

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAHOŘANY

za posuzované období 2022–2025 a zadání změny č.3 ÚP Zahořany

Návrh zprávy o uplatňování ÚP určený k projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a veřejností dle ustanovení § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

OBSAH:

- A)** Vyhodnocení uplatňování územního plánu,
- B)** Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,
- C)** Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
- D)** Vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,
- E)** Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu,
- F)** Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu včetně zadání změny č. 3 ÚP Zahořany

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č.3 ÚP ZAHOŘANY

- a) vymezení řešeného území,
 - b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace,
 - c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace a
 - d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území,
 - e) upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a jeho odůvodnění.
- G)** Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje,

PŘÍLOHA Č. 1 - Schéma ke zprávě o uplatňování ÚP s požadavky na obsah změny č.3 ÚP

- mapové listy č. 1, 2, 3.

PŘÍLOHA Č. 2 - Požadavky dotčených orgánů *(doplněné po projednání zprávy)*

Obec:	Obec Zahořany, Zahořany č.p. 7, 344 01 Domažlice IČ: 00253 880
Určený zastupitel obce:	Ing. Pavel Vondrovic, starosta obce
Pořizovatel:	Městský úřad Domažlice, Odbor výstavby a územního plánování náměstí Míru 1, 344 01 Domažlice, Ing. Ivana Marie Sladká
Osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti:	Bc. Jiří Pivoňka, DiS.
Datum zpracování:	11 / 2025

a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu

V § 106 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (SZ) je stanoveno, že pořizovatel územního plánu předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let od vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu za uplynulé období. Zpráva o uplatňování územního plánu (ÚP) Zahořany vychází z § 107 stavebního zákona.

Územní plán Zahořany byl vydán zastupitelstvem obce Zahořany a nabyl účinnosti 30.06. 2016.

V uplynulém období byla pořízena změna č.1 ÚP, která nabyla účinnosti 17.03.2021.

První zprávu o uplatňování ÚP zpracoval pořizovatel za období 2016-2022, na kterou navazovala změna č.2 ÚP Zahořany. Změna č. 2 ÚP Zahořany nabyla účinnosti 26.09.2022.

Obec Zahořany přijalo několik podnětů na pořízení změny č.3 ÚP Zahořany.

Pořizovatel aktuálně vypracoval tuto zprávu o uplatňování územního plánu Zahořany 2022-2025 jejíž součástí je také návrh zadání změny č.3 ÚP Zahořany. Podněty pro změnu uplatnily soukromí vlastníci pozemků a všechny byly předány pořizovateli k posouzení.

Náklady na prověření podnětů a zpracování změny ponесou podílem jednotlivý žadatelé, předem stanovené podílové částky uhradí na účet obce.

Správní území obce tvoří katastrální území: Zahořany, Stanětice, Bořice, Hříchovice, Oprechtice a Sedlice. Obec je příslušná ke stavebnímu úřadu v Domažlicích.

Koncepce platného ÚP Zahořany rozvíjí území v plochách navazujících na stávající zastavěné území jednotlivých sídel, kdy přednostně jsou využívány proluky a plochy, ve kterých lze využít existující dopravní a technickou infrastrukturu. Obec má převážně rezidenční charakter, který bude i nadále zachován.

Prioritou je stabilizace a regenerace stávající urbanistické struktury všech vesnických sídel. Koncepce rozvoje vychází z potřeby udržet obyvatelstvo v řešeném území výstavbou rodinných a rekreačních objektů. Rozvoj předpokládá zejména nárůst ploch ve funkci bydlení venkovského typu, ploch výroby a skladování – drobná výroba, plochy veřejné zeleně, doplnění dalších souvisejících ploch technické dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství.

Vymezené zastavitelné plochy v ÚP Zahořany a jejich využití:

Označení plochy	Funkční využití plochy	Výměra (ha)	Využito (ha)	Poznámka
Z1	Plocha drobné výroby (VD)	1,32	nevyužito	Bořice
Z2	Bydlení venkovské (BV)	0,71	nevyužito	
Z3	Bydlení venkovské (BV)	0,18	nevyužito	
Z4	Bydlení venkovské (BV)	1,14	nevyužito	
Z5	Plocha vypuštěna po veřejném jednání	0,00	-	
Z6	Bydlení venkovské (BV)	0,17	nevyužito	
Z7	Bydlení venkovské (BV)	0,42	0,08	
DS	Dopravní infrastruktura – silniční (DS)	0,50	nevyužito	
Z8	Bydlení venkovské (BV)	0,15	nevyužito	Sedlice

