nevyužito	0%	
Z48	BI	6179,377	nevyužito	0%	
Z49	BI	26359,694	nevyužito	0%	Nevol.vrch – II.etapa
Z50	BI	29189,581	nevyužito	0%	Nevol.vrch – II.etapa
Z51	BI	3997,944	využito	80%	
Z52	SM-M	2283,891	nevyužito	0%	
Z53	BI, PV	8866,00	využito	20%	
Z54	SM-M	1655,868	nevyužito	0%	
Z55	BI	23431,747	nevyužito	0%	
Z56	PV	4434,245	nevyužito	0%	
Z57	BI	49956,978	nevyužito	0%	Nevol.vrch – II.etapa
Z58	PV	2671,406	nevyužito	0%	
Z59	VP	3188,176	nevyužito	0%	
Z60	VP,ZO	66540,775	využito	25%	
Z61	OV-S	4665,078	nevyužito	0%	
Z62	VP	33633,343	nevyužito	0%	
Z63	VP	57385,467	nevyužito	0%	
Z64	VP	16158,422	nevyužito	0%	
Z65	VP	16079,759	nevyužito	0%	
Z66	DI-S	12192,638	nevyužito	0%	
Z67	VP	9646,054	nevyužito	0%	
Z68	VD	7545,455	nevyužito	0%	
Z69	VP	114044,815	nevyužito	0%	
Z70	VP	13960,120	nevyužito	0%	
Z71	PV	741,319	nevyužito	0%	
Z72	VP	50330,875	nevyužito	0%	
Z73	RZ	9771,182	nevyužito	0%	
Z74	VP	13432,297	nevyužito	0%	CHVaK, a.s.
Z75	PV	1738,428	nevyužito	0%	
Z76	VP	4107,74	nevyužito	0%	

Z77 *)	DI-D	1299062,0	nevyužito	0%	železniční koridor
Z78	VZ	15490,389	nevyužito	0%	W.W.Flora, s.r.o.
Z79	BI	2724,372	nevyužito	0%	
Z1/3	BI	840,0	využito	100%	
	Zastavitelné plochy celkem (m2)	1 179 592,70	109566	9,30 %	

***)** Do zastavitelných ploch nejsou započítány záměry Z40 – severní koridor přeložky silnice I/22 a Z77 – modernizace železničního koridoru. Plochy obou vymezených zastavitelných koridorů silniční a drážní infrastruktury zabírají z hlediska záboru významnou plochu 183 ha.

Vymezené plochy přestaveb (P) v ÚP Domažlice a jejich využití:

Označení plochy v ÚP	Funkční využití	Výměra (ha)	Využito (ha)		Poznámka
			ha	%	
P1	OV-KM	3637,339	nevyužito	0%	
P2	OV-KM	42,614	nevyužito	0%	
P3	BI	1138,158	nevyužito	0%	
P6	BI	1063,928	nevyužito	0%	
P7	SM-M	1325,68	nevyužito	0%	
P8	BI	13940	nevyužito	0%	
P9	BI	7955,963	nevyužito	0%	
P10	BI	2253,286	využito	100%	
P11	OV	12340,872	nevyužito	0%	
P12	BI	4182,089	využito	100%	
P13	BI	8294,259	využito	100%	
P14	BI	2953,646	využito	100%	
P15	OV-K	14512,518	nevyužito	0%	
P16	OV-K	7869,986	využito	100%	
P16	BI	4715,871	využito	40%	
P17	BM	12024,722	využito	34%	
P18	SM-VR	19772,999	využito	38%	
P19	PV	2697,291	nevyužito	0%	
P20	BI	6051,468	nevyužito	0%	
P21	BM	1549,603	nevyužito	0%	
P22	OV-KM	7616,398	nevyužito	0%	
P23	RZ	4093,525	nevyužito	0%	
P24	OV-S	7422,646	nevyužito	0%	Lom - Škarman

P25	OV	7475,52	nevyužito	0%	
P26	BI	39401,745	využito	26%	SM-R, V potocích
P27	BI	843,881	nevyužito	0%	
P28	BI	1077,269	nevyužito	0%	
P29	SM-C	2173,510	nevyužito	0%	Továrna – Vodní ul.
P30	BI	2430,773	využito	66%	2 RD
P31	OV-S	138,437	využito	100%	
P34	DI-S	854,555	nevyužito	0%	
P35	DI-S	5099,717	nevyužito	0%	
P36	BI	23570,353	nevyužito	0%	Židova louka
P37	BI	3157,535	nevyužito	0%	Mlékárna
P38	BI	1207,696	nevyužito	0%	
P39	BI	5974,575	nevyužito	0%	
P40	PV	778,519	nevyužito	0%	
P41	BI	2790,378	nevyužito	0%	
P42	PV	437,437	nevyužito	0%	
P43	VP	2462,798	nevyužito	0%	
P44	OV-KM	1819,823	nevyužito	0%	
P45	BI	2495,291	nevyužito	0%	
P46	BI	1882,473	nevyužito	0%	
P47	VP	8502,954	nevyužito	0%	
P48	VP	6819,595	nevyužito	0%	
P50	DI-S	2358,993	nevyužito	0%	
P52	OV-S	14726,989	využito	100%	Kynologický klub
P53	VP	1786,252	nevyužito	0%	
P54	PV	7208,673	nevyužito	0%	Parkoviště Penny
P55	BI	3657,682	nevyužito	0%	
P56	PV	3975,295	nevyužito	0%	Parkoviště Kaufland
P57	VP	1750,265	nevyužito	0%	
P58	BI	536,036	nevyužito	0%	
P59	BI	533,841	nevyužito	0%	
P60	PV	894,00	nevyužito	0%	
P61	PV	2987,00	nevyužito	0%	
P1/2	BI	860,00	nevyužito	0%	
P1/25	BI	693,00	využito	100%	
P1/42	VP	1824,00	nevyužito	0%	

P1/43	BI	650,00	nevyužito	0%	
	Plochy přestaveb celkem (m2)	311 088,70	47 495	15,3%	

Zastavitelné a přestavbové plochy celkem (m2): **1 490 681,40**

Z toho do současnosti zastavěno celkem (m2): **157 061**

Využití vymezených ploch (%): **10,54**

Územní plán vymezuje zhruba 149ha zastavitelných ploch a ploch přestavby. Plochy jsou vymezeny zejména pro bydlení v rodinných domech RD, smíšené bydlení, plochy občanského vybavení, plochy veřejných prostranství, plochy dopravní infrastruktury a plochy výroby a skladování.

Na 183ha jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury drážní (DI-D) a dopravní infrastruktury silniční (DI-S). Koridory jsou vymezeny pro modernizaci železniční ztrati č.180 a pro přeložku silnice I/22 včetně navazujících úseků a doprovodných staveb.

Na více jak 41ha jsou vymezeny významné zastavitelné plochy zeleně na veřejných prostranství (bývalé vojenské cvičiště).

V posuzovaném období došlo k využití zejména ploch bydlení (BI) a to zástavbou rodinných domů a vybudování dopravní infrastruktury, ploch občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S), ploch výroby a skladování (VP) což činí za obě části obce (Domažlice a Havlovce) 10,54% všech zastavitelných ploch. Nadále zůstává k dispozici téměř 90% zastavitelných ploch a ploch přestavby.

Zpracovatel prověří dosud nevyužité zastavitelné plochy a náležitě odůvodní potřebu vymezení těchto ploch i v dalším sledovaném období.

