

Územní plán Klatovy

- návrh zadání změny č. 4

Objednatel : Město Klatovy, nám. Míru 62, 339 01 Klatovy

**Pořizovatel : Městský úřad Klatovy, odbor výstavby a územního plánování,
nám. Míru 62, 339 01 Klatovy**

Datum : 07/2026

Obsah zadání :

- a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot
- b) Požadavky na urbanistickou koncepci
- c) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury
- d) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny
- e) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu
- f) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží
- g) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv
- h) Požadavky na zpracování variant řešení
- i) Požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu
- j) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území
- k) Uprášení nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění

Město Klatovy má zpracovanou územně plánovací dokumentaci – ÚP Klatovy z roku 2016 – vydán zastupitelstvem města dne 28.6.2016, nabytí účinnosti dne 15.7.2016 + 3 změny ÚP Klatovy; úplné znění po změně č. 3 s účinností od 29.11.2024.

O pořízení změny č. 4 ÚP Klatovy rozhodlo Zastupitelstvo města Klatovy dne 30.6.2026 usnesením č.24/bod V. Důvodem k tomuto rozhodnutí byly žádosti občanů na začlenění požadovaných pozemků do zastavitelného území obce a změnu funkčního využití již vymezených ploch včetně požadavků města.

Správní území obce Klatovy tvoří 19 katastrálních území a 26 částí obce. Změna č. 4 ÚP Klatovy bude řešit pouze část správního území obce a to:

<u>KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ</u>	<u>KÓD K.Ú.</u>	<u>MÍSTNÍ ČÁST</u>
Klatovy	665797	Klatovy
Dehtín	767646	Dehtín
Křištín	757594	Křištín
Luby	665975	Luby
Sobětice u Klatov	665959	Sobětice
Střeziměř	757608	Střeziměř
Štěpánovice u Klatov	767662	Štěpánovice
Věckovice u Janovic nad Úhlavou	771538	Věckovice
Vícenice u Klatov	767689	Vícenice

Změna č. 4 ÚP Klatovy bude pořízena a zpracována podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění.

Z důvodu časové úspory projednání změny č. 4 ÚP Klatovy může schvalující orgán rozhodnout o sloučení společného jednání a veřejného projednání. Veřejné projednání musí v takovém případě splňovat také požadavky tohoto zákona na společné jednání. (§ 111 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb.)

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje obce, stanovená územním plánem nebude měněna - změny územního plánu navazují na tuto urbanistickou koncepci a rozvíjejí ji. Urbanistická koncepce uspořádání území musí splňovat požadavky na rozvoj obce a musí vyhovět zajištění ochrany a rozvoje okolní přírody a krajiny, musí respektovat charakteristickou strukturu stávající zástavby a krajinného rázu. Koncepce rozvoje území bude zpracována do územního plánu s ohledem na hodnoty řešeného území, zejména hodnoty přírodní, kulturní a civilizační.

Požadavky na vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch

Ve stanoveném termínu pro možnost podání žádostí k zařazení do Změny č. 4 ÚP Klatovy je celkem evidováno 32 žádostí na změnu ÚP. Zastupitelstvo města Klatovy na svém 24. zasedání konaném dne 30.6.2026 rozhodlo o zařazení do zadání změny č. 4 ÚP Klatovy žádostí uvedených pod čísly: 13, 15, 17, 18 (s redukcí plochy), 21 (s redukcí plochy), 23 (s redukcí plochy), 25 (s redukcí plochy), 28, 31 (s redukcí plochy) a 32 (s redukcí plochy).

Dle rozhodnutí zastupitelstva města byly zamítnuty žádosti uvedené pod čísly: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 19, 20, 22, 24, 26, 27, 29 a 30.

