ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU MRÁKOV
za posuzované období 2019–2026 a návrh zadání nového ÚP Mrákov

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.

Obec: **Obec Mrákov, Mrákov č.p. 105, 345 01 Mrákov,**
IČO: 00253618

Určený zastupitel obce: Josef Janeček, 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: **LEDEN 2026**

Zpráva schválena v zastupitelstvu obce dne: …….
Datum, podpis a razítko obce

Územní plán (ÚP) Mrákov byl vydán zastupitelstvem obce Mrákov a nabyl účinnosti 04.04. 2019. Zpráva o uplatňování ÚP Mrákov je zpracována podle § 107 zákona č. 283/2006Sb., stavební zákon, v rozsahu § 9 vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v platném znění, a přílohy č. 4 k této vyhlášce.

OBSAH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU MRÁKOV:

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

Obsah zadání Územního plánu Mrákov:

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

Shora uvedené body zahrnují:
1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje, z územně plánovací dokumentace vydané krajem, z územně analytických podkladů (dále jen ÚAP), zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů a další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 107 odst. 3 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

G) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje,

PŘÍLOHA Č. 1 - Schéma ke zprávě o uplatňování ÚP + požadavky na obsah ÚP MRÁKOV

PŘÍLOHA Č. 2 - Požadavky dotčených orgánů

A) Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Zpráva o uplatňování územního plánu Mrákov řeší období od nabytí účinnosti ÚP do doby sepsání této zprávy, což je více jak 6 let. Součástí zprávy o uplatňování jsou rovněž pokyny k prověření nových záměrů (podnětů), které se nashromáždily na úřadě obce v uplynulém období. Podněty pro změnu uplatnila obec i soukromí vlastníci pozemků a všechny byly prostřednictvím obce předány pořizovateli.

Hlavními důvody pro pořízení nového územního plánu Mrákov jsou:

- Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., v §59 přináší požadavky na jednotný standard územního plánu. Tyto změny vyžadují aktualizaci stávajícího územního plánu, aby byl v souladu s novými právními předpisy. Náklady na převedení na jednotný standard ponese obec Mrákov.
- Stávající ÚP neobsahuje takové datové soubory, které by byly editovatelné a využitelné pro zpracování navazující územně plánovací dokumentace. Podklad tvoří pouze textové soubory (.doc) a výkresové soubory ve formátu (.pdf). Digitalizace územního plánu do formátu (.shp).
- Jednotlivé funkční plochy nejsou vymezeny po hranicích pozemkových parcel, dle evidence katastru nemovitostí (KN).

Správní území obce tvoří katastrální území: 652130 Mrákov
666238 Klíčov u Mrákova
700088 Smolov u Domažlic

Koncepce platného ÚP Mrákov rozvíjí území v plochách navazujících na stávající zastavěné území, kdy přednostně jsou využívány proluky a plochy, ve kterých lze využít existující dopravní a technickou infrastrukturu. Obec má charakter smíšeného sídla s převahou bydlení, na okrajích sídel jsou situované smíšené zemědělské a průmyslové areály. V obci se nachází základní občanská vybavenost, úřad, mateřská a základní škola, obchod, restaurace, kulturní dům, sportovní areál a několik zájmových spolků (hasiči, myslivci, fotbalisté, zahrádkáři, folklórní soubory).

Vymezené **zastavitelné plochy** a jejich využití:

Označení plochy	Funkční využití plochy	Výměra (ha)	Využito		Poznámka
			(ha)	%	
Z01	Bydlení venkovské (BV)	0,71	0,10	14 %	RD
Z02	Bydlení venkovské (BV)	0,45	nevyužito	0 %	
Z03	Bydlení venkovské (BV)	0,46	nevyužito	0 %	
Z04	Bydlení venkovské (BV)	0,16	nevyužito	0 %	
Z06	Bydlení individuální (BI)	0,26	nevyužito	0 %	
Z07	Bydlení individuální (BI)	0,13	nevyužito	0 %	
Z08	Bydlení individuální (BI)	0,20	0,15	75 %	
Z09	Bydlení individuální (BI)	0,63	0,19	30 %	
Z10	Bydlení individuální (BI)	0,35	0,27	77%	Řadové RD
Z11	Bydlení individuální (BI)	0,78	nevyužito	0 %	

