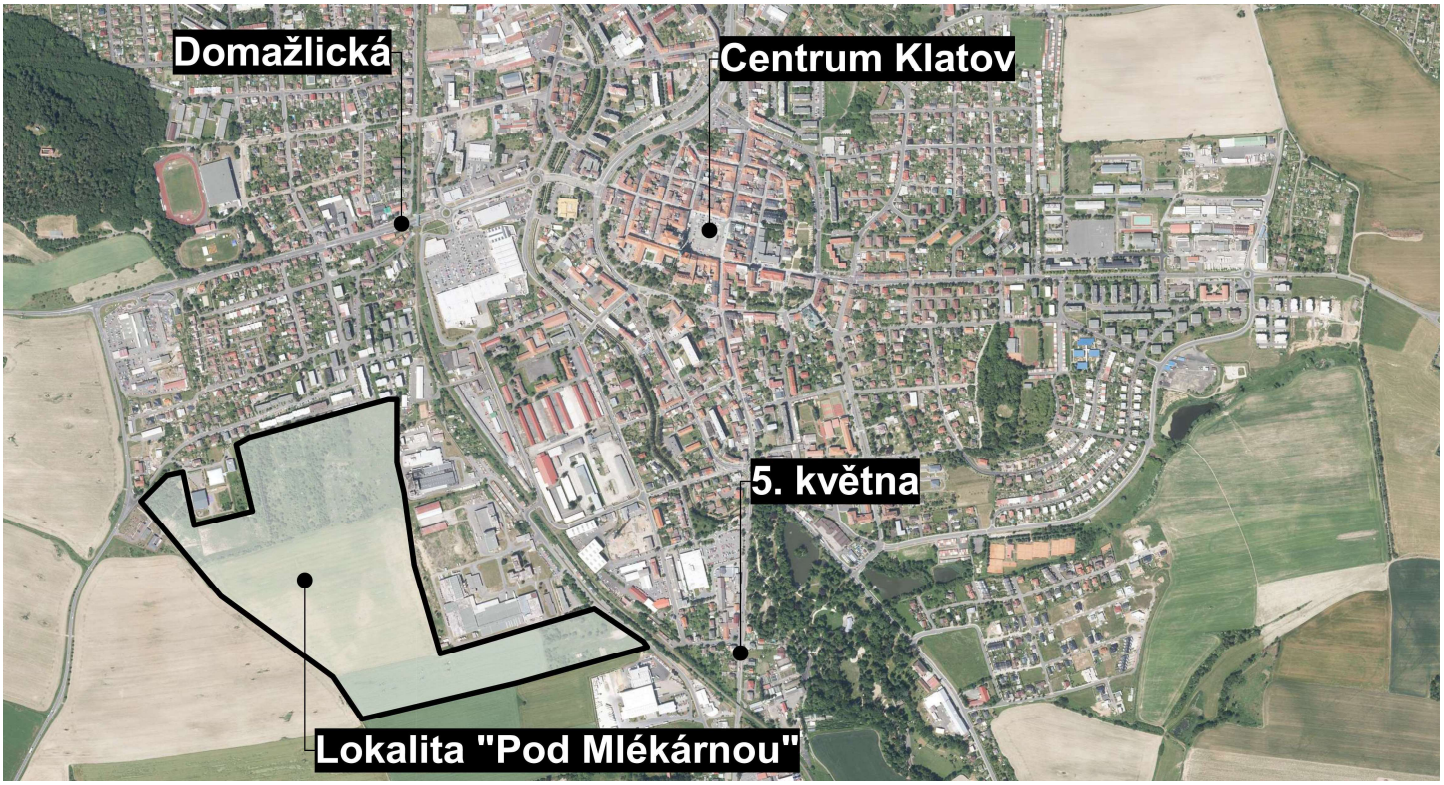
Územní studie (ÚS.7a – Klatovy – 5.května – Pod Mlékárnou)