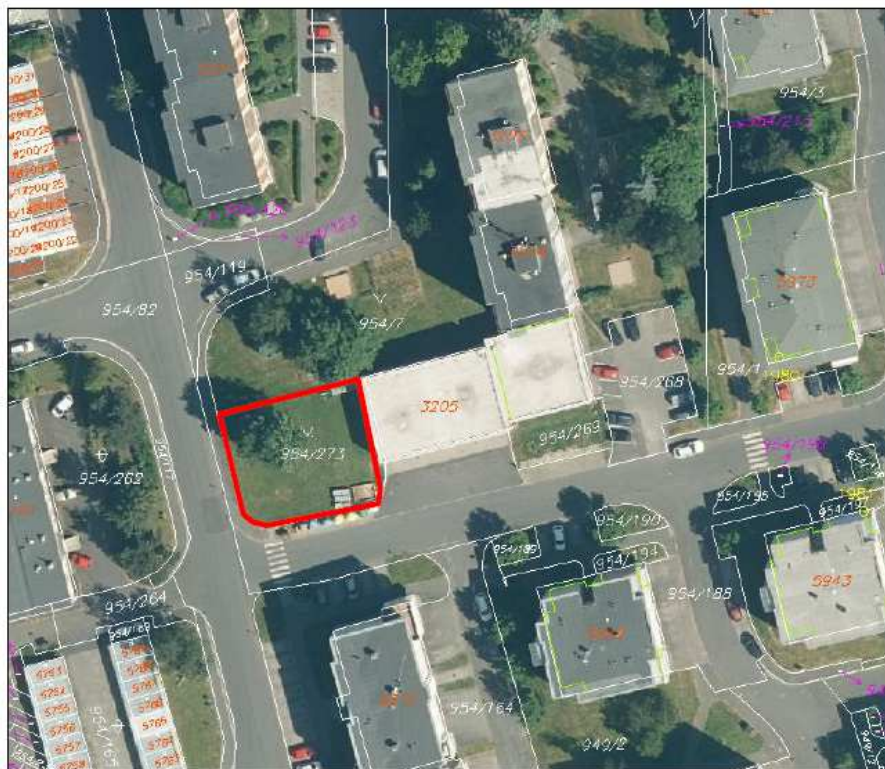
Zastavěné území

Rozsah zastavěného území obce je vymezen ve stávajícím územním plánu a změnou bude provedena jeho aktualizace.

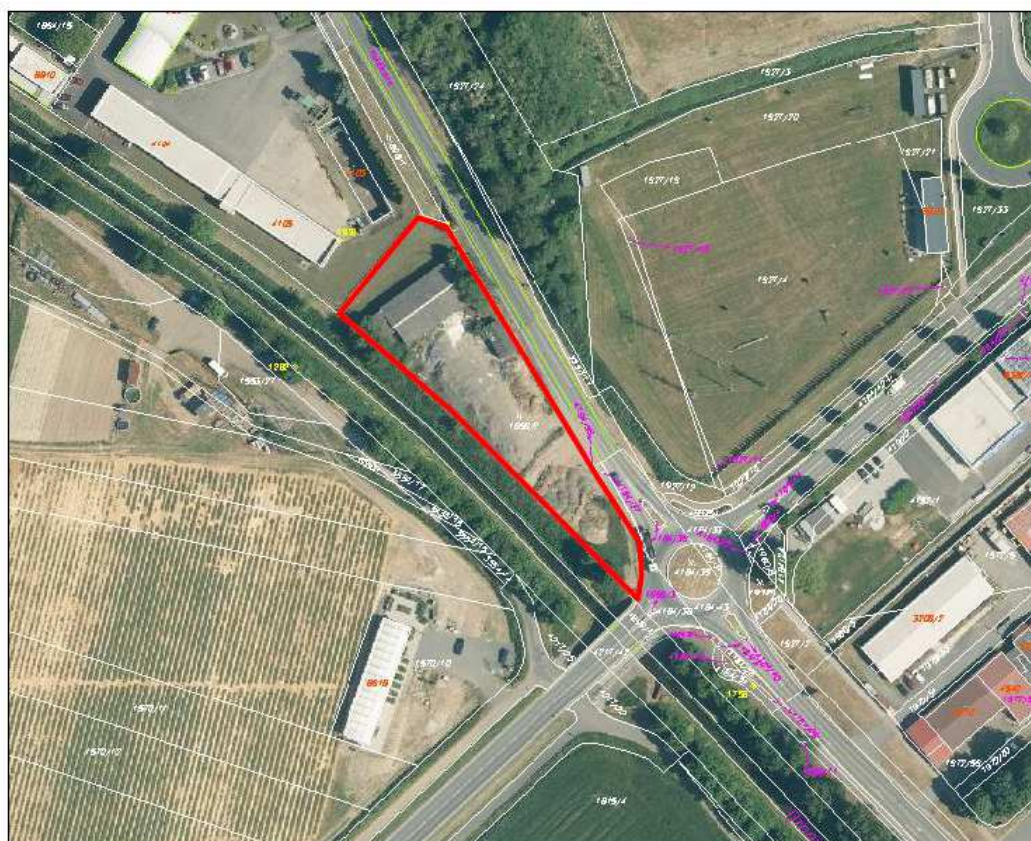
Zastavitelné plochy

Vymezené zastavitelné plochy dle stávajícího územního plánu zůstávají v platnosti. Nově navržené/prověřené rozvojové plochy budou zahrnuty do zastavitelných ploch.