Z9	Bydlení venkovské (BV)	0,94	nevyužito	
Z10	Bydlení venkovské (BV)	0,97	nevyužito	
Z11	Bydlení venkovské (BV)	0,24	nevyužito	
Z11	Výroba a skladování – drobná výroba (VD)	0,11	nevyužito	
Z12	Výroba a skladování – drobná výroba (VD)	0,39	nevyužito	
DS	Dopravní infrastruktura – silniční (DS)	0,20	nevyužito	
Z13	Bydlení venkovské (BV)	0,18	0,18	Zahořany
Z14	Bydlení venkovské (BV)	1	0,2	
Z14a	Bydlení venkovské (BV)	0,16	0,16	
Z15	Bydlení venkovské (BV)	1,9	nevyužito	
Z16	Bydlení venkovské (BV)	1,09	nevyužito	
Z17	Bydlení venkovské (BV)	1,04	0,21	
DS	Dopravní infrastruktura – silniční (DS)	1,04	0,26	
Z18	Bydlení venkovské (BV)	0,72	0,24	Stanětice
Z19	Bydlení venkovské (BV)	0,31	nevyužito	
Z20	Výroba a skladování – drobná výroba (VD)	0,54	nevyužito	
Z21	Výroba a skladování – drobná výroba (VD)	2,17	nevyužito	
DS	Dopravní infrastruktura – silniční (DS)	0,92	nevyužito	
Z22	Technická infrastruktura -ČOV (TI)	0,1	nevyužito	Hříchovice
Z23	Bydlení venkovské (BV)	0,18	nevyužito	
Z24	Bydlení venkovské (BV)	0,28	nevyužito	
Z25	Bydlení venkovské (BV)	1,4	nevyužito	
Z26	Bydlení venkovské (BV)	0,09	nevyužito	
Z27	Technická infrastruktura (TI)	0,12	nevyužito	
DS	Dopravní infrastruktura – silniční (DS)	0,56	0,02	
Z28	Bydlení venkovské (BV)	0,22	0,22	Oprechtice
Z29	Bydlení venkovské (BV)	0,3	nevyužito	
Z30	Bydlení venkovské (BV)	0,18	nevyužito	
Z31	Bydlení venkovské (BV)	0,17	nevyužito	
Z32	Bydlení venkovské (BV)	1,41	nevyužito	
Z33	Bydlení venkovské (BV)	0,51	nevyužito	
Z34	Bydlení venkovské (BV)	1,68	nevyužito	
DS	Dopravní infrastruktura – silniční (DS)	0,98	0,02	
Z35	Plocha občanské vybavenosti –	0,13	Nevyužito	Bořice

	veřejná infrastruktura (OV)			
Z2.R01	Technická infrastruktura (TI)	0,30	Nevyužito	Zahořany u ČOV
Z2.R02	Dopravní infrastruktura – silniční (DS)	0,06	Nevyužito	Stanětice
Z2.R03	Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	0,10	0,10	Stanětice
Z2.R04	Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	0,15	0,15	Hříchovice
Z2.R05	Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	0,09	0,09	Oprechtice
	Plochy k zastavění celkem:	27,52	1,93	

***)** Do zastavitelných ploch nejsou započítány záměry **DS** – koridor přeložky silnice I/22 (63,50ha) a **DZ** – modernizace železničního koridoru na trati č.180 (19,50ha). Plochy obou vymezených zastavitelných koridorů silniční a drážní infrastruktury zabírají z hlediska záboru významnou plochu 83 ha.

Vymezené transformační plochy v ÚP Zahořany a jejich využití:

Označení plochy	Funkční využití plochy	Výměra (ha)	Využito (ha)	Poznámka
P01	Bydlení venkovské (BV)	0,78	nevyužito	Bořice
P02	Bydlení venkovské (BV)	0,08	nevyužito	
P03	Bydlení venkovské (BV)	0,16	nevyužito	
P04	Plocha vypuštěna po veřejném jednání	0		
P05	Výroba a skladování – drobná výroba (VD)	0,06	nevyužito	Sedlice
P06	Plocha vypuštěna po veřejném jednání	0		
P07	Bydlení venkovské (BV)	0,37	nevyužito	Zahořany
P08	Bydlení venkovské (BV)	0,29	0,29	
P08a	Bydlení venkovské (BV)	0,15	0,15	
P09	Plocha vodní (W)	0,05	nevyužito	
P10	Bydlení venkovské (BV)	0,3	nevyužito	
P11	Bydlení venkovské (BV)	0,2	nevyužito	
P12	Bydlení venkovské (BV)	0,64	0,15	
P13	Bydlení venkovské (BV)	0,17	nevyužito	Stanětice
P14	Bydlení venkovské (BV)	0,18	nevyužito	
P15	Bydlení venkovské (BV)	0,41	nevyužito	
P16	Bydlení venkovské (BV)	0,12	nevyužito	
P17	Bydlení venkovské (BV)	0,1	nevyužito	Hříchovice
P18	Bydlení venkovské (BV)	0,12	nevyužito	

P19	Bydlení venkovské (BV)	0,17	nevyužito	
P20	Bydlení venkovské (BV)	0,24	nevyužito	
P21	Bydlení venkovské (BV)	0,31	nevyužito	
P22	Veřejná zeleň (ZV)	0,51	nevyužito	
P23	Plocha vypuštěna po veřejném jednání	0		
P24	Bydlení venkovské (BV)	0,63	nevyužito	Oprechtice
P25	Bydlení venkovské (BV)	0,32	0,18	
P26	Bydlení venkovské (BV)	0,34	nevyužito	
P27	Bydlení venkovské (BV)	0,18	nevyužito	
P28	Veřejná zeleň (ZV)	0,96	0,96	
Z1.P01	Bydlení venkovské (BV)	0,02	nevyužito	Bořice
Z1.P02	Občanská vybavenost (OV)	0,05	nevyužito	Zahořany
Z2.P01	Občanská vybavenost (OV)	0,026	nevyužito	Bořice
Z2.P02	Občanská vybavenost (OV)	0,03	nevyužito	Zahořany
Z2.P03	Sídelní zeleň – veřejná (ZV)	0,26	nevyužito	Hříchovice
Z2.P04	Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	0,07	0,07	Oprechtice
	Plochy přestaveb celkem:	8,296	1,80	

Zastavitelné a transformační plochy celkem (ha): **35,816**

Z toho do současnosti zastavěno celkem (ha): **2,39**

Využití vymezených ploch (%): **6,67%**

Územní plán vymezuje 27,52ha zastavitelných ploch a 8,296ha transformačních ploch. Plochy jsou vymezeny zejména pro bydlení venkovského typu, ploch výroby a skladování – drobná výroba, plochy veřejné zeleně, souvisejí plochy dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství. Do zastavitelných ploch nejsou započítány záměry **DS** – koridor přeložky silnice I/22 a **DZ** – modernizace železničního koridoru na trati č.180. Plochy obou vymezených zastavitelných koridorů silniční a drážní infrastruktury zabírají z hlediska záboru významnou plochu 83 ha.