Průzkum mezi vlastníky pozemků v řešené lokalitě

Zpracovatel: Loca Plan s.r.o. a architektonický ateliér Projektor s.r.o.
Odborná spolupráce: RNDr. Jiří Hrabák Ph.D.
Zadavatel: Město Klatovy



Územní studie (ÚS.7a – Klatovy – 5.května – Pod Mlékárnou)

Průzkum mezi vlastníky pozemků v řešené lokalitě

Zpracovatel: Loca Plan s.r.o. a architektonický ateliér Projektor s.r.o.
Odborná spolupráce: RNDr. Jiří Hrabák Ph.D.
Zadavatel: Město Klatovy

Územní studie se zabývá rozvojem lokality „Pod Mlékárnou". Jedná se o rozsáhlé území (cca 33 ha), které je situované na jihozápadním okraji Klatov. Lokalita je vymezena ulicemi Mánesova a Za Tratí. Jihozápadní okraj území přechází do volné krajiny. Územní studie řeší možnosti rozvoje této lokality. Jedná se především o návrh možností zástavby, sítě ulic, veřejných prostorů a přechod města do volné krajiny.

Co je územní studie a k čemu slouží

Územní studie představuje ucelený koncept rozvoje území. Územní studie je řešena ve větší podrobnosti než územní plán. Z praktického hlediska se jedná o urbanistický návrh, který řeší vztah k okolní zástavbě a městu (přirozené napojení na stávající strukturu) a využití území. Dále se zabývá formou zástavby, její strukturou a v neposlední řadě strukturu veřejných prostorů.

Územní studie a legislativa

Územní studie je dle zákona 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu („Stavební zákon") neopominutelným územně-plánovacím podkladem. Slouží úřadu územního plánování jako podklad pro rozhodování v území a zároveň území prověřuje a může být podnětem pro změnu územního plánu.

Potřeba průzkumu

Územní plánování (včetně územní studie) není podmíněno majetkoprávními vztahy v území. Drtivá většina pozemků v řešeném území je v soukromém vlastnictví (minimum je ve vlastnictví města nebo jiného veřejného subjektu). Proto je důležité oslovit vlastníky pozemků a získat jejich představu o dalším rozvoji území.

Metodika a pojmy

Průzkum proběhl formou jednoduchého dotazníku, ve kterém jsou obsaženy klíčové otázky pro další rozvoj území. Tento dotazník byl vlastníkům představen na prezentaci analytické části územní studie (30.4.2022 v Klatovech), kde byl zároveň mezi ně distribuován. V rámci průzkumu se vyjádřilo 19 z 34 (56 %) vlastníků, tedy většina. Odpověď každého vlastníka v území má v rámci vyhodnocení průzkumu stejnou váhu bez ohledu na velikost a polohu jeho pozemku. Průzkum byl vyhodnocen procentuálním podílem každé odpovědi ze všech získaných odpovědí. Procentuální podíl odpovědi (v rámci Vyhodnocení) reprezentuje vlastníky, kteří se průzkumu zúčastnili. V rámci vyhodnocení průzkumu jsou stěžejní tyto pojmy:

vlastník	-	soukromá fyzická nebo právnická osoba, která má majetkové právo k pozemku nebo jeho části (spoluvlastnictví pozemku) v rámci řešeného území
rozvoj území	-	změna stávajícího stavu území (zemědělská půda) na území umožňující zástavbu, která bude předmětem územní studie

Vyhodnocení

Územní studie (ÚS.7a – Klatovy – 5.května – Pod Mlékárnou)

Zpracovatel: Loca Plan s.r.o. a Projektor s.r.o. **Zadavatel:** Město Klatovy

Územní studie se zabývá rozvojem lokality „Pod Mlékárnou“. Jedná se o rozsáhlé území (cca 33 ha), které je situované na jihozápadním okraji Klatov. Lokalita je vymezena ulicemi Mánesova a Za Tratí. Jihozápadní okraj území přechází do volné krajiny. Územní studie řeší možnosti rozvoje této lokality. Jedná se především o návrh možností zástavby, sítě ulic, veřejných prostorů a přechod města do volné krajiny.

