

ZADÁNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOMAŽLICE

(Schválené usnesení zastupitelstva města Domažlice č. 1622 ze dne 18.10.2017)

Obec, pro kterou se
změna ÚP pořizuje:

**Město Domažlice, nám. Míru 1, 344 01 Domažlice
IČ: 00253316**

Pověřený zastupitel:

ing. Miroslav Mach (usnesení ZM Domažlice č.1267 ze dne: 25.1. 2017)

Katastrální území:

Domažlice, Havlovice u Domažlic

Pořizovatel:

Městský úřad Domažlice, Odbor výstavby a územního plánování
Náměstí Míru 1, 344 01 Domažlice
Ing. Ivana Sladká, vedoucí odboru výstavby a územního plánování

Datum:

Září 2017

OBSAH ZADÁNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOMAŽLICE

Textová část

Zadání územního plánu obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu, zejména

- 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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na
1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
 2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
 3. 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,
- B)** Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- C)** Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- 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
- E)** Případný požadavek na zpracování variant řešení
- F)** Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- G)** Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Shora uvedené body zahrnují

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,
4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností."

PŘÍLOHY:

- Grafická příloha - schémata řešených lokalit
- Vyhodnocení požadavků ze stanovisek dotčených orgánů

O pořízení **změny č.1 územního plánu (ÚP) Domažlice** rozhodlo zastupitelstvo města Domažlice

z vlastního podnětu usnesením č. 1267 ze dne 25.1. 2017. Důvodem pro pořízení změny ÚP je prověření návrhů žadatelů (i opakovaných) na změnu ve využití pozemků, upřesnění formulace podmínek prostorového uspořádání jednotlivých funkčních ploch, které by měli přispět k umístění nových záměrů. Náklady na změnu uhradí žadatelé v souladu s usnesením zastupitelstva města Domažlice.

Městský úřad v Domažlicích, odbor výstavby a územního plánování (dále jen úřad územního plánování) na základě obdrženého usnesení ZM Domažlice pořizuje v souladu s ust. § 6 odst.1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon) změnu č.1 územního plánu Domažlice.

Zadání na zpracování změny č.1 územního plánu (dále ÚP) Domažlice obsahuje pokyny zpracovateli pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v řešeném území, stanovuje podmínky rozvoje území a ochrany jeho hodnot a požadavky pro zpracování návrhu změny ÚP Domažlice.

Podkladem pro zpracování návrhu zadání změny č.1 územního plánu je platný územní plán Domažlice, aktuální územně analytické podklady zpracované MěÚ Domažlice, odborem výstavby a územního plánování a doplňující průzkumy a rozborů pořizovatele.

Dle §47 odst.1 stavebního zákona a §11 vyhl. č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti (dále vyhláška) zpracoval pořizovatel tento návrh zadání.

A) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a zlepšování hodnot jejího území, požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídlení struktury a dostupnosti veřejné infrastruktury

Změna č.1 ÚP Domažlice posoudí záměry na funkční využití ploch a upraví podmínky pro jejich využití. Záměry zasahují na správní území města Domažlice (k.ú. Domažlice a Havlovice u Domažlic).

a.1 Požadavky vyplývající ze schválené Politiky územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje ČR 2008 (schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. 7. 2009) ve znění Aktualizace č. 1 (schválené usnesením vlády České republiky č. 276 ze dne 15.4.2015), která stanovuje základní požadavky na rozvoj území ČR a koordinaci rozvojových záměrů na území ČR i ve vztahu k sousedním státům, neklade na změnu č.1 konkrétní požadavky a omezení na řešení.

a.2 Požadavky vyplývající ze schválené Aktualizace č.1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK)

Požadavky vyplývající Aktualizace č.1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK), s účinností od 1.4. 2014, jsou závazné pro vydávání územních plánů (včetně změn), regulačních plánů a pro rozhodování v území. Aktualizace č.1 ZÚR PK neklade na změnu č.1 konkrétní požadavky a omezení na řešení.

Respektovány budou stávající limity v území vyplývající z Aktualizace č.1 ZÚR PK.

Rozvoj koordinovat zejména se záměry v oblasti dopravy nadmístního významu.

a.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (Úplná aktualizace ÚAP 2016)

Zpracovatel územního plánu provede stabilizaci hodnot na území obce. U architektonických a urbanistických hodnot zpracovatel stanoví takové regulativy, které povedou k posílení nebo zachování uvedených hodnot obce.

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.

a.4 Další požadavky, například požadavky obce nebo požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Bez požadavků.

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

Základní urbanistická koncepce vymezená platným územním plánem zůstane zachována.

Požadavky a záměry obce posuzované ve změně č.1 Domažlice:

1 – posouzení záměru pro vymezení nové plochy zemědělské – zahrady a sady (Z-Z) s možností oplocení, umístění stavby na zpracování zemědělské produkce (kůlna) a přístřešku pro ukrytí a zahradní techniku.

Parcelní čísla pozemků: 704/1 v k.ú. Havlovice.

2- posouzení záměru pro vymezení nové plochy bydlení v rodinných domech (BI) s možností výstavby rodinného domu včetně oplocení a garáže. Záměr leží v zastavěném území města => plocha přestavby.

Parcelní čísla pozemků: 135, 626/1 v k.ú. Havlovice.

3 - posouzení záměru pro vymezení nové plochy bydlení v rodinných domech (BI) s možností výstavby rodinného domu. Pozemek byl napojen na inženýrské sítě (kabelová přípojka NN, vodovodní přípojka) a částečně oplocený.

Parcelní čísla pozemků: 1045/1 v k.ú. Domažlice.

4 – posouzení záměru pro vymezení nové plochy bydlení v rodinných domech (BI) s možností výstavby rodinného domu se zahradou. Pozemek má vlastní přístupovou cestu napojenou na veřejnou komunikaci, dále je napojen na inženýrské sítě (kabelová přípojka NN, vodovodní a kanalizační přípojka), oplocený. Záměr leží v zastavěném území města => plocha přestavby.

Parcelní čísla pozemků: 2684/2 a stp. 3964 v k.ú. Domažlice.