V posuzovaném období došlo k využití některých zastavitelných i transformačních ploch venkovského bydlení se zástavbou rodinných domů, vybudování doplňkových staveb s bydlením související, soukromé a vyhrazené zeleně a revitalizace zeleně s vodní nádrží o celkové ploše 2,39ha ze všech zastavitelných a transformačních ploch. V ÚP nadále zůstává k dispozici 33,43ha nevyužitých ploch.

Ve vyhodnocení nejsou zahrnuty zastavitelné plochy vodní a vodohospodářské a plochy v krajině. Nejsou předmětem záborů zemědělského půdního fondu.

Zpracovatel prověří dosud nevyužité zastavitelné plochy a náležitě odůvodní potřebu vymezení těchto ploch i v dalším sledovaném období.

Tabulka vývoje počtu obyvatel obce Zahořany:

Rok (údaj vždy k 1.1.)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Počet obyv.:	981	998	977	992	1035	1042	1035	1054	1058	1065	1048

Vývoj počtu obyvatel v Zahořanech, saldo migrace a vývoj přirozeného přírůstku obyvatel je stoupající. Nejvíce obyvatel je zastoupen ve věkové skupině 65-69 let. Průměrný věk obyvatel je 42,367 let. Demografická situace obce je stabilní.

Vyhodnocení změn podmínek, podle kterých byl ÚP vydán

Po nabytí účinnosti ÚP Zahořany a předchozí zprávou o uplatňování ÚP Zahořany 2016-2022 schválenou 10.04.2022 byly zpracovány a nabyly účinnosti:

- Aktualizace č.6 Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR schválená usnesením vlády č.542 s účinností od 1.9.2023.
- Aktualizace č.7 PÚR ČR schválená usnesením vlády č.89 s účinností od 1.3.2024.
- Řádná změna č.9 PÚR ČR schválená usnesením vlády č.64 s účinností od 1.3.2025.
- Řádná změna č.8 PÚR ČR projednávána s termínem předložení vládě ČR do 30.6.2025.

- Územní rozvojový plán České republiky, který byl Ministerstvem pro místní rozvoj pořízen a vydán usnesením Vlády ČR č. 581 ze dne 28.08.2024.

- Aktualizace č.3 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) schválená usnesením ZPK č.1315/23 s nabytím účinnosti 28.9. 2023. Aktuálně se pořizují Aktualizace č.5, 6 a 7 ZÚR PK.

- VI. Úplná aktualizace územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností (ÚAP ORP) Zahořany 2024.

- Komplexní pozemková úprava (KoPÚ) v k.ú. Bořice – dokončená. Revize katastru v k.ú. Oprechtice na Šumavě – dokončená.

V ostatních k.ú. Sedlice u Domažlic, Stanětice, Zahořany; v k.ú. Hříchovice jsou KoPÚ zahájeny. Probíhá vzájemná koordinace při tvorbě plánu společných zařízení KoPÚ mezi zpracovatelem, orgánem územního plánování a obcí Zahořany. Dokončení KoPÚ (plán společných zařízení) může vyvolat změnu územního plánu především v nezastavěném území – v krajině.

Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Během sledovaného období probíhal rozvoj obce v souladu s koncepcí ÚP. Při naplňování ÚP od doby jeho vydání do doby zpracování této zprávy nebyly zjištěny negativní dopady územního plánu na udržitelný rozvoj území.

b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Obec má vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj území. Avšak oblast životního prostředí je na hranici vyváženosti, proto se zpracovatel územního plánu zaměří zejména na posílení ekologických funkcí krajiny a eliminaci negativních vlivů intenzivní zemědělské činnosti.

Při zpracování změny ÚP musí být prověřeno:

1. zmírnění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad
 - stav některých historických veřejných prostranství neumožňuje realizovat dostatečně kapacitní komunikace vč. umístění plochy zeleně či odstavných stání. Zpracovatel prověří možnosti řešení např. možností vymezení nových ploch veřejných prostranství či ploch náhradních.

2. zmírnění nebo omezení vzájemných střetů záměrů na provedení změn v území-**nebyly zjištěny.**

3. zmírnění nebo omezení střetů těchto záměrů s limity využití území a s hodnotami v území-**nebyla zjištěna potřeba řešit střety záměrů s limity a hodnotami v území**

4. odstranění nebo zmírnění vlivů negativ v území

- stav nelesní zeleně, kterou je třeba chránit a systém nelesní zeleně včetně polních cest ve veřejném zájmu doplnit a rozvíjet. Prioritní má být obnova stávajících a výsadba nových alejí podél cest, obnova mezí a remízů

- obec leží v oblasti intenzivní zemědělské výroby, kdy se negativní vlivy projevují vodní a větrnou erozí, velkými plochami orných ploch s minimálním podílem remízů a mezí. Na území obce jsou vytipovány rizikové údolnice a orné plochy s prokázaným i potenciálním rizikem vodní eroze. Na území obce se nachází velké bloky orné půdy, které je potřeba rozčlenit do menších bloků respektující charakter konkrétní lokality. V rámci ÚP budou tyto lokality prověřeny a případně budou navržena další protierozní opatření v souladu s pozemkovými úpravami.

