

Předkládám k projednání v Zastupitelstvu města Holýšova

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA HOLÝŠOVA

Návrh bude podroben procesu schvalování dle stavebního zákona a je zpracován v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Hlavním cílem je aktualizovat stávající územní plán s ohledem k novým požadavkům na využití vybraných ploch, definovat a upřesnit některá regulační opatření s cílem zabezpečit udržitelný rozvoj města při respektování urbanistického a architektonického dědictví.

Vymezení řešeného území

Řešené území je totožné s plochou vymezenou platným územním plánem města Holýšova a zahrnuje katastrální území Holýšov (č. 641553) a katastrální území Dolní Kamenice (č. 643068).

Soupis navrhovaných změn

1. Změny z podnětu obce

- 1.1** Obsah změny: Upravit koridor a vymezení plochy dopravní Infrastruktury, související s upravenou trasou silničního obchvatu I/26 a jeho napojením na komunikace Politických vězňů a Daimlerova.
- Účel změny: Změna je v souladu s dlouhodobým požadavkem města na realizaci severního připojení, kterým by byla částečně svedena doprava z průmyslové zóny I. a II. Je součástí návrhu na aktualizaci Zásad územního rozvoje PK.
(viz. situace – změna 1.1)
- 1.2** Obsah změny: Pozemky ve vlastnictví města, v ploše **D** – plochy dopravní infrastruktury silniční (parc.č. 1132/2, 1132/13, 1127/73, 1127/74) a v ploše **B(i)** – plochy bydlení v rodinných domech (parc.č. 1127/7, 1127/75) změnit na **Plochy smíšené obytné všeobecné**.
- Účel změny: Zachovat v dané lokalitě možnost různého využití při respektování ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodu s vyloučením staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí. Plochy smíšené obytné umožňují výstavbu staveb pro bydlení v RD, staveb pro rekreaci, občanského vybavení, veřejných prostranství a zeleně a výstavbu související dopravní a technické infrastruktury.
Parametry případného využití je nutné ověřit zpracováním urbanistické studie, případně stanovením prostorových limit regulačním plánem.
(viz. situace – změna 1.2)
- 1.3** Obsah změny: Část pozemku ve vlastnictví města parc. č. 1471/3 v ploše **L** plochy lesní, která je přilehlá ke stávající lokalitě **R(z)** – plochy rekreace, zahrady a zahrádkové osady a není z hlediska

- svého hlavního využití plně funkční, změnit na **Plochy rekreace v zahrádkářských osadách**.
- Účel změny: Tato část "lesa" je v současné době využívána jako skládka biologického odpadu ze sousední zahrádkářské kolonie a je z části pokryta náletovým porostem. Změnou funkčního využití na plochu Rekreace individuální – zahrádkářské osady by došlo ke kultivaci daného prostoru a současně získána i prostorová rezerva pro uspokojení požadavků občanů města, jako náhrada za zahrádky zabrané v souvislosti s modernizací železniční tratě Plzeň – Domažlice. **Změna je podmíněna zpracováním regulačního plánu.**
(viz. situace – změna 1.3)
- 1.4** Obsah změny: Pozemky ve vlastnictví města, parc.č. 1233/2, 1233/1 a 1246/142 evidované v KN jako ostatní plocha a dle územního plánu jako plochy občanského vybavení pro sport a rekreaci změnit na **Plochy smíšené obytné všeobecné**.
- Účel změny: Vytvořit územní rezervu pro výstavbu rodinných domů, případně rekreačních objektů v ploše, která je v majetku města a lze ji snadno připojit ke stávající infrastruktuře. Původní využití pro sport a rekreaci lze realizovat i v přilehlých lesních plochách. **Změna je podmíněna zpracováním regulačního plánu.**
(viz. situace – změna 1.4)
- 1.5** Obsah změny: Jižní část areálu bývalého SVA se stávajícím funkčním využitím **VS** - plochy smíšené výrobní změnit na **Plochy smíšené obytné městské**.
- Účel změny: Jedná se o jižní část plochy areálu SVA, která je v současné době zastavěná nevyužívanými výrobními halami, na které bylo vydáno povolení k odstranění stavby. Změna využití předpokládá výstavbu souboru bytových staveb i staveb občanského vybavení, které by doplnily chybějící kapacity ve městě. (např. školka, dům s pečovatelskou službou, víceúčelová sportovní hala apod.). **Využití tohoto území bude podmíněno provedením (obnovením) průzkumu podzemních vod a provedením případných nutných sanačních opatření a zpracováním závazné zastavovací studie.**
(viz. situace – změna 1.5)
- 1.6** Obsah změny: Z přípustného využití ploch **R(z)** - plochy rekreace, zahrady a zahrádkové osady vypustit „ojedinělou výstavbu rodinných domů“ a stanovit pouze jednu hodnotu IVP (intenzity využití pozemku) a to jako zastavěnost maximální. Stanovit minimální velikost parcel na kterých lze stavět rekreační objekty, ale i maximální velikost „hlavní stavby“.
- Účel změny: V současné době umožňuje územní plán v ploše **R(z)** - plochy rekreace, zahrady a zahrádkové osady výstavbu ojedinělých objektů individuální rekreace a rodinných domů s výrazným podílem zahrad v rozsahu slučitelným s převažujícím využitím vymezené plochy pro rekreaci, pěstební a chovatelské účely při