5 – posouzení záměru pro vymezení nové plochy dopravní infrastruktury (DI-S) pro další rozvoj čerpací stanice, především tankování technologie CNG (stlačený plyn) a LPG (zkapalněný plyn). Zemědělskou činnost na těchto pozemcích nelze provádět! Pozemky jsou dotčeny OP dráhy a VTL plynovodu.

Parcelní čísla pozemků: 4299/3 a 4299/15 v k.ú. Domažlice.

6 – posouzení záměru pro vymezení nové plochy dopravní infrastruktury (DI-S) pro další rozvoj čerpací stanice, především tankování technologie CNG (stlačený plyn) a LPG (zkapalněný plyn). Zemědělskou činnost na těchto pozemcích nelze provádět! Pozemky jsou dotčeny OP dráhy a VTL plynovodu.

Parcelní čísla pozemků: 4299/4 a 4299/6 v k.ú. Domažlice.

7 – posouzení záměru pro vymezení nové plochy bydlení v rodinných domech (BI) s možností výstavby nízkopodlažního rodinného domu. V případě nevyhovění žádosti bude pozemek hospodářsky využíván – pěstování zeleniny, chov drobného zvířectva. Záměr leží v zastavěném území města => plocha přestavby.

Parcelní čísla pozemků: 2452 v k.ú. Domažlice.

8 – posouzení záměru pro vymezení nové plochy bydlení v rodinných domech (BI) s možností výstavby přístupové komunikace a trvalého bydlení v rodinném domu.
Parcelní čísla pozemků: 2466/5, 4948/31 v k.ú. Domažlice.

9, – posouzení záměru pro vymezení nové plochy rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ), případně plochy zemědělské – zahrady a sady (Z-Z), zejména s ohledem na ochranné pásmo 50m od okraje lesa. Část pozemku je již více než 30 let užívána jako zahrada a sad.
Parcelní čísla pozemků: 2987/8 v k.ú. Domažlice (část o rozloze 1.687 m²). Lesní pozemek parc. č. 2960/3 je zčásti zastavěný stavbami (plocha 9A).

10 – posouzení záměru pro vymezení nové plochy rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ), zejména s ohledem na stávající lokální biocentrum LBC 256 s možností využití skalnatého pozemku k odpočinku, výstavbě chaty, skleníku, výsadbě stromů, udržování zeleně, bez oplocení pro zajištění volného pohybu zvěře.
Parcelní čísla pozemků: 847/13, 849/3 v k.ú. Domažlice.

11 (A+B) – posouzení záměru pro vymezení nové plochy rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ), zejména s ohledem na stávající lokální biocentrum LBC 256 s možností využití skalnatého pozemku k odpočinku, výstavbě chaty, skleníku, výsadbě stromů, udržování zeleně, bez oplocení pro zajištění volného pohybu zvěře.
Parcelní čísla pozemků: 849/1, 874 v k.ú. Domažlice **(A)**
847/14, 875/1, 876, 1000/23 v k.ú. Domažlice **(B)**

12 – posouzení záměru na úpravu podmínek prostorového uspořádání ve stávajících plochách bydlení v rodinných domech (BI) pro umožnění přestavby garáže, která je ve špatném technickém stavu a zejména vytvoření dvou parkovacích míst u rodinného domu. V centrální části města změnit zastavitelnost pozemku do 70%, min. 30% zeleně.
Parcelní čísla pozemků: stp. 370/4 a pozemková parcela 213/1 v k.ú. Domažlice.

13 – posouzení záměru na úpravu podmínek prostorového uspořádání ve stávajících plochách bydlení v rodinných domech (BI) pro umožnění stavebních úprav stávající kolny spojené s demolicí (odstranění stavby v havarijním stavu) a výstavbou stavby nové. Zastavěná plocha stavby se oproti současnému stavu nezmění. Změnit zastavitelnost pozemku do 50%, tj. min. 50% zeleně.
Parcelní čísla pozemků: 1701/1, 1701/2, 2364/1 v k.ú. Domažlice.

14 – posouzení záměru na úpravu podmínek prostorového uspořádání ve stávajících plochách výroby skladování (VP) zajištění rozvoje areálu. Stávající areál je nyní ze 100% zpevněn a zastavěn, současná podmínka 35% zeleně je nesplnitelná a zastavuje rozvoj v řešené ploše VP. Změnit zastavitelnost pozemků na 100%.
Parcelní čísla pozemků: stp. 755/1, 859, 3379, 3501, 4095, 4447 a pozemkové parcely č. 3667/1, 3677/3, 3679/1, 3679/2, 3707/3, 3708/5, 3708/8, 3708/9, 3708/13, 3800/120, 5055/5, 5751, 5847 v k.ú. Domažlice.

15 – posouzení záměru pro vymezení plochy bydlení v bytových domech (BM) s možností bytového domu. V budově byly vybudovány bytové jednoty, ale zkolaudována ubytovna pro doktory a zdravotní sestry, nyní žádáme změnu využití na bytový dům. Záměr leží v zastavěném území města => plocha přestavby.
Parcelní čísla pozemků: stp. 2553, pozemková parcela 5764/2 v k.ú. Domažlice.

16 – posouzení záměru pro vymezení plochy smíšené obytné městské (SM-M) s umístěním sídla a provozovny firmy *** a vybudováním 3 nových bytových jednotek ve stávajícím objektu. V budově bývalé pošty se nyní nachází jedna bytová jednotka. Záměr leží v zastavěném území města => plocha přestavby.

Parcelní čísla pozemků: stp. 992, pozemková parcela 3691/4 v k.ú. Domažlice.

17 (A+B) – posouzení záměru pro vymezení plochy smíšené obytné venkovské (SM-V) s umístěním hospodářských staveb spojených s chovem zvířat. Stávající stavby i související pozemky jsou dlouhodobě využívány (již přes 100 let) k bydlení i zemědělskému hospodaření spojeného s chovem zvířat. Záměr leží v zastavěném území města => plocha přestavby.
Parcelní čísla pozemků: stp. 11/1, a pozemkové parcely č. 47, 160/1, 160/4, 628/6 v k.ú. Havlovice u Domažlic.