- uvést do souladu plány společných zařízení z komplexních pozemkových úprav a ÚP Zahořany

- potřeba další ochrany hlavních odvodňovací zařízení a odvodňovacích kanálů a na základě vyhodnocení zpracovatele územního plánu bude ve veřejném zájmu navrženo jejich zrušení – revitalizace. Na území obce se nachází odvodněné údolní nivy, odvodněné plochy hydrických řad ÚSES i nivy přeměněné na orné plochy. V bezprostředním okolí vodotečí je potřeba vymezit dostatečně široké pásy trvalých travních porostů, které sníží splachování ornice při zvýšených srážkových úhrnech do recipientů.

Řada odvodňovacích kanálů a zařízení zbytečně odvádí vodu z krajiny, čímž dochází k prohlubování nedostatku vody v krajině. Zpracovatel ve veřejném zájmu vyhodnotí potřebu těchto zařízení a navrhne jejich zrušení či revitalizaci. Požadavek navazuje na Koncepti na ochranu před následky sucha pro území České republiky

b.1) Problémy k řešení v územním plánu

Zpracovatel územního plánu provede vyhodnocení definovaných hodnot a poté stanoví jejich ochranu. U architektonických a urbanistických hodnot zpracovatel stanoví takové regulativy, které povedou k posílení nebo zachování uvedených hodnot obce. S ohledem na problematiku umísťování mobilních domů jako staveb hlavních i jako staveb doplňkových ke stávajícímu bydlení (výměnky), zpracovatel stanoví podmínky (výška objektů, charakter, objem – proporcionalita mobilních domů vůči okolní zástavbě), za kterých lze mobilní domy v území umísťovat a případně v jakých funkčních plochách budou přípustné či naopak vyloučeny.

V rámci ochrany veřejných prostranství bude prověřena možnost stanovení vhodného charakteru oplocení směrem do veřejného prostoru (např. formou stanovení průhlednosti či vyloučením staveb plného/prefabrikovaného oplocení ve vymezených lokalitách či ve všech plochách, výška atp.).

V rámci nových ploch veřejných prostranství a při rekonstrukci stávajících, bude rovněž řešena modrozelená infrastruktura sídla – tzn. využití dešťových vod formou souborů opatření sloužících k udržení vody v zástavbě či navazující krajině, mající dopad na zmírnění negativních projevů plynoucích ze změny klimatu.

Přírodní hodnoty budou vymezeny jako nezastavitelné plochy, s výjimkou veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury. Pokud budou zahrnuty do zastavitelných ploch, musí být

jejich začlenění řádně zpracovatelem odůvodněno a doplněno kompenzačními opatřeními k ochraně těchto hodnot.

Rozvoj obce bude zpracovatel směřovat k zachování venkovského charakteru, tradiční architektury a přírodních hodnot s důrazem na rodinnou rekreaci. Bydlení bude venkovského charakteru s převahou zahrad a možností pěstitelských a chovatelských aktivit (Bořice, Stanětice, Oprechtice, Sedlice, Hříchovice), případně s vymezením ploch čistého bydlení (Zahořany). Výroba bude řešena formou drobných živností a řemesel s omezeným počtem zaměstnanců. Rozvoj obce podpoří rovněž nižší podíl občanské vybavenosti a služeb.

Chránit architektonické a urbanistické hodnoty:

Za kulturní hodnoty se považují památkově chráněné objekty a území ve smyslu zákona č. 20/187 o státní památkové péči a dále:

Místní část Sedlice

- drobné sakrální stavby - kaplička, pamětní kříže, pomník padlým vojákům ve světové válce
- historické jádro sídla jako urbanisticky významný kompoziční prostor
- usedlost s bránou čp. 4, 11

Místní část Zahořany

- drobné sakrální stavby - kaplička, pamětní kříže, pomník padlým vojákům ve světové válce
- historické jádro sídla jako urbanisticky významný kompoziční prostor
- špýchar u č.p. 37 a 58
- roubenka čp. 68
- venkovské chalupy ze srubových konstrukcí čp. 57
- brána s překladem u čp. 28 a 29

Místní část Oprechtice

- drobné sakrální stavby - kaplička, pamětní kříže, pomník padlým vojákům ve světové válce
- historické jádro sídla jako urbanisticky významný kompoziční prostor
- zemědělská usedlost čp. 51
- venkovské dvojdomy 12/63 a 56/65,
- venkovské chalupy čp.13 a eč. 8

Místní část Stanětice

- drobné sakrální stavby - kaplička, pamětní kříže, pomník padlým vojákům ve světové válce
- objekt bývalé fary čp. 28
- venkovský dům č.p. 29 a 47
- roubenka č.p. 9 a z části roubená stavení č.p. 11 a 33
- významný vyhlídkový bod severně od obce

Místní část Hříchovice

- drobné sakrální stavby - kaplička, pamětní kříže
- venkovská chalupa čp. 21, 34 a 43
- dům s barokním štítem čp. 18

Chránit přírodní hodnoty:

Za přírodní hodnoty se považují zvláště chráněná území ve smyslu § 14 zákona č. 114/92 o ochraně přírody a krajiny a dále:

- krajinná veduta vymezená v ZÚR
- půdy I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu

- funkční prvky územního systému ekologické stability
- zachovalé nivy v okolí vodních toků
- mokřady a podmáčené plochy
- systém mezí na řemenových parcelách u Oprechtic
- chráněné ložiskové území na stavební kámen u Oprechtic
- krajinářsky významné kompoziční prvky-aleje, remízy, soliterní stromy, meze-nutno zpřesnit v ÚPD.