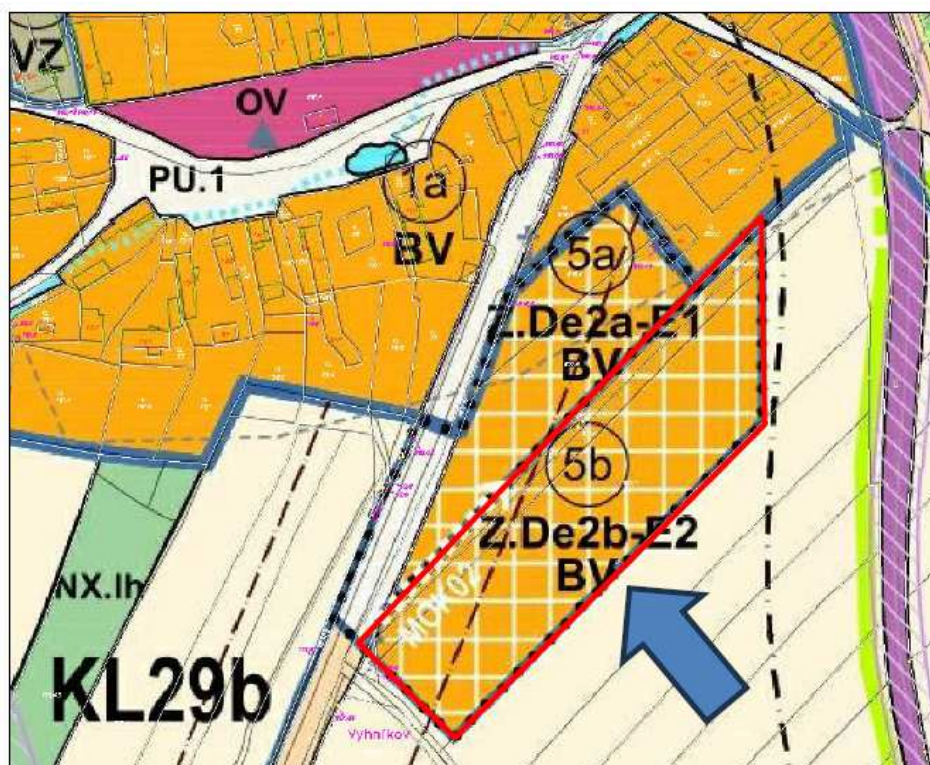
13. Klatovy – lokalita Luční ulice – Město Klatovy - žádá o zařazení pozemku p.č. 954/273 o výměře 479 m² za účelem výstavby skladovací a dílenské haly pro Sbor dobrovolných hasičů Klatovy vedle jejich objektu „Hasičárny“ s garážemi a zázemím pro hasičskou techniku a hasiče.



15. Klatovy – lokalita Pod Borem – Město Klatovy – žádá o rozšíření zastavěného území zahrnutím pozemku p.č. 1898/2 s indexem TU jako ČOV na kterou navazuje.



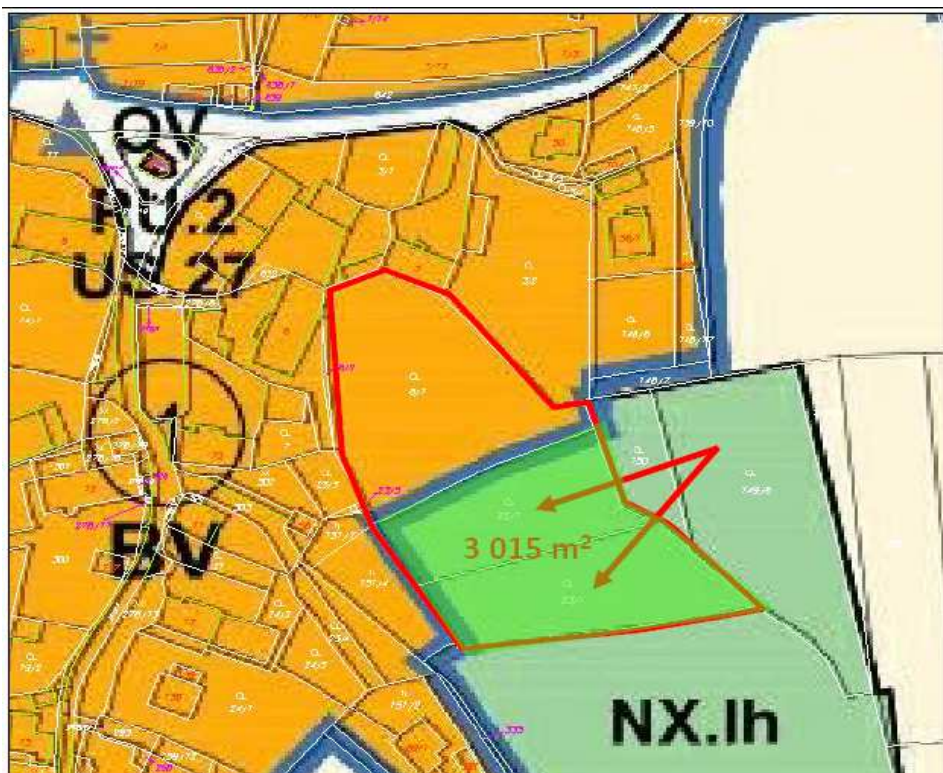
17. Dehtín – lokalita okraj obce – Město Klatovy – Rozvojová plocha 5b s výměrou 15 700 m² v ZÚ dlouhodobě nečerpáná, navržená ke kompenzaci nových rozvojových ploch ve schválených žádostech k zařazení do změny č.4 ÚP.