Tabulka vývoje počtu obyvatel obce Domažlice v letech 2013-2020

K 1.1. 2013	K 1.1. 2014	K 1.1. 2015	K 1.1. 2016	K 1.1. 2017	K 1.1. 2018	K 1.1. 2019	K 1.1. 2020
11 104	11 110	11 127	11 163	11 177	11 233	11 150	11 094

zdroj: www.czso.cz/csu

A2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán

Po nabytí účinnosti ÚP Domažlice byly zpracovány a nabyly účinnosti:

- Aktualizace č.2 Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR schválená usnesením vlády č. 249 z 30.9.2019.
- Aktualizace č.3 PÚR ČR schválená usnesením vlády č. 250 z 30.9.2019.
- Aktualizace č.5 PÚR ČR schválená usnesením vlády č. 833 ze 17.8.2020.

- Aktualizace č.2 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) schválená usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 815/18 ze dne 10.9. 2018, s nabytím účinnosti 29.9. 2018.

- Aktualizace č.4 ZÚR PK schválená usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 920/18 ze dne 17.12. 2018, s nabytím účinnosti 24.1. 2019.

- IV. Úplná aktualizace územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností (ÚAP ORP) Domažlice 2016.

- Komplexní pozemková Domažlice zahájena od roku 2013 (zpracovatel: Helena Krausová) nebyla dosud

dokončena. Probíhá vzájemná koordinace při tvorbě plánu společných zařízení KoPÚ mezi zpracovatelem, orgánem územního plánování a městem Domažlice. Předpokládá se, že dokončená KoPÚ (plán společných zařízení), vyvolá potřebu změny územního plánu především v nezastavěném území – v krajině.

A3. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Během sledovaného období probíhal rozvoj města v souladu s koncepcí ÚP. Při naplňování ÚP od doby jeho vydání do doby zpracování této zprávy nebyly zjištěny negativní dopady územního plánu na udržitelný rozvoj území.

b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Město nemá vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj území v oblasti životního prostředí, proto se zpracovatel územního plánu zaměří zejména na posílení ekologických funkcí krajiny a oblasti životního prostředí.

Zpracovatel územního plánu provede stabilizaci hodnot na území města. U architektonických a urbanistických hodnot zpracovatel stanoví takové regulativy, které povedou k posílení nebo zachování uvedených hodnot obce ve vazbě na celkovou koncepci rozvoje sídla i jeho částí. Přírodní hodnoty zpracovatel vymezí zejména jako plochy přírodní, nezastavitelné, s výjimkou veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury.

Město Domažlice je obsluhujícím sídlem nadmístního významu. Zpracovatel územního plánu se při návrhu koncepce zaměří na širší vztahy tzn. dojížděnkou do Domažlic jako centra za prací, sociálními, zdravotními, administrativními a dalšími službami a v územním plánu toto zohlední.

Zpracovatel bude město rozvíjet jako centrální městské sídlo se zachováním tradičních hodnot a městské sídelní architektury, se zaměřením na zachování především přírodních hodnot, přírodních zdrojů a míst pro každodenní rekreaci.

Výroba, skladování a služby jsou řešeny především formou menších až středních výrobních společností, případně živností max. do 150 zaměstnanců. Typ bydlení především městského a venkovského charakteru tzn. s převládajícím podílem zahrad a možností chovatelských a pěstitelských činností.

Chránit architektonické a urbanistické hodnoty:

Za kulturní hodnoty se považují památkově chráněné objekty a území ve smyslu zákona č. 20/187 o státní památkové péči a dále:

- Hanův park
- drobné sakrální stavby - pamětní kříže, kapličky, pomníky obětem světových válek a válečné hroby
- venkovské stavení v Havlovicích čp. 49
- vila Mařenka čp. 101
- předměstský dům čp. 58 - ulice Msgre. B. Staška - velmi cenné - zřejmě barokní dům s roubeným podlažím. Nejvýznamnější doklad původní zástavby. Lze předpokládat návrh na prohlášení za kulturní památku.
- předměstský dům čp. 153 v ul. Žižkova s dochovanou slohovou fasádou - velmi cenné
- městské stavení čp. 47 a 48 v ul. Vavřínecké
- objekt budovy muzea Jindřicha Jindřicha
- objekty školy čp. 11 a 17v ul. Komenského
- předměstský statek čp. 23 v ul. Baldovská
- funkcionalistická vila čp. 282 v ul. Benešova
- objekt Okresního soudu
- areál Vyšší odborné školy a Obchodní akademie

- architektonicky cenný soubor staveb v ulici Msgre. B. Staška čp. 62, 64-65, 68 - 72, 123, a 304
- architektonicky cenný soubor staveb v ulici Dukelská čp. 16 - 21a 25
- předměstský dům s roubenou komorou čp. 40 v ul. Klášterského
- významné vyhlídkové místo v okolí kostelíka sv. Vavřince

Chránit přírodní hodnoty

Za přírodní hodnoty se považují zvláště chráněná území ve smyslu § 14 zákona č. 114/92 o ochraně přírody a krajiny a dále:

- krajinná veduta vymezená v ZÚR
- půdy I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu
- funkční prvky územního systému ekologické stability
- zachovalé nivy v okolí vodních toků
- mokřad v lokalitě u koníčků
- registrované významné krajinné prvky - Vavřínecká alej, stromořadí u Zubřiny, nevyužívané louky s rozptýlenou zelení západně od Domažlic u Zubřiny, lesopark Malý Škarman, park s arboretum u Vyšší odborné školy a Obchodní akademie, remíz k Luženicím
- krajinářské kompoziční prvky - skupinky dřevin, meze, remízy, aleje
- chráněné ložiskové území na živcové suroviny u Baldova

c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,

C1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR ČR)

Dle Aktualizací č.1, 2, 3 a 5 Politiky územního rozvoje ČR schválené usnesením vlády město Domažlice nenáleží do žádné z rozvojových oblastí řešených politikou územního rozvoje ani neleží na rozvojové ose.

Z této celorepublikové dokumentace zůstává povinnost respektovat vymezený koridor železniční dopravy Plzeň – Nýřany – Stod – Staňkov – Domažlice – Česká Kubice – hranice ČR (– Regensburg) s cílem vytvoření podmínek pro zvýšení rychlosti a zkapacitnění (zdvoukolejnění) tohoto koridoru, zařazeného do sítě TEN- a posílení obsluhy území. Republikové priority jsou zpřesněny v ZÚR PK.

C2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR PK)

Území města Domažlice je součástí nadmístní rozvojové oblasti RO1 Domažlice a rozvojové osy OR4 Plzeň – Domažlice – hranice ČR, osy OR6 Tachov (dálnice D5) - Domažlice a osy OR7 Domažlice – Klatovy.

Ze ZÚR PK vyplývá povinnost respektovat:

- koridor ŽD 6 Koridor Plzeň–Nýřany–Stod– Staňkov–Domažlice–Česká Kubice–hranice ČR, trať č.180 Plzeň - Česká Kubice – státní hranice.
- koridor silnice č. I/22 Draženov - Domažlice - Klatovy – Horažďovice, dle bodu 5.2.2) v úseku Draženov - Domažlice - Kout na Šumavě - přestavba úseku s obchvaty sídel. VPS SD 22/01.
- pokračování přeložky silnice I/26. VPS SD 26/03
- vymezené výhradní bilancované ložisko se stanoveným dobývacím prostorem na živcové suroviny (č. 3 215400).

Priority územního plánování definované v ZÚR PK jsou zpřesněny v rámci požadavků plynoucích z územně analytických podkladů.