Z12	Bydlení individuální (BI)	0,72	0,23	32 %	2 RD
Z13	Bydlení individuální (BI)	1,05	0,65	62 %	4RD a veř.pr.
Z14	Bydlení individuální (BI)	0,26	nevyužito	0 %	
Z14a	Bydlení individuální (BI)	0,27	nevyužito	0 %	
Z15	Smíšené obytné území (BS)	2,25	nevyužito	0 %	
Z18	Drobná výroba (VD)	1,10	nevyužito	0 %	
Z19	Drobná výroba (VD)	0,47	0,47	100 %	Komunikace
Z20	Drobná výroba (VD)	0,35	0,16	45 %	Sklad - hala
Z21	Zemědělská výroba (VZ)	6,81	0,25	4 %	
Z23	Drobná výroba, skladování (VD)	1,10	nevyužito	0 %	
Z24	Bydlení venkovské (BV)	0,30	nevyužito	0 %	
Z25	Bydlení venkovské (BV)	0,27	nevyužito	0 %	
Z27	Bydlení venkovské (BV)	0,21	nevyužito	0 %	
Z28	Zemědělská výroba (VZ)	0,74	nevyužito	0 %	
Z30	Bydlení venkovské (BV)	0,22	nevyužito	0 %	
Z33	Smíšené obytné území (BS)	0,41	0,13	31 %	RD
Z34	Zemědělská výroba (VZ)	0,55	nevyužito	0 %	
Z35	Bydlení venkovské (BV)	0,14	0,14	100 %	RD
	Plochy k zastavění celkem:	**21,35**	**2,74**	**12,80 %**	

Vymezené **plochy přestaveb** a jejich využití:

Označení plochy	Funkční využití plochy	Výměra (ha)	Využito		Poznámka
			(ha)	%	
P01	Bydlení individuální (BI), smíšené obytné	1,13	nevyužito	0 %	
P02	Bydlení individuální (BI)	0,28	0,06	21 %	
P04	Bydlení individuální (BI), dopravní infrastruktura	1,3	nevyužito	0 %	
P05	Bydlení individuální (BI)	0,57	0,20	35 %	
P06	Bydlení venkovské (BV)	0,28	nevyužito	0 %	
P07	Bydlení venkovské (BV)	0,24	nevyužito	0 %	
P08	Bydlení venkovské (BV)	0,18	nevyužito	0 %	
	Plochy k zastavění celkem:	**3,98**	**0,26**	**6,50 %**	

Územním plánem Mrákov bylo vymezeno pro funkci bydlení (BI, BV) 10,23 ha ploch zastavitelných a ploch přestaveb. Z těchto vymezených ploch bylo pro bydlení využito 1,86 ha, což činí přibližně 18,2% plochy pro bydlení. Další výstavba nových rodinných domů proběhla rovněž ve stabilizovaných plochách.
Pro funkci zemědělské výroby (VZ) a drobné výroby a skladování (VD) bylo vymezeno 11,12 ha zastavitelných ploch. Z těchto vymezených ploch bylo pro výrobu využito 0,88 ha, což činí přibližně 7,9% plochy pro výrobu VZ a VD. Další výstavba výrobních nebo zemědělských areálů proběhla rovněž ve stabilizovaných plochách.
Celkem bylo územním plánem Mrákov vymezeno 21,35 ha ploch zastavitelných a ploch přestaveb. Z těchto ploch bylo využito **2,74 ha**, což je **12,8%** z těchto rozvojových ploch.