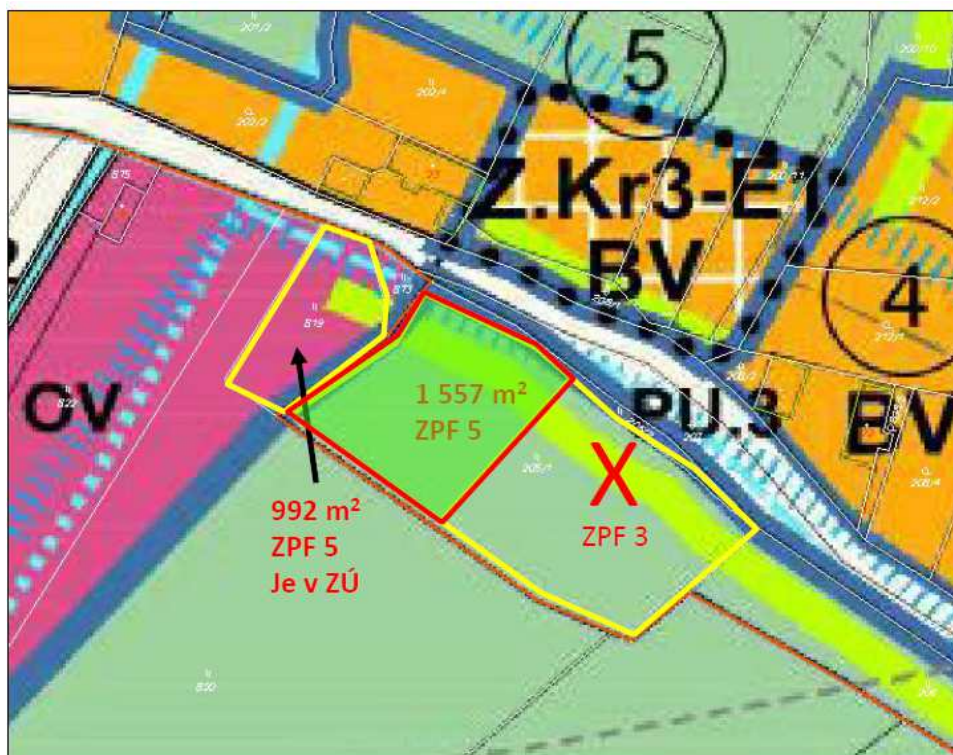
18. Luby – lokalita Na Šíji – MUDr. Petr Rajal – žádá o zahrnutí části pozemku p.č. 1141 o výměře 2820 m² do zastavitelného území. Část sousedního pozemku je již v ZÚ jako plocha přestavby s funkcí Výroba všeobecná. Záměrem žadatele je výstavba haly pro truhlářskou činnost a drobnou kovovýrobu na pozemku.