18 – posouzení záměru pro vymezení plochy smíšené obytné venkovské (SM-V) s umístěním hospodářských staveb spojených s chovem zvířat. Stávající stavby (plochy BI) i související pozemky (plochy Z-Z) jsou dlouhodobě využívány (již přes 100 let) k bydlení i zemědělskému hospodaření spojeného s chovem zvířat. Záměr leží v zastavěném území města => plocha přestavby.
Parcelní čísla pozemků: stp. 11/4, a pozemkové parcely č. 160/3 v k.ú. Havlovice u Domažlic.

Doplnění k záměru 18 - připomínka uplatněná dne 28.08.2017

Žadatel:

Řešené pozemky slouží historicky (100let) k hospodaření a chovu hospodářských zvířat a v původním ÚPN-SÚ Domažlice byly vedeny ve smíšeném území venkovském a plochy zahrad a sadů bez omezení velikosti stavebních objektů. Obě tyto plochy umožňovaly hospodaření, chov hospodářských zvířat i bydlení.

Schválením ÚP Domažlice **došlo k omezení práv na využití dotčených pozemků nyní v plochách zemědělských zahrady a sady (Z-Z) s plošnou regulací objektů do 25m² a plochu bydlení v rodinných domech (BI).** ÚP Brání koncepčnímu využití pozemků tak, aby umožňovali hospodaření a zároveň bydlení. V těchto plochách nelze chovat hospodářská zvířata a zemědělsky hospodařit.

19 – posouzení záměru pro vymezení plochy smíšené obytné centrální (SM-C) s umístěním novostavby správní budovy Stavebního bytového družstva Domažlice. V novostavbě budou umístěny kanceláře SBD Domažlice (dvě podlaží) a v podkroví se navrhuje umístit 2 bytové jednotky. V ploše SM-C není stanovena podmínka prostorového uspořádání – zastavitelnost pozemku. Záměr leží v zastavěném území města => plocha přestavby.
Parcelní čísla pozemků: stp. 306 v k.ú. Domažlice.

20 - posouzení záměru pro vymezení plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM) s umístěním odstavných stání v návaznosti na obchodní činnost – prodej vozidel. Záměr leží v zastavěném území města => plocha přestavby.
Parcelní čísla pozemků: pozemková parcela 2898/59 v k.ú. Domažlice.

21 - posouzení záměru pro vymezení plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM) s umístěním odstavných stání v návaznosti na obchodní činnost – prodej vozidel. Požadované funkční využití s možností umístění odstavné plochy a garáže, hromadné parkinky a současně bez požadavku, aby byl pozemek veřejně přístupný. Záměr leží v zastavěném území města => plocha přestavby.
Parcelní čísla pozemků: 5310/6 v k.ú. Domažlice.

22 - posouzení záměru pro vymezení nové plochy bydlení v rodinných domech (BI) s možností výstavby jednoho rodinného domu odstavného stání a oplocení. Přibližná plocha BI 650 m², ostatní části pozemků ponechány v plochách zemědělských – zahrady a sady (Z-Z) pro zajištění odstínění nynější zástavby i jako izolační zeleň na okraji města. Záměr leží v zastavěném území města => plocha přestavby.
Parcelní čísla pozemků: 3347/1 a 3348/6 v k.ú. Domažlice.

23 - posouzení záměru pro vymezení nové plochy rekreace se specifickým využitím- zahrádkové osady (RZ) s možností výstavby rekreačního domku pro vlastní rekreaci. Záměr leží v zastavěném území města => plocha přestavby.

Parcelní čísla pozemků: 2605/2 v k.ú. Domažlice.

25 - posouzení záměru pro vymezení nové plochy bydlení v rodinných domech (BI) s možností rozšíření současných zastavitelných ploch tak, aby v případě rozšíření (přístavby) stávajících staveb byla plněna současná podmínka zastavitelnosti pozemku 40%. V souvislosti s tím řešit úpravu podmínek prostorového uspořádání ve stávajících plochách bydlení v rodinných domech (BI) pro umožnění stavebních úprav u stávajícího objektu bydlení (nové garážové stání, zpevněné plochy, bazén). Změnit zastavitelnost pozemku nebo u stávajících ploch je dovoleno stávající % zastavěnosti, tj. v případě, že je stávající stavba nahrazována novostavbou, může být zachována její stávající zastavěná plocha. Záměr leží v zastavěném území města => plocha přestavby.

Parcelní čísla pozemků: 2660/72 v k.ú. Domažlice.

26, 27, 28, 29A, 29B, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 - posouzení hromadného záměru na úpravu podmínek prostorového uspořádání ve stávajících plochách výroby a skladování (VP) pro umožnění zastavěnosti stávajících ploch ze 100%.

Stávající plochy VP, již byly před vydání ÚP Domažlice téměř ze 100% zastavěné. Nyní je v ÚP Domažlice jakékoliv technické zhodnocení staveb, zpevnění ploch, apod. omezeno současnou podmínkou zastavěnosti do 65% a vymezením 35% výměry pozemku pro zeleň, kterou požadujeme upravit. Všechny stávající plochy VP leží v zastavěném území města.

Parcelní čísla pozemků: vyznačeno v grafické části v k.ú. Domažlice.

41 - posouzení záměru pro vymezení nové plochy výroby a skladování (VP) pro rozšíření odstavné plochy (parkoviště) pro nové automobily. Podnikatelský záměr firmy se nachází v koridoru dopravní infrastruktury drážní (DI-D). Záměr leží v zastavěném území města => plocha přestavby.

Parcelní čísla pozemků: 4266/2 v k.ú. Domažlice.

42 - posouzení záměru pro vymezení nové plochy výroby a skladování (VP) pro výstavbu dílny / skladu za účelem lehké zakázkové kovovýroby s maximálním počtem 5 zaměstnanců. Rozměr objektu 12x20m, výšky 3,5m a zachování okolní zeleně na hranicích pozemku. Záměr leží v zastavěném území města => plocha přestavby.

Parcelní čísla pozemků: 3800/67 v k.ú. Domažlice.

43 – posouzení záměru na úpravu podmínek prostorového uspořádání ve stávajících plochách rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ) a to zvýšení max. výškové hladiny objektu 1,5 NP (přízemí+ podkroví) a 7,0m výšky od rostlého terénu. Vlastník koupil rozestavěné stavby před jejím dokončením a nebyly mu známy stávající limity prostorového uspořádání plynoucí z ÚP Domažlice, které nyní brání kolaudaci čtyř staveb (dle KN bez způsobu využití). Důvodem žádosti je umožnění využití podkroví a zejména kolaudace čtyř řešených staveb. Rozestavěné stavby se nacházejí v zastavěném území.