b.2) Zpracovatel územního plánu či změny prověří:

- Zpracovatel změny ÚP v rámci kapitoly koncepce veřejné infrastruktury doplní odstavec „**Civilní ochrana obyvatelstva**“, která má být řešena, v souladu s celkovou státní koncepcí a to formou individuální ochrany v rámci výstavby nových objektů bydlení, občanské vybavenosti, případně výroby. Cílem je upozornit na skutečnost, že výstavba krytů civilní ochrany není v současnosti celostátně plánována, ale záleží na každém stavebníkovi, zda-li si ve svém objektu vyčlení prostor, který bude sloužit pro potřeby civilní ochrany majitele nemovitosti v případě krizových stavů (např. při požáru, větru, válečného stavu, změněných zdravotních či hygienických podmínek ad.)

c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,

C1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR ČR)

Dle Aktualizací č.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změny č.9 Politiky územního rozvoje ČR schválené usnesením vlády nenáleží správní území obce Zahořany do žádné z rozvojových oblastí řešených politikou územního rozvoje ani neleží na rozvojové ose.

Z této celorepublikové dokumentace zůstávají pro správní území obce tyto povinnosti:

- respektovat vymezený koridor železniční dopravy na trati Plzeň – Domažlice – hranice ČR /Německo (– Regensburg) s cílem vytvoření podmínek pro zvýšení rychlosti a kapacitnějšího napojení na stávající i připravované síť vysokorychlostní železniční dopravy v Německu. Zdvoukolejnění tohoto koridoru, zařazeného do sítě TEN-T a posílení obsluhy území. Republikové priority jsou zpřesněny v ZÚR PK.
- území obcí ORP Domažlice (bez obcí v západní části) spadá do Specifické oblasti SOB 10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.
- území obcí ORP Domažlice (bez obcí v západní části) spadá do Specifické oblasti SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Ze zařazení do SOB 10 a SOB 11 vyplývají pro obce následující úkoly: - je-li to účelné, prostřednictvím územně plánovacích podkladů s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie; - prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády); - prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování; - zamezí či výrazně omezí využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku s výjimkou agrovoltaiky. - přednostně využívat pro větrné elektrárny části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách); - prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži

dotčeného území. Do územního plánu je třeba zapracovat požadavky vyplývající ze zařazení do specifických oblastí SOB10 a SOB11.

Územní rozvojový plán ČR (ÚRP ČR) byl Ministerstvem pro místní rozvoj pořízen a vydán Vládou ČR dne 28.08.2024 č. 581 pro zpřesnění záměrů vymezených v PÚR ČR. Výkres ploch a koridorů vymezuje ve správním území obce následující plochy:

- DD17: Koridor konvenční železniční dopravy, trať úsek Plzeň – Domažlice – hranice ČR/Německo (-Regensburg). Jedná se zároveň o veřejně prospěšnou stavbu.

Dle odst. 5 § 319 zákona č. 283/2021 Sb. není první rozvojový plán závazný pro pořizování územních plánů. ÚRP ČR se stane závazným pro pořizování a vydávání ZÚR, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území po jeho první změně.

C2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR PK)

Po vydání aktualizací č.1, 2, 3 a 4 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje je správní území obce Zahořany součástí rozvojové osy OR7 Domažlice - Klatovy.

Ze ZÚR PK vyplývá povinnost vymezit (zpřesnit) a respektovat:

- Podporovat vyvážený rozvoj v návaznosti na potřeby rozvoje podnikatelských ploch a řešení veřejné infrastruktury (zejména dopravní).
- Chránit hodnoty krajiny kup a kuželů, nerozšiřovat výstavbu objektů pro rodinnou rekreaci v nezastavěném území.

Priority definované v ZÚR PK jsou zpřesněny v rámci požadavků plynoucích z územně analytických podkladů.

- v koridorech pro veřejně prospěšné stavby (VPS) nebudou umísťovány nové rozvojové lokality.

d) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Z hlediska možných nepředvídaných dopadů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území je nezbytné identifikovat potenciální rizika, která mohou vzniknout v důsledku změn v území, jež nebyly v původním návrhu plně předvídaný.

Mezi tyto dopady mohou patřit například zvýšené zatížení dopravní infrastruktury, negativní vliv na kvalitu ovzduší, zhoršení dostupnosti veřejných služeb, narušení krajinného rázu nebo ohrožení biodiverzity.

Aby bylo možné těmto dopadům předejít, je třeba v rámci vyhodnocení navrhnout preventivní opatření, jako je etapizace výstavby, posílení dopravní obslužnosti, zajištění dostatečné kapacity technické infrastruktury nebo ochrana cenných přírodních lokalit. V případech, kdy nelze dopadům zcela zabránit, je nutné navrhnout zmírňující nebo kompenzační opatření, například výsadbu zeleně, revitalizaci území, zřízení ochranných pásem nebo investice do veřejné vybavenosti.

Zpracovatel provede monitoring realizace územního plánu a jeho vlivů v čase, aby bylo možné včas reagovat na vznikající problémy a aktualizovat územně plánovací dokumentaci v souladu s principy udržitelného rozvoje území a zvyšování kvality vystavěného prostředí. Tento přístup je v souladu s § 39 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nové územně plánovací dokumentace

První zprávu o uplatňování ÚP zpracoval pořizovatel za období 2016-2022, na kterou navazuje tato zpráva (za uplynulé období 2022-2025) obsahující rovněž zadání pro změnu č.3 ÚP Zahořany.