- v koridorech pro veřejně prospěšné stavby (VPS) silnice I/26 (D1), silnice I/22 (D5) a úpravy železniční tratě č.180 (D17) nebudou umístovány nové rozvojové lokality.

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

V hodnoceném období došlo k úplnému nebo alespoň částečnému využití některých vymezených lokalit. Podrobně uvedeno v kapitole a) tabulky zastavitelných ploch a plochy přestaveb. Za sledované období došlo k naplnění 10,40% všech zastavitelných ploch.

Z tabulky o vývoji počtu obyvatel v obci Domažlice je patrné, že počet obyvatel od doby nabytí účinnosti územního plánu je mírně klesající. Vzhledem k tomuto vývoji počtu obyvatel je množství vymezených zastavitelných ploch pro bydlení i rekreaci významně naddimenzováno a není potřeba územním plánem vymezovat nové zastavitelné plochy.

Využití připravených ploch čekají zejména na dohodu s vlastníky pozemků a vybudování dopravní a technické infrastruktury.

Další blokáží využití zastavitelných ploch je zakotvená podmínka uzavření dohody o parcelaci na rozsáhlých plochách s velkým množstvím vlastníků. Tato dohoda by měla zaručit všem vlastníkům pozemků nové uspořádání vlastnických hranic umožňující a umožnit realizovat veřejnou infrastrukturu a přístup z veřejných komunikací. V současné podobě je uzavření dohody o parcelaci dlouhodobě nereálné.

Zpracování návrhu změny č.3 ÚP má prověřit a odůvodnit vymezení nových zastavitelných ploch dle požadavků města a soukromých vlastníků. Zpracovatel změny podrobně prověří a náležitě odůvodní potřebu jejich vymezení i v dalším sledovaném období. Více v zadání Změny č.3 ÚP.

e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny,

Dle uplatněných požadavků občanů a města Domažlice, došel pořizovatel s určeným zastupitelem k závěru, že tato zpráva nahradí zadání změny č. 3 ÚP Domažlice a ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona vydávají tyto pokyny pro zpracování návrhu změny č. 3 ÚP Domažlice:

Zadání změny č.3 ÚP Domažlice - pro zkrácený postup pořízení

A) 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

A1.Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných

ploch,

- Pro zajištění udržitelného rozvoje území PÚR ČR stanovila republikové priority, které je nutno v územně plánovací dokumentaci respektovat.
- Změna č.3 ÚP Domažlice bude respektovat požadavky plynoucí z aktualizací č.1, 2 a 4 ZÚR Plzeňského kraje.

- V návrhu změny č.3 ÚP Domažlice se předpokládá vymezení nových zastavitelných ploch – v tomto ohledu bude respektováno znění §55 odst.4 stavebního zákona, že další zastavitelné plochy lze změnit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových ploch. Rozsah zastavitelných ploch nebude navyšován, lze pouze připustit vymezení nové zastavitelné plochy náhradou za navrácení zastavitelných ploch zpět do ploch zemědělských (produkční zahrady a sady).

POŽADAVKY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ K POSOUZENÍ:

Záměry vlastníků v k.ú. Domažlice a v k.ú. Havlovice u Domažlic

Z1 – záměr k vymezení plochy přestavby z plochy komerční zařízení malá a střední (OV-KM) na plochu bydlení v bytových domech (BM). Záměr investora je vytvořit multifunkční centrum: v přízemí zdravotnické zařízení pro očního lékaře a prodejnu oční optiky – již realizováno, v 1.NP a 2.NP vybudovat ubytovací jednotky jako pobídku pro získání nových zaměstnanců a byt správce objektu. Provoz ubytovny nevyhovuje záměru investora.

Parcelní čísla pozemků: stp. 451/6 a 5415.

Z2A- záměr pro vymezení nové plochy bydlení v rodinných domech (BI) s možností výstavby rodinných domů. Záměr leží mimo zastavěné území části obce Havlovice.

Parcelní čísla pozemků: 136/3, 217/2, 217/7 v k.ú. Havlovice.

Z2B- záměr pro vymezení nové plochy bydlení v rodinných domech (BI) s možností výstavby rodinného domu. Požadavek na zmenšení rozsahu stávajícího lokálního biokoridoru. Záměr leží mimo zastavěné území části obce Havlovice.

Parcelní čísla pozemků: 42/2, 42/3, 42/6 v k.ú. Havlovice.

Z3- záměr na úpravu podmínek prostorového uspořádání ve stávajících plochách rekreace se specifickým využitím (RZ). Případně zařadit pozemek do ploch smíšených rekreačních (SM-R). Stavba byla zahájena již za platnosti ÚPN-SÚ Domažlice. Po úpravě byla velikost přízemní stavby zvětšena na 45m² s výškou hřebene 4,7m, bez podkroví.

Parcelní čísla pozemků: stp. 3154, 3489/9.

Z4 – záměr k vymezení plochy přestavby z plochy bydlení v rodinných domech (BI) na plochu smíšenou obytnou městskou (SM-M). Budova je komerčně využívána- prodejna a kanceláře.

Parcelní čísla pozemků: stp. 800, 3681/2.

Z5- záměr pro vymezení nové plochy bydlení v rodinných domech (BI) s možností výstavby rodinného domu. Součástí bude řešení potřebného veřejného prostranství a kapacitní komunikace. Záměr leží mimo zastavěné území města.

Parcelní čísla pozemků: 609/3.

Z6- záměr pro vymezení nové plochy bydlení v rodinných domech (BI) s možností výstavby rodinného domu. Součástí bude řešení potřebného veřejného prostranství a kapacitní komunikace. Záměr leží mimo zastavěné území města.

Parcelní čísla pozemků: 609/4.

Z7 – záměr k vymezení plochy přestavby z plochy zemědělské - zahrady a sady (Z-Z) na plochu bydlení v rodinných domech (BI). Záměr výstavby hospodářského objektu o ploše 200m² a výšky do 5m (stodola) jako příslušenství k rodinnému domu čp. 181.

Parcelní čísla pozemků: 3709/7.

Z8 – záměr k vymezení plochy přestavby z plochy zemědělské - zahrady a sady (Z-Z) na plochu bydlení v rodinných domech (BI). Záměr umístění novostavby rodinného domu.

Parcelní čísla pozemků: 3357/4.

Z9 – záměr k vymezení plochy přestavby z plochy bydlení v rodinných domech (BI) na plochu občanského vybavení - komerční zařízení (OV-K). Plocha pozemků je využívána pro komerční účely – penzion s restaurací již od roku 1924.

Parcelní čísla pozemků: stp. 1021/1, stp. 1021/2, 2327/2.

Z10 - záměr na úpravu podmínek prostorového uspořádání na části zastavitelných ploch Z8 a Z9 - vyjmutí podmínky uzavření dohody o parcelaci. V řešené části již byla zpracována územní studie veřejných prostranství - lokalita č.3. Řešená část pozemku je přístupná z komunikace s vydaným stavebním povolením.

Parcelní čísla pozemků: část 2291/51.

Z11 – záměr k vymezení plochy přestavby z plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OV-KM) na plochu smíšenou obytnou městskou (SM-M). Jedná se o stávající budovu s obchodním a zkušebním centrem(měření a kalibrace laserových přístrojů) a kancelářemi. Záměr majitele je přestavba kanceláří na bytové jednotky.

Parcelní čísla pozemků: stp. 1161/8, stp. 1161/24, stp. 4200, 5411.