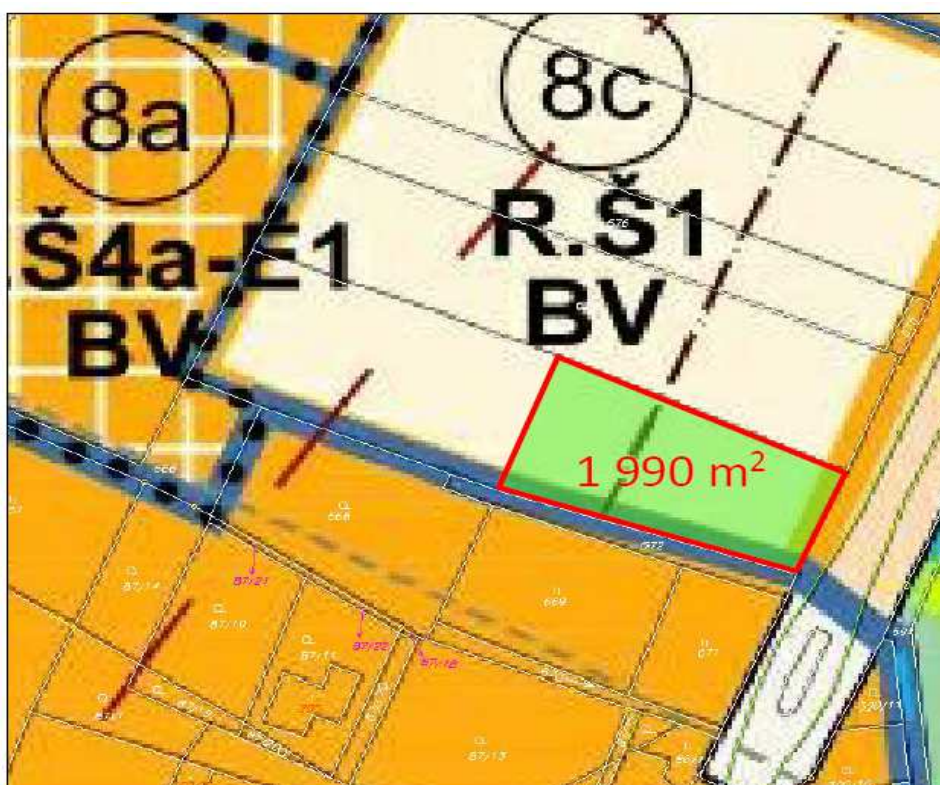
21. Sobětkovice u Klatov – lokalita střed obce – Milan Kuneš, Václav a Eva Vondráčkovi, Karel a Marie Vondráčkovi - žádají o rozšíření zastavitelného území obce o pozemky p.č. 22/1 a 23/1 s celkovou výměrou 3015 m², které navazují na zastavěné území. Záměrem je výstavba třech rodinných domů pro trvalé bydlení žadatelů. Pozemek 6/1 byl zařazen do ZÚ v rámci aktualizace ve Změně č. 3.



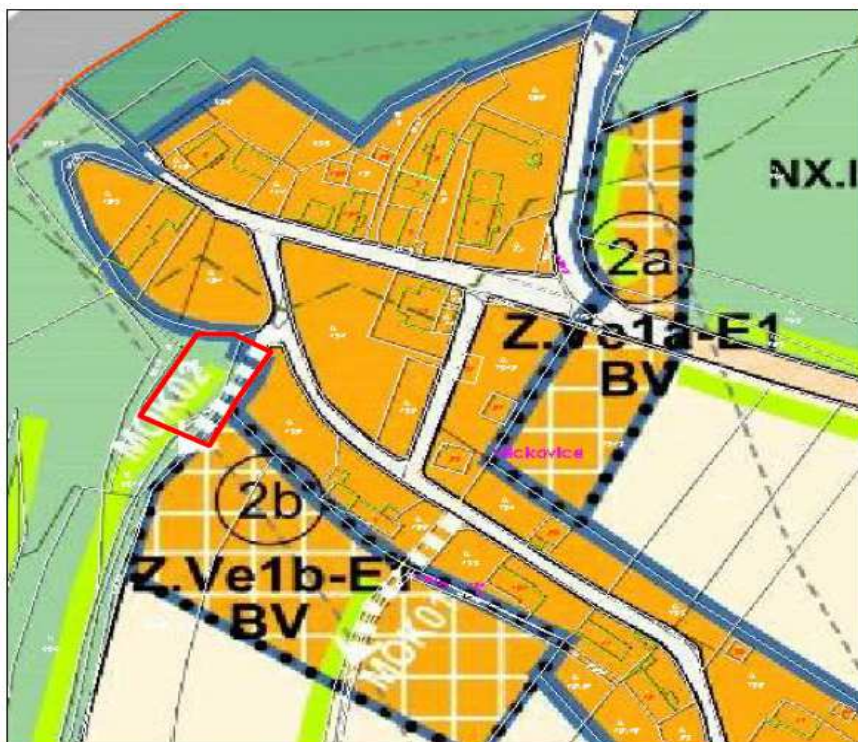
23. Křištín a Střeziměř – lokalita okraj obce – Ondřej Löffelman – žádá o zařazení pozemků p.č. 819 (992 m² již v zastavěném území – změna funkčního využití) a p.č. 205/1 o výměře 1557 m² do zastavitelného území z důvodu možnosti výstavby RD k trvalému bydlení. Pozemek navazují na zastavěné území.