zajištění přístupové komunikace, zásobování elektrickou energií, vodou, odkanalizování a to pouze v zastavěném území ve jmenovitě určených plochách. Právě výstavbou rodinných domů však dochází k zahušťování těchto ploch stavbami RD i stavbami přidruženými (mnohdy na nevhodných úzkých pozemkových parcelách), což je v rozporu s hlavním využitím ploch rekreace. Důležitým hlediskem je i skutečnost, že k pozemkům s rodinnými domy se váže povinnost města zajistit potřebnou infrastrukturu – inženýrské sítě, komunikace, veřejné osvětlení, svaz komunálního odpadu, úklid, doručovací služby, docházkovou vzdálenost k občanské vybavenosti apod. Nedostatek parcel pro výstavbu rodinných domů je nutné řešit důsledným využíváním stávajících ploch **B(i) a B(v)** již definovaných územním plánem – V Dolní Kamenici, vedle VECUBEXU nebo pod Terasami (viz. lokalita změny 1.2.) při současném vyhledávání nových vhodných lokalit. Vyjmutí možnosti výstavby rodinných domů v rekreačních oblastech je i v souladu s novou definicí ploch určených pro rekreaci dle vyhl. 157/2024 Sb.

1.7 Obsah změny: Prověřit reálné možnosti zastavitelnosti stávajících a vymezit nové rozvojové plochy pro bytovou výstavbu, stanovit minimální velikost parcel, na kterých lze stavět rodinné domy a maximální zastavěnost (IVP).

Účel změny: Město Holýšov má v současné době nedostatek rozvojových ploch pro bydlení, na kterých lze realizovat v blízké době výstavbu. Na stávajících rozvojových plochách chybí infrastruktura a nejsou dořešeny vlastnické a majetkové vztahy. Na základě vyhledávací územní studie obsahující i projednání s vlastníky pozemků, posoudit stávající a vytipovat nové vhodné rozvojové lokality. Pro neperspektivní lokality stanovit jiné funkční využití. Pro novou výstavbu stanovit základní regulační prvky.

1.8 Obsah změny: Stanovit lokality vyznačující se „způsobem zástavby v místě obvyklým vzhledem k charakteru území a parcelaci“, kde lze uplatnit možnost, že umístění stavby nemusí nutně respektovat požadovanou minimální vzdálenost 2m od hranice se sousedním pozemkem. (§ 11 odst.3. vyhl. č. 146/2024 Sb o požadavcích na výstavbu).

Účel změny: Eliminovat striktní požadavek nového stavebního zákona na umístění staveb ve vzdálenosti minimálně 2 m od hranice se sousedními pozemky, v těch lokalitách, kde je hustější zástavba dána historickým vývojem. Nový stavební zákon již nestanovuje vzájemné odstupy staveb v metrech. Je však nutné dodržet ustanovení § 11 vyhl. č. 146/2024 Sb – umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba (musí být však zohledněny požadavky z hlediska požární bezpečnosti ale i požadavky na oslunění nebo produkování imisí apod.).

1.9 Obsah změny: Aktualizovat hranici zastavěného území obce dle skutečného stavu.

Účel změny: Jedná se o povinnost vyplývající z vyhlášky 157/2024 Sb.

1.10 Obsah změny: Uvedení územního plánu do souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Účel změny: Úprava stávající formy územního plánu města Holýšova tak aby odpovídala platné legislativě.

2. Změny na návrh orgánu veřejné správy

2.1 Obsah změny: Aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje – zrušení stávající severní a jižní větve koridoru pro obchvat I/26, úprava a upřesnění nové trasy, včetně vymezení prvků RÚSES (regionální územní systém ekologické stability) jako veřejně prospěšného opatření, které se týká nefunkční části regionálního biokoridoru 1061.

Účel změny: Provedení této změny je pro město závazné
(viz. situace – změna 2.1)

3. Změny na návrh občana s trvalým bydlištěm ve městě

Navrhovatel: **Josef Majlát, Sadová 548, 345 62 Holýšov**

3.1 Obsah změny: Pozemek č. parc. 1725 a 633/6 v lokalitě Na pile v ulici Madame Michelin v ploše **B(v)** – plochy bydlení v obytných domech venkovské změnit na **Plochy bydlení všeobecného**.

Účel změny: Na pozemku 633/6 se nachází stávající objekt evidovaný v k.n. jako rodinný dvojdům a stávající limita **B(v)** zde umožňuje výstavbu pouze rodinných domů venkovského charakteru. Vlastník pozemku zde chce vybudovat tři bytové domy do 3 NP. Na celou lokalitu je zpracována kvalitní územní studie prokazující zastavitelnost pozemků i vhodné architektonické řešení.
(viz. situace – změna 3.1)

Navrhovatel: **Zdeněk Lukáš, Belgická 759, 345 62 Holýšov**

3.2 Obsah změny: Pozemek č. parc. 612/2 (svah na řekou v lokalitě Na pile) v ploše **SN** – plochy smíšené nezastavěného území změnit na **Plochy rekreace individuální**.