Z12 A+B - záměr pro vymezení nové plochy rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ). Přes řešené pozemky je vedena navržená přeložka VN (záměr E4). Záměr leží mimo zastavěné území města.

Parcelní čísla pozemků: 2690/3, 2690/4 a 2926/2, 2926/6.

Z13 - záměr pro vymezení nové plochy rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ). Přes řešené pozemky je vedena navržená přeložka VN (záměr E4). Záměr leží mimo zastavěné území města.

Parcelní čísla pozemků: 2690/5, 2690/6.

Z14 A+B - záměr pro vymezení nové plochy rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ). Pozemky jsou dotčeny stávajícím vedením plynovodu. Přes řešené pozemky je vedena navržená přeložka VN (záměr E4). Záměr leží mimo zastavěné území města.

Parcelní čísla pozemků: 2690/7, 2690/8 a 2926/9, 2926/10.

Z15 - záměr pro vymezení nové plochy rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ). Pozemky jsou dotčeny stávajícím vedením plynovodu. Přes řešené pozemky je vedena navržená přeložka VN (záměr E4). Záměr leží mimo zastavěné území města.

Parcelní čísla pozemků: 2926/7, 2926/8.

Z16 – záměr k vymezení plochy přestavby z plochy zemědělské - zahrady a sady (Z-Z) na plochu rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ). Záměrem je výstavba objektu pro

rodinnou rekreaci. Záměr leží v koridoru dopravní infrastruktury drážní (DI-D).

Parcelní čísla pozemků: 737, 738 v k.ú. Havlovice.

Z17 – *záměr k vymezení plochy přestavby z plochy bydlení v rodinných domech (BI) na plochu smíšenou obytnou - centrální (SM-C). Pozemky jsou využívány ke komerčním účelům – obchody, kanceláře, parkovací plochy. Stávající areál Domažlického stavebního podniku, s.r.o.*

Parcelní čísla pozemků: stp. 4088, 110/1, 5513, 5573, 5579, 5473, 115/1, 116/1, 116/3, 3323 a 794.

Z18 – *záměr k vymezení plochy přestavby z plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) na plochu bydlení v rodinných domech (BI). Záměr novostavby rodinného domu. Na pozemcích parc.č. 2311/23 a 2311/24 bylo vydáno povolení ke zřízení sjezdu k místní komunikaci ulice Švabinského (Rozhodnutí MěÚ Domažlice, odboru dopravy z 1.6. 2020).*

Parcelní čísla pozemků: 2311/23, 2311/24.

Z19- *záměr na úpravu podmínek prostorového uspořádání na části přestavbové plochy P26 - vyjmutí podmínky uzavření dohody o parcelaci. Záměr umístění stavbu vrtu k zalévání pozemku.*

V řešené části již byla zpracována územní studie veřejných prostranství - lokalita č.1. Dle zpracované ÚS řešené pozemky nejsou dotčeny vymezeným veřejným prostranstvím s DI a TI.

Parcelní čísla pozemků: stp. 2171 (č.ev. 56), 2774/10.

Z20 – *záměr k vymezení plochy přestavby z plochy zemědělské – zahrady a sady (Z-Z) na plochu bydlení v rodinných domech (BI). Změnou č.1 ÚP byla vymezena zastavitelná část plochy bydlení v RD (BI) P1/2 a zadní část v návaznosti na sousední pozemky byla zachována jako plochy zemědělské zahrady a sady (ZZ). Záměrem je zahrnout celý pozemek parc.č.135 do plochy bydlení.*

Parcelní čísla pozemků: část 135 v k.ú. Havlovice.

Z21 – *záměr k vymezení plochy přestavby ze stabilizované plochy bydlení v rodinných domech (BI) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SM-V). Stávající ÚP není v souladu se stávajícím využitím uvedených pozemků. Stávající stavby slouží od roku 1904 pouze k hospodářské činnosti, k chovu hospodářských zvířat. K účelu bydlení nebyly tyto pozemky nikdy užívány. Chov sportovních koní zde probíhá od roku 1990, koně jsou ustájeny v objektu stáje na stp. 11/4 a její příslušenství se nachází na pozemku p.p.č. 160/3.*

Parcelní čísla pozemků: 160/3, stp. 11/4 v k.ú. Havlovice.

Z22 – *záměr k vymezení plochy přestavby z plochy veřejných prostranství (PV) na plochu výroby a skladování (VP). Záměrem je využívat pozemky k parkování obytných vozidel a karavanů a vybudování budovy pro jejich servis.*

Parcelní čísla pozemků: 3858/10, 3858/11, 3858/12, 3858/13.

Z23 - *záměr pro vymezení nové plochy rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ). Záměrem je rozšíření stávající zahrady a zlepšení využití rekreačního objektu přístavbou venkovního posezení na slunném místě. Řešený pozemek leží ve stávajícím pásmu 50m od okraje lesa. Záměr leží mimo zastavěné území města.*

Parcelní čísla pozemků: 3281/18.

Z24 – *záměr k vymezení plochy přestavby z plochy občanského vybavení- tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S) na plochu smíšenou výrobní (SM-VR) nebo plochu smíšenou obytnou venkovskou (SM-V). Záměrem je využívat pozemky k drobné zemědělské činnosti (rostlinou i živočišnou výrobu) s možností výstavby objektu k bydlení - RD pro majitele / provozovatele zemědělské činnosti.*

Obnova původního využití zemědělského areálu s doplňkovou funkcí bydlení.

Parcelní čísla pozemků: 2124/2, 2124/7, 2124/8, stp. 3416, stp. 3417, stp. 3418, stp. 3419.

Z25 – záměr na úpravu podmínek prostorového uspořádání u stabilizované plochy výroby a skladování (VP). Vypustit podmínku: napojení novostaveb, u kterých vznikají odpadní vody na veřejnou kanalizaci. Lokalita leží na samém okraji katastrálního území, napojení na kanalizační řad města je technicky nereálné.

Parcelní čísla pozemků: 2125/6.

Z26 – záměr na úpravu podmínek prostorového uspořádání u plochy rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ). Výměru zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci upravit na 70m².

Na pozemku parc. č. 3739/7 byla 16.1. 2001, č.j.: VÝST.-11710/00/Ze povolena stavba pro rodinnou rekreaci o výměře 48m². Tento objekt v době kolaudace již nesplňoval současné podmínky prostorového uspořádání (40m²). Záměrem je možnost dodatečně povolit přístavbu k rekreačnímu objektu o výměře 22m².

Parcelní čísla pozemků: stp. 4160, p.p.č. 3739/7, 3742/4.

Z27 – záměr na úpravu podmínek prostorového uspořádání u plochy rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ). Upravit maximální výškovou hladinu zástavby z 1,0NP a 5,0m výšky od rostlého terénu a maximální výšku okapové hrany vzhledem k terénu 3,0m na maximální výškovou hladinu zástavby 1,5NP a 7,0m výšky od rostlého terénu a maximální výšku okapové hrany vzhledem k terénu 4,5m.

Žadatel koupil nemovitosti jako rozestavěné s kompletní hrubou stavbou. Při kolaudaci sousední č.e. 594 zjistil, že stavby neodpovídají platnému ÚP, který byl v průběhu stavby změněn. Stavby jsou postaveny v rozporu s vydaným stavebním povolením, v současné podobě nelze provedenou změnu staveb dodatečně povolit.

Parcelní čísla pozemků: stp. 4335, 4336, 4337, 4338, 1589/1, 1589/2 a p.p.č. 3736/1, 3736/2, 3736/3, 3736/4, 3736/6, 3736/7.