Parcelní čísla pozemků: 3736/1-3, 3736/6, stp. 4335, 4336, 4337 a 4338 v k.ú. Domažlice.

44 – připomínka uplatněná dne 21.08.2017. Připomínka je vyhodnocena jako záměr vlastníka k zadání, které prověří zpracovatel.

Žadatel: ***

Vlastník souboru stavebních pozemků a pozemkových parcel v areálu Agropodniku Domažlice a.s., žádá o **úpravu podmínky prostorového uspořádání ve stávajících plochách výroby a skladování (VP)** pro umožnění zastavěnosti stávajících ploch ze 100%. Areál Agropodniku vznikl před více než 40-ti lety a byl již před vydáním ÚP Domažlice zastavěný z více než 90%. Současný ÚP svou podmínkou zastavěnosti do 65% a vymezením minimálně 35% z plochy pozemku pro zeleň v plochách VP brání jakémukoliv rozvoji podnikání v tomto areálu.

45 - připomínka uplatněná dne 24.08.2017. Připomínka je vyhodnocena jako záměr vlastníka k zadání, které prověří zpracovatel.

Žadatel: ***

Stávající rodinné domy (RD) na st.p. 4174, 1658, 4220 a st.p. 4066 nejsou napojeny na městskou kanalizaci. Tyto pozemky s RD jsou v přímém sousedství s rekreační oblastí zahrádek, která je jako přestavbová plocha P26 určena pro výstavbu RD, podmíněná dohodou o parcelaci.

V ÚP je vyznačena navržená trasa kanalizačního a vodovodního řadu pro tuto oblast V Potocích. Odkanalizování P26 je navrženo dvěma větvemi splaškové kanalizace s napojením do stávající stoky vedoucí podél pravého břehu Zubřiny. Navržené stoky vedou přes stávající zahrádky, jejichž majitelé v minulosti umístění kanalizace v navrhované trase odmítli.

Žádáme o **změnu a navržení trasy kanalizace** tak, aby odkanalizování bylo uskutečnitelné pro stávající rodinné domy. Navrhujeme vést kanalizační potrubí přes pozemky města parc. č. 2772/1, 2772/14 a 2781. podél břehu nebo přímo v řece Zubřině namísto přes stávající plochu P26. Žádáme také, aby v ÚP bylo stanoveno časové rozmezí k vybudování kanalizace v této oblasti a její vybudování bylo uskutečnitelné.

Dle ÚP je další rozvoj a výstavba v oblasti V Potocích a to včetně stávající plochy rodinných domů (BI), podmíněná napojením na veřejnou kanalizaci, která je ale v gesci města Domažlice.

46 - připomínka uplatněná dne 24.08.2017. Připomínka je vyhodnocena jako záměr vlastníka k zadání, které prověří zpracovatel.

Žadatel: ***

Žádáme o zahrnutí pozemků parc. č. 2780/3, 2780/2, 2783/4, 2783/22, 2783/3 **do plochy smíšené rekreační (SM-R).**

Vlastníci využívají pozemky pro rodinnou rekreaci a do budoucna toto chtějí zachovat. Podle ÚP pozemky spadají do přestavbové plochy P26 určené pro výstavbu RD, podmíněné však dohodou o parcelaci s řešením napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Dohoda o parcelaci však není v této oblasti realizovatelná vzhledem k velkému počtu vlastníků pozemků. Zároveň se představa vlastníků o využití pozemků rozchází se stávajícím ÚP. Většina vlastníků pozemků neplánuje žádné změny ve využití svých pozemků a chce tuto oblast využívat pro rodinnou rekreaci. Současný ÚP na neurčitou dobu omezuje využitelnost těchto pozemků a nepřiměřeně tak zasahuje do vlastnických práv majitelů pozemků.

M2 – posouzení záměru v lokalitě U Všech Svatých pro vymezení plochy veřejných prostranství (PV) – plocha přestavby s umístěním parkoviště a příjezdům ke stávajícím garážím.

Parcelní čísla pozemků: 509/1 v k.ú. Domažlice.

DALŠÍ POŽADAVKY jsou zařazeny v odstavci 2a) (**M3, M4, 24**), odstavci 3.4 (**M5, M7**), a odstavci C) (**M6**) a odstavci D) (**M1**).

V rámci celého řešeného území obce bude aktualizována hranice zastavěného území a hranice zastavitelných ploch.

Obecné požadavky na uspořádání území:

- prověřit současné účelné využití zastavěného území a vyhodnotit potřeby vymezení zastavitelných ploch
- stanovit jasné funkční členění ploch v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.
- respektovat vydaná platná územní rozhodnutí i jiná související rozhodnutí
- zpracovatel prověří navržené plochy bydlení, případně upřesní jejich vymezení nebo navrhne plochy nové. Zastavitelné plochy budou vymezeny ve vazbě na zastavěné území, aby sídlo vhodně zahušťovalo a minimalizoval se tím zábor okolní krajiny
- zpracovatel zreviduje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní, přípustné, nepřípustné nebo podmíněčně přípustné využití, případně popis charakteru zástavby)
- zpracovatel zreviduje základní výškové a prostorové regulativy výstavby za účelem ochrany krajinného rázu, ochrany kvality prostředí a pohody bydlení na již stávajících plochách.
- vymežit plochy pro dopravní napojení navrhovaných ploch bydlení na stávající dopravní infrastrukturu obce
- vymežit plochy technické infrastruktury k navrhovaným plochám

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

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (Úplná aktualizace ÚAP 2016)

- do územních plánů (i jeho změn) je nutné zpracovat záměry stanovené platným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje, event. prověřit aktuálnost údajů.

