

ÚS 18 PIHOVICE

KLATOVY, k.ú. KLATOVY

Proměna nevyužívaného areálu zemědělského statku, prověření a určení využití přestavbové lokality
ZP.1-ZS/VZ-Xx, k.ú. Klatovy.

■ ŽADATEL:

Lubská zemědělská a.s., Na Šíji 257, Luby, 33901 Klatovy

Pořizovatel:

Městský úřad Klatovy, náměstí Míru 62, 33901 Klatovy

Odbor výstavby a územního plánování, Balbínova 59

■ ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:

Ing. arch. Jana Svítková

Autorizovaný architekt ČKA 03 154

IČO 643 876 58

■ SPOLUPRACOVAL:

Ing. arch. Helena Svítková

Architekt – urbanista

■ ZPRACOVÁNO:

11/2022

■ OBSAH DOKUMENTACE:

A) textová část

1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	1
1.1	Důvody pro zpracování dokumentu	1
1.2	Cíl a účel zpracování dokumentu	1
1.3	Použité podklady	1
1.4	Řešené území	1
2	ANALÝZA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	1
2.1	Výčet parcel	1
2.2	Majetkové vztahy	1
2.3	Širší vztahy v území	2
2.4	Požadavky dle územního plánu města Klatovy	2
2.5	Limity využití území	2
2.6	Průzkumy území	2
3	REGULATIVY VYUŽITÍ A USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ	3
3.1	Koncepce řešení	3
3.2	Stanovení využití území	3
3.3	Regulace využití území	3
3.4	Návrh řešení	3
3.5	Veřejná prostranství	3
3.6	Závazné regulační prvky	4
3.7	Technický stav objektů	5
4	ZHODNOCENÍ ZÁMĚRU STÁJÍ PRO VÝKRM KUŘAT	5
4.1	Koncepce řešení	5
4.2	Vnitřní členění řešeného území	5
4.3	Výška navržených objektů	5
4.4	Oplocení ploch	5
4.5	Závěrečné zhodnocení záměru	5
5	DOPRAVA	6
5.1	Komunikační síť	6
5.2	Doprava v klidu	6
6	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	6
6.1	Vodovod	6
6.2	Splašková kanalizace	6
6.3	Zemní plyn	6
6.4	Elektrická energie	6
6.5	Nakládání s odpady	6
7	MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA	6
7.1	Zeleň v území	6
7.2	Nakládání s dešťovými vodami	7
8	PODMÍNKY PRO OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	7
8.1	Ochrana veřejného zdraví	7
8.2	Krajinný ráz	7
8.3	Zasazení lokality do širšího kontextu, kompoziční vztahy	7
9	ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	8
10	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	8

B) grafická část

ŠIRŠÍ VZTAHY	1 : 5 000
ÚZEMNÍ PLÁN KLATOVY – VÝŘEZ HLAVNÍHO VÝKRESU	1 : 5 000
MAJETKOVÉ VZTAHY	1 : 1 500
DRUH POZEMKU DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ	1 : 2 000
TECHNICKÝ STAV OBJEKTŮ	1 : 1 500
ANALÝZA ÚZEMÍ	1 : 1 500
HLAVNÍ VÝKRES – ZÁMĚRY V ÚZEMÍ	1 : 1 500
REGULAČNÍ VÝKRES	1 : 1 500
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1 : 1 500

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1 Důvody pro zpracování dokumentu

Zpracovávaná lokalita ZP.1-ZS/Vz-Xx je územním plánem Klatov úplné znění po změně č. 2 s účinností od 2.3.2021 vedena jako zastavěné území k proměně, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie ÚS.18.

1.2 Cíl a účel zpracování dokumentu

Cílem územní studie ÚS.18 je prověřit proměnu přestavbové lokality ZP.1-ZS/Vz-Xx – nevyužívaného areálu zemědělského statku, určit její využití, stanovit podmínky možného zastavění a definovat regulační zásady pro výstavbu.

Územní studie bude vložena do evidence územně plánovacích činností a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

1.3 Použité podklady

- Územní plán Klatovy, úplné znění po změně č. 2 s účinností od 2.3.2021, dále jen ÚPK, (Aulík Fisher architekti s.r.o., 02/2021)
- Digitalizovaná katastrální mapa, (ČÚZK, 5/2022)
- Podklady správců sítí
- Dokumentace záměru podle přílohy č. 4 k zákonu č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, (FARMTEC, a.s., 2021)
- Vlastní průzkumy území k 30.6.2022
- Podněty, připomínky a vyjádření vzešlá z projednávání rozpracované dokumentace

1.4 Řešené území

Řešené území ÚS.18 je Územním plánem Klatov vymezeno jako zóna zastavitelná k proměně ZP.1- ZS/Vz-Xx. Nalézá se cca 3 km severovýchodně od centra Klatov v katastrálním území Klatovy. Jedná se o kompaktní, samostatné území bez návaznosti na další zastavěná území obce.

Celková plocha řešeného území je cca 4,68 ha.



HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

2 ANALÝZA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

2.1 Výčet parcel

Řešené území je blíže určeno výčtem parcel, řazení dle vlastníka:

■ Lubská zemědělská a.s., Na Šiji 257, Luby, 33901 Klatovy

číslo parcely	využití dle KN	plocha parcely	poznámka
st. 1836	zastavěná plocha a nádvoří	213 m ²	bytový dům
st. 1837	zastavěná plocha a nádvoří	213 m ²	bytový dům
st. 1838/1	zastavěná plocha a nádvoří	185 m ²	býv. vrátnice
st. 1839	zastavěná plocha a nádvoří	325 m ²	
st. 1840	zastavěná plocha a nádvoří	454 m ²	
st. 1841	zastavěná plocha a nádvoří	470 m ²	
st. 1842	zastavěná plocha a nádvoří	237 m ²	
st. 1843	zastavěná plocha a nádvoří	238 m ²	
st. 1844	zastavěná plocha a nádvoří	577 m ²	
st. 1845	zastavěná plocha a nádvoří	2781 m ²	
st. 1846	zastavěná plocha a nádvoří	598 m ²	
st. 2218	zastavěná plocha a nádvoří	287 m ²	
st. 2219	zastavěná plocha a nádvoří	155 m ²	
st. 2220	zastavěná plocha a nádvoří	358 m ²	
st. 2221	zastavěná plocha a nádvoří	574 m ²	
st. 2222	zastavěná plocha a nádvoří	814 m ²	býv. sklad
2830/4	ostatní plocha/ manipulační plocha	22 194 m ²	
2830/5	ostatní plocha, neplodná půda	část parcely o výměře 283 m ²	
2830/6	ostatní plocha, ostatní komunikace	1318 m ²	
2830/7	ostatní plocha, ostatní komunikace	1040 m ²	
2830/9	ostatní plocha, jiná plocha	298 m ²	
2830/10	ostatní plocha, ostatní komunikace	26 m ²	
2830/12	ostatní plocha, ostatní komunikace	29 m ²	
2830/15	ostatní plocha, manipulační plocha	2508 m ²	
2830/16	ostatní plocha, ostatní komunikace	459 m ²	
2830/18	ostatní plocha, jiná plocha	1384 m ²	
2830/19	ostatní plocha, jiná plocha	446 m ²	
2830/20	ostatní plocha, ostatní komunikace	16 m ²	
2830/21	ostatní plocha, ostatní komunikace	2067 m ²	

■ Město Klatovy, nám. Míru 62, Klatovy I, 33901 Klatovy

číslo parcely	využití dle KN	plocha parcely
2845/2	orná půda	část parcely o výměře 3210 m ²

■ Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň, pozemky ve správě SÚS, Plzeňského kraje, příspěvková organizace, Koterovská 462/162, Koterov, 32600 Plzeň

číslo parcely	využití dle KN	plocha parcely
3623/4	ostatní plocha, silnice	část parcely o výměře 2627 m ²

■ Vlastnictví fyzických osob

ozn. fyzické osoby	číslo parcely	využití dle KN	plocha parcely
FO 1	2830/8	ostatní plocha, jiná plocha	552 m ²
FO 2	3623/5	ostatní plocha, silnice	36 m ²
FO 2	3623/6	ostatní plocha, silnice	část parcely o výměře 22 m ²

2.2 Majetkové vztahy

Majetkové vztahy jsou znázorněny v mapové příloze MAJETKOVÉ VZTAHY.

Z hlediska majetkových vztahů převažuje v řešeném území vlastnictví společnosti Lubská zemědělská a.s., část území je ve vlastnictví města Klatovy. Dále do řešeného území zasahují pozemky ve vlastnictví, resp. spoluvlastnictví fyzických osob.

2.3 Širší vztahy v území

Řešené území je samostatně stojícím bývalým zemědělským areálem. Nachází se při silnici III/19122, cca 3 km severovýchodně od centra Klatov a 0,5 km severozápadně od obce Pihovice. Areál leží v rovinatém, pouze mírně sklonitém terénu uprostřed zemědělsky obhospodařovaných pozemků, převážně polí a luk.

Řešené území je dle označení ÚPK obklopeno krajinnou lokalitou K8a.



ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

2.4 Požadavky dle územního plánu města Klatovy

Příslušná část Územního plánu Klatov je znázorněna v mapové příloze ÚZEMNÍ PLÁN KLATOVY – VÝŘEZ HLAVNÍHO VÝKRESU.

Dle Územního plánu Klatov úplné znění po změně č. 2 (ÚPK 2021), který nabyl účinnosti dne 2.3.2021, je využití řešeného území ZP.1-ZS/Vz-Xx podmíněno zpracováním územní studie č. 18. Řešené území je dle ÚPK území zastavěné, určené k proměně. Typ zástavby / využití je blíže určen jako „proměna nevyužívaného areálu zemědělského statku“.

- Z ÚPK vyplývá požadavek na doplnění stávajícího stromořadí, resp. na jeho obnovení v prostoru mezi komunikací II/19122 a vlastním areálem.
- Další požadavky stanovené ÚPK:
 - podmínkou pro umístění staveb v ploše je jejich vybavení vlastními žumpami
 - dešťové vody likvidovat na pozemcích staveb
 - umístění staveb podmíněno realizací nových rozvodů NN ze stávající sítě

2.5 Limity využití území

- Řešené území je dotčeno ochranným pásmem koridoru drah letadel veřejného vnitrostátního letiště Klatovy.
- V jihovýchodní části řešeného území se nachází stávající transformační stanice napojená na nadzemní vedení vysokého napětí. Vymezené ochranné pásmo trafostanice i vedení VN zasahuje do řešeného území.

2.6 Průzkumy území

2.6.1 Vnitřní členění řešeného území

Řešené území se skládá ze tří samostatných a provozně oddělených částí:

- výrobní zemědělský areál
- obytná část
- bývalé manipulační plochy

Dále je součástí území silnice III/19122 a pás zeleně podél komunikace.

Největší část řešeného území je tvořena zemědělským areálem s hospodářskými budovami. Areál dříve sloužil k chovu skotu. Vjezd do zemědělského areálu je ze silnice III/19122 ze severozápadu. Při vjezdu se nachází objekt vrátnice, na kterou dále navazují objekty skladů a garáží. V další části se nachází stáje a sila na krmivo. Areál je propojen sítí obslužných komunikací a manipulačních ploch. Areál je oplocen drátěným pletivem výšky cca 1,8 m.

Druhá menší část, která sloužila k ubytování zaměstnanců, je napojena na komunikaci III/19122 dvěma sjezdy. Nachází se zde dva třípodlažní bytové domy. Plocha okolo bytových domů sloužila jako zázemí obyvatel. Byly zde umístěny garáže a kůlny. Ty již byly odstraněny, terén byl srovnán. Za garážemi bývaly plochy zahrad obyvatel domů. Obytná část je částečně oplocena drátěným pletivem.

Součástí řešeného území je na jeho východním okraji plocha bývalých manipulačních ploch, která má dnes převážně přírodní charakter. Nenachází se zde žádné objekty, pouze jsou zde patrné pozůstatky cest. Terén je nerovný, z velké části pokrytý vzrostlou náletovou zelení.