Z28 – záměr k vymezení plochy přestavby z plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S) na plochu pro sport a rekreaci (plocha dle ÚPN-SÚ).

Do roku 2016 byl pozemek p.č. 3619/1 vymezen k rekreaci a sportu. Z toho důvodu byla uskutečněna výstavba rekreačního objektu č.ev. 596 a vybudována střelnice pro střelecké aktivity pro veřejnost. Vydáním nového ÚP Domažlice byl pozemek p.č. 3619/1 z nepochopitelných důvodů změněn pouze na zastavitelnou plochu občanského vybavení- tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S, P 52). Vyjmutím funkce rekreace došlo k omezení účelu využití pro možnost dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami. Žadatel žádá o nápravu a navrácení využitelnosti pozemku pro rekreační účely.

Parcelní čísla pozemků: 3619/1.

Z29 – záměr na úpravu podmínek prostorového uspořádání u plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S, P52) s možností napojení odpadních vod na bezodtokovou jímku na vyvážení.

Pozemek 3619/6 vznikl oddělením z pozemku parc.č. 3619/1. Do roku 2016 byl pozemek p.č. 3619/1 vymezen k rekreaci a sportu, vydáním nového ÚP Domažlice byl pozemek zařazen do přestavbové plochy P52: občanského vybavení- tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S). Funkční plocha OV-S neumožňuje jinou likvidaci odpadních vod než napojením na veřejnou kanalizaci. Uvedený pozemek se nachází v průmyslové části (hluboko v polích), cca 400m od dostupné veřejné

kanalizace. Z toho důvodu je nemyslitelné se napojit na veřejnou kanalizaci. Pozemek p.č. 3619/6 bude využíván veřejností pro sportovní aktivity.

Parcelní číslo pozemku: 3619/6.

Z30 – záměr k vymezení plochy přestavby z plochy zemědělské - zahrady a sady (Z-Z) na plochu bydlení v rodinných domech (BI). Záměr výstavby rodinného domu, část nevyužitého pozemku bude poskytnuta pro veřejné prostranství – komunikaci.

Parcelní číslo pozemku: 946/1.

Z31 – záměr k vymezení plochy přestavby z plochy výroby skladování (VP) na plochu smíšenou obytnou městskou (SM-M). Záměr smíšené plochy s multifunkčními objekty s občanskou vybaveností, se službami, komerčního využití – služby a bydlením. Důvodem je uzavření provozovny jatek.

Parcelní čísla pozemků: 980/3, 980/10, 980/12, 980/13, 803/1 – 803/6, 5185/2.

Z32 – záměr k vymezení plochy přestavby z občanského vybavení veřejné infrastruktury- nekomerční zařízení (OV) na plochu smíšenou obytnou – centrální (SM-C). Stavba domu čp. 693 plánovaná jako hudební škola s bydlením je nerentabilní. Všechny pozemky tvoří funkčně provázaný celek. Záměr: širší využitelnost domu s návazností na zástavbu v ulici Baldovská.

Parcelní čísla pozemků: 5832, 368, stp. 547/2.

Z33 – záměr na úpravu podmínek prostorového uspořádání u plochy přestavby P18 – plochy smíšené výrobní (SM-VR). Požadavek na vypuštění podmínky funkčního a prostorového uspořádání v textu: „při dostavbě a regeneraci maximální procento zastavěnosti celého areálu nepřekročí 50% včetně zpevněných ploch, tzn. Min.50% výměry bude tvořit zeleň“. Původní garáže s sklady pro bývalé kasárny v ploše P18 jsou přestavěny na nové provozovny a plocha je při zohlednění zpevněných ploch zastavěna ze 100%. Umístění zeleně v areálu je vyloučeno.

Parcelní číslo pozemku: 1649/44.

Z34 – záměr na úpravu podmínek prostorového uspořádání u stabilizované plochy bydlení v bytových domech (BM). Záměr realizace jednoho bytového domu (10 – 15 BJ). Požadavek na přehodnocení podmínky funkčního a prostorového uspořádání v textu: „zmenšování podílu stávajících ploch zeleně pouze výjimečně pro související infrastrukturu“. Pozemek je dlouhodobě nevyužitý. Provéřit možnost vymezení plochy přestavby pro bydlení v bytových domech (BM) a kapacitního veřejného prostranství zpřístupňující řešený pozemek.

Parcelní číslo pozemku: 293/4.

Z35 – záměr na úpravu podmínek prostorového uspořádání u stabilizované plochy smíšené rekreační (SM-R). Zvýšení zastavitelnosti u pozemků využívaných pro rodinnou rekreaci na 25% z výměry pozemku pro záměr přístavby sociálního zařízení.

Parcelní čísla pozemků: 2783/18, stp. 2162.

Z36 – záměr na úpravu podmínky prostorového uspořádání u přestavbové plochy bydlení v rodinných domech (BI – P38) – proluka mezi stávajícími RD. Pro záměr výstavby jednoho RD (v proluce) odstranit podmínku vytvoření veřejného prostranství minimální š. 8,0m a upravit na šířku veřejného prostranství a současně šířku veřejně přístupné komunikace š. 3,5m pro obousměrný provoz. V zadní části pozemku parc.č. 3500/5 bude vytvořeno obratiště pro zajištění dostatečné dopravní obslužnosti. Stávající komunikace bude upravena a zpevněna.

Společně užívaný pozemek parc.č. 3500/7 (127m2) změnit z plochy veřejného prostranství (PV) do plochy bydlení v RD (BI).

Parcelní čísla pozemků: 3500/5a 3500/7.

Z37 – záměr k vymezení plochy přestavby ze stabilizované plochy rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ) na plochu přestavby pro bydlení v rodinných domech (BI). Záměr: výstavba jednoho RD, pozemek je přístupný z veřejně přístupné komunikace, možnost napojení na veřejné sítě TI.

Parcelní čísla pozemků: 3499/3, stp. 1526.

Z38 – záměr k vymezení plochy přestavby z plochy výroby a skladování (VP) na plochu bydlení v bytových domech (BM). Záměrem je uvést do souladu skutečné využití pozemku a stavby na stp.č. 2748 s povoleným užíváním jako ubytovna. Opakovaný záměr žadatele.

Parcelní čísla pozemků: stp. 2748 (čp. 401).

Z39 – záměr k vymezení plochy přestavby ze stabilizované plochy bydlení v rodinných domech (BI) a plochy veřejného prostranství (PV) na plochu přestavby pro bydlení v bytových domech (BM). Záměr: výstavba bytového domu dle zpracované studie. Při vstupu do města je tento soubor stávajících parcel omezen v rozvoji, který si zaslouží. Soubor pozemků je přístupný z veřejně přístupné komunikace a je napojen na veřejné sítě TI.

Parcelní čísla pozemků: 2438/2, 5141/28, 5141/29, 2580/2, stp. 1318.

Z40 – záměr k vymezení plochy přestavby ze stabilizované plochy bydlení v rodinných domech (BI) na plochu smíšenou rekreační (SM-R). Záměr: novostavby chaty pro rodinnou rekreaci o rozloze cca 40m². Pozemek je přístupný z veřejně přístupné komunikace.

Parcelní čísla pozemků: 725 v k.ú. Havlovice.