25. Štěpánovice u Klatov – lokalita okraj obce – Helena Volfová - žádá o přearování poloviny pozemkové parcely 673 o výměře 1990 m² z územní rezervy do zastavitelného území obce z důvodu možnosti výstavby rodinného domu k trvalému bydlení.



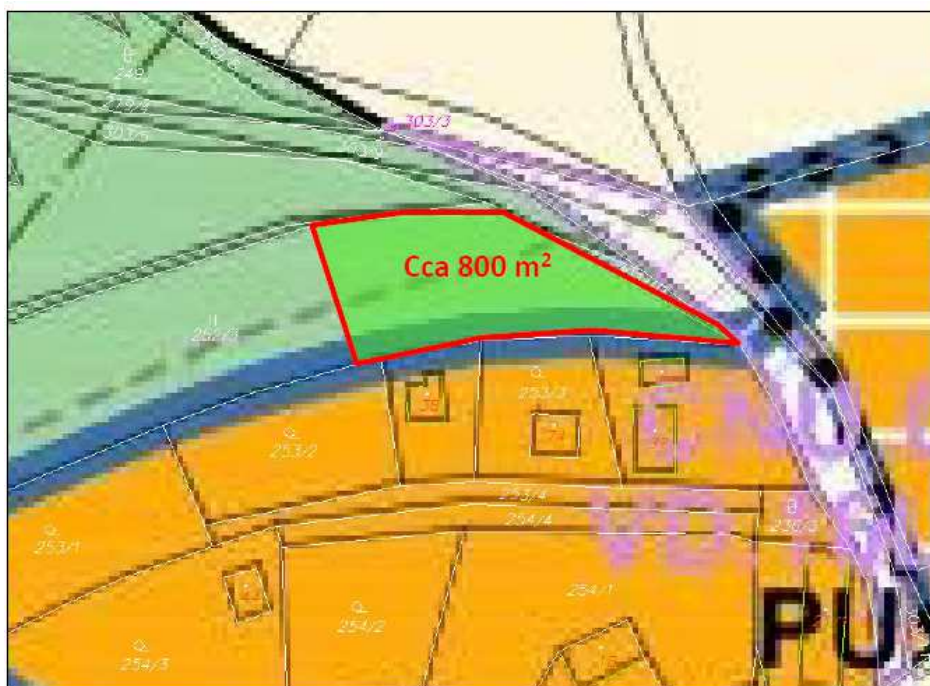
28. Věckovice u Janovic nad Úhlavou – lokalita okraj obce – Město Klatovy – žádá o zařazení částí pozemkových parcel města - pozemků p.č. 595/3 a 117/8 do zastavitelného území obce z důvodu umístění dětského hřiště. Parcely navazují na ZÚ obce.



31. Vícenice u Klatov – lokalita okraj obce – Petr Tykal – žádá o zahrnutí části pozemku p.č. 51/15 o výměře cca 2200 m² za účelem výstavby 1 RD k trvalému bydlení.



32. Vícenice u Klatov – lokalita okraj obce – Eva Pytlová – žádá o zahrnutí části pozemku p.č. 252/3 o výměře cca 800 m² a pozemku p.č. 303/10 o výměře 50 m² za účelem výstavby 1 RD k trvalému bydlení.



a.1) Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje ČR

Požadavky nejsou uplatněny. Pro rozsah změny č.4 ÚP nevyplývají z PÚR žádné požadavky.

a.2) Upřesnění požadavků vyplývajících z územního rozvojového plánu

Požadavky nejsou uplatněny. V řešeném území nejsou územním rozvojovým plánem vymezeny žádné zastavitelné plochy, transformační plochy ani koridory.

a.3) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Pro území Plzeňského kraje jsou zpracovány a vydány Zásady územního rozvoje z roku 2008, ve znění Aktualizace č. 3 ZÚR PK s účinností od 28.9.2023.