2.6.2 Výškové členění areálu

Výškové členění areálu je součástí obsahu mapové přílohy ANALÝZA ÚZEMÍ.

Ve vlastním výrobním areálu se výška stávajících objektů pohybuje ve třech základních výškových hladinách

- jednopodlažní objekty (vrátnice, garáže) výšky do 5 m
- objekty ve střední výškové hladině 5-10 m (stáje)
- objekty s výškou 10-15 m (sklady krmiva u stájí, stávající bytové domy)

Některé z původních objektů byly asanovány.

Samostatně stojící bytové domy mají tři nadzemní podlaží, první technické a následně dvě obytná podlaží. S výškou sedlové střechy spadají objekty do výškové hladiny 10-15 m. Bytové domy tvoří dominantu řešeného území.

2.6.3 Hmotové řešení, tvary střech

Stávající objekty mají rozličný tvar od budov s plochou střechou přes budovy se sedlovou střechou s mírným sklonem až po sklon cca 40°.

2.6.4 Technický stav budov

Areál je v současnosti nevyužívaný a objekty chátrají. Část budov je ve zhoršeném až havarijním stavebně technickém stavu a není možné jejich další užívání. V tomto případě můžeme areál označit jako tzv. brownfield – tj. potenciálně nebezpečnou nevyužívanou a chátrající výrobní plochu.

Ve stavebnětechnickém stavu vhodném k zachování, respektive k rekonstrukci budovy jsou objekty:

- bývalá vrátnice
- objekt skladu v západním rohu areálu (ocelová konstrukce opláštěná trapézovým plechem)
- dva bytové domy v severní části řešeného území

Užívání ostatních objektů pro nový provoz není z hlediska stavebně technického stavu ani potřeb nových technologií možné, proto je doporučena jejich demolice.

3 REGULATIVY VYUŽITÍ A USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

3.1 Koncepce řešení

- Územní studie na základě požadavku územního plánu Klatov stanovuje využití území areálu určeného k přestavbě. Dále navrhuje vlastní řešení uspořádání území.
- Územní studie navrhuje obnovení zemědělské výroby při zachování provozního členění na část výrobní a oddělené zázemí provozu určené především k ubytování pracovníků areálu, případně k umístění administrativy apod.
- Obnova zemědělské výroby naváže na původní využití areálu. Areál je umístěn samostatně v krajině a je vhodné jej využít pro zemědělskou výrobu, kterou z důvodu možné zátěže vůči okolí (směnný provoz, zápach, hluk apod.) není možné realizovat v návaznosti na obytné území obce.
- Výhodou zvolené funkce je také to, že se u zemědělské výroby nepředpokládá negativní ekologický dopad výroby na okolní zemědělskou krajinu, narozdíl např. od některých provozů průmyslových.
- Obnovením produkčního charakteru areálu dále dojde ke změně stávajícího potencionálně nebezpečného brownfieldu.
- Pro budoucí zástavbu jsou stanoveny regulační podmínky, zejména pak výšková regulace, požadavky na plochy zeleně, nakládání s dešťovými vodami a na technickou infrastrukturu.
- Navržené regulace neumožňují v řešeném území výstavbu vyšších objektů než stávajících. Nové objekty se tedy nebudou v okolní krajině uplatňovat více než dosud. K tomu jsou odstupy stavební čáry nastaveny tak, aby v podstatě celý areál mohl být lemovaný izolační a ochrannou zelení.
- V území jsou vytipované objekty vhodné k rekonstrukci a dalšímu využití.
- Územní studie stanovuje obecná pravidla využití areálu, současně prověřuje konkrétní záměr výstavby stájí pro výkrm kuřat aktuálního většinového vlastníka lokality Lubské zemědělské a.s.

3.2 Stanovení využití území

- Územní studie dotčené území přiřazuje jako celek do ploch s jedním způsobem využití v souladu s regulativy a označeními dle platného Územního plánu Klatov:
 - území zastavěné stabilizované / plocha výrobní zemědělská – ZS/Vz

3.3 Regulace využití území

Pro řešené území je navrženo a dále zpřesněno zařazení do ploch se způsobem využití, který Územní plán Klatov definuje jako: **území zastavěné stabilizované / plocha výrobní zemědělská (ZS/Vz)**. Územní plán Klatov stanovuje hlavní, přípustné, podmíněčné a nepřípustné využití:

■ HLAVNÍ VYUŽITÍ PLOCH ZS/VZ:

- Stavby a areály pro zemědělskou výrobu, včetně skladového a administrativního zázemí;
- Stavby a areály skladové pro zemědělské komodity včetně administrativního zázemí;
- Stavby pro chov a ustájení zvířat a další stavby pro zemědělskou výrobu;
- Související stavby a areály pro vědu a výzkum.

■ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ PLOCH ZS/VZ:

- Stavby pro obchod a služby ve vazbě na hlavní využití, umístěvané v rámci areálů;
- Stavby liniové dopravní, pokud respektují stávající prostorové uspořádání a strukturu zástavby;
- Drobné stavby a přístřešky pro dopravní infrastrukturu a veřejné vybavení;
- Parky a sadové úpravy veřejných prostranství;
- Stavby parkovišť a odstavných ploch pro dopravu v klidu, neovlivňující prostorové uspořádání a využití hlavní;
- Oplocování pozemků za předpokladu prokázání zachování prostupnosti území;
- Stavby a zařízení pro infrastrukturu a její rozvoj.

■ PODMÍNEČNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ PLOCH ZS/VZ:

- Ubytovací zařízení a bydlení při splnění podmínky využití pro zaměstnance – zázemí pro funkci hlavní;
- Stavby pro nerušící výrobu a podnikání ve vazbě na hlavní využití;
- Stavební dvory a areály pro venkovní prodej;
- Čerpací stanice pohonných hmot, pokud se jedná o vnitroareálové stanice sloužící výhradně pro potřebu funkce hlavní
- Samostatné stavby a zařízení reklamní a propagační jako stavby dočasné;
- Liniová nadzemní vedení infrastruktury.

■ NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ PLOCH ZS/VZ:

- Všechny stavby, zařízení a pozemky určené pro využití neuvedené v předchozích odstavcích, včetně staveb dočasných;
- Stavby a pozemky pro bydlení, s výjimkou plnicích zázemí pro funkci hlavní;
- Stavby a pozemky pro rekreaci a sport.

■ NAD RÁMEC ÚZEMNÍHO PLÁNU KLATOV JE PRO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ TÉTO ÚZEMNÍ STUDIE DÁLE JAKO NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ PLOCH ZS/VZ STANOVENO:

- Plochy a pozemky pro fotovoltaické elektrárny na rostlém terénu.

3.4 Návrh řešení

- Řešené území s funkcí výrobní zemědělskou (ZS/Vz) je členěno do bloků:

- **A.1** VÝROBNÍ ZEMĚDĚLSKÝ AREÁL
- **A.2** ZÁZEMÍ ZEMĚDĚLSKÉHO AREÁLU
- **A.3** PLOCHA PRO ROZVOJ ZEMĚDĚLSKÉHO AREÁLU

■ A.1 VÝROBNÍ ZEMĚDĚLSKÝ AREÁL

Blok A.1 je určen pro vybudování zemědělského výrobního areálu. Pro potřeby intenzivní zemědělské výroby v halách se předpokládá areálová struktura zástavby s vyšší plochou zastavění, která je kompenzována vymezením plochy určené přednostně pro modrozelenou infrastrukturu, přednostně pak pro ochrannou zeleň.

■ A.2 ZÁZEMÍ ZEMĚDĚLSKÉHO AREÁLU

V bloku A.2 se nalézají stávající bytové domy, které jsou vhodné k rekonstrukci na ubytování pro zaměstnance, případně pro další funkce, např. pro administrativní zázemí zemědělské výroby. Potřebná parkovací místa pro rekonstruované objekty budou řešena v rámci bloku A.2.

■ A.3 PLOCHA PRO ROZVOJ ZEMĚDĚLSKÉHO AREÁLU

Blok A.3 je navržen jako rezerva pro rozvoj zemědělského výrobního areálu. Je zde možno rozšířit zemědělskou výrobu či podnikání ve vazbě na hlavní využití území.

3.5 Veřejná prostranství

- Ve vlastním výrobním areálu není počítáno s veřejným prostranstvím. Areál zemědělské výroby je tvořen uzavřeným celkem s oplocením, kam mají přístup pouze zaměstnanci.
- Za veřejné prostranství lze považovat neoplocený pás mezi vlastním areálem a komunikací III/19122, který zůstane veřejně přístupný. Prostor je přednostně určen pro plochy zeleně, zejména pro umístění stromořadí dle požadavků ÚPK a pro úpravy sloužící ke zpomalení odtoku dešťových vod. V tomto prostoru není možné umisťovat stavby mimo objektů dopravní a technické infrastruktury. Jeho součástí jsou přístupové komunikace do řešeného území, u vjezdu do zemědělského výrobního areálu je možné vybudovat parkovací stání pro zaměstnance a návštěvníky v maximálním rozsahu 6 odstavných míst.

- Pro zachování prostupnosti území, tj. pro zpřístupnění bloku A.3 a zemědělských pozemků navazujících na řešené území, je navržen koridor veřejného prostranství v šíři 8 m. Jeho součástí bude účelová komunikace a izolační zeleň podél zemědělského výrobního areálu.

3.6 Závazné regulační prvky

3.6.1 Maximální zastavěná plocha, minimální plocha zeleně

■ A.1 - VÝROBNÍ ZEMĚDĚLSKÝ AREÁL

Pro potřeby intenzivní zemědělské výroby v halách je stanovena maximální zastavěná plocha 50 % a minimální plocha zeleně 20 % výměry bloku.

■ A.2 - ZÁZEMÍ ZEMĚDĚLSKÉHO AREÁLU

V bloku je stanovena maximální zastavěná plocha 35 % a minimální plocha zeleně 35 %.

■ A.3 – PLOCHA PRO ROZVOJ ZEMĚDĚLSKÉHO AREÁLU

Pro potřeby rozvoje zemědělské výroby je stanovena maximální zastavěná plocha 50 % a minimální plocha zeleně 20 % výměry bloku.

Pozn.: Plochou zeleně je myšlena volná plocha na rostlém terénu. Případně je do ploch zeleně možné z 50 % započítat plochy provedené ze zasakovací dlažby, roštové podlahy nad rostlým terénem či zelené plochy střech.

3.6.2 Maximální výška objektů

V areálu je možno umisťovat stavby s plochou střechou do výšky 5 m a stavby se sedlovou střechou do výšky 10 m. Technologická zařízení (např. sila pro skladování krmiv, plodin apod.) mohou tuto výšku přesahovat, jejich max. celková výška bude do 15 m.

■ A.1 - VÝROBNÍ ZEMĚDĚLSKÝ AREÁL

Nové objekty budou do maximální výšky 10 m nad terénem, tj. budou odpovídat střední výškové hladině původních staveb. V bloku je možné umístit technologické objekty a vybavení s max. výškou 15 m nad terénem.

■ A.2 - ZÁZEMÍ ZEMĚDĚLSKÉHO AREÁLU

Stávající bytové domy mají tři nadzemní podlaží se sedlovou střechou s malým sklonem. Oba objekty zůstanou zachovány maximálně v současné výšce hlavní římsy objektu a hřebene střechy. Zvýšení staveb není přípustné.

V případě nahrazení stávajících bytových domů novostavbou budou nové objekty do maximální výšky 10 m nad terénem. Pro doplňkové stavby je stanovena maximální výška objektu nad terénem 3,5 m.

■ A.3 PLOCHA PRO ROZVOJ ZEMĚDĚLSKÉHO AREÁLU

Nové objekty budou do maximální výšky 10 m nad terénem, tj. budou odpovídat střední výškové hladině původních staveb. V bloku je možné umístit technologické objekty a vybavení s max. výškou 15 m nad terénem.

3.6.3 Hmotové řešení, tvary střech

- Nové objekty budou mít sedlové střechy se sklonem min. 20° a max. 45°.
- U objektů do 5m výšky je přípustná střecha plochá, příp. pultová do 20°.