Z41 – záměr k vymezení plochy přestavby ze stabilizované plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S) na plochu bydlení v RD (BI) nebo smíšenou obytnou venkovskou (SM-V). Na stp. 131 stojí objekt k bydlení bez č.p., který má samostatný příjezd spodními vraty, vlastní studnu, na hranici pozemku el., vodovodní a kanalizační přípojku. Na přidělení č.p. k této stavbě trvá katastrální úřad.

Parcelní čísla pozemků: 412/1, stp. 131 v k.ú. Havlovice.

Z42 – záměr k vymezení zastavitelné plochy ze stabilizované plochy zemědělské – TTP (Z-T) a plochy veřejného prostranství (PV) na plochy výroby a skladování (VP) -zbylé části pozemku po umístění nového silničního napojení areálu „Pila Hadrovec“. Pozemek je dotčen plánovaným obchvatem obce Babylon a s ním spojené nové dopravní napojení areálu „Pila Hadrovec“ a nesmyslné rozdělením řešeného pozemku na dva díly.

Současně je uplatněn požadavek na vypuštění podmínky ohledně napojení novostaveb, u kterých vznikají odpadní vody na veřejnou kanalizaci. Vzhledem k neexistenci kanalizační sítě řešit likvidaci odpadních vod i jiným způsobem. Lokalita leží na samém okraji katastrálního území, napojení na kanalizační řad města je technicky nereálné.

Parcelní čísla pozemků: 512/1 v k.ú. Havlovice.

Z43 – záměr na úpravu podmínky prostorového uspořádání u stabilizované plochy rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ).

1. Zrušení omezení velikosti staveb 40m², ponechání pouze procentuálního omezení 10% z velikosti pozemku, které je možno rozložit na více staveb.

2. Zrušení požadavku na doložení přístupu z veřejně přístupné komunikace v případech, kdy stavebník nežádá o povolení o stavbu pro trvalé bydlení. Město Domažlice si stanoví podmínky.

3. Zrušení omezení užívání staveb výhradně pro zahrádkářskou rekreaci u staveb stojících na pozemcích větších než 500m². Na těchto pozemcích umožnit stavby pro rodinnou rekreaci, kde užívání sklepu není výhradně pro uskladnění výpěstků, ale pro potřeby rekreace rodinné, dle vlastní potřeby. Zrušit všechna omezení u staveb na pozemcích větších než 1.000m². Tyto stavby posuzovat samostatně, dle přístupových komunikací, okolní zástavby, vhodnosti a užitečnosti dané stavby.

4. Navýšit minimální šíři přístupové komunikace na 5m pro jakékoli lokality, kam je povoleno zajiždět vozidlem. Pokud se jedná o slepou komunikaci užší než 5m, zákaz parkování na společné přístupové komunikaci, nutnost vjezdové brány na pozemek pro parkování a otáčení vozidel.

5. Souhlasné posouzení záměru (udělení výjimky z ÚP) na základě odborných studií využití pozemků a nemovitostí, kdy bude možné i bez změny ÚP dosahovat efektivnějšího využívání staveb a pozemků, pokud to schválí většina zastupitelů.

Parcelní číslo pozemku: 1905/14.

Z44 – záměr na vymezení nové funkční plochy pro rodinnou rekreaci (RI) a s tím spojenou úpravu podmínek prostorového uspořádání. V současnosti jde o stabilizovanou plochu rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ).

Zvýšit zastavitelnost pozemku na 30% a výměru hlavní stavby pro rodinnou rekreaci na 47m².

Záměr k vymezení plochy přestavby ze stabilizované plochy rekreace se specifickým využitím-zahrádkové osady (RZ) na plochu pro rodinnou rekreaci (RI).

Parcelní číslo pozemku: 1820/19.

Z45 – záměr na vymezení nové funkční plochy pro rodinnou rekreaci (RI) a s tím spojenou úpravu podmínek prostorového uspořádání. V současnosti jde o stabilizovanou plochu rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ).

Zvýšit zastavitelnost pozemku na 30%.

Záměr k vymezení plochy přestavby ze stabilizované plochy rekreace se specifickým využitím-zahrádkové osady (RZ) na plochu pro rodinnou rekreaci (RI).

Parcelní číslo pozemku: 1820/23.

Z46 – záměr na vymezení nové funkční plochy pro rodinnou rekreaci (RI) a s tím spojenou úpravu podmínek prostorového uspořádání. V současnosti jde o stabilizovanou plochu rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ).

Zvýšit zastavitelnost pozemku na 30%.

Záměr k vymezení plochy přestavby ze stabilizované plochy rekreace se specifickým využitím-zahrádkové osady (RZ) na plochu pro rodinnou rekreaci (RI).

Parcelní číslo pozemku: 1820/24.

Z47 – záměr na vymezení nové funkční plochy pro rodinnou rekreaci (RI) a s tím spojenou úpravu podmínek prostorového uspořádání. V současnosti jde o stabilizovanou plochu rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ).

Zvýšit zastavitelnost pozemku na 30%.

Záměr k vymezení plochy přestavby ze stabilizované plochy rekreace se specifickým využitím-zahrádkové osady (RZ) na plochu pro rodinnou rekreaci (RI).

Parcelní čísla pozemků: 1820/17 a 1820/20.

Z48 – záměr na vymezení nové funkční plochy pro rodinnou rekreaci (RI) a s tím spojenou úpravu

podmínek prostorového uspořádání. V současnosti jde o stabilizovanou plochu rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ).

Zvýšit zastavitelnost pozemku na 30%.

Záměr k vymezení plochy přestavby ze stabilizované plochy rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ) na plochu pro rodinnou rekreaci (RI).

Parcelní číslo pozemku: 1820/16.

***Z49** – záměr k vymezení plochy přestavby ze stabilizované plochy rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ) na plochu smíšenou rekreační (SM-R). Požadavek na doplnění limitu pro novostavbu pro badleí nebo při změně stávajícího rekreačního objektu na objekt k trvalému bydlení ze 40m² na max. 60M² a zachování zastavitelnosti 40%. Záměr rekonstrukce stávajícího rekreačního objektu na objekt k trvalému bydlení s podkrovím.*

Parcelní čísla pozemků: 987/4, stp. 4452.

***Z50** – záměr k vymezení plochy přestavby ze stabilizované plochy veřejných prostranství (PV) na plochu výroby a skladování (VP). Pozemky jsou součástí uzavřeného areálu Navijárna motorů HC&M spol.s r.o., který nikdy nebyl veřejně přístupný.*

Parcelní čísla pozemků: 5417, 3480/4, 3800/68, stp. 3350.

***Z51** – záměr k vymezení plochy přestavby ze stabilizované plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM) na plochu smíšenou obytnou městskou (SM-M). Stávající objekt není využíván k provozování restaurace, sálu a prodejny masa. Provozována je pouze prodejna potravin, která je prostorově zredukována. Záměr využít objekt k bydlení, nad provozovnou bude instalována zelená střecha.*

Parcelní čísla pozemků: 2675/28, stp. 1516.

***Z52** – záměr k vymezení stabilizované plochy smíšené rekreační (SM-R) z plochy přestavby P60 vymezené pro plochu veřejného prostranství (PV). Záměrem je vypuštění propojovací obslužné komunikace P60 a scelení do plochy SM-R z důvodu převažujícího účelu využití pro rodinnou rekreaci.*

Parcelní čísla pozemků: části 2689/34 - 2689/39, 2689/41.

Záměry města Domažlice:

M1 - Vypuštění podmínky dohody o parcelaci: Provéřit stávající bloky zastavitelných a přestavbových ploch z hlediska stávající podmínky uzavření dohody o parcelaci.