Požadavkem při projednávání změny č.3 ÚP je rovněž převod vybraných částí ÚP Zahořany do jednotného standardu dle §59 SZ č. 283/2021 Sb.

Za sledované období došlo k nárůstům poptávky především po rodinném bydlení v rodinných domech nebo rekreačních objektech. Stávající zastavitelné nebo transformační plochy nejsou z velké části vyčerpány zejména z důvodu chybějící kapacitní dopravní a technické infrastruktury nebo nevyřešení majetkoprávních vztahů.

Pokud nedojde ke změně legislativy – novelizace stavebního zákona souvisejících právních předpisů, tak není důvod uplatňovat požadavek na zpracování nového ÚP Zahořany.

Součástí zprávy o uplatňování ÚP Zahořany 2022-2025 jsou rovněž pokyny pro zpracování změny č.3 ÚP Zahořany. Podněty pro změnu uplatnili soukromí vlastníci pozemků a všechny byly již předány pořizovateli.

S ohledem na aktuální problematiku umísťování mobilních domů jako staveb hlavních i staveb jednoduchých (doplňkových) ke stávajícímu bydlení - výměnky zpracovatel stanoví podmínky (výška objektů, charakter, objem – proporcionalita mobilních domů vůči okolní zástavbě), za kterých lze mobilní domy v území umísťovat a případně v jakých funkčních plochách budou přípustné či naopak vyloučeny.

V rámci ochrany veřejných prostranství bude prověřena možnost stanovení vhodného charakteru oplocení směrem do veřejného prostoru (např. formou stanovení průhlednosti či vyloučením staveb plného/prefabrikovaného oplocení ve vymezených lokalitách či ve všech plochách, výška oplocení atp.).

V rámci ploch veřejných prostranství (stávající rekonstruované i nové, bude rovněž řešena modrozelená infrastruktura sídla – tzn. využití dešťových vod formou souborů opatření sloužících k udržení vody v zástavbě či navazující krajině.

Zpracovatel prověření možnosti pro řešení narůstající dopravní zátěže obce Zahořany - budování nových obslužných komunikací (pro plochy bydlení nebo rekreace), vymezování kapacitních veřejných prostranství s parkovišti, apod.

Cílem je, aby ÚP nadále odpovídal potřebám obce Zahořany a podporoval jeho udržitelný rozvoj.

Z těchto důvodů doporučujeme zastupitelstvu obce pořídit změnu č.3 územního plánu Zahořany, která prověří uplatněné podněty a doplní nové poznatky do ÚP.

f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č.3 ÚP ZAHOŘANY

a) vymezení řešeného území,

Jde o změny na správním území obce Zahořany, konkrétně v k.ú. Zahořany, k.ú. Sedlice, k.ú. Stanětice, k.ú. Hříchovice, k.ú. Oprechtice na Šumavě.

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace,

Změna č.3 ÚP Zahořany prověří uplatnění podnětů vlastníků i pořizovatele změny a doplní nové poznatky do územního plánu:

Podněty vlastníků a obce:

Z1 – záměr na vymezení zastavitelné plochy bydlení – v RD venkovského typu (BV). Předmětný pozemek přímo navazuje na zastavěnou plochu BV s rodinným domem. Záměrem vlastníka je využít pozemek pro výstavbu kůlny.

Řešený pozemek se aktuálně nachází v nezastavěném území v plochách smíšených nezastavěného území- ovocné sady (NSs).

Parcelní číslo pozemku: 451 (zahrada) v k.ú. Sedlice

Z2 – záměr (z podnětu pořizovatele) na zpřesnění hranic již vymezené funkční plochy výroby zemědělské (VZ). Podnět vzešel z rozhodnutí stavebního úřadu při rozdělování pozemků parc. č. 1462/16 a 1973. Část řešeného pozemku bude zahrnuta do stabilizované plochy výroby zemědělské (VZ) a část do zastavitelné plochy výroby a skladování – drobná výroba (VD-Z12). Řešený pozemek bude sloužit jako přístupová komunikace do výrobních areálů.

Pozemek parc.č. 1973 se nachází mezi plochami výroby a skladování a stávající komunikací, aktuálně v ploše dopravní infrastruktury silniční (DS).

Parcelní číslo pozemku: 1973 (ostatní plocha) v k.ú. Sedlice

Z3a – záměr na posunutí navrženého lokálního biokoridoru LBK 271-275 severním směrem a vymezení vhodné plochy pro bydlení – v RD venkovského typu (BV) pro umístění stavby rodinného domu. Důvodem posunutí LBK je navázání zástavby na zastavěné území. Na hranici biokoridoru je již vyústěna veřejná kanalizace. Bezproblémové napojení na veřejnou komunikaci.

Z3b - VARIANTĚ PROJEDNAT: záměr zachování polohy navrhovaného biokoridoru LBK 271-275 ve stávající poloze a vymezení plochy pro bydlení (BV) s tím, že plánovaná stavba rodinného domu bude realizována co nejbližší k poslednímu zastavěnému pozemku (parcela č. 1832 se stp. 1428).

Řešené pozemky se nyní nachází v nezastavěném území v plochách smíšených nezastavěného území- zemědělsky obdělávaný půdní fond včetně přístupových komunikací (NSz).

Parcelní čísla pozemků: 1782 v k.ú. Zahořany (ve vlastnictví žadatele)

1803 v k.ú. Zahořany (ve vlastnictví obce)

Z4 – záměr na vymezení zastavitelné plochy bydlení – v RD venkovského typu (BV). Předmětný pozemek přímo navazuje na zastavěnou plochu BV s rodinným domem. Záměrem vlastníka je využít pozemek pro výstavbu rodinného domu.