Obec má vlastní vodní zdroje vody v každém spravované části obce (Mrákov, Starý Klíčov, Smolov, Nový Klíčov - Štítovky, Mlýneček.
Obec Mrákov a Starý Klíčov likviduje odpadní vody na centrální ČOV v k.ú. Mrákov.
Provozovatelem veřejného vodovodu a kanalizace je společnost CHVaK, a.s.
V obci jsou vedeny veřejné sítě plynovodu.
Zastavitelné plochy lze napojit na stávající distribuční soustavu elektrické energie, případně budou řešeny dílčí úpravy této soustavy.
Novou zástavbu je možné napojit na výše uvedené sítě technické infrastruktury. Před realizací je vždy nutné prověřit dimenzi a technický stav veřejných sítí.

Tabulka vývoje počtu obyvatel obce Mrákov:

Rok	K 1.1. 2017	K 1.1. 2018	K 1.1. 2019	K 1.1. 2020	K 1.1. 2021	K 1.1. 2022	K 1.1. 2023	K 1.1. 2024
Počet obyv.:	**1163**	**1139**	**1130**	**1133**	**1124**	**1125**	**1149**	**1171**

Zdroj: www.czso.cz
Počet obyvatel v obci je stabilní, což naznačuje, že obec je schopna udržet svou populaci.

Vyhodnocení změn na základě, kterých byl ÚP Mrákov vydán:
Po nabytí účinnosti ÚP Mrákov byly zpracovány a nabyly účinnosti:
- Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen PÚR ČR), účinná od 02.09.2019; Aktualizace č. 3 PÚR ČR, účinná od 02.09.2019; Aktualizace č. 5 PÚR ČR, účinná od 11.09.2020, Aktualizace č. 4 PÚR ČR, účinná od 01.09.2021, Aktualizace č. 6 PÚR ČR, účinná od 01.09.2023, Aktualizace č. 7 PÚR ČR účinná od 01.03.2024,

- Řádná změna č.9 PÚR ČR schválená usnesením vlády č.64 s účinností od 1.3.2025.
- Řádná změna č.8 PÚR ČR schválená usnesením vlády č.633 s účinností od 1.10.2025.

Územní rozvojový plán České republiky, který byl Ministerstvem pro místní rozvoj ČR pořízen a vydán Vládou ČR dne 28.08.2024 č. 581;

Aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (dále jen ZÚR PK), s účinností od 28.09.2023. Nyní se pořizuje Aktualizace ZÚR PK č.5 a 6, rovněž se pořizuje Změna č.7 ZÚR PK.

- IV. a V. Úplná aktualizace územně analytických podkladů Plzeňského kraje 2021;
- IV. a V. Úplná aktualizace územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou; působností Domažlice 2020 a 2025
- 01.07.2024 – nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. včetně prováděcích vyhlášek, včetně požadavku na jednotný standard územně plánovací dokumentace.

- 01.07.2024 – spuštěn Národní geoportál územního plánování (NGÚP)

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 Mrákov je obcí s dílčí vybaveností a službami. Další rozvoj obce bude koordinován zejména ve vztahu k sousedním obcím. Obec Mrákov je závislá na službách a na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, školství, sociální služby, zaměstnání) v Domažlicích.
Zpracovatel pro budoucí nároky na zastavitelné plochy a nezbytnou kapacitu veřejné infrastruktury využije demografické prognózy populačního vývoje.

Zpracovatel bude obec rozvíjet jako venkovské sídlo se zachováním tradičních hodnot a venkovské architektury se zaměřením především přírodní hodnoty, zdroje a na rekreaci. Výroba řešena formou zemědělské a přidružené kovovýroby, řemeslnické výroby a drobných živností a služeb s max. několika zaměstnanci.
Typ bydlení především venkovského charakteru tzn. s převládajícím podílem zahrad a možností chovatelských a pěstitelských činností.