3.6.4 Oplocení ploch

- Oplocení pozemků je možné drátěným pletivem s maximální výškou 2,1 m.
- Pozemky není možné oplotit plnými zděnými či betonovými ploty.
- Obdobné plné zděné a betonové konstrukce nelze uplatňovat ani jako protihlukové a pohledové stěny.

3.6.5 Stavební čára nepřekročitelná

Stavební čára nepřekročitelná vymezuje umístění stavby na pozemku. Stavbou nelze tuto čáru překročit, je však možné od ní ustoupit.

Umístění stavebních čar je znázorněno v mapové příloze REGULAČNÍ VÝKRES pomocí kót, které se vztahují k hranicím pozemků. U bytových domů odpovídá stavební čára poloze stávajících objektů, tj. hranici stavební parcely.

3.6.6 Stávající budova k rekonstrukci bez možnosti dalšího rozšíření

V bloku A.1 se nalézá stávající stavba na parcele číslo st.2222, která překračuje nově vymezenou stavební čáru. Budova je v dobrém technickém stavu, je možné ji užívat a stavebně udržovat, nelze ji však dále rozšířit plošně (přístavbou) ani výškově (nástavbou).

V případě asanace budovy musí být nová stavba umístěna za definovanou stavební čáru nepřekročitelnou.

Budova je vyznačena v mapové příloze REGULAČNÍ VÝKRES.

3.6.7 Plochy určené pro modrozelenou infrastrukturu, přednostně pro ochrannou zeleň

Při obvodu bloků jsou plochy určené pro modrozelenou infrastrukturu (dále jen MZI) vymezeny stavební čárou nepřekročitelnou a hranicí bloku. Plochy pozemků pro MZI jsou vyznačeny v mapové příloze REGULAČNÍ VÝKRES.

- U bloku A.1 jsou plochy v šíři 5 m při východní a západní hranici a 24 m podél hranice jižní.
- U bloku A.2 je plocha vymezena mezi stávajícím obytným domem a hranicí řešeného území.
- U bloku A.3 jsou směrem do krajiny a k ploše A.2 v šíři 10 m, směrem k přístupové komunikaci v šíři 3,5 m.

Plochy jsou přednostně určeny pro ochrannou zeleň s funkcí zadržování a odvádění dešťové vody. Do ploch je vhodné umístit objekty modrozelené infrastruktury (např. retenční / vsakovací objekt).

Do ploch je přípustné v minimální nutné míře umístit prvky technické, případně i dopravní infrastruktury.

3.6.8 Uspořádání území

Principy uspořádání území jsou znázorněny v mapové příloze REGULAČNÍ VÝKRES.

■ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ

Prostor mezi zemědělským areálem a komunikací III/19122 určený přednostně pro zeleň, pro komunikační propojení a s možností umístit parkovací stání.

■ VSTUPY DO ÚZEMÍ

Řešené území je napojeno na silnici III/19122 třemi stávajícími vstupy do řešeného území. Vznik nového vstupu do území se nepředpokládá.

■ MAX. POČET PARKOVACÍCH MÍST VE VEŘEJNÉM PROSTORU

Ve veřejném prostranství u vstupu do výrobního areálu je možno umístit parkovací stání v maximálním počtu 6.

■ ALEJ

Mezi silnicí III/19122 a výrobním areálem jsou vzrostlé stromy, které dávají základ budoucí aleji. Stromy budou v případě dobrého stavu zachovány a doplněny tak, aby vznikla souvislá alej podél silnice III/19122 v plném rozsahu řešeného území.

■ IZOLAČNÍ ZELEŇ

Součástí veřejného prostoru oddělujícího blok A.1 od bloků A.2 a A.3 bude izolační zeleň. Je vhodné zhodnotit a v maximální míře zachovat stávající zeleň, která se při hranici výrobního areálu nalézá.

■ PLOCHA K PŘEDNOSTNÍMU UMÍSTĚNÍ RETENČNÍHO / VSAKOVACÍHO OBJEKTU

Vzhledem k reliéfu terénu je ideální prostor pro umístění retenčního / vsakovacího objektu v nejnižnější části bloku A1. Územní studie v tomto místě vymezuje plochu pro takový objekt. Plocha lze využít k jiným účelům pouze po zpracování a předložení alternativního řešení nakládání s dešťovými vodami bez využití dotčené plochy.

3.7 Technický stav objektů

- V řešeném území se nenacházejí objekty vysoké architektonické nebo stavební hodnoty, u kterých by bylo nutné trvat na jejich zachování.
- V mapové příloze TECHNICKÝ STAV OBJEKTŮ je znázorněno členění budov dle požadavku na rekonstrukci, nebo asanaci objektu:
 - Stavební objekt k rekonstrukci
 - Stavební objekt k asanaci
 - Stavební objekt bez zápisu v katastru nemovitostí k asanaci
 - Stavební parcela, asanovaný objektČlenění objektů na vhodné k rekonstrukci a k asanaci není závazné. Je doporučeno na základě průzkumu území ke dni 30.6.2022 a může být dále přehodnoceno.

4 ZHODNOCENÍ ZÁMĚRU STÁJÍ PRO VÝKRM KUŘAT

4.1 Koncepce řešení

V současnosti vlastní veškeré objekty a většinu pozemků v řešeném území Lubská zemědělská a.s. Tato společnost hodlá v řešeném území provozovat stáje pro výkrm kuřat. Záměrem je vybudovat nové moderní prostory se zaměřením na welfare zvířat při eliminaci vlivů na životní prostředí. Areál je dostatečně vzdálen od okolních obcí a jeho využití pro chov kuřat je tedy vhodné. Cílem je využít potenciál, který nabízí stávající nevyužívaný areál tzv. brownfield.

4.2 Vnitřní členění řešeného území

4.2.1 A1 – Výrobní část areálu

Záměrem společnosti je vybudovat v bývalém zemědělském areálu stáje pro výkrm kuřat. Součástí areálu budou mimo stájí další stavby a plochy nutné pro provoz a chod areálu (např. sila na uskladnění krmiv, garáže zemědělské techniky, zázemí pro zaměstnance, manipulační plochy a komunikace, stavby technické infrastruktury, plochy zeleně atd.

Nově navržené objekty budou umístěny do plochy stávajícího areálu, nedojde k jeho rozšíření. Většina stávajících objektů je určena k demolici. Zachován bude objekt vrátnice, který bude upraven tak, aby zde bylo možno umístit kancelář, šatny a sociální zázemí pro zaměstnance. Dále bude zachován stávající objekt skladu v západním rohu areálu, který je v dobrém technickém stavu.

Do středu areálu je plánováno umístit dvě dvojice identických výkrmových stájí obdélného půdorysu s přístavbou velínu. Haly budou mít půdorysné rozměry 120 x 24,38 m a sedlovou střechu se sklonem 22°, s výškou hřebene 9 m. Ustájovací kapacita jedné haly je 58 298 ks kuřat na jeden turnus. Mezi dvojicemi hal budou umístěna sila na krmnou směs. Jedná se o laminované zásobníky krmiva každý o objemu 5 m³.

Podél jihovýchodní hranice areálu je navržen zemní val osázený zelení. Požadavek na jeho realizaci vyplynul ze zpracované akustické studie. Alternativní varianta dle akustické studie, tj. nahrazení části valu protihlukovou stěnou z betonových prvků, není z důvodu krajinných a pohledových vazeb v území možná.

4.2.2 Prostor podél komunikace III/19122

Plocha mezi komunikací III/19122 a vlastním areálem je neoplocená a je zde počítáno s výsadbou aleje stromů, jak je požadováno v ÚPK. V ploše je dále uvažováno s parkováním zaměstnanců a návštěvníků výrobního areálu.

4.2.3 Zeleň v areálu

V rámci řešení celého areálu dojde k doplnění staveb vhodnou krycí zelení. Zvláště podél oplocení dojde k výsadbě stromů převážně místních druhů.

4.2.4 A2 – Zázemí zemědělského areálu

Stávající bytové domy jsou navrženy k rekonstrukci. Bude zachována jejich funkce bydlení pro zaměstnance. Současný majitel v bloku A2 v dnešní době nepředpokládá další výstavbu.

V části areálu s bytovými domy dojde k rekonstrukci komunikací a doplnění parkovacích míst. Ostatní plochy budou rekultivovány a parkově upraveny.

4.2.5 Účelová komunikace k části území A.3

Prostupnost územím bude zachována ve formě stávající účelové komunikace, která zpřístupňuje část řešeného území A.3 a navazující zemědělsky obhospodařované pozemky.

4.3 Výška navržených objektů

Záměrem současného majitele, tj. Lubské zemědělské a.s., je umístit v areálu objekty, které budou mít v hřebeni výšku 9 m, což odpovídá střední výškové hladině stávajícího areálu. U těchto hal budou umístěna sila včetně technologie s výškou do 11 m.

4.4 Oplocení ploch

Výrobní areál je v současnosti oplocen kovovým drátěným pletivem s výškou do 1,8 m.

4.5 Závěrečné zhodnocení záměru

Záměr společnosti Lubská zemědělská a.s. spočívající v obnovení zemědělské činnosti v areálu je v souladu s požadavky ÚPK a splňuje regulační podmínky územní studie. Rovněž využití stávajících bytových domů k ubytování zaměstnanců je v souladu.

5 DOPRAVA

5.1 Komunikační síť

Areál se nachází při silnici III/19122 Klatovy – křižovatka s II/191. Na tuto komunikaci je lokalita napojena třemi stávajícími sjezdy:

- První sjezd ve směru od Klatov vede do vlastního výrobního areálu. Je dostatečně dimenzovaný i pro nové využití areálu včetně případného zásahu požární techniky.
- Druhý sjezd pokračuje účelovou komunikací, která prochází podél výrobního areálu do části území s bývalými manipulačními plochami a dále pak zpřístupňuje přilehlou zemědělskou půdu. Z účelové komunikace jsou taktéž přístupné plochy zázemí bytových domů.
- Třetí sjezd obsluhuje bytové domy.

Silnice III/19122 je zároveň cyklotrasou. Pěší trasy se v bezprostředním okolí nenacházejí.

- Územní studie respektuje průběh silnice III. třídy i sjezdy z komunikace III/19122 do řešeného území. Sjezdy budou zachovány ve stávajících polohách.
- V přibližné poloze účelové komunikace v návaznosti na druhý sjezd do území definuje územní studie koridor veřejného prostoru v šířce 8 m. Koridor je určen pro účelovou komunikaci a izolační zeleň a zajišťuje zachování stávající prostupnosti územím.

5.2 Doprava v klidu

Stávající parkování pro zemědělskou techniku je řešeno v rámci zemědělského areálu, kde jsou budovy garáží a venkovní odstavné plochy. Zaměstnanci a návštěvníci parkují na zpevněné ploše při vjezdu do zemědělského areálu.

Obyvatelé bytových domů měli odstavná stání v zázemí objektů, včetně garáží, které však byly kvůli špatnému technickému stavu zbourány.

Systém parkování zůstane stejný:

- Zemědělská technika bude odstavována v rámci bloku A1
- Zpevněná plocha při vjezdu do výrobního areálu bude dále využívána pro parkování. Je vhodné ji upravit s možností rozšíření na maximální počet 6 parkovacích míst.
- Parkování u bytových domů bude řešeno v rámci plochy A.2

6 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

6.1 Vodovod

Areál je napojen na vodovod ve vlastnictví společnosti Lubská zemědělská a.s. K napájení zvířat je zapotřebí voda v pitné kvalitě stejně jako pro sociální zázemí zaměstnanců. Ze stávajícího vodovodu budou nadále zásobovány i oba bytové domy v bloku A.2. Kapacitně je tento vodovod dostatečný.

Dále bude zapotřebí voda k mytí hal po vyskladnění a pro chlazení. U těchto vod se uvažuje použití dešťových vod ze střech budov.

Celková navrhovaná spotřeba vody v areálu je 13 665,80 m³/rok.

6.2 Splašková kanalizace

Vzhledem ke způsobu chovu kuřat na hluboké podestýlce vzniká odpadní voda pouze při mytí prostoru hal po vyskladnění brojlerů a podestýlky. Tyto vody budou odváděny do centrální jímky na vyvážení.