Řešený pozemek se nyní nachází v nezastavěném území v plochách smíšených nezastavěného území- zemědělsky obdělávaný půdní fond včetně přístupových komunikací (NSz).

Parcelní číslo pozemku: 788 v k.ú. Stanětice

Z5 – záměr na vymezení zastavitelné plochy bydlení – v RD venkovského typu (BV). Předmětný pozemek přímo navazuje na zastavěnou plochu BV s rodinnými domy a zahradami. Záměrem vlastníka je využít pozemek pro výstavbu rodinného domu. Podmínkou je zajištění přístupnosti okolních pozemků z veřejné komunikace – současně vymezení plochy veřejných prostranství (PV).

Řešený pozemek se nyní nachází v zastavěném území ve stabilizovaných plochách zeleně – soukromá a vyhrazená zeleň (ZS).

Parcelní číslo pozemku: 7 (zahrada) v k.ú. Stanětice

Z6 – záměr na vymezení zastavitelné plochy bydlení – v RD venkovského typu (BV). Předmětné pozemky se nacházejí v severní části obce Stanětice, naproti hřbitovu a v návaznosti na stávající

místní komunikaci. Záměrem vlastníka je využít pozemek pro výstavbu rodinných domů. Podmínkou je současně vymezit kapacitní plochy veřejných prostranství (PV).

Řešené pozemky se nyní nachází v nezastavěném území v plochách smíšených nezastavěného území – zemědělsky obdělávaný půdní fond včetně přístupových komunikací (NSz).

Parcelní čísla pozemků: 8004, 1034, 1036 v k.ú. Stanětice

***Z7** – záměr na sjednocení způsobu využití ploch ve vlastnictví žadatele – zahrnout řešené pozemky do plochy bydlení – v RD venkovského typu (BV). Záměrem vlastníka je oplocení řešených pozemků.*

Řešené pozemky se nyní nachází v zastavěném území ve stávajících plochách veřejných prostranství (PV), travnatá plocha u stávající komunikace.

Parcelní čísla pozemků: 1150/3, 1234 v k.ú. Oprechtice na Šumavě

***Z8** – záměr na vymezení zastavitelné plochy bydlení – v RD venkovského typu (BV). Předmětný pozemek se nachází v proluce mezi zástavbou rodinných domů a je přímo přístupný ze stávající komunikace. Záměrem vlastníka je využít pozemek pro výstavbu rodinného domu.*

Řešený pozemek se nyní nachází v zastavěném území ve stabilizovaných plochách zeleně – soukromá a vyhrazená zeleň (ZS).

Parcelní číslo pozemku: 713/2 (zahrada) v k.ú. Oprechtice na Šumavě

***Z9** – záměr na vymezení zastavitelné plochy bydlení – v RD venkovského typu (BV). Předmětný pozemek se nachází ve vnitrobloku za zástavbou rodinných domů se zahradami. Řešený pozemek je nutné napojit na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu přes pozemek jiného vlastníka nebo pozemek obce. Záměrem vlastníka je využít pozemek pro výstavbu rekreačního objektu o velikosti do 80m².*

Řešený pozemek se nyní nachází v zastavěném území ve stabilizovaných plochách zeleně – zeleň v zastavěném území obce, louky, zahrady, sady, ostatní plochy (ZP).

Parcelní číslo pozemku: 57/1 v k.ú. Oprechtice na Šumavě

***Z10** – záměr na vymezení zastavitelné plochy bydlení – v RD venkovského typu (BV). Předmětný pozemek se nachází v patě svažitého terénu a je přímo přístupný ze stávající komunikace. Záměrem vlastníka je využít pozemek pro výstavbu malého rekreačního objektu s terasou, kůlnou a dřevníkem.*

Řešený pozemek se nyní nachází v zastavěném území ve stabilizovaných plochách zeleně – zeleň v zastavěném území obce, louky, zahrady, sady, ostatní plochy (ZP).

Parcelní číslo pozemku: 123/2 (zahrada) v k.ú. Oprechtice na Šumavě

Zpracovatel změny ÚP má rovněž za úkol (podněty pořizovatele):

Aktualizovat zastavěné území dle aktuálního stavu k datu zpracování zprávy. Zastavěné plochy převede do ploch stabilizovaných.

Provéřit využití zastavitelných ploch za sledované období a posoudit jejich další potřebnost.

Zhodnotit prostorové využití území, zejména stabilizovaných ploch, a navrhnout případné úpravy regulativů.

Provéřit možnost / nemožnost umístění objektů bydlení a rekreace v tzv. „druhé řadě“ apod.).

Navrhnout etapizaci výstavby v zastavitelných plochách včetně realizace dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

Podmínit nové plochy napojením na kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství.

Zajistit takové přístupové komunikace, které splní požadavky pro průjezd IZS dle platných norem.

Respektovat pozemkové úpravy, zejména schválené plány společných zařízení.

Urbanisticky začlenit nové zastavitelné plochy tak, aby nenarušovaly charakter území.