Rádi bychom Vás požádali o spolupráci formou vyplnění krátkého dotazníku.

Vaše jméno a příjmení:

Jsem vlastníkem pozemku p.č.:

1. Lokalitu „Pod Mlékárnou“, ve které vlastním pozemek považuji za:

a) Významnou a hodnotnou v rámci Klatov
b) Běžnou nebo srovnatelnou s jinými místy v Klatovech
c) Nevýznamnou v rámci Klatov

2. S pozemkem v řešené lokalitě mám následující záměr:

a) Pozemek ponechat ve stávajícím stavu (zachování majetku)
b) Pozemek prodat
c) Podpora rozvoje území s možností budoucí zástavby pozemku a jeho zhodnocení
d) Jiný: ……

3. V případě prodeje pozemku (odpověď 2b) bych pozemek prodal:

a) Developerovi
b) Městu
c) Jinému vlastníkovi (v lokalitě)
d) Jiné: ……..

4. V případě podpory rozvoje území (odpověď 2c) bych chtěl pozemek využít následujícím způsobem:

a) Vlastní bydlení (popř. bydlení rodinných příslušníků)
b) Vlastní podnikatelská činnost
c) Zhodnocení pozemku (investice)
d) Zhodnocení pozemku a jeho následný prodej pozemku
e) Jiná: ……..

5. V případě využití pozemku pro bydlení, podnikání nebo jeho zhodnocení (odpověď 4a, 4b, 4c) uvažuji o následujícím využití:

a) Bydlení v rodinném domě
b) Bydlení v malém bytovém domě/ vila domě
c) Jiná činnost (např. podnikatelská, napsat jaká) :

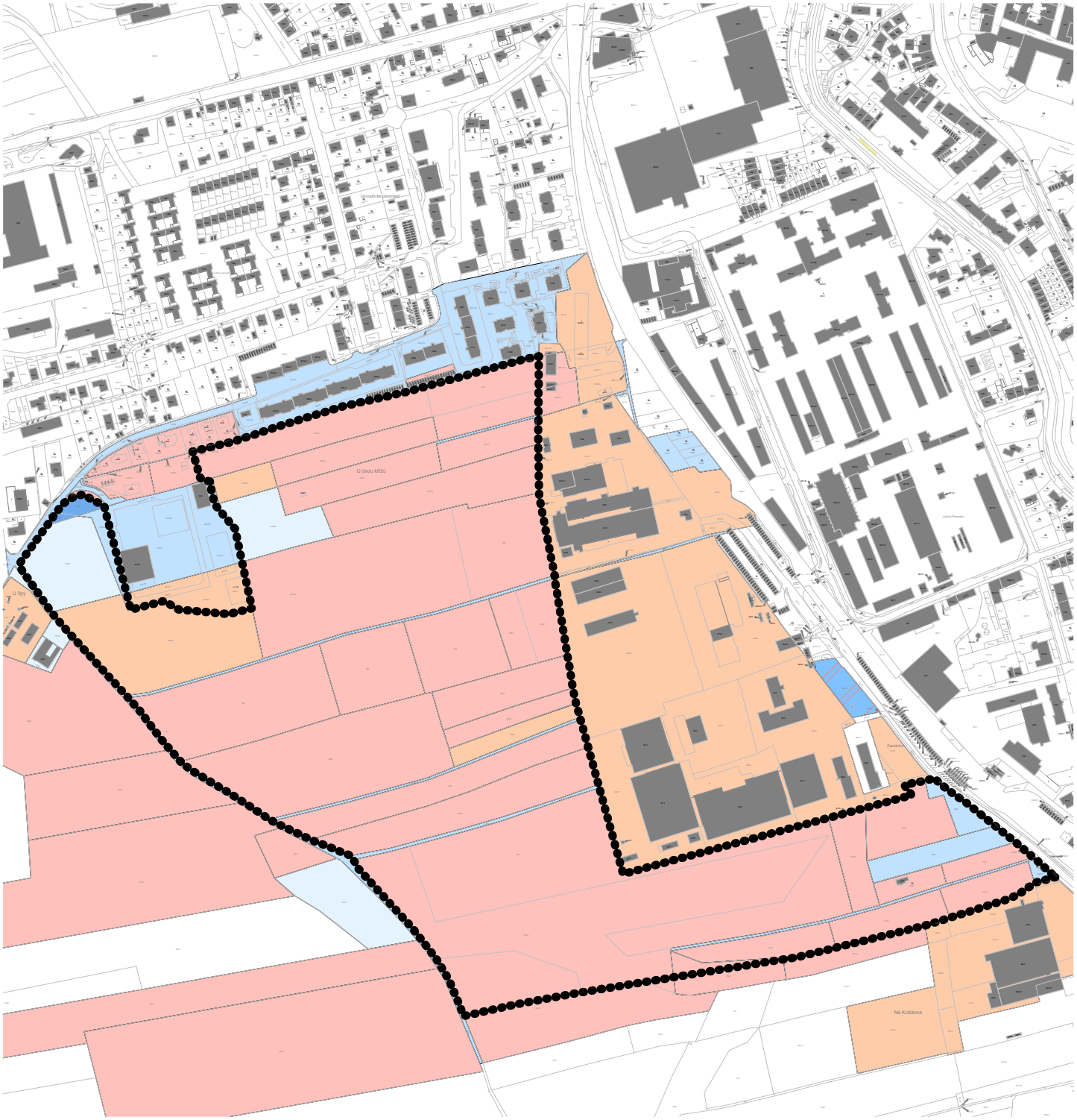
6. V případě podpory rozvoje území (odpověď 2c) bych postupoval:

a) Ve vlastní režii
b) Společně s ostatními vlastníky v lokalitě
c) V koordinaci s městem
d) V koordinaci s developerem
e) Jiná: ……..

7. V případě rozvoje území (odpověď 2c) bych chtěl, aby území mělo následující atributy *(možno označit více odpovědí)*:

a) Rezidenční charakter (bydlení v rodinném nebo bytovém domě)
b) Rekreační charakter (zelené plochy, sportoviště, parky,…)
c) Vybavenost a služby (obchody, provozovny, kanceláře a jiná podnikatelská činnost)
d) Velké množství kvalitních veřejných prostorů s podílem zeleně, které podpoří atraktivitu celé lokality
e) Jiná: ……..

Vyplněný dotazník je možné předat Úřadu územního plánování města (MěÚ) nebo zaslat kopii na info@locaplan.cz.



Legenda:

- Řešené území
- Město Klatovy
- Ostatní veřejné organizace
- Fyzické osoby (soukromí vlastníci)
- Právnické osoby (soukromé organizace)

Územní studie (ÚS.7a – Klatovy – 5.května – Pod Mlékárnou)

Průzkum mezi vlastníky pozemků v řešené lokalitě

V rámci předpokládaných prvních etap rozvoje území (severní část navazujícíc na Mánesovu ulici) se vyjádřila drtivá většina tamních vlastníků.