Splaškové vody ze sociálních zařízení budou odváděny do samostatné jímky na vyvážení. Stejně budou řešeny odpadní vody z bytových domů.

6.3 Zemní plyn

Stávající areál je napojen na rozvod zemního plynu. V novém provozu bude plyn využíván k vytápění hal, kdy je v každé hale navrženo 6 topidel, každé se spotřebou 8,8 m³/hod. Maximální roční spotřeba pro vytápění hal je 106 445 m³/rok. Napojení na plynovod je dostatečné i pro plánované nové využití areálu.

6.4 Elektrická energie

Do jihovýchodního rohu areálu je zavedeno VN a je zde umístěna trafostanice. Trafostanice bude využívána i pro nový provoz, svou kapacitou plně vyhovuje. Potřeba el. energie nového provozu se odhaduje na cca 280 kW příkonu, celkový instalovaný příkon je cca 340 kW. V celém zemědělském areálu a také k bytovým domům budou provedeny nové rozvody NN.

6.5 Nakládání s odpady

Za provozu farmy budou produkovány obvyklé odpady pro zemědělské provozy. Tyto odpady budou předávány jiným oprávněným subjektům k využití nebo odstranění.

Nejvýznamnějším odpadovým produktem z nového provozu areálu bude produkce podestýlky. Ze zemědělského hlediska se hnůj nepovažuje za odpad, ale za cenné statkové hnojivo, bez kterého nelze dosáhnout optimální struktury půdy ani vyhovující půdní úrodnosti. Podestýlka bude využívána na obhospodařovaných pozemcích smluvního partnera současného majitele areálu VIA AVENA spol. s r.o.

V průběhu roku může docházet k úhynu zvířat, s tímto materiálem bude zacházeno v souladu se zákonem č. 166/1999 Sb., o veterinární péči. Jejich dočasné uskladnění před likvidací odbornou firmou bude prováděno v kaflerním boxu.

7 MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA

7.1 Zeleň v území

Řešenou lokalitu obklopuje plocha krajiny „K8a – plochy luk a polí mezi Čertovkou, Pihovicemi a Čínovem“. V okolí řešeného území se nacházejí plochy přírodního charakteru, které se uplatňují v dálkových pohledech. Na západě je to lesní porost a vodní plocha, k severozápadu navazuje liniový interakční prvek.

Samotný zemědělský areál je částečně obklopen vzrostlou zelení, zejména při jižní a východní hranici.

Plocha mezi komunikací III/19122 a vlastním areálem je neoplocená, zatravněná se zbytky původní aleje ovocných stromů a s náletovou zelení.

- V rámci územní studie jsou navrženy plochy určené pro modrozelenou infrastrukturu, přednostně pro ochrannou zeleň (kap. 3.6.7). Tyto plochy napomohou zapojení areálu do okolní krajiny.
- Ve vlastním areálu dojde k doplnění staveb vhodnou krycí zelení. Zvláště podél oplocení dojde k výsadbě stromů převážně místních druhů.
- V ploše mezi komunikací III/19122 a vlastním areálem je zde počítáno s obnovou aleje, v souladu s požadavkem ÚPK.

7.2 Nakládání s dešťovými vodami

Dešťové vody jsou přednostně využívány / vsakovány na pozemcích v řešeném území.

Stávající dešťové vody v bloku A1 jsou svedeny do nejnižší, tj. jižní části zemědělského areálu. Odtud vedla kanalizační přípojka se zaústěním do potoka Čertovka. Funkčnost této přípojky v dnešní době nelze ověřit.

V návrhu se ponechává svedení dešťové vody ze střech do jižní části areálu, kde bude vybudován retenčně vsakovací objekt o objemu 120 m³. Případný přebytek srážkové vody by byl odveden přes přeliv do potoka Čertovka. Přesné řešení bude určeno v prováděcím projektu na základě posouzení hydrogeologa.

Pro umístění retenčně vsakovacího objektu je územní studií vymezena plošná rezerva, viz mapové přílohy HLAVNÍ VÝKRES – ZÁMĚRY V ÚZEMÍ a REGULAČNÍ VÝKRES.

Dešťové vody z bytových domů a okolních zpevněných ploch budou odváděny do vsaků na souvisejících parcelách bloku A2.

8 PODMÍNKY PRO OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

8.1 Ochrana veřejného zdraví

Nejbližší zástavba obce Pihovice se nachází v dostatečné vzdálenosti, tj. leží cca 0,5 km jihovýchodně. V těsném sousedství jsou dva stávající bytové domy, které budou sloužit pro ubytování zaměstnanců zemědělské výroby. Za nejvíc nepříznivý vliv lze označit vliv na akustickou situaci v území a na kvalitu ovzduší. V rámci dokumentace o posuzování vlivů na životní prostředí byla zpracována akustická studie (září 2021, Ing. Martin Vraný, Farm projekt) a rozptylová studie (srpen 2021, Ing. R. Přílepek, Farmtec a.s.), kde jsou tyto možné vlivy posouzené a jsou navržena odpovídající opatření. Ta budou dále projektově zpracována a následně realizována.

Nejvýznamnějším opatřením je návrh realizace zemního valu. Požadovaná výška protihlukového valu je 5,5 m, kdy bez speciálního zhutnění a ozelenění bude val široký cca 24 m. Protihlukový val bude osázen zelení. Nahrazení části valu protihlukovou stěnou z betonových prvků, není z důvodu krajinných a pohledových vazeb v území možné.

8.2 Krajinný ráz

Areál se nachází v rovinatém, pouze mírně jihozápadně skloněném terénu uprostřed zemědělsky obhospodařovaných pozemků, převážně polí a luk. Z východu se vedle areálu nachází vrch zvaný „Na homoli“, kterým je areál z tohoto směru pohledově kryt. Západním směrem na areál navazuje několik ploch vzrostlé zeleně. Dále se v okolí nachází doprovodná zeleň podél vodního toku na jihu a polní cesty směrem na sever.

Vlastní výrobní areál je zasazen do nejnižšího místa řešené plochy a svým výškovým řešením nepřesahuje okolní zeleň a nevytváří nadměrnou negativní dominantu v krajině. Areál je z většiny dálkových pohledů krytý vzrostlou zelení.

Vzhledem ke stanovené výškové regulaci nebudou nové objekty ve výrobní části areálu svou výškou přesahovat stávající objekty. Z jihovýchodní strany budou nově objekty částečně pohledově kryty zemním valem, který bude osázen zelení. Podél oplocení dojde k výsadbě pásu stromů. Tento pás zeleně napomůže k lepšímu začlenění areálu do krajiny.

Obytná část areálu je tvořena dvěma objekty třípodlažních bytových domů. Tyto domy jsou pohledově exponované hlavně ze severovýchodu, kde téměř nejsou kryty žádnou zelení. Z ostatních směrů jsou částečně kryty terénem a zelení.

V návrhu je počítáno s výsadbou stromořadí mezi bytovými domy a komunikací III/19122. Tato výsadba omezí negativní pohledovou dominanci bytových domů. Plochy mezi obytnými domy budou doplněny stromy a další zelení.

Případná další zástavba v této části lokality bude umístěna z pohledu od silnice, tj. ze severu za stávajícími domy a nebude je převyšovat. Tudíž nedojde ke zhoršení vlivu staveb v areálu na krajinný ráz.

V ploše A.3 v bývalých manipulačních plochách a jejich okolí se nachází několik vzrostlých stromů, které napomáhají zapojení areálu do okolní krajiny.

8.3 Zasazení lokality do širšího kontextu, kompoziční vztahy

Stanoviště pořízení fotografií jsou znázorněna v mapové příloze ŠIRŠÍ VZTAHY.

1 POHLED ZE SEVERU ZE SILNICE II/191



Pohledu ze severu dominují dva objekty bytových domů, které zůstanou zachovány. Případná další zástavba v jejich okolí je nebude přesahovat.

Ve veřejném prostoru před bytovými domy bude doplněna stávající alej, která napomůže z tohoto pohledu domy lépe zapojit do krajiny. Výrobní areál je kryt zelení a nová zástavba bude nižší než stávající, tudíž se nebude pohledově uplatňovat.

2 POHLED ZE SEVEROVÝCHODU ZE SILNICE III/19122



Při příjezdu po silnici II/19122 od východu jsou dominantní stávající objekty bytových domů, které zůstanou zachovány a případná další zástavba v jejich okolí je nebude přesahovat.

3 POHLED Z JIHOZÁPADU ZE SILNICE III/19122



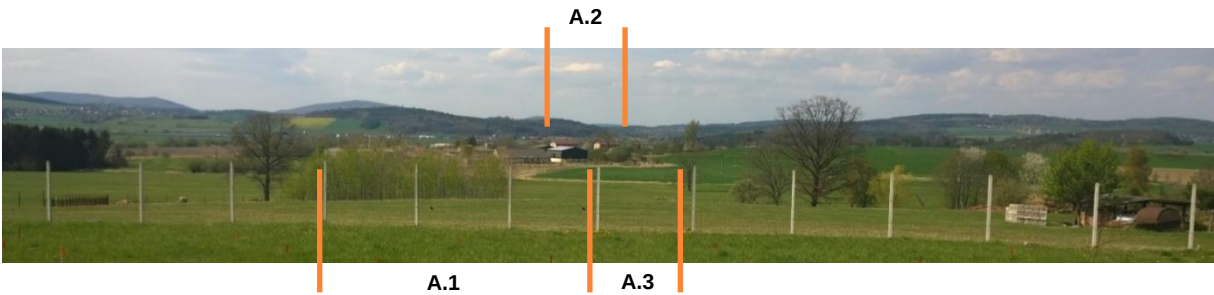
V západním rohu výrobního areálu je umístěn objekt skladu, který zůstane zachován a nebude možno ho stavebně rozšiřovat či nastavovat. Nová výstavba bude nižší než stávající a bude kryta zelení.

4 POHLED Z JIHU Z POLÍ (VE VELKÉM PŘÍBLÍŽENÍ)



Nová zástavba výrobního areálu bude nižší než stávající objekty, bude kryta ochrannou zelení a z tohoto pohledu částečně zemním valem.

5 POHLED Z JIHU OD PIHOVIC



Nová zástavba výrobní části areálu bude omezena maximální možnou výškou 10 m, technologické objekty a vybavení mohou dosahovat maximální výšky 15 m. Celý areál bude kryt ochrannou zelení a z tohoto pohledu ještě i protihlukovým zemním valem. Bytové domy jsou částečně kryty terénem a dále zelení.

6 POHLED Z VÝCHODU OD PIHOVIC

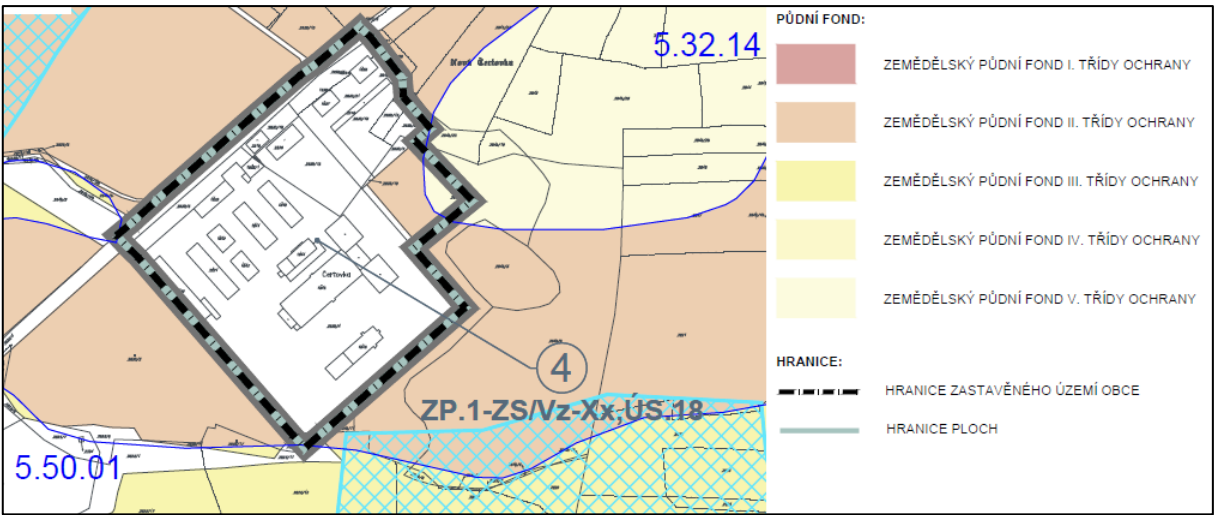


Nejvyšší stávající objekty ve výrobním areálu se pohybují ve výškové hladině 10-15 m. Nová zástavba bude omezena maximální možnou výškou 10 m, technologické objekty a vybavení maximální výškou 15 m. Celý areál bude kryt ochrannou zelení a z tohoto pohledu i protihlukovým zemním valem. Bytové domy jsou částečně kryty terénem a dále zelení.