Zpracovatel územního plánu má za úkol:
a) Z HLEDISKA URBANISTICKÉ KONCEPCE
Z platného ÚP vyhodnotit stanovené regulativy v jednotlivých funkčních plochách, prověřit jejich potřebnost a opodstatnění a případně navrhnout úpravu. Cílem, je zajistit rozvoj obce za dodržení základních urbanistických pravidel, vč. koordinování vzájemných zájmů a vztahů obyvatel obce.

b) Z HLEDISKA KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
Do územních plánů obcí je nutné zapracovat záměry stanovené platným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje, event. prověřit aktuálnost údajů. Nutnost vést strategické rozvojové dokumenty jednotně. Zpracovatel zajistí soulad územně plánovací dokumentace a Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací.
Rozsah veřejných prostranství bude v ÚP stabilizován min. ve stávajícím rozsahu v rámci ochrany a rozvoje veřejných prostranství v obci.

c) Z HLEDISKA USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY
Prověřit odvodněné plochy v hydrických řadách ÚSES a popř. navrhnou asanaci vytipovaných lokalit. Primární funkcí ÚSES je vytvoření sítě stabilních území příznivě ovlivňující okolní méně stabilní území, zachovat či znovuobnovit genofond krajiny, stabilizace a podpora biodiverzity. Opatření podpoří zadržení vody v krajině, což je mj. i opatřením ze strategie ČR v přípravě na změnu klimatu.
Bude prověřena potřeba ochrany hlavních odvodňovací zařízení a odvodňovacích kanálů a na základě vyhodnocení zpracovatele územního plánu bude ve veřejném zájmu navrženo jejich zrušení – revitalizace. 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 Koncepci na ochranu před následky sucha pro území České republiky.

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

Územní plán Mrákov je v souladu s aktuální Politikou územního rozvoje ČR (PÚR ČR).
Území řešené územním plánem Mrákov leží mimo rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti a při tvorbě územního plánu byly respektovány obecně stanovené požadavky z PÚR.
Ministerstvo pro místní rozvoj pořídilo první územní rozvojový plán ČR, který není pro pořizování územních plánů dosud závazný.

Územní plán je v souladu s aktuálními Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK).
V Aktualizacích ZÚR PK byly nově stanoveny cílové kvality krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení. Správní území obce Mrákov zasahuje do krajin KR03 – Chodská pahorkatina a KR04 -Všerubská vrchovina.

Správní území obce Mrákov neleží ve specifických ani rozvojových oblastech. Při jeho rozvoji je potřeba preferovat stávající charakter a potřeby zachování podmínek kvalitního životního prostředí.
V ZÚR PK je vymezen regionální biocentrum RB 0002 a navazující biokoridor K104 jako plochy nadmístního významu v jižní části řešeného území.

Ze ZÚR PK do řešeného územního plánu je třeba zanést zpřesněný průběh regionálního biokoridoru.

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

Nebyl prokázán negativní vliv řešení ÚP Mrákov na životní prostředí, ve vyhodnocení uplatňování ÚP nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Opatření není nutné stanovovat.

Více bude doplněno do přílohy č.2 – stanoviska dotčených orgánů
KRAJSKÝ ÚŘAD PLZEŇSKÉHO KRAJE, ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

E) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

Územním plánem Mrákov bylo vymezeno **pro funkci bydlení (BI, BV)** 10,23 ha ploch zastavitelných a ploch přestaveb. Z těchto vymezených ploch bylo ve sledovaném období pro bydlení využito 1,86 ha, což činí přibližně 18,2% plochy pro bydlení. Další výstavba nových rodinných domů proběhla rovněž ve stabilizovaných plochách.
Pro funkci zemědělské výroby (VZ) a drobné výroby a skladování (VD) bylo vymezeno 11,12 ha zastavitelných ploch. Z těchto vymezených ploch bylo pro výrobu využito 0,88 ha, což činí přibližně 7,9% plochy pro výrobu VZ a VD. Další výstavba výrobních nebo zemědělských areálů proběhla rovněž ve stabilizovaných plochách.
Celkem bylo územním plánem Mrákov vymezeno 21,35 ha ploch zastavitelných a ploch přestaveb. Z těchto ploch bylo využito **2,74 ha**, což je **12,8%** z těchto rozvojových ploch.