Pro vymezení plochy podmíněné dohodou o parcelaci nedošlo v uplynulém období ke zpracování a uzavření dohody. Hlavním důvodem jsou rozsáhlé plochy s velkým množstvím vlastníků, bez možnosti rozdělení vymezených ploch na menší ucelené bloky, které by bylo možné využít.

Na některé plochy již byla zpracována a zapsána územní studie, která řeší umístění veřejných prostranství, veřejných sítí TI a DI, návrh parcelace pozemků a další podrobnější prostorové regulace.

V současné podobě je uzavření dohody o parcelaci dlouhodobě nereálné. (BEZ GRAFICKÉHO ZOBRAZENÍ)

M2 – U Z15 prověřit požadavek na vypuštění podmínky dohody o parcelaci i zpracování územní studie - jedná se o plochu pro rozšíření obytné zóny Na bábě. Většina pozemků je ve vlastnictví města a ty budou i investorem zasíťovány.

M3 – Posoudit změnu historického území obce Havlovice z plochy bydlení v rodinných domech (BI) na plochu smíšenou obytnou – venkovskou (SM-V), s bydlením venkovského charakteru s hospodářskými stavbami a umístění ostatních zařízení nenarušující obytnou funkci. (BEZ GRAFICKÉHO ZOBRAZENÍ)

M4 – Provéřit podmínky prostorového uspořádání u ploch RZ a SM-R, zejména napojení odlehklých objektů na domovní ČOV- jedná se zejména o rekreační objekty. (BEZ GRAFICKÉHO ZOBRAZENÍ)

M5 - záměr města Domažlice na úpravu podmínek prostorového uspořádání ve smyslu ponechání jižní části zastavitelné plochy Z9 v plochách bydlení v bytových domech (BM) bez omezení výškové hladiny. Tak jako je tomu v sousední ploše přestavby P21 i celém území sídliště Kozinovo pole. Záměr developerské společnosti realizovat výstavbu tří bytových domů. Na výstavbu již byla zpracována územní studie, která navrhuje čtyřpodlažní domy s pátým ustupujícím. Je logické změnu výškové hladiny zástavby vymezit hranicí ulice Ladova.

Parcelní čísla pozemků: 2288/2, část 4865/1, část 2299/1.

M6 – záměr k vymezení plochy přestavby ze stabilizované plochy veřejných prostranství (PV) na plochu, která bude funkčně vyhovovat pro skladování materiálu pro pivovar a pivnici. Zřízení skladu v budově komunitního centra není z technických důvodů možný. Stávající stavba byla využívána jako regulační stanice plynu a v současnosti již k tomuto účelu neslouží.

Parcelní čísla pozemků: 5508, stp. 1307/5.

Záměry ostatní - pořizovatele:

X1 – Vytvořit zásady pro aplikaci modro-zelenou infrastrukturu (MZI). Zásady zpracovat do podmínek přestavbových a zastavitelných ploch. Jedná se o požadavek na upřesnění koncepce odtokových poměrů, hospodaření s dešťovou vodou a zlepšení klimatu v zastavěných částech města. Smyslem zásad je zajistit správnou a citlivou aplikaci MZI s ohledem na charakter zástavby při využití maximálního přínosu vegetace a vody.

X2- V průmyslovém areálu v ulici Cihlářská prověřit zbytkové stávající plochy veřejných prostranství (PV) a sloučit do stabilizovaných ploch výroby a skladování(VP). Jedná se např. o pozemky parc.č. 3900/21, 5081/1, 5081/3, 3800/123, 3858/3, 5079/3 v k.ú. Domažlice a další.

X3- Provéřit rozsah prvků ÚSES probíhající zastavěným územím. Odstranit případné střety se stabilizovanými zastavěnými plochami (smíšená zástavba v okolí zahradnictví Mathauserová v Domažlicích a sběrného dvora DTS s.r.o.).

Rozsah prvků ÚSES byl aktualizován v Plánu společných zařízení probíhající komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Domažlice. PSZ byl předložen v říjnu 2021 ZM Domažlice ke schválení.

X4 - Ve výrokové části u funkční plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S) vypustit index zastavitelné plochy Z14 (v odstavci e). Změnou č.1 ÚP byla plocha převedena do stabilizovaných ploch.

X5- Provéřit srozumitelnost a použitelnost použitých pojmů a případně doplnit. Kapitola p) Vysvětlivky použitých pojmů. Doplnit definici pojmu „podsklepení“, z hlediska jeho využití.

X6 - Zpracovat rozhodnutí MěÚ Domažlice, odboru životního prostředí – orgán státní správy lesů, který na základě žádosti města Domažlice rozhodl, že pozemky p.č. **744/3** (73m²) a **744/7** (37m²) nejsou pozemky určené k plnění funkcí lesa. Zaměřením (GP) vznikly pozemky stávajících komunikací.

X7 – Prověřit umístění nadmístního záměru – napojení výtlačného kanalizačního potrubí odpadních vod z obce Nevolice na kanalizační systém města Domažlice. Zaústění výtlačného potrubí je řešeno do kanalizační stoky na horizontu Nevolického vrchu, v ulici Vosmíkova. Záměr je souběžně řešen ve změně č.1 ÚP Nevolice.

X8 – Prověřit nutnost podmínky prostorového uspořádání u ploch SM-R, RZ a Z-Z týkající se přednostního napojení staveb na veřejnou kanalizaci a v druhé řadě na bezodtokové jímky na vyvážení s dovozem odpadních vod na centrální ČOV.

- Prověřit stávající koncepci veřejné infrastruktury- kanalizace z pohledu platné legislativy §5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách ve změně některých zákonů.

Odpadní vody: Při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání je stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Není-li kanalizace v místě k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti způsobů podle vět první a druhé lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce (žumpě) s následným vyvážením akumulovaných vod na schválené zařízení (centrální ČOV) pro jejich zneškodnění.

Dešťové vody: Stavebník je povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen "dešťová voda") akumulací a následným využitím (tzn. přednostně), popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.

Zpracovatel změny ÚP má za úkol dále:

Zpracovatel prověří uplatněné požadavky na změny v území – nové a přestavbové plochy.

Zpracovatel provede aktualizaci zastavěného území s uvedením data vymezení (doplnění kap. a).

Využití návrhové plochy převede do ploch stabilizovaných. Prověří podmínky prostorového využití území v jednotlivých plochách, především s důrazem na stávající stabilizované plochy. Pro výstavbu jednotlivých zastavitelných a přestavbových ploch zpracovatel prověří možnost stanovení etapizace za účelem systematického obsazování jednotlivých lokalit, respektive etapizaci realizace komunikací, technické infrastruktury a veřejných prostranství v souvislosti s uskutečňováním záměrů v jednotlivých lokalitách.

Nové zastavitelné plochy budou urbanisticky vhodně zakomponovány do sídla tak, aby nevytvářely charakter satelitního bydlení a zároveň byly podmíněně napojitelné na kapacitní veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu.

Zpracovatel ve své koncepci popíše a stanoví druhy a charaktery zástavby, která je v jednotlivých funkčních plochách přípustná, případně stanoví podrobnější podmínky pro umístění jednotlivých staveb, zejména ve stávajících lokalitách stanoví podmínky s ohledem na charakter stávající zástavby.

A2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.

Základní koncepce rozvoje města se nebude zásadně měnit. Zpracovatel změny č. 3 ÚP bude směřovat rozvoj města tak, jak je uvedeno v kapitole B). Zpracovatel stanoví podmínky pro rozvojové lokality vč. řešení napojení lokalit na dopravní a technickou infrastrukturu. V případě, že zpracovatel bude navrhopvat novou veřejnou infrastrukturu, musí tato být dostatečně kapacitní pro

obsluhované území.