9 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Řešené území bylo zhodnoceno Územním Plánem Klatovy z hlediska zásahu do zemědělského půdního fondu ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu.

Zpracování územní studie nevyvolává požadavky na nový zábor ZPF/PUPFL, jedná se o využití existující funkční plochy v zastavěném území.



VÝŘEZ Z VÝKRESU PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU, ÚZEMNÍ PLÁN KLATOVY.

ČÍSLO PARCELY	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	DOTČENÁ VÝMĚRA ZPF (HA)	ZASTOUPENÉ KULTURY	ZPF DLE TŘÍDY OCHRANY (HA)				
				I.	II.	III.	IV.	V.
2845/2 ČÁST	KLATOVY	0,32	ORNÁ PŮDA	0	0,22	0	0	0,1

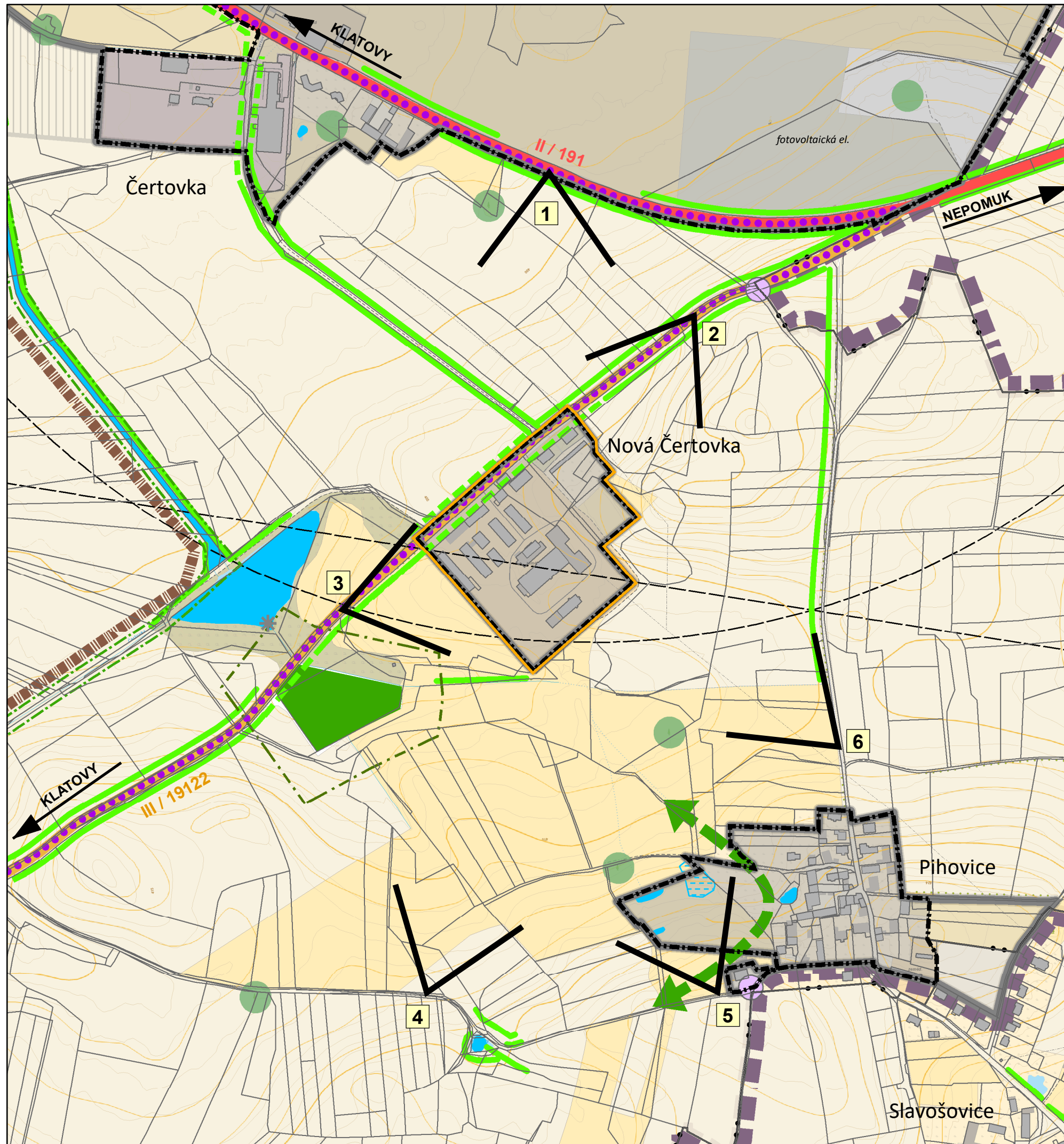
TABULKA ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ.

V řešeném území se nalézá část parcely č.2845/2, která je v katastru nemovitostí vedená jako orná půda. Byla dříve využívána jako plocha manipulační pro potřeby zemědělského areálu, dnes s náletovou zelení a se zbytky manipulačních ploch a komunikací

Územní studie tuto plochu definuje jako plochu pro rozvoj zemědělské výroby. V případě využití této plochy bude zapotřebí vyjmout část dotčené parcely ze ZPF.

10 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Řešené území není dotčeno veřejně prospěšnou stavbou. Z navrženého řešení územní studie nevyplývají požadavky na vymezení veřejně prospěšné stavby.



LEGENDA:

DÁLKOVÉ POHLEDY

- MÍSTO ZÁBĚRU
- 1 OZNAČENÍ DÁLKOVÉHO POHLEDU (DÁLKOVÉ FOTOGRAFIE JSOU SOUČÁSTÍ TEXTOVÉ ČÁSTI)

ÚZEMNÍ PLÁN KLATOVY - VYBRANÉ JEVI

- HRANICE, PLOCHY V ÚZEMÍ
- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE
- ZASTAVITELNÉ ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ
- ÚZEMNÍ REZERVA
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ÚZEMNÍ PLÁN KLATOVY

VÝZNAMNÉ PRVKY V KRAJINĚ

- LES
- OCHRANNÉ PÁSMO LESA 50m
- ZELENE RADIÁLY - VSTUP KRAJINY DO OBCE / OBCE DO KRAJINY
- ALEJE STÁVAJÍCÍ
- ALEJE NAVRHOVANÉ
- VODNÍ PLOCHY A NÁDRŽE, VODNÍ TOKY
- MOKŘADY
- PŘÍRODNÍ PRVKY STÁVAJÍCÍ
- VÝZNAMNÝ OSAMĚLÝ STROM NEBO LESÍK
- KŘÍŽ NEBO SLOUP KULTURNÍHO VÝZNAMU

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

- LOKÁLNÍ BIOKORIDOR

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- SILNICE II. TŘÍDY
- SILNICE III. TŘÍDY
- NAVRŽENÉ VYCHÁZKOVÉ TRASY
- STÁVAJÍCÍ CYKLOTRASA MÍSTNÍ
- OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ

MAPOVÝ PODKLAD

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- KATASTRÁLNÍ MAPA
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- PODKLADOVÁ MAPA ZABAGED (ČÚZK 2021)

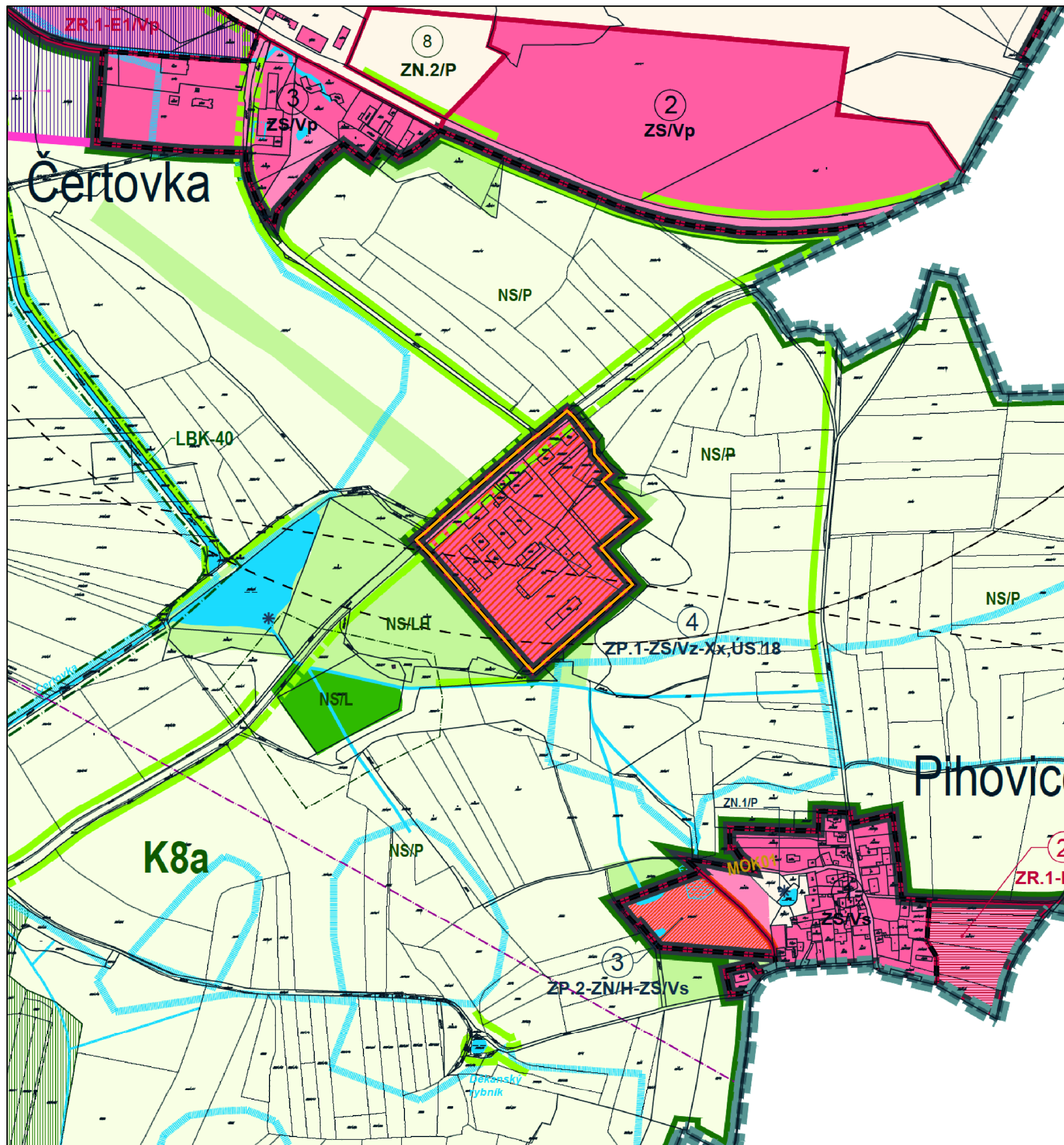
ÚS 18 PIHOVICE, KLATOVY, k.ú. KLATOVY

objednatel	zpracovatel	datum
MĚSTO KLATOVY náměstí Míru č.p. 62/1 339 20 Klatovy	Ing.arch. Jana Svítková jana.svitkova@seznam.cz 607758989 Ing.arch. Helena Svítková helena.svitkova@seznam.cz 777334843	11/2022