Zpracovatel **prověří a popíše charakter území** (s odkazem na §41 SZ) včetně jeho urbanistické struktury, s důrazem na zachování identity sídla a jeho prostorových hodnot. V návrhu bude:

- Vyhodnocen charakter jednotlivých částí sídla – venkovský, městský, přechodový apod. – a navržena opatření pro jeho zachování nebo kultivaci. Řešení umístování staveb typu pasivní s moderním vzhledem, dvojdom, bungalov, mobilní dům (mobilheim), roubenka / srub, tiny house (malý rekreační domek do 40m²).
- Stanoven typ zástavby v jednotlivých funkčních plochách – např. kompaktní, rozvolněná, řadová, solitérní – v návaznosti na okolní strukturu a charakter území.
- Navrženo uspořádání veřejných prostranství, jejich rozsah, funkce a prostorové parametry, včetně návaznosti na zástavbu, přístupnost a vybavenost.
- Zohledněna hierarchie veřejných prostranství – od hlavních náměstí a ulic po drobné plácky, nároží a zelené plochy – s cílem podpořit čitelnost a orientaci v území.
- Doplněna pravidla pro prostorové uspořádání staveb – odstupy, výškové hladiny, orientace vůči veřejnému prostoru – tak, aby vznikl kvalitní a funkční veřejný prostor.
- Zajištěna návaznost na stávající strukturu sídla, zejména v případě návrhu nových zastavitelných ploch, které musí být urbanisticky integrovány.

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace a

Účelem změny č. 3 ÚP Zahořany je:

- prověření nejen všech podnětů uvedených v zadání změny, ale také dalších požadavků popsanych ve zprávě o uplatňování ÚP Zahořany.
- úprava koncepce odkanalizování obce: likvidace odpadních vod v přidružených částech obce.
- aktualizace zastavěného území (dle ustanovení §116 odst. 4 stavebního zákona)
- prověření potřeby dosud vymezených zastavitelných/transformačních ploch
- aktualizace jednotného standardu dle §59 stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění bude zpracována u vybraných částí změny ÚP a úplného znění ÚP.
- zajistit soulad s platnou PÚR ČR a platnými ZÚR PK, což je nezbytné pro vydání územně plánovací dokumentace schvalujícím orgánem.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území,

Do správního území nezasahuje žádná evropsky významná lokalita (dále EVL) začleněná do soustavy Natura 2000 ani Ptačí oblast.

V navrhovaném území nebyly shledány významné střety zájmů nebo závažné problémy v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, nebo významné vlivy koncepce na udržitelný rozvoj území. Návrh zadání změny, z hlediska obsahu, prověřuje plochy a změny, které svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nelze z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovat za významné.

Požadavky na zpracovávání vyhodnocení vlivů na životní prostředí a udržitelný rozvoj území závisí na obsahu stanovisek příslušných orgánů ochrany přírody podle § 109 odst. 3 písm. a) stavebního zákona a stanoviska příslušného úřadu podle § 109 odst. 3 písm. b) stavebního zákona.

Bod d) návrhu zadání Změny č. 3 ÚP Zahořany bude upraven po obdržení předmětných stanovisek.

e) upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a jeho odůvodnění.

Zpracovatel dodrží obsah a strukturu územního plánu dle přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona v platném znění.

Textová i grafická část bude doplněna o vyhodnocení požadavků a podnětů z výše uvedených kapitol.

Změna č. 3 ÚP bude zpracována digitálně v měřítku katastrální mapy a v jednotném standardu územně plánovací dokumentace dle stavebního zákona, v platném znění a vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazené v daném měřítku. Textová část bude odevzdána ve formátu .pdf a otevřeném výměnném formátu (např. doc, docx, odt apod.). Součástí digitálního zpracování bude dokumentace k datům (metadata) obsahující popis obsahu jednotlivých souborů, zejména pak význam názvů souborů a jejich výklad obsahu, sloupců či atributů (použité číselníky).

Návrh změny bude pro účely společného a veřejného projednání předán pořizovateli (úřadu územního plánování MěÚ Domažlice) v jednom tištěném vyhotovení a současně vždy ve formátu PDF. Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh změny územního plánu upravit, bude odevzdán v dalším jednom vyhotovení. Výsledná podoba návrhu změny bude předložena ke schválení zastupitelstvu ve dvou vyhotoveních (obec Zahořany, pořizovatel MěÚ Domažlice – odbor výstavby a územního plánování).

Součástí dokumentace odůvodnění územního plánu bude kontrolní protokol z kontroly geodat vygenerovaný z národního geoportálu územního plánování (tzv. ETL nástroj).

Po vydání změny č. 3 ÚP Zahořany bude dodáno úplné znění územního plánu v jednotném standardu územně plánovací dokumentace dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. tomto rozsahu:

- kompletní výroková část (textová a grafická) opatřená záznamem o účinnosti
- odůvodnění územního plánu – pouze koordinační výkres
- úplné znění po změně č. 3 ÚP Zahořany bude dodáno ve 2 výtiscích (1x obec Zahořany, 1x MěÚ Domažlice – odbor výstavby a ÚP) a v elektronické formě.

Z popisů dat musí být jasný jejich význam, zdroj dat, autor a jejich stáří. Konečné podoby výkresů budou minimálně v kvalitě 300 DPI (formát PDF nebo JPG nebo TIF nebo PNG).

Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

F) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

Na základě prověření platného ÚP Zahořany ve znění po změně č.2 (účinné od 26.09.2022) a platných ZÚR Plzeňského kraje ve znění po aktualizacích č. 1–4 (poslední Aktualizace č.3 nabyla účinnosti od 28. 9. 2023), nebyl identifikován žádný rozpor, který by vyžadoval podnět na změnu nadřazené ÚPD nebo PÚR.

PŘÍLOHA Č.2

Požadavky (stanoviska) dotčených orgánů k zapracování do návrhu ÚP Mrákov

Budou doplněné po projednání zprávy.