Ostatní požadavky a záměry, požadavky obce, apod.

a) dopravní infrastruktura

- zachovat stávající koncepci dopravní infrastruktury, je-li to vhodné prověřit a vymežit nové plochy dopravní infrastruktury, které ji budou vhodně doplňovat
- pro nové zastavitelné plochy vyřešit dopravní napojení stávající dopravní infrastruktury
- prověřit vymezení parkovacích ploch a veřejných prostranství a vyhodnotit kapacitu parkovacích míst u vlakového nádraží a stanovit koncepci parkování v okolí vlakového nádraží zejména s přihlédnutím k modernizaci železniční tratě a předpokládanému nárůstu automobilové dopravy v lokalitě

M3 - Z důvodu nedostatečného počtu parkovacích míst na území města a s ohledem na vzrůstající developerskou činnost je požadováno **stanovit požadavky na množství kapacit pro dopravu v klidu se stanovením stupně automobilizace** (tj. počet vozidel / počet obyvatel) a součinitelů redukce počtu stání s jejich grafickým vymezením s tím, že počet stání bude stanoven vždy dle výpočtu podle normy ČSN 73 6110.

Všechny stavby na území města Domažlice, které jsou zdrojem a cílem dopravy budou vybaveny normovým počtem odstavných a parkovacích stání. Charakter území pro určení součinitele redukce počtu parkovacích stání bude graficky vyznačen na schématu výrokové části ÚP.

Vymezení řešeného území: celé k.ú. Domažlice

V zadání změny č.1 ÚP - Bez grafického vyznačení.

M4 (M4.1 – M4.6) – v rozsahu projednávané komplexní pozemkové úpravy (KoPÚ) v k.ú.

Domažlice vymežit koridory veřejně prospěšných staveb – veřejné cesty, které budou křížit navrženou stavbu severní přeložky silnice I/22 vymezenou v plochách dopravní infrastruktury silniční (DI-S, zastavitelná plocha Z40 a současně vymezená veřejně prospěšná stavba D5).

Požadavek na řešení vyplývá ze zpracovaného plánu společných zařízení KoPÚ Domažlice.

Navržené stavby všech společných zařízení - veřejných cest zpřístupňujících pozemky řešené v KoPÚ významně neohrozí realizaci dopravní stavby přeložky silnice I/22.

Vymezení řešeného území: vyznačeno šipkami v grafické části.

24 - posouzení záměru na úpravu podmínek prostorového uspořádání ve stávajících plochách rekreace se specifickým využitím- zahrádkové osady (RZ), který by řešil zmenšení minimální šířky veřejného prostranství z 6,0m na 3,0m pro umístění veřejně přístupné komunikace min.šířky 2,5m. Cílem je umožnění nové stavby pro rodinnou rekreaci. Záměr leží v zastavěném území města => plocha přestavby.

Parcelní čísla pozemků: 1820/29 v k.ú. Domažlice.

b) technická infrastruktura

b1) zásobování vodou, kanalizace a čištění odpadních vod

- Zachovat stávající koncepce zásobování vodou ze stávajícího skupinového veřejného vodovodu.
- Navrhnout prodloužení vodovodu do všech rozvojových lokalit
- Odvádění a čištění odpadních vod bude řešit systémem oddílné kanalizace a bude respektovat koncepci stanovenou v rámci akce "Čistá Berounka-etapa II - podprojekt D – Domažlice",
- Respektovat již realizované kanalizační (gravitačně) napojení kanalizace obce Havlovice (včetně části Valcha) na centrální ČOV Domažlice,
- Splaškové vody řešit výhradně přečerpáváním na ČOV v Domažlicích, ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech lze navrhnout řešení likvidace splaškových vod jiným způsobem,
- Požadavek na podchycení dešťových vod - povrchových vod v území tak, aby se s touto vodou umožnilo dotovat podzemní vody v řešeném území a zároveň zabránilo vzniku povodňových stavů.

b2) zásobování elektrickou energií

- Stabilizovat koridory vedení VVN elektrické energie.
- Zachovat stávající koncepci v zásobování elektrickou energií - zásobování elektřinou vedením VN 22 kV.
- Zpracovatel vyhodnotí požadavky na zásobování elektřinou a navrhne případné doplnění zařízení pro zásobování elektřinou u rozvojových ploch (využití rezervy ve stávajících transformačních stanicích, návrh nových transformačních stanic včetně přípojek).
- Všechny rozvojové lokality budou napojeny na síť NN výhradně podzemními kabelovými trasami vedoucí v prostoru přístupové komunikace od místa nejbližšího možného napojení na stávající rozvody NN

b3) zásobování plynem

- Zachovat stávající koncepce zásobování plynem.

b4) nakládání s odpady

- Zachovat stávající koncepci pro shromažďování i třídění odpadu.

3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změny, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

3.1 Požadavky vyplývající z Aktualizace č.1 Politiky územního rozvoje ČR

- rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat kompenzační opatření. Dále minimálně vymezovat návrhové plochy na PUPFL nebo zemědělské půdě
- vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a v zastavěných územích. Zvýšit ekologickou funkci a stabilitu území a zadržování vody v krajině.

3.2 Požadavky vyplývající ze schválených Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

- respektovat vymezené skladebné části regionálního ÚSES (regionální biocentrum RB 1050 - Zelenov a k němu navazující regionální biokoridory).

3.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (Úplná aktualizace ÚAP 2016)

- 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,

- Přírodní hodnoty, které zpracovatel v návrhu ÚP zohlední, provede stabilizaci a stanoví takové regulativy, které povedou k jejich ochraně:

- 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 koníčku
- 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 surovině u Baldova

Cenné biotopy sledované v rámci mapování biotopů soustavy Natura. Jedná se o plochy mimo lesní porosty, mimo vymezené plochy zvláště chráněných území a mimo I. a II. zóny CHKO Český les. Biotopy musí splňovat jedno kritérium reprezentativnosti A, B nebo kritérium zachovalosti A,B. Pro vymezení samostatné plochy v územním plánu je doporučeno vymezovat plochy od velikosti cca 500 m².

Upřesněné biotopy budou zpracovány do řešení návrhu změny č.1. Zpracovateli budou data biotopů předána ve formátu SHP.