Zájmové území se nachází v RO2 - Rozvojová oblast Klatovy: Vymezení bylo provedeno v hranicích těchto obcí: Bezděkov, Janovice nad Úhlavou, Klatovy, Lomec, Nýrsko (mimo k.ú. Stará Lhota).

a.4) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů

Hodnoty, limity a problémy popsané v ÚAP ORP Klatovy pro hodnocené území bude změna územního plánu respektovat a zohledňovat.

a.5) Další požadavky (např. požadavky obce, požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, požadavky veřejnosti)

Požadavky nejsou uplatněny.

Může být doplněno v průběhu projednávání

b) Požadavky na urbanistickou koncepci

Řešené území bude územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití dle stávajícího funkčního využití. Základní urbanistická koncepce rozvoje obce, stanovená územním plánem nebude měněna - změny územního plánu navazují na tuto urbanistickou koncepci a rozvíjejí ji. Urbanistická koncepce uspořádání území musí splňovat požadavky na rozvoj obce a musí vyhovět zajištění ochrany a rozvoje okolní přírody a krajiny, musí respektovat charakteristickou strukturu stávající zástavby a krajinného rázu.

b.1) Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje ČR

Požadavky nejsou uplatněny. Pro rozsah změny č.4 ÚP nevyplývají z PÚR žádné požadavky.

b.2) Upřesnění požadavků vyplývajících z územního rozvojového plánu

Požadavky nejsou uplatněny.

V řešeném území nejsou územním rozvojovým plánem vymezeny žádné zastavitelné plochy, transformační plochy ani koridory.

b.3) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Správní území obce se nachází v **RO2 - Rozvojová oblast Klatovy**.

Změna ÚP bude dále respektovat obecné požadavky zásad územního rozvoje Plzeňského kraje směřující k zajištění udržitelného rozvoje území.

b.4) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů

Z územně analytických podkladů ORP Klatovy nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky.

b.5) Další požadavky (např. požadavky obce, požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, požadavky veřejnosti)

Požadavky nejsou uplatněny.

Může být doplněno v průběhu projednávání

c) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Veřejná dopravní infrastruktura

Z hlediska uspořádání dopravy lze současný skelet považovat za stabilizovaný - v území zastoupena silniční doprava (silnice II. a III. třídy, které propojují sídla v řešeném území) a železniční doprava. Místní komunikační síť bude přizpůsobena navrženému řešení změny územního plánu, včetně nároků na dopravu v klidu = bude prověřeno a navrženo dopravní napojení nových zastavitelných ploch na stávající dopravní systém obce.

Veřejná technická infrastruktura

Stávající veřejná technická infrastruktura je v řešeném území stabilizována a dle potřeb rozvoje území bude dále rozšiřována, při zachování stávající koncepce. Způsob napojení nových zastavitelných ploch na stávající či navrženou technickou infrastrukturu obce bude zpřesněn v textové části územního plánu. Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou inženýrskou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou České republiky.

Nakládání s odpady

Bude respektován stávající systém nakládání s odpady.

Občanské vybavení

Stávající koncepce občanského vybavení obce zůstane zachována.

Veřejná prostranství

Územní plán bude respektovat stávající veřejná prostranství, jejich rozvoj včetně umožnění umístování staveb a zařízení bude řešit podle významu a využití prostranství.

c.1) Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje ČR

Požadavky nejsou uplatněny. Pro rozsah změny č.4 ÚP nevyplývají z PÚR žádné požadavky.

c.2) Upřesnění požadavků vyplývajících z územního rozvojového plánu

Požadavky nejsou uplatněny.

V řešeném území nejsou územním rozvojovým plánem vymezeny žádné zastavitelné plochy, transformační plochy ani koridory.

c.3) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Pro rozsah změny č.4 ÚP nevyplývají ze ZÚR žádné požadavky.

c.4) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů

Z územně analytických podkladů ORP Klatovy nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky s výjimkou respektování a ochrany stávajících inženýrských sítí.

c.5) Další požadavky (např. požadavky obce, požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, požadavky veřejnosti)

Požadavky nejsou uplatněny.

Může být doplněno v průběhu projednávání

d) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Změna ÚP stanoví plošné a prostorové uspořádání nezastavěného území a prověří jeho možné změny včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 odst. 3 stavebního zákona.

Návrh změny bude respektovat a ochraňovat přírodní hodnoty území, bude chránit jeho krajinný ráz. Dále nutno respektovat a chránit významné krajinné prvky - zejména vodní toky, vodní plochy a lesy.

Bude prověřena síť účelových komunikací, případně navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.