M 1: 5 000

ŠIRŠÍ VZTAHY

ČISTOPIS



LEGENDA:

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

ÚZEMNÍ PLÁN KLATOVY - HLAVNÍ VÝKRES, VYBRANÉ JEVY

LEGENDA - ZÁVAZNÁ ČÁST

HRANICE:

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ OBCE
- HRANICE AGLOMERACE
- HRANICE ZASTAVITELNÉHO ROZVOJOVÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE ÚZEMNÍCH REZERV
- HRANICE PLOCH
- HRANICE PLOCH KRAJINY

ÚZEMÍ ZASTAVĚNÉ:

- ZASTAVĚNÉ STABILIZOVANÉ ÚZEMÍ - VČETNĚ VYKRESLENÉ STRUKTURY SÍDLA
- NEZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ - VČETNĚ VYKRESLENÉ STRUKTURY
- K PROMĚNĚ - PLOCHY PŘESTAVBY
- K PROMĚNĚ - PLOCHY STABILIZOVANÉ - PONECHÁVANÉ
- K PROMĚNĚ - STÁVAJÍCÍ AREÁLY VÝHLEDOVĚ VHODNÉ K TRANSFORMACI

ÚZEMÍ ZASTAVITELNÉ ROZVOJOVÉ:

- ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ - PLOCHY VESNICKÉ, 1., 2., ETAPA
- ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ - PLOCHY VÝROBNÍ - PRŮMYSL, ZEMĚDĚLSTVÍ, 1., 2., ETAPA
- NEZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

ÚZEMNÍ REZERVY:

- ÚZEMNÍ REZERVA - PLOCHY VÝROBNÍ - PRŮMYSL, ZEMĚDĚLSTVÍ

NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ:

- NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ STABILIZOVANÉ - PLOCHY LESŮ
- NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ STABILIZOVANÉ - PLOCHY LUK A HUMEN
- NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ STABILIZOVANÉ - PLOCHY POLÍ, OSTATNÍ PLOCHY

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ:

- NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K PROMĚNĚ - LOUKY, HUMNA

PRVKY IDENTITY:

- PŘÍRODNÍ PRVKY - STÁVAJÍCÍ
- ALEJE STÁVAJÍCÍ
- ALEJE NAVRHOVANÉ

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁRSKÉ:

- VODNÍ PLOCHY A NÁDRŽE
- VODNÍ TOKY
- MOKŘADY
- MELIOROVANÁ PLOCHA
- HLAVNÍ ODVODŇOVACÍ (MELIORAČNÍ) ZAŘÍZENÍ

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY:

- LBK-x LOKÁLNÍ BIORIDOR A JEHO KÓD

LEGENDA - INFORMATIVNÍ ČÁST

VYBRANÁ OCHRANNÁ PÁSMA:

- OP LESA
- OP TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

ÚS 18 PIHOVICE, KLATOVY, k.ú. KLATOVY

objednatel

MĚSTO KLATOVY
náměstí Míru č.p. 62/1
339 20 Klatovy

zpracovatel

Ing.arch. Jana Svítková
jana.svitkova@seznam.cz 607758989
Ing.arch. Helena Svítková
helena.svitkova@seznam.cz 777334843

datum

11/2022

M 1: 5 000

ÚZEMNÍ PLÁN KLATOVY - VÝŘEZ HLAVNÍHO VÝKRESU

ČISTOPIS



LEGENDA:

VLASTNÍCI V ÚZEMÍ

- LUBSKÁ ZEMĚDĚLSKÁ a.s.
- LUBSKÁ ZEMĚDĚLSKÁ a.s. - STAVEBNÍ PARCELY
- FYZICKÁ OSOBA 1
- FYZICKÁ OSOBA 2
- MĚSTO KLATOVY
- PLZEŇSKÝ KRAJ - VE SPRÁVĚ SÚS PLZEŇSKÉHO KRAJE p.o.

MAPOVÝ PODKLAD

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- KATASTRÁLNÍ MAPA



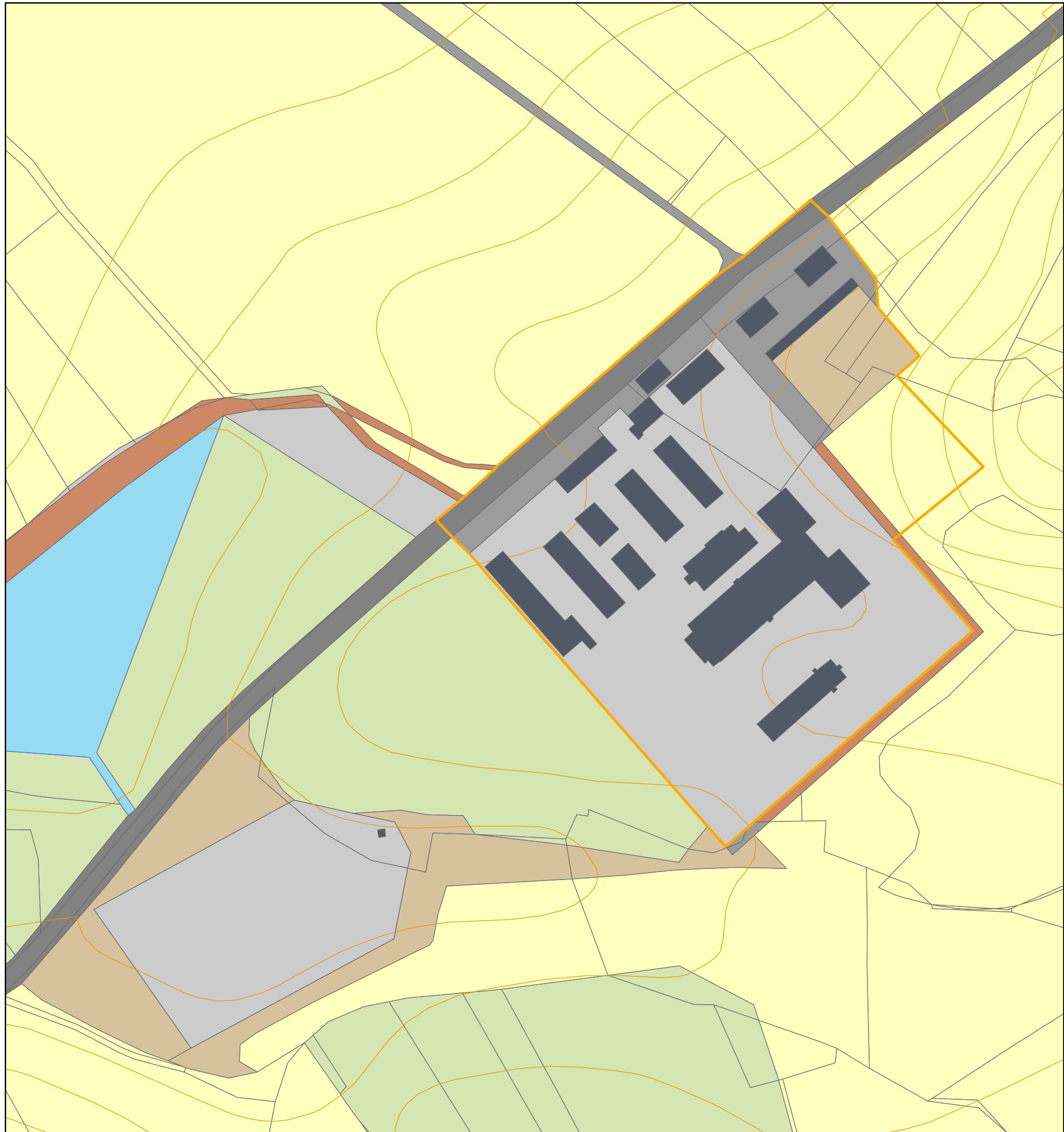
ÚS 18 PIHOVICE, Klatovy, k.ú. Klatovy

objednatel	zpracovatel	datum
MĚSTO KLATOVY náměstí Míru č.p. 62/1 339 20 Klatovy	Ing.arch. Jana Svítková jana.svitkova@seznam.cz 607758989 Ing.arch. Helena Svítková helena.svitkova@seznam.cz 777334843	11/2022

M 1: 1 500

MAJETKOVÉ VZTAHY

ČISTOPIS



LEGENDA:

DRUH POZEMKU - ZPŮSOB VYUŽITÍ,
(DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ)

- OSTATNÍ PLOCHA - ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
- OSTATNÍ PLOCHA - SILNICE
- OSTATNÍ PLOCHA - OSTATNÍ KOMUNIKACE
- OSTATNÍ PLOCHA - MANIPULAČNÍ PLOCHA
- OSTATNÍ PLOCHA - JINÁ PLOCHA
- OSTATNÍ PLOCHA - NEPLODNÁ PŮDA
- ORNÁ PŮDA
- TRVALÝ TRAVNÍ POROST
- VODNÍ PLOCHA - UMĚLÁ VODNÍ NÁDRŽ

MAPOVÝ PODKLAD

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- VRSTEVNICE

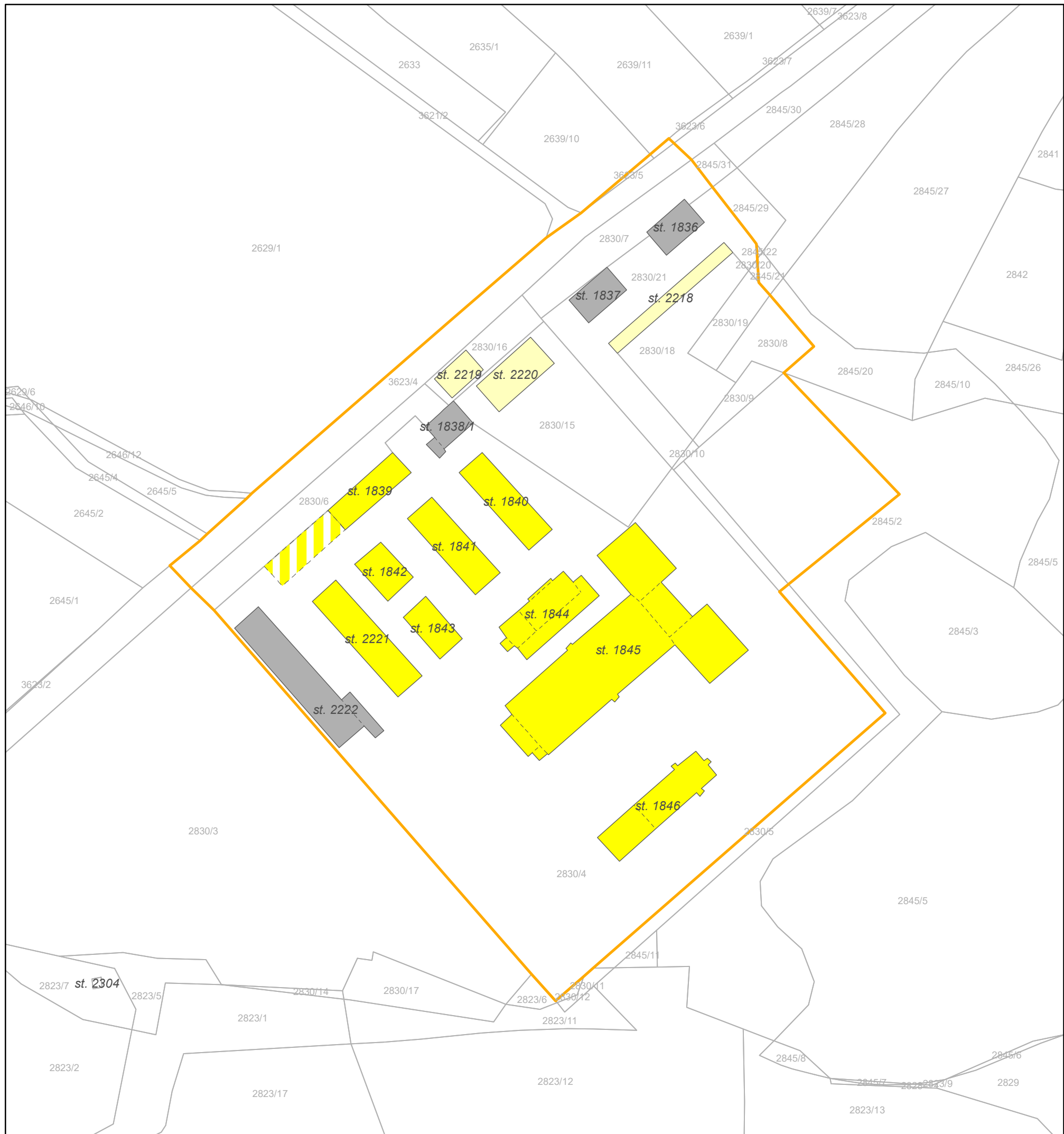


ÚS 18 PIHOVICE, KLATOVY, k.ú. KLATOVY

objednatel	zpracovatel	datum
MĚSTO KLATOVY náměstí Míru č.p. 62/1 339 20 Klatovy	Ing.arch. Jana Svítková jana.svitkova@seznam.cz 607758989 Ing.arch. Helena Svítková helena.svitkova@seznam.cz 777334843	11/2022