3.4 Ostatní požadavky a záměry, požadavky obce, apod.

- plochy pro bydlení vymezovat v návaznosti na zastavěné území s co nejnižším zábořem ZPF
- Zachovat vymezené prvky ÚSES, zajistit návaznost na prvky ÚSES vymezené na území sousedních obcí

M5 – zpracovat vydané pravomocné rozhodnutí MěÚ Domažlice, Odboru životního prostředí, č.j.: MeDo-23108/2017-Zah, ze dne: 19.4.2017, které upřesňuje skutečné využití pozemků.

Pozemkové parcely č. 3263/5 (209 m²) a 3263/8 (2137 m², oddělený z původního 3263/1) v k.ú. Domažlice nejsou pozemky určenými k plnění funkcí lesa. Na zbylém lesním pozemku bude samostatně vymezena i stávající komunikace do obce Stráž (PV - plocha veřejných prostranství). Komunikace není geometricky oddělena.

M7 – posouzení záměru pro vymezení plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) pro rozšíření již vymezených ploch zeleně ochranné a izolační a jejich propojení se stávajícími lokálními

biokoridory LBC DO01 a navrženými protipovodňovými opatřeními PPO31 a PPO32.
Parcelní čísla pozemků: 1076/1, 1076/2, 1083/1-3, 1084/1-5, 1085/1-5, 1086/1-2, 1807/1-2, 1807/4, 2280, 2281, 4817/21 v k.ú. Domažlice.

M8 - Provéřít úpravu funkčního LBK u „**vodních nádrží Na cvičáku**“ tak, aby všechny vodní nádrže byly v celém rozsahu zahrnuty do funkčního uspořádání ploch biokoridorů a zajištěna jejich ochrana a stabilita. Vše v rozsahu a souladu s pravomocným územním rozhodnutím čj.: MeDo-39555/2016/Sp., ze dne 28.06.2016.

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

Změna č. 1 ÚP Domažlice nenavrhuje plochy nebo koridory územních rezerv, a proto se nestanovují žádné požadavky na jejich vymezení.

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

M6 – na stávající plochu občanské vybavenosti - tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S) uplatnit předkupní právo pro město Domažlice pro vybudování veřejně prospěšné stavby. Záměrem je veřejná infrastruktura – občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící např. pro vzdělávání a výchovu. Důvodem je zajištění provozu celého areálu dětského dopravního hřiště pro provádění prevence v oblasti bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, zajištění dopravní výuky, zajištění místa k provádění zkoušek z praktických jízd (na plochách mimo provoz).

Parcelní čísla pozemků: stp. 3618,2543/1, 2543/11-14, 2543/18, 2554 v k.ú. Domažlice.

Změna č.1 ÚP Domažlice nepožaduje vymezit další jiné veřejně prospěšné stavby (VPS), veřejně prospěšná opatření (VPO) a plochy asanací.

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

M1 - (Plocha P21 a část plochy Z9) záměr na vyjmutí řešené plochy z lokalit podmíněných dohodou o parcelaci i zpracováním územní studie. Uzavření dohody o parcelaci i zpracování územní studie nebude pro řešenou plochu požadováno. Plocha je přístupná z veřejné komunikace, respektovány navržená napojení na dopravní i technickou infrastrukturu. Využití i stávajících nevyužitých ploch BM (za kotelnou).

- Zadání změny č.1 ÚP nepožaduje vymezení nových ploch, které budou pro další rozhodování v území podmíněné vydáním regulačního plánu, zpracování územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

- Zpracovatel posoudí požadavek i rozsah ploch podmíněných uzavřením dohody o parcelaci, které v současné podobě představují pro všechny vlastníky dlouhodobou stavební závěru (nerealizovatelné vzhledem k velkému počtu vlastníků pozemků).

E) případný požadavek na zpracování variant řešení

Zadání změny č.1 ÚP nepředpokládá potřebu variantního řešení, požadavek se neuplatňuje.

F) požadavky na uspořádání návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho

odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna č. 1 ÚP Domažlice bude zpracována dle stavebního zákona, v platném znění, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (členění dle přílohy č.7), vyhlášky, č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění.

Do jednotlivých bodů odůvodnění budou začleněny požadavky dle § 53 odstavce 4 a 5 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona a požadavky plynoucí ze zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu.

Textová část změny ÚP:

Textová část Změny č. 1 ÚP Domažlice bude obsahovat ty skutečnosti, které budou měněny či doplněny oproti ÚP Domažlice, neboť změna ÚP se vydává v rozsahu měněných částí územního plánu. Formulace výrokové části musí být **jednoznačné**. Text bude zpracován formou požadavků, podmínek, zásad a pokynů pro rozhodování. Nové pojmy, které nejsou přejaty z platné legislativy budou pro srozumitelnost, přesné pochopení a jednoznačnost vysvětleny zpracovatelem.

Při vymezování ploch budou odchylky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území náležitě v odůvodnění územního plánu zdůvodněny.

Grafická část změny ÚP:

Grafická část výroku změny bude obsahovat grafické znázornění pouze těch jevů, které jsou v územním plánu měněny. Zpracovány budou jen výkres znázorňující měněné jevy, a to v pořadí podle původního územního plánu.

- Výkresy změny ÚP budou zpracovány nad mapovým dílem v měřítku původního ÚP, zpravidla v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1:5 000.
- Výkresy změny ÚP budou vydány (vytištěné) v měřítku vydaného ÚP.
- Výkresy změny ÚP lze zpracovat a vydat jako výřez řešeného území, pokud bude jednoznačné, které části vydaného výkresu se výřez týká.

a) Grafická část výroku změny bude obsahovat:

Výkres základního členění území	1 : 5 000
Hlavní výkres	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
Doplněné schéma: <i>Charakter území se součinitelem redukce počtu parkovacích stání.</i>	

b) Grafická část odůvodnění změny bude obsahovat:

Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres širších vztahů	1 : 100 000 (měřítko ZÚR)
Výkres předpokládaných důsledků řešení na ZPF	1 : 5 000

Textová a grafická část změny ÚP musí být v úplném souladu.

- Pro společné jednání a veřejné projednání (platí i pro opakovaná veřejná projednání) bude dokumentace Návrhu Změny č.1 ÚP Domažlice vyhotovena v **dvojím** vyhotovení v tištěné podobě a 1x v digitální podobě (grafická část – ve formátu *.pdf; textová část – ve formátu *.doc a *.pdf), případně doručen přes e-mailové služby.