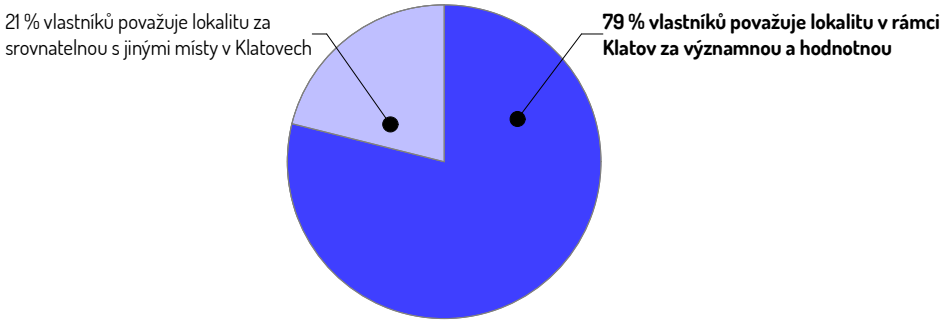
Legenda:

Řešené území

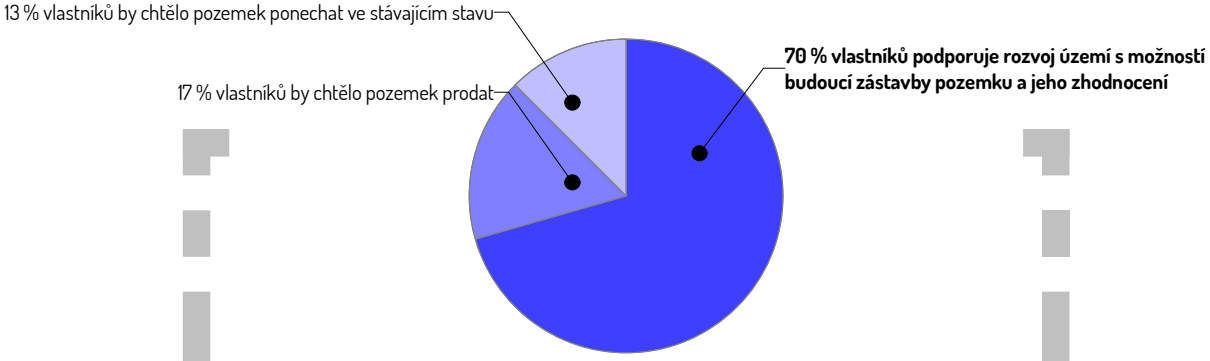
Pozemky, kde se vyjádřili všichni (spolu)vlastníci k budoucímu rozvoji

Pozemky, kde se vyjádřila pouze část spoluvlasníků k budoucímu rozvoji

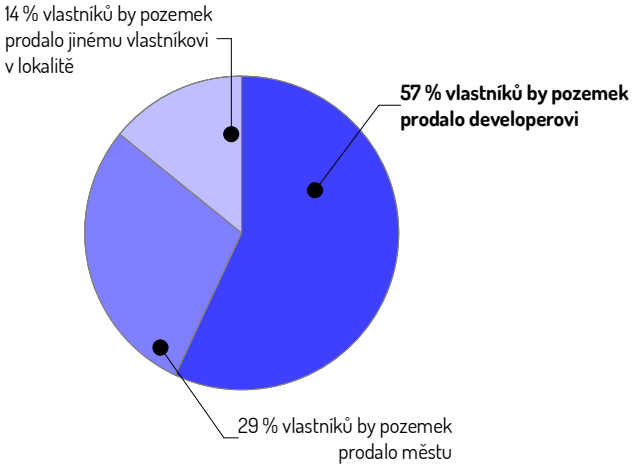
Význam lokality "Pod Mlékárnou"