M 1: 2 000

DRUH POZEMKU DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ



LEGENDA:

TECHNICKÝ STAV OBJEKTŮ

- STAVEBNÍ OBJEKT K REKONSTRUKCI
- STAVEBNÍ OBJEKT K ASANACI
- STAVEBNÍ OBJEKT BEZ ZÁPISU V KN K ASANACI
- STAVEBNÍ PARCELA, ASANOVANÝ OBJEKT

MAPOVÝ PODKLAD

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- KATASTRÁLNÍ MAPA

POZNÁMKY:

Členění objektů na vhodné k rekonstrukci a k asanaci není závazné. Je doporučeno na základě průzkumu území ke dni 30.6.2022 a může být dále přehodnoceno.



ÚS 18 PIHOVICE, KLATOVY, k.ú. KLATOVY

objednatel	zpracovatel	datum
MĚSTO KLATOVY náměstí Míru č.p. 62/1 339 20 Klatovy	Ing.arch. Jana Svítková jana.svitkova@seznam.cz 607758989 Ing.arch. Helena Svítková helena.svitkova@seznam.cz 777334843	11/2022

M 1: 1 500

TECHNICKÝ STAV OBJEKTŮ

ČISTOPIS



LEGENDA:

VNITŘNÍ ČLENĚNÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

- ZEMĚDĚLSKÝ AREÁL
- OBYTNÁ ČÁST
- ROZŠÍŘENÁ OBYTNÁ PLOCHA (KOMUNIKACE A MANIPULAČNÍ PLOCHY, BÝVALÉ ZAHRÁDKY)
- PÁS ZELENĚ PODÉL KOMUNIKACE III/19122
- BÝVALÉ MANIPULAČNÍ PLOCHY

ALEJE

- ALEJE STÁVAJÍCÍ - DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU KLATOVY
- ALEJE NAVRHOVANÉ - DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU KLATOVY
- STÁVAJÍCÍ STROMY PODÉL KOMUNIKACE V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

DOPRAVNÍ OBSLUHA

- SILNICE III/19122
- VSTUPY DO ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 - 1 VJEZD DO ZEMĚDĚLSKÉHO AREÁLU
 - 2 PŘÍSTUP K BÝVALÝM MANIPULAČNÍM PLOCHÁM
 - 3 OBSLUHA BYTOVÝCH DOMŮ

VÝŠKOVÉ HLADINY OBJEKTŮ

- 10 - 15m
- 5 - 10 m
- do 5m
- ASANOVANÝ OBJEKT

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- TRASA NADZEMNÍHO VEDENÍ VYSOKÉHO NAPĚTÍ
- TRANSFORMAČNÍ STANICE
- OCHRANNÉ PÁSMO VN A TRAFOSTANICE

MAPOVÝ PODKLAD

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- KATASTRÁLNÍ MAPA
- VRSTEVNICE
- PODKLADOVÁ MAPA ORTOFOTO (ČÚZK 2022)

ÚS 18 PIHOVICE, KLATOVY, k.ú. KLATOVY

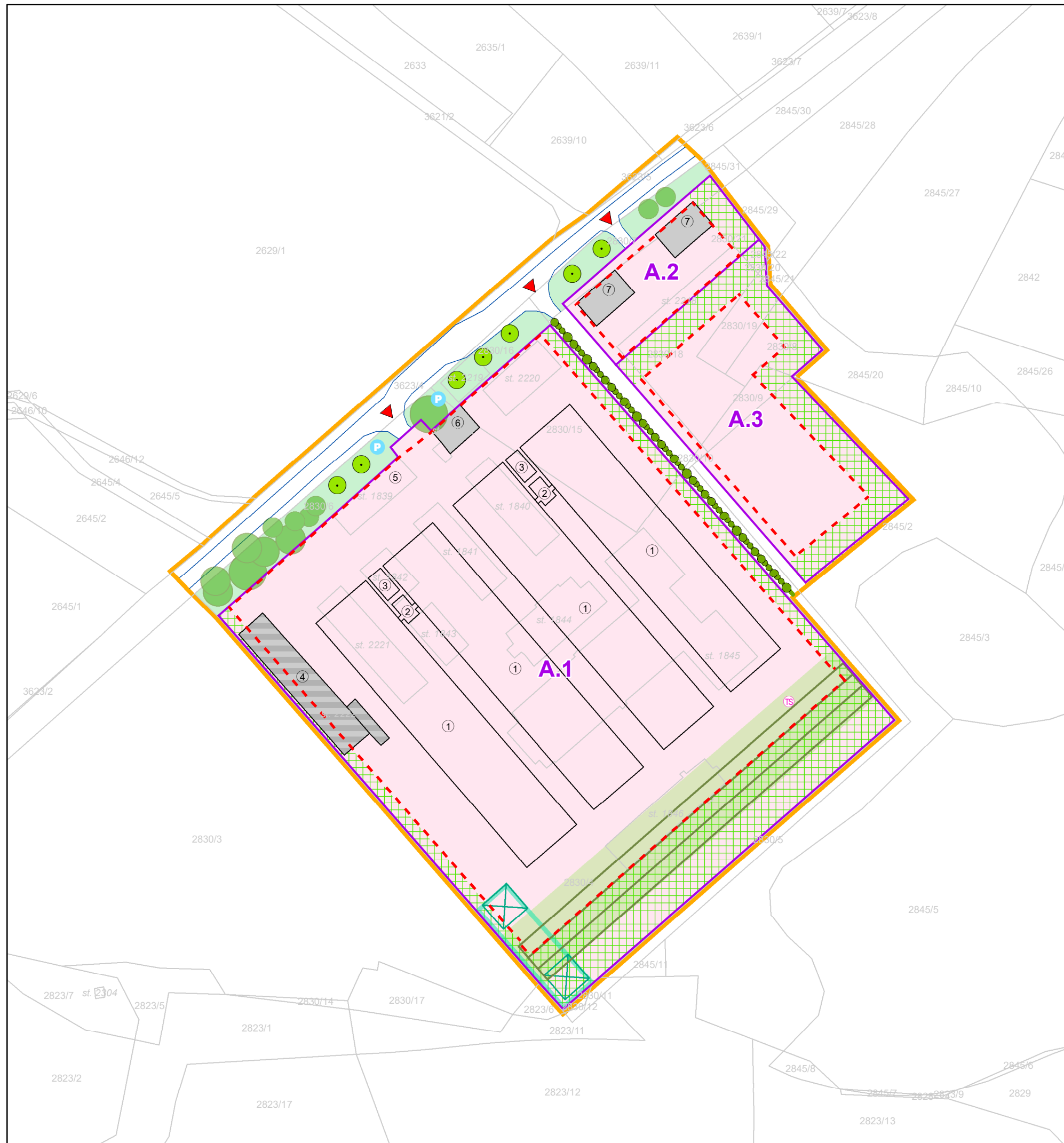
objednatel
MĚSTO KLATOVY
náměstí Míru č.p. 62/1
339 20 Klatovy

zpracovatel
Ing.arch. Jana Svítková
jana.svitkova@seznam.cz 607758989
Ing.arch. Helena Svítková
helena.svitkova@seznam.cz 777334843

datum
11/2022

M 1: 1 500

ANALÝZA ÚZEMÍ



LEGENDA:

REGULAČNÍ PRVKY

- A.1** VYMEZENÍ BLOKŮ
- PLOCHA VÝROBNÍ ZEMĚDĚLSKÁ
- STAVEBNÍ ČÁRA NEPŘEKROČITELNÁ
- STÁVAJÍCÍ BUDOVA K REKONSTRUKCI BEZ MOŽNOSTI ROZŠÍŘENÍ
- PLOCHY URČENÉ PRO MODROZELENOU INFRASTRUKTURU, PŘEDNOSTNĚ PRO OCHRANNOU ZELENĚ

USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ
- VSTUPY DO ÚZEMÍ
- MAX. POČET PARKOVACÍCH MÍST VE VEŘEJNÉM PROSTORU 6, VARIANTNÍ UMÍSTĚNÍ
- ALEJ STÁVAJÍCÍ K ZACHOVÁNÍ, PŘÍP. K OBNOVĚ
- ALEJ NAVRHOVANÁ
- IZOLAČNÍ ZELENĚ
- PLOCHA K UMÍSTĚNÍ RETENČNÍHO / VSAKOVACÍHO OBJEKTU

ZÁMĚR STÁJÍ PRO VÝKRM KUŘAT

- ① STÁJE PRO VÝKRM KUŘAT
- ② VELÍN
- ③ ZÁSOBNÍKY KRMIVA
- ④ SKLAD MATERIÁLU
- ⑤ STANOVIŠTĚ PRO KAFILERNÍ BOX
- ⑥ ADMINISTRATIVA, ZÁZEMÍ ZAMĚSTNANCŮ
- ⑦ UBYTOVÁNÍ ZAMĚSTNANCŮ, ADMINISTRATIVA
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY K REKONSTRUKCI
- VARIANTNÍ UMÍSTĚNÍ RETENČNÍHO / VSAKOVACÍHO OBJEKTU
- PLOCHA K UMÍSTĚNÍ OCHRANNÉHO VALU V KOORDINACI S VÝSTAVBOU RETENČNÍHO / VSAKOVACÍHO OBJEKTU
- UMÍSTĚNÍ VALU DLE PROTIHLUKOVÉ STUDIE

MAPOVÝ PODKLAD

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- KATASTRÁLNÍ MAPA
- PLOCHY KOMUNIKACÍ, STAV
- TRANSFORMAČNÍ STANICE, STAV