- Dokumentace Změny č. 1 ÚP Domažlice k vydání bude vyhotovena v tištěné podobě ve **čtyřech** paré (starosta, město-OSM, odbor výstavby a územního plánování Domažlice, krajský úřad Plzeňského kraje). Grafická část bude odevzdána v digitální formě ve formátu *.shp a ve formátu *.pdf. Textová část bude ve formátu *.doc a *.pdf.

Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna **další dvě** vyhotovení návrhu.

Grafická i textová část ÚP bude opatřena předtištěným Záznamem o účinnosti.
Výsledný dokument bude odevzdán spolu s datovým nosičem.

Po vydání Změny č. 1 ÚP Domažlice bude vyhotoven **právní stav** Územního plánu Domažlice.
Vyhotovením právního stavu ÚP se rozumí:

- Textová část – výtisk v úplném znění
- Grafická část – soutisk změny a ÚP všech dotčených výkresů

Digitální zpracování a odevzdání ÚP bude ve vektorové podobě formátu ESRI SHP popř. DGN či DXF. 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 ÚP budou minimálně v kvalitě 400 DPI (formát PDF nebo JPG nebo TIF nebo PNG). Vše bude usazeno v souřadném systému S-JTSK. Předaná data musejí plně odpovídat odevzdané vytištěné grafické části. Vše bude usazeno v souřadném systému S-JTSK Krovak EastNorth.

G) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

S ohledem na charakter požadavků k prověření ve Změně č. 1 ÚP Domažlice se pořizovatel domnívá, že změna územního plánu **nebude mít vliv** na soustavu chráněných území (evropsky významných území) NATURA 2000.

Pořizovatel **nepředpokládá** uplatnění požadavku na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí ke Změně č. 1 ÚP Domažlice. V případě uplatnění požadavku bude tento požadavek zpracován.

Vzhledem k rozsahu Změny č. 1 ÚP Domažlice se **nepředpokládá** zpracování vyhodnocení vlivů této změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

VYSVĚTLIVKY K OZNAČENÍ ZÁMĚRŮ:

1, 2, 3, ... – záměry vlastníků podané do zadání změny č.1

M1, ... - záměry města Domažlice ve změně č.1

Vyhodnocení požadavků ze stanovisek dotčených orgánů na obsah návrhu zadání změny č.1 územního plánu Domažlice a stanovisek krajského úřadu:

STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Stanovisko Ministerstva dopravy ze dne 17.08.2017:

SILNIČNÍ DOPRAVA

Podle platných ZÚR Plzeňského kraje respektovat:

- stavbu přeložky silnice I/22 včetně souvisejících staveb a objektů zařazena mezi veřejně prospěšné stavby pod označením „SD22/01 - Draženov - Domažlice - Kout na Šumavě, přestavba úseku s obchvaty sídel“
- stavbu přeložky silnice I/26 včetně souvisejících staveb a objektů pod označením „SD26/06 - Babylon, obchvat“.

Předmětem změny č. 1 ÚP Domažlice je prověření požadavků a záměrů dle textové části zadání. Záměry č. **5, 6, 16, 40, 41** se týkají lokalit, které jsou situovány v přímé návaznosti na silnici I/22. Dopravní připojení těchto lokalit požadujeme řešit pouze prostřednictvím stávajících sjezdů.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách u železničních tratí vedených řešeným územím:

- jednokolejná neelektrizovaná železniční trať č. 180 Plzeň – Domažlice – Furth im Wald, zařazena do kategorie dráhy celostátní.
- jednokolejné neelektrizované železniční tratě č. 184 Domažlice – Planá u Mariánských Lázní a č. 185 Horažďovice předměstí – Domažlice, zařazené do kategorie dráhy regionální.

Respektovat zpřesněný koridor dopravní infrastruktury drážní DI-D pro modernizaci tratě Plzeň – Domažlice – st. hranice SRN zanesený v platném ÚP Domažlice.

V nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v ochranném pásmu dráhy (**záměr č. 4 a 19**) požadujeme zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmínečně přípustného. **Podmínka** bude znít, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

Záměr č. 1 se nachází v prostoru koridoru DI-D. S vymezením plochy zemědělské – zahrady a sady (Z-Z) souhlasíme. Případné stavby (oplocení kůlny, přístřešky apod.) je nezbytné projednat dle platné legislativy s ohledem na vymezený koridor DI-D.

Se **záměrem č. 5 a 6** souhlasíme pouze v rozsahu mimo vymezený koridor DI-D.

Se záměrem č. 41 v prostoru DI-D nesouhlasíme, neboť se nachází ve vymezeném koridoru DI-D, a tím by mohla být znemožněna modernizace tratě Plzeň – Domažlice – st. hranice SRN.

VYHODNOCENÍ: Pořizovatel požaduje akceptovat požadavky dotčeného orgánu k dopravnímu připojení záměrů umístěných v přímé návaznosti na silnici I/22, k podmínečnému umístění záměrů v OP dráhy. Záměry 5 a 6 nebudou vymezeny v navrženém koridoru dráhy (DI-D). Záměr 41 se nebude vymezovat, celou plochou leží v koridoru DI-D.

Stanovisko Státního pozemkového úřadu ze dne 27.07.2017:

V k.ú. Domažlice probíhá řízení o komplexní pozemkové úpravě, jehož součástí je plán společných zařízení.

Požadujeme **dodržet záměr M4** zadání, tzn. vymezení koridorů veřejně prospěšných staveb – veřejných cest, které budou křížit navrženou stavbu severní přeložky silnice I/22 v rozsahu projednávaného plánu společných zařízení.

VYHODNOCENÍ: Pořizovatel požaduje akceptovat požadavky dotčeného orgánu k záměru M4.

Stanovisko Ministerstva kultury ze dne 24.08.2017:

Při tvorbě návrhu Změny č. 1 ÚP Domažlice požadujeme respektovat zájmy státní památkové péče v řešeném území, viz výše uvedený legislativní rámec.