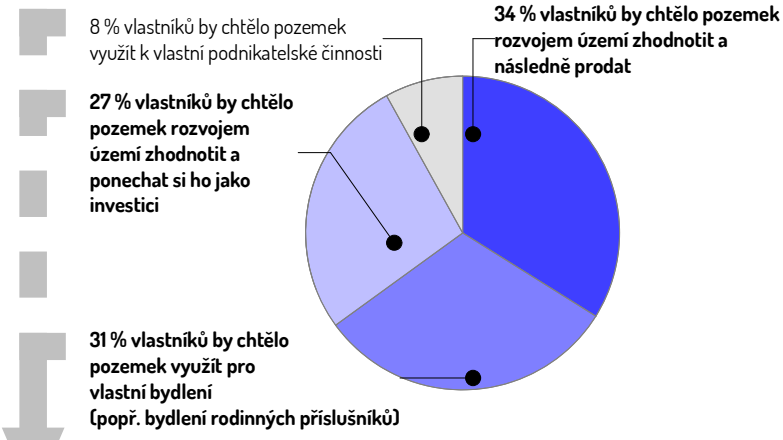
Záměry vlastníků v řešené lokalitě



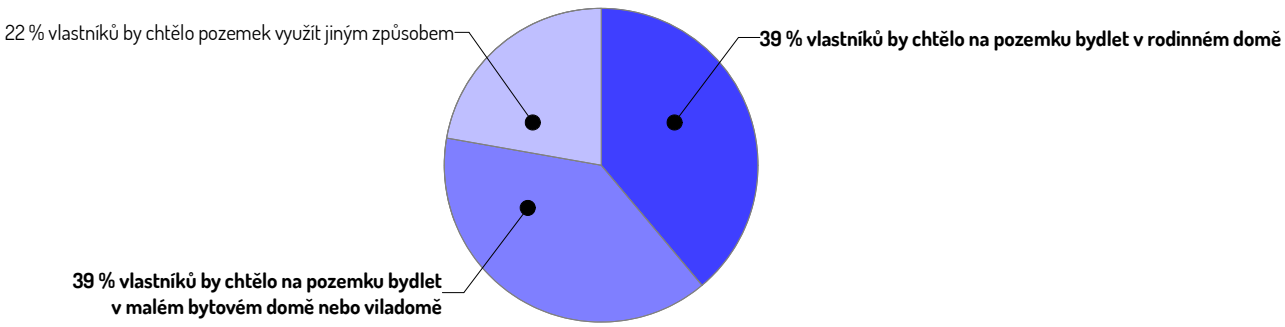
Prodej pozemku



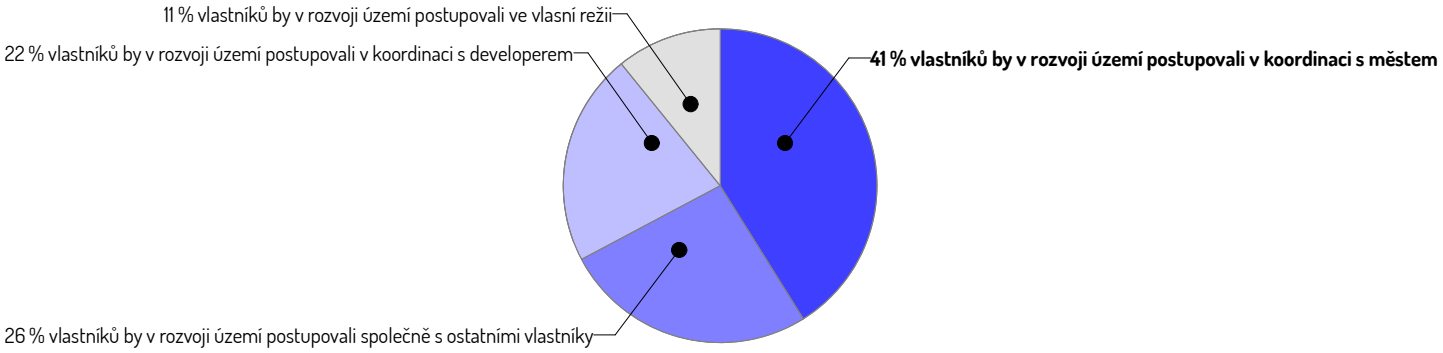
Využití pozemku v případě rozvoje území



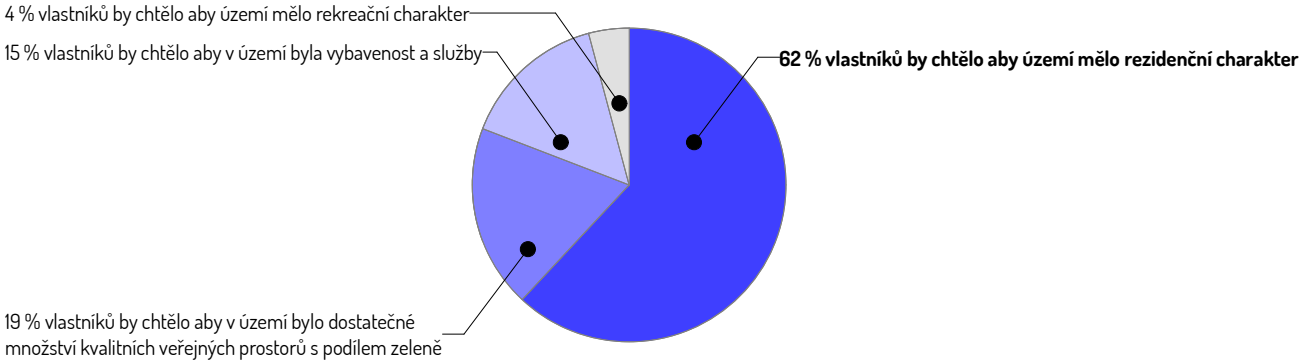
Využití pozemku v případě, že si ho po rozvoji území vlastník ponechá



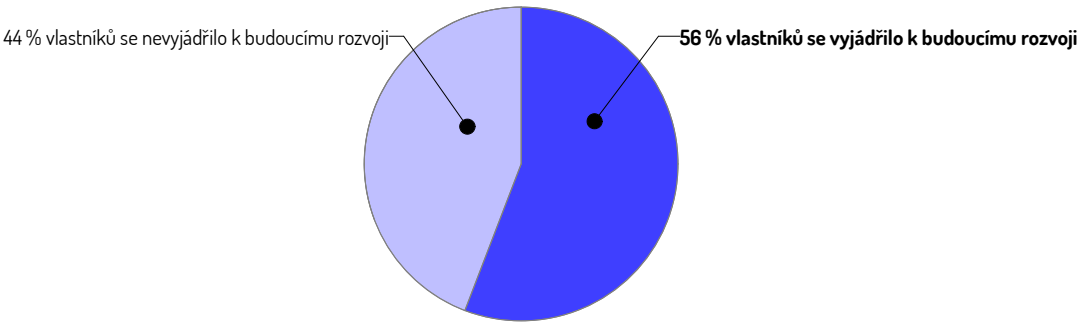
Postup v rozvoji území



Výsledný charakter území



Účast vlastníků v dotazníkovém šetření



Závěr

Závěr a východiska:

- Drtivá většina vlastníků považuje řešenou lokalitu za **významnou a hodnotnou**, resp. si je vědoma důležitosti lokality pro budoucí rozvoj města.

- Většina vlastníků **podporuje rozvoj území s možností budoucí zástavby** pozemku. Další část vlastníků je pozemek ochotna prodat (nebrání se budoucímu rozvoji území). Pouze minoritní část vlastníků chce ponechat své pozemky ve stávajícím stavu.

- V případě rozvoje území by si většina vlastníků chtěla pozemek ponechat ve svém vlastnictví.

- Většina vlastníků by chtěla, aby pozemky byly využity pro **bydlení**.

- Většina vlastníků by při rozvoji území postupovala **v koordinaci s městem**. Nemalá část vlastníků připouští rozvoj **v koordinaci s developerem**. Minimum vlastníků by v rozvoji území postupovalo ve vlastní režii.

- Drtivá většina vlastníků by si představovala, že by území mělo mít **rezidenční charakter**. Nemalá část vlastníků by chtěla, aby v území bylo dostatečné množství **kvalitních veřejných prostorů s podílem zeleně**, dále pak vybavenost a služby.