ÚS 18 PIHOVICE, KLATOVY, k.ú. KLATOVY

objednatel
MĚSTO KLATOVY
náměstí Míru č.p. 62/1
339 20 Klatovy

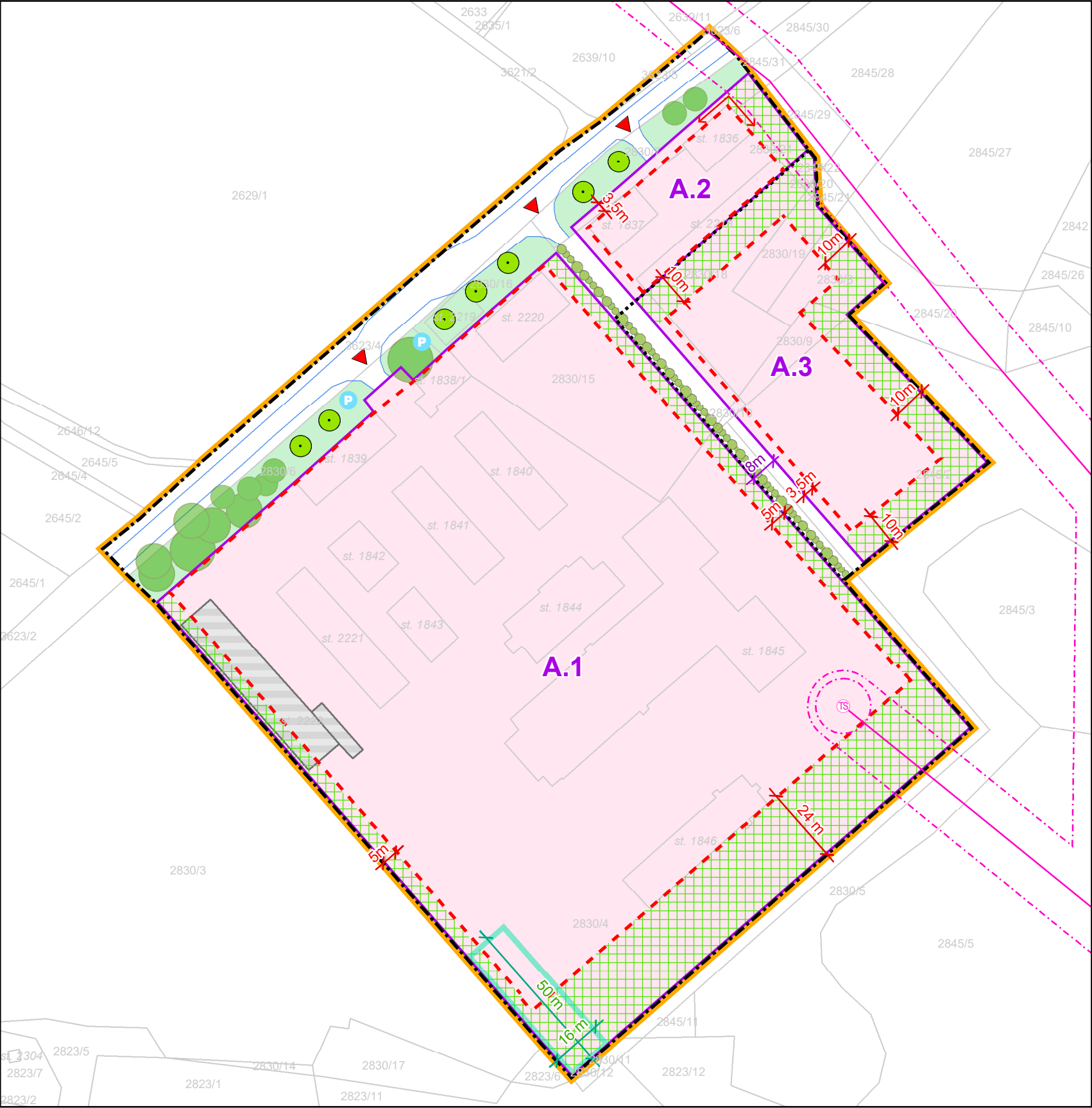
zpracovatel
Ing.arch. Jana Svítková
jana.svitkova@seznam.cz 607758989
Ing.arch. Helena Svítková
helena.svitkova@seznam.cz 777334843

datum
11/2022

M 1: 1 500

HLAVNÍ VÝKRES - ZÁMĚRY V ÚZEMÍ

ČISTOPIS



REGULAČNÍ PRVKY

BLOK	PLOCHA BLOKU (ha)	ZPŮSOB VYUŽITÍ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU KLATOV	ZPŘESNĚNÍ VYUŽITÍ	MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA (%)	MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ (%)	MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTŮ (m)	SPOLEČNÉ REGULATIVY
A.1	3,22	ÚZEMÍ ZASTAVĚNÉ STABILIZOVANÉ PLOCHA VÝROBNÍ ZEMĚDĚLSKÁ (ZS/Vz)	VÝROBNÍ ZEMĚDĚLSKÝ AREÁL	50	20	10 m; TECHNOLOGICKÉ OBJEKTY 15 m	• TVAR STŘECHY: SEDLOVÁ • SKLON STŘECHY: 20° - 45°
A.2	0,22	ÚZEMÍ ZASTAVĚNÉ STABILIZOVANÉ PLOCHA VÝROBNÍ ZEMĚDĚLSKÁ (ZS/Vz)	ZÁZEMÍ ZEMĚDĚLSKÉHO AREÁLU	35	35	STÁVAJÍCÍ OBJEKTY DLE STAVU, NEBO NOVOSTAVBA 10 m; DOPLŇKOVÉ STAVBY 3,5 m	• OBJEKTY DO 5 m VÝŠKY: PŘÍPUSTNÁ STŘECHA PLOCHÁ A PULTOVÁ DO 20°
A.3	0,60	ÚZEMÍ ZASTAVĚNÉ STABILIZOVANÉ PLOCHA VÝROBNÍ ZEMĚDĚLSKÁ (ZS/Vz)	PLOCHA PRO ROZVOJ ZEM. AREÁLU	50	20	10 m; TECHNOLOGICKÉ OBJEKTY 15 m	• OPLOCENÍ POZEMKŮ: DRÁTĚNÉ PLETIVO, MAX. 2,1 m

LEGENDA:

REGULAČNÍ PRVKY

- A.1 VYMEZENÍ BLOKŮ
- 8 m KÓTOVÁNÍ VEŘEJNÉHO PROSTORU MEZI BLOKY
- PLOCHA VÝROBNÍ ZEMĚDĚLSKÁ
- STAVEBNÍ ČÁRA NEPŘEKROČITELNÁ
- STAVEBNÍ ČÁRA NAVAZUJE NA HRANU STÁVAJÍCÍHO OBJEKTU
- 5 m KÓTOVÁNÍ STAVEBNÍ ČÁRY
- STÁVAJÍCÍ BUDOVA K REKONSTRUKCI BEZ MOŽNOSTI ROZŠÍŘENÍ
- PLOCHY URČENÉ PRO MODROZELENOU INFRASTRUKTURU, PŘEDNOSTNĚ PRO OCHRANNOU ZELEŇ

USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ
- VSTUPY DO ÚZEMÍ
- P MAX. POČET PARKOVACÍCH MÍST VE VEŘEJNÉM PROSTORU 6, VARIANTNÍ UMÍSTĚNÍ
- ALEJ STÁVAJÍCÍ K ZACHOVÁNÍ, PŘÍP. K OBNOVĚ
- ALEJ NAVRHOVANÁ
- IZOLAČNÍ ZELEŇ
- PLOCHA K PŘEDNOSTNÍMU UMÍSTĚNÍ RETENČNÍHO / VSAKOVACÍHO OBJEKTU
- 16 m KÓTOVÁNÍ PLOCHY PRO UMÍSTĚNÍ RETENČNÍHO / VSAKOVACÍHO OBJEKTU

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- NADZEMNÍ VEDENÍ VN
- TS TRANSFORMAČNÍ STANICE
- OCHRANNÉ PÁSMO VN A

MAPOVÝ PODKLAD

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE / HRANICE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
- KATASTRÁLNÍ MAPA
- PLOCHY KOMUNIKACÍ, STAV

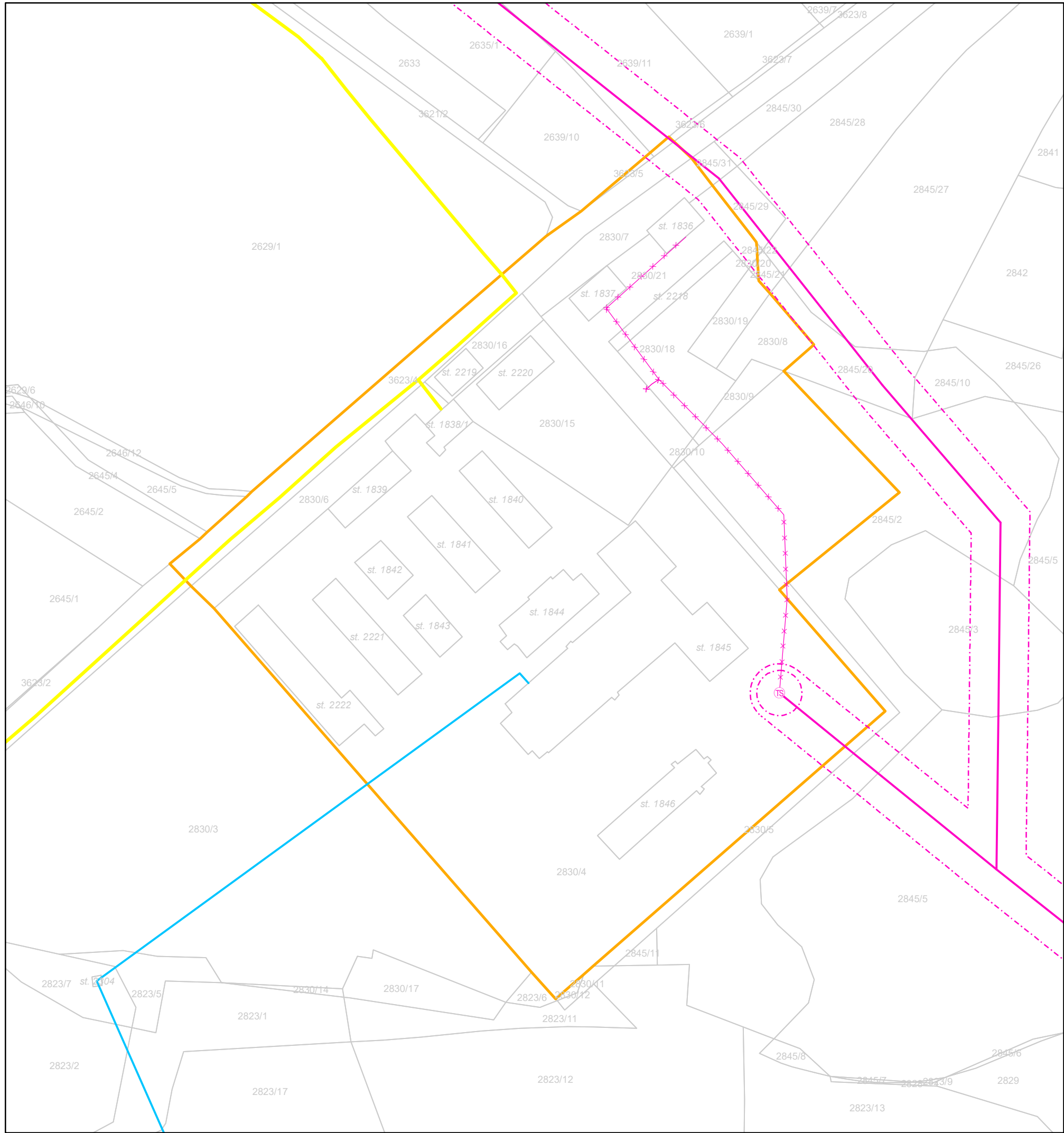
ÚS 18 PIHOVICE, KLATOVY, k.ú. KLATOVY

objednatel	zpracovatel	datum
MĚSTO KLATOVY náměstí Míru č.p. 62/1 339 20 Klatovy	Ing.arch. Jana Svítková jana.svitkova@seznam.cz 607758989 Ing.arch. Helena Svítková helena.svitkova@seznam.cz 777334843	11/2022

M 1: 1 500

REGULAČNÍ VÝKRES





LEGENDA:

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- TRASA VODOVODU
- TRASA PLYNOVODU
- TRASA NADZEMNÍHO VEDENÍ VYSOKÉHO NAPĚTÍ
- TRANSFORMAČNÍ STANICE
- OCHRANNÉ PÁSMO VN A TRAFOSTANICE
- TRASA PODZEMNÍHO VEDENÍ NÍZKÉHO NAPĚTÍ - KE ZRUŠENÍ

MAPOVÝ PODKLAD

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- KATASTRÁLNÍ MAPA



ÚS 18 PIHOVICE, Klatovy, k.ú. Klatovy

objednatel	zpracovatel	datum
MĚSTO KLATOVY náměstí Míru č.p. 62/1 339 20 Klatovy	Ing.arch. Jana Svítková jana.svitkova@seznam.cz 607758989 Ing.arch. Helena Svítková helena.svitkova@seznam.cz 777334843	11/2022

M 1: 1 500

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ČISTOPIS