Účel změny: Navrhovatel má zájem vybudovat v dané lokalitě několik chat pro rekreační rybaření. Záměr však musí respektovat skutečnost, že se jedná o plochu, která je součástí vymezeného regionálního biokoridoru **RBK 6** hydrofilního typu. Změna je proto akceptovatelná pouze v horní rovinaté části navazující na stávající plochu **R** – plochy rekreace, s již existujícími stavbami rekreačních chat. Zbývající část pozemku – svah nad řekou, musí zůstat

nezastavitelnou součástí biokoridoru s funkčním využitím **Plochy přírodní.**

Omezujícím faktorem je i skutečnost, že k pozemku neexistuje příjezdová ani přístupová komunikace. **Záměr bude proto nutné podložit zastavovací studií s vyřešením přístupové komunikace. (viz. situace – změna 3.2)**

- Navrhovatel:** Zdeněk Lukáš, Belgická 759, 345 62 Holýšov
- 3.3 Obsah změny:** Pozemek č. parc. 575/58 ve vlastnictví navrhovatele v ploše **SN** plochy smíšené nezastavěného území změnit na **Plochy výroby a skladování**
- Účel změny:** Pozemek parc.č. 575/58 je bez zeleně, v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha. V současné době neplní funkce, jenž odpovídají ploše **SN**. Změna je akceptovatelná s využitím rezervní plochy tvořené pozemkem 575/132 a částí pozemku parc.č. 575/57, čímž dojde k logickému zarovnání hranice **Plochy výroby a skladování. (viz. situace – změna 3.3)**

- Navrhovatel:** Zdeněk Lukáš, Belgická 759, 345 62 Holýšov
- 3.4 Obsah změny:** Pozemek č. parc. 1608 a 575/60 v ploše **SN** plochy smíšené nezastavěného území změnit na **Plochy výroby a skladování.**
- Účel změny:** Navrhovatel má zájem na předmětném pozemku postavit garáže a sklady. Pozemky parc.č. 1608 a 575/60 jsou nevyužité, je zde pouze torzo bývalé budovy. Jejich využitím by došlo k obnově původní funkce. **(viz. situace – změna 3.4)**

4. Změny na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická práva k pozemku nebo stavbě na území města

- Navrhovatel:** Zdeněk Hlavica, Letní 2403, 688 01 Uherský Brod
- 4.1 Obsah změny:** Pozemky č. parc. 140/13 a 138/9 v k.ú. Dolní Kamenice, které jsou cca z ½ v ploše **B(v)** – bydlení v obytných domech – venkovské a cca z ½ v ploše **R(z)** – plochy rekreace, zahrady a zahrádkové osady změnit na **Plochy bydlení venkovského.**
- Účel změny:** Vlastník pozemků má zájem v této lokalitě stavět rodinné domy s velkým plošným podílem zahrad a proto žádá o změnu plochy **R(z)** také na plochu umožňující stavbu RD. Předmětné pozemky jsou v současné době evidovány jako orná půda. Vzhledem k tomu, že se v této lokalitě nacházejí ještě další tři pozemky s obdobným funkčním rozdělením a dohromady tvoří ucelený celek, bylo by vhodné do této změny, po projednání s vlastníky, zahrnout i zbývající pozemky. **Případná výstavba bude podmíněna zpracováním regulačního plánu, včetně vyřešení komunikačního připojení a připojení na inženýrské sítě. (viz. Situace – změna 4.1)**

- Navrhovatel:** Daimler Buses Česká republika s.r.o. IČ 25657704, Na Hůrce 211/10, Praha 6
- 4.2 Obsah změny:** Pozemky parc.č. 678/130, 678/101, 678/134, 678/52, 678/135, které se nacházejí při severní hranici areálu firmy a dle ÚP jsou v ploše Z – plochy zemědělské přičlenit do **Plochy výroby a skladování**, jenž nyní zahrnuje celou plochu areálu firmy.
- Účel změny:** Navrhovatel má v úmyslu na svých, výše uvedených pozemcích, vybudovat novou plochu pro parkování osobních aut zaměstnanců firmy. Požadavek je vyvolán výstavbou nové výrobní haly, při které dojde k likvidaci stávající parkovací plochy uvnitř areálu.
(viz. situace – změna 4.2)

5. Změny na návrh oprávněného investora

- Navrhovatel:** Správa železnic, Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1
- 5.1 Obsah změny:** Aktualizace plochy dopravní infrastruktury vyčleněné v ÚP pro stavbu „Modernizace trati Plzeň – hranice SRN“.
- Účel změny:** Dát do souladu vymezený koridor pro modernizaci tratě ve stávajícím územním plánu s konečnou verzí, která je podkladem pro řízení o umístění stavby a zahrnuje úpravu trasy i zábory pro výstavbu komunikací souvisejících se stavbou.
(viz. situace – změna 5.1)

Ing. Zdeněk Jiříčka
Vedoucí stavebního odboru

Přílohy: situační plánec se zákresem navrhovaných změn