Rozsah veřejných prostranství bude změnou ÚP stabilizován, pro zastavitelné plochy přiměřeně upraven.

A3. 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Základní koncepce uspořádání krajiny se nebude zásadně měnit. Úkolem zpracovatele změny č. 3 ÚP bude respektovat stávající přírodní hodnoty, chráněná území a prvky ÚSES tak, jak je uvedeno v kapitole E) výrokové části ÚP Domažlice.

- v územním plánu je nutné zabezpečit ochranu krajinných typů, jejichž typové charakteristiky jsou součástí ochrany krajinného rázu a které dokládají vývojovou stopu v území
- **stabilizovat a ochránit funkční nivy, v nivách omezit výstavbu, prověřit možnosti revitalizace vodních toků v nivách a zpomalit odtok povrchových vod z území; zorněné nivy v bezprostředním okolí vodotečí navrátit do ploch trvalých travních porostů nebo vymezit dostatečně široké pásy trvalých travních porostů, které budou určeny pro rozliv vod při zvýšených průtocích,**
- zvyšování a podpora retenčních schopností krajiny
- **zpřesnit průběh regionálního ÚSES vymezeného v ZÚR, chránit jeho funkční plochy. Dále prověřit a zpracovat aktuální lokální systém ekologické stability z Generelu ÚSES ve vztahu k nové metodice vymezování ÚSES a prověřit jeho návaznost na katastrální území sousedící s řešeným územím.**
- zachovat navržená místa pro realizaci protierozních opatření a ochranu před povodněmi.

B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Zpracovatel ÚP prověří potřebu a účelnost vymezení nových ploch územních rezerv.

C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Zpracovatel dle potřeby navrhne další VPS a VPO, vyplývající z návrhu dopravní a technické infrastruktury, z potřeb ochrany území obce, případně protipovodňových opatření či opatření prokazatelně sloužící veřejnému zájmu.

D) 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

Změna č.3 ÚP nepředpokládá vymezení nových ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno regulačním plánem nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Požadavek: Provéřit stávající bloky zastavitelných a přestavbových ploch z hlediska stávající podmínky uzavření dohody o parcelaci.

Pro plochy podmíněné uzavřením dohody o parcelaci nedošlo v uplynulém období ke zpracování a uzavření dohody. Hlavním důvodem jsou: rozsáhlé plochy s velkým množstvím vlastníků, bez

možnosti rozdělení vymezených ploch na menší ucelené bloky. Na některé plochy již byla zpracována územní studie. V současné podobě je uzavření dohody o parcelaci dlouhodobě nereálné a zastavitelné plochy se tak stávají územím se stavební uzávěrou.

E) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Z aktualizací PÚR ČR, ZÚR PK, ÚAP ORP Domažlice ani jiných podkladů nevyplývá potřeba zpracování variantních řešení.

F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Bude dodržen obsah a struktura územního plánu dle přílohy č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Textová i grafická část bude doplněna o požadavky z výše uvedených kapitol. Do jednotlivých bodů odůvodnění budou začleněny požadavky dle § 53 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona a požadavky plynoucí ze zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Při vymezení ploch budou odchylky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o městonych požadavcích na využívání území náležitě v odůvodnění územního plánu zdůvodněny.

Změna č.3 ÚP bude zpracována digitálně v měřítku katastrální mapy.

Digitální zpracování a odevzdání ÚP bude ve vektorové podobě formátu ESRI SHP (případně ve formátu GDB- geodatabáze), popř. DGN, DXF či DWG. Textová část bude odevzdána ve formátu pdf a otevřeném výměnném formátu (např. doc, docx, odt apod.). Součástí digitálního zpracování bude dokumentace k datům (metadata) obsahující popis obsahu jednotlivých souborů, zejména pak význam názvů souborů a jejich výklad obsahu, sloupců či atributů (použité číselníky).

Z popisů dat musí být jasný jejich význam, zdroj dat, autor a jejich stáří. Konečné podoby výkresů budou minimálně v kvalitě 300 DPI (formát PDF nebo JPG nebo TIF nebo PNG).

Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

Změna č.3 ÚP Domažlice bude pořizována zkráceným postupem, dle §55a stavebního zákona.

Návrh změny č. 3 ÚP bude pro účely veřejného projednání ve **dvou** vyhotoveních - město Domažlice a úřad územního plánování Domažlice a současně vždy ve **formátu .PDF**.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh změny územního plánu upravit, bude odevzdán v **jednom** vyhotovení. Výsledný návrh změny ÚP bude odevzdán ve **třech** vyhotoveních (město, MěÚ Domažlice - odbor výstavby a územního plánování Domažlice, krajský úřad Plzeňského kraje). Dokumentace bude odevzdána spolu s datovým nosičem obsahujícím odemčenou elektronickou podobu změny č.3 územního plánu vč. Vektorových dat.

Po vydání změny č.3 ÚP Domažlice bude dodáno úplné znění ÚP Domažlice v tomto rozsahu:

- kompletní výroková část (textová a grafická) opatřená záznamem o účinnosti
- odůvodnění územního plánu – pouze koordinační výkres ÚP Domažlice v **úplném znění** po vydání změny č.3 Územního plánu Domažlice
- **úplné znění** po změně č.3 ÚP Domažlice bude dodán ve 3 výtiscích a elektronické formě viz výše.

G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj

území.

Na území města Domažlice se nevyskytuje žádná evropsky významná lokalita (dále EVL) začleněná do soustavy Natura 2000 ani Ptačí oblast. Z tohoto důvodu lze vyloučit negativní vliv změny č. 3 ÚP Domažlice na EVL začleněné do soustavy Natura 2000 a Ptačí oblasti.

Požadované změny nepatří mezi záměry, které podléhají posouzení dle přílohy č. 1 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

Vzhledem k dílčím požadavkům na nové zastavitelné plochy a vymezení zejména ploch přestaveb uvnitř zastavěného území, je předpoklad, že požadovaná změna nebude mít negativní vliv na ochranu nezastavěného území a na předpokládaný zábor ZPF.

V navrhovaném území nebyly shledány významné střety zájmů nebo závažné problémy v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, nebo významné vlivy koncepce na udržitelný rozvoj území. Koncepce z hlediska obsahu prověřuje plochy a změny, které svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nelze z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovat za významné.

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,

Více uvedeno v kapitole G.

g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno,

Není požadováno.

h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,

Požadované změny, které mají být řešeny v rámci změny č.3 ÚP Domažlice neovlivňují podstatně koncepci rozvoje obce a nejsou důvodem ke zpracování nového územního plánu.

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

Ve vyhodnocení uplatňování územního plánu obce nebyly negativní dopady na udržitelný rozvoj území zjištěny. Neuplatňuje se.

j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Nejsou uplatněny žádné požadavky na aktualizaci ZÚR Plzeňského kraje.

k) Návrh úhrady nákladů na zpracování změny ÚP, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, vyhotovení úplného znění ÚP po jeho změně:

Město požaduje od jednotlivých žadatelů, kterým bude vyhověno nebo vyhověno s podmínkou částečnou úhradu nákladů (podíl) na pořízení změny č.3 ÚP Domažlice ve výši ,- Kč.

Zpracoval: Bc. Jiří Pivoňka, DiS.

Datum: [08.10. 2021](#)