Ve volné krajině nebudou zakládány nové samostatné rozvojové lokality. Zastavitelné plochy budou navazovat na zastavěné území sídla a svým funkčním využitím neovlivní negativně kvalitní krajinu, která je obklopuje.

Plochy skladebných prvků ÚSES jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny považovány za nezastavitelné, s výjimkou podmíněčné možnosti umístění nezbytných staveb technické a dopravní infrastruktury.

V územním plánu bude dbáno na zachování lesa a bude respektováno min. 30 metrové pásmo od hranic lesních pozemků, ve kterém nebude navrhováno umístování nadzemních staveb s výjimkou oplocení případných stavebních pozemků.

d.1) Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje ČR

Požadavky nejsou uplatněny.

Návrh změny ÚP bude respektovat obecné republikové priority udržitelného rozvoje obsažené v politice územního rozvoje ČR.

d.2) Upřesnění požadavků vyplývajících z územního rozvojového plánu

Požadavky nejsou uplatněny.

d.3) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje stanovují cílové kvality krajiny. Řešené území spadá do RO2 - Rozvojová oblast Klatovy. Územní plán bude respektovat obecné požadavky Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje směřující k zajištění udržitelného rozvoje území.

d.4) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů

Z územně analytických podkladů ORP Klatovy vyplývá pro řešené území požadavek na respektování, zapracování a případně zpřesnění územního systému ekologické stability vymezeného v generelu ÚSES ORP Klatovy.

d.5) Další požadavky (např. požadavky obce, požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, požadavky veřejnosti)

Požadavky nejsou uplatněny.

Může být doplněno v průběhu projednávání

e) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Návrh změny č. 4 ÚP Klatovy nevyvolává potřebu vymezení veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

f) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží

Návrh změny č. 4 ÚP Klatovy nevyvolává potřebu podmínit u nově navržených zastavitelných ploch či ploch přestavby rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo vypsáním architektonické nebo urbanistické soutěže.

g) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Požadavky nejsou uplatněny

h) Požadavky na zpracování variant řešení

Požadavky nejsou uplatněny.

i) Požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu

Požadavky nejsou uplatněny.

j) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Dle výše uvedených požadavků pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klatovy se nepředpokládá významný dopad na životní prostředí.

Požadavek vyhodnocení vlivů ÚP Klatovy – změny č. 4 na udržitelný rozvoj území posoudí Odbor životního prostředí Krajského úřadu Plzeňského kraje, jako dotčený orgán, ve svém stanovisku k návrhu tohoto zadání.

k) Upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění

Návrh změny č.4 ÚP Klatovy bude zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. ÚP bude zpracován vektorově nad katastrální mapou.

Návrh změny ÚP bude pro účely společného jednání odevzdán v tištěné podobě v počtu 1 výtisku a v elektronické podobě ve formátu *.pdf. Upravený návrh bude podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a krajským úřadem odevzdán pro účely veřejného projednání v počtu 1 výtisku a v elektronické podobě ve formátu *.pdf.

Výsledný návrh změny č. 4 ÚP Klatovy bude odevzdán v tištěné podobě v počtu 2 výtisků spolu s datovým nosičem, který bude obsahovat kompletní dokumentaci ve struktuře a formátech dle vyhl. č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Změna ÚP bude obsahovat:

Textovou část

Grafickou část

- a) Výkres základního členění území (1:5 000)
- b) Hlavní výkres (1:5 000)
- c) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1:5 000)

Odůvodnění změny ÚP bude obsahovat:

Textovou část

Grafickou část

- a) Koordináční výkres (1:5 000)
- b) Výkres širších vztahů (1:50 000)
- c) Výkres předpokládaných záborů ZPF (1:5 000)

V případě potřeby může územní plán obsahovat další výkresy, schémata a přílohy.

Po vydání zastupitelstvem města bude dále jako samostatná dokumentace předáno **úplné znění územního plánu Klatovy**, a to v počtu 2 výtisků.

Úplné znění bude obsahovat textovou a grafickou část ÚP Klatovy ve znění změny č.4, z odůvodnění koordináční výkres celého území obce.

Obsah předávaný na přiloženém CD bude vždy následující:

- o kompletní textová část ve formátu PDF a DOC
- o kompletní grafická část ve formátu PDF
- o kompletní vektorová data reprezentující grafickou část ve formátu DGN, DWG nebo

SHP ve struktuře aktuální verze datového modelu Plzeňského kraje a podle Jednotného standardu vybraných částí ÚPD.