V souvislosti s uvedeným prověřováním záměrů **12, 15, 25 a M2** požadujeme respektovat územní ochranu MPR Domažlice a jejího vnitřního a vnějšího OP. Je nezbytné ve vztahu k chráněnému panoramatu města s jeho historickým jádrem uplatňujícím se v dálkových pohledech umísťovat výše uvedené záměry mimo pohledově exponovaná území a při výběru vhodných lokalit pro výstavbu ploch technické infrastruktury zejména parkovacích ploch (dokumentací uváděná změna M2) je nezbytné zohledňovat návaznost na stávající urbanistickou strukturu území i terénní reliéf administrativního území tak, aby nebyly realizací dotčeny zachované kulturní hodnoty území. Současně požadujeme v návrhu územního rozvoje respektování podmínek ochrany OP MPR Domažlice pro výše uvedené lokality a návrhem neumožňovat změny, které by ve svých důsledcích narušily památkové hodnoty rezervace a s ní souvisejícího prostředí, nebo které by uplatnění těchto hodnot omezovaly nebo znemožňovaly.

Současně požadujeme nerozšiřování zastavitelného území do stabilizovaných přírodních ploch. Pro větší rozvojové lokality stanovit podrobnější podmínky pro rozhodování v území včetně podmínky zpracování územní studie nebo regulačního plánu.

V území OP je žádoucí zajistit, aby nebyl znehodnocen krajinný ráz a byl zachován v maximální dosavadní míře charakter volné přírody případně stávající architektonický a urbanistický výraz místa.

VYHODNOCENÍ: Pořizovatel požaduje akceptovat požadavky dotčeného orgánu k záměrům 12, 15, 25 a M2 z pohledu respektování podmínek ochrany OP MPR Domažlice.

Ostatní dotčené orgány neuplatnily požadavky na obsah návrhu zadání změny č.1.

OSTATNÍ POŽADAVKY MĚSTA

- Prověřit textovou formulaci podmínek prostorového uspořádání u ploch:

BI - zastavitelnost pozemku max. 40%, do které se započítávají přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné účelové stavby a veškeré zpevněné plochy a komunikace

SM-V - minimální výměra nových pozemků 1.000 m², zastavitelnost pozemku max. 30%.

SM-R - minimální velikost nových pozemků pro bydlení od 600m², zastavitelnost pozemku pro bydlení max.25%.

celková zastavitelnost pozemku pro rodinnou rekreaci nepřesáhne 8% celkové výměry předmětného pozemku, přičemž výměra zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci (do které se započítávají zpevněné terasy zastřešené i nezastřešené) nepřesáhne 25 m² a výměra zastavěné plochy další jedné stavby nebo jednoho zařízení souvisejícího s rodinnou rekreací nepřesáhne 25 m².

SM-VR - při dostavbě a regeneraci maximální procento zastavěnosti celého areálu nepřekročí 50% včetně zpevněných ploch, tzn. min 50% výměry bude tvořit zeleň.

VP, VD, VZ, S - zastavěnost pozemku resp. areálu nepřesáhne 65%, tzn. min 35% výměry pozemků bude tvořit zeleň.

NT - zachování rozptýlené zeleně minimálně 20% rozlohy pozemku.

RZ - celková zastavěnost nepřesáhne 8% celkové výměry předmětného pozemku.

- výměra zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci (do které se započítávají zpevněné terasy zastřešené i nezastřešené) nepřesáhne 25 m².

Z-Z - celková zastavěnost nepřesáhne 8% celkové výměry předmětného pozemku, přičemž

výměra zastavěné plochy objektů dle odstavce c) (do které se započítávají zpevněné terasy zastřešené i nezastřešené) nepřesáhne 25 m².

ODŮVODNĚNÍ: Podmínky se vztahují jak pro stávající plochy, tak i pro plochy zastavitelné a plochy přestaveb. Úprava podmínek prostorového uspořádání, by měla umožnit stavební úpravy zejména stávajících staveb, které nevyhovují stávající podmínce prostorového uspořádání, případně umístění nových staveb v již zastavěných plochách.

- Plochy rodinného bydlení (BI) nově definovat – indexovat a zohlednit současnou vyšší zastavitelnost než 40% (zejména řadové RD na sídlišti Šumava, část Bezděkov, bydlení v těsné blízkosti centrální části města). Současná podmínka omezuje umístění staveb nových (nové stavby, přístavby) i pro stavební úpravy u staveb stávajících.

- PROVĚŘIT: Vzhledem k faktu, že současný platný územní plán významně reguluje zastavěnost, mohou být na plánovaných stavbách užity **zelené střechy s významnou retencí** (zadržováním) dešťových vod. Zastavěnost bude poté vzhledem ke splnění podmínek prostorového uspořádání akceptována jako 0,2 násobek této zastavěné plochy.

Příklad: stavba o zastavěné ploše 500m² s extenzivní zelenou střechou. Zastavěnost této stavby vzhledem k ÚP bude deklarována jako 0,2 x 500 tedy 100m².

- Prověřit textovou formulaci podmínky: napojení novostaveb, nástaveb, přístaveb a stavebních úprav stávajících objektů, u kterých vznikají nebo mohou vznikat odpadní vody na veřejnou kanalizaci s dopadem na okrajové lokality města, kde se nacházejí stávající plochy se stavbami (VP, OV-S, OV-KM, BI, VZ, SM-V, RZ) i zastavitelné plochy a plochy přestaveb (OV, OV-S, OV-K). Zejména lokality Horní Baldov, Na jámách, V pískovně, Hadrovec, U Dmoutu- areál basebalového hřiště, Vavříneček, Smolov, Staňkův mlýn).

- Prověřit textovou formulaci, případně část vypustit z výroku ÚP: **Stávající stavby**, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

ODŮVODNĚNÍ: Omezení stavebních úprav by mělo být přiřazeno ke konkrétním funkčním plochám, nikoliv pro všechny plochy. Požadovaná úprava by měla umožnit stavební úpravy zejména u stávajících staveb, které nevyhovují stanoveným podmínkám prostorového uspořádání.

- Prověřit textovou formulaci podmínek pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření včetně oplocení pozemků v nezastavěném území.

ODŮVODNĚNÍ: Požadavek na upřesnění podmínek pro umístování nových záměrů ve vztahu ke konkrétní vzdálenosti od vymezeného zastavěného území.

Dne: 08.09.2017

Zpracoval: Bc. Jiří Pivoňka