Vymezené zastavitelné plochy čekají zejména na vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury. Problémem využití ploch je rovněž vlastnictví pozemků soukromými osobami, které na nich zatím nechtějí stavět nebo je za účelem výstavby nechtějí prodávat.
Z tabulky o vývoji počtu obyvatel ÚP Mrákov je patrné, že počet trvale žijících obyvatel v obci je dlouhodobě stabilní, a navíc vývoj dokončených bytů v obci mírně stoupající. Obec se rozvíjí.
V návaznosti na stávající výrobní areály je vymezeno dostatek zastavitelných výrobních ploch pro podnikání.

Zpráva o uplatňování územního plánu Mrákov obsahuje pokyny pro zpracování nového ÚP Mrákov. Aktuální koncepce rozvoje území obce Mrákov již neodpovídá stanovené koncepci rozvoje v současně platném územním plánu Mrákov. Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., v §59 přináší požadavky na jednotný standard územního plánu, což vyžaduje aktualizaci stávajícího územního plánu.

Nový ÚP Mrákov má prověřit **několik záměrů** *(viz. Obsah zadání ÚP Mrákov*)
Zpracovatel prověří dosud nevyužité zastavitelné plochy, prověří záměry nové a náležitě odůvodní potřebu vymezení těchto ploch na další sledované období.
Nové zastavitelné plochy budou vymezeny po prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (nezbytná veřejná prostranství). Bude provedena analýza potřeb obce (demografie, ekonomický rozvoj, potřeby bydlení, prověření stavu s návrhem na doplnění veřejné, dopravní a technická infrastruktury obce).

F) Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

Zpráva o uplatňování územního plánu Mrákov obsahuje pokyny pro zpracování nového ÚP Mrákov.

Obsah zadání Územního plánu Mrákov

Obec Mrákov má vydaný Územní plán Mrákov, jako územně plánovací dokumentaci vydanou podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Vybrané části ÚP budou zpracovány podle požadavků na jednotný standard územně plánovací dokumentace popsané ve vyhlášce č. 157/2024 Sb.

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

PÚR ČR nemá na zpracování územního plánu žádné konkrétní požadavky, omezení ani doporučení.
Obec Mrákov a celé její správní území leží mimo rozvojové a specifické oblasti a osy a mimo trasy dopravní a technické infrastruktury vymezené v PÚR ČR.
Pro zajištění udržitelného rozvoje území PÚR ČR stanovila republikové priority, které je nutno v územně plánovací dokumentaci respektovat. Jedná se zejména o: priority č. 14a, 20, 22, 25, 28, 30.

ZÚR PK na správním území obce Mrákov nevymezuje specifikou oblast ani rozvojovou oblast.
Správní území obce Mrákov zasahuje do cílových kvalit krajin KR03 – Chodská pahorkatina a KR04 - Všerubská vrchovina.
Při jeho rozvoji je potřeba preferovat stávající charakter a potřeby zachování podmínek kvalitního životního prostředí.
V ZÚR PK je vymezen regionální biocentrum RB 0002 a navazující biokoridor K104 jako plochy nadmístního významu v jižní části řešeného území.

Na území obce se nachází pouze malé plochy I.a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu a zdroje přírodní pitné vody.

Při návrhu ÚP je potřeba respektovat kapitoly ze ZÚR PK 2.2.1. o prostorovém uspořádání a rozvoji sídelní struktury, 5.5.3. Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování obcí, 9.4. Ochrana a využití přírody a krajiny.

Pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou stanoveny následující požadavky, které budou územním plánem Mrákov respektovány:
1) K rozvoji obce přistupovat s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území.

Respektovat místní podmínky obce s převažující funkcí v zastavěném území k bydlení a v nezastavěném území k různým druhům zemědělství.
2) K vymezování nových rozvojových ploch na pozemcích, které jsou součástí ZPF, přistupovat až po využití vnitřní rezerv sídel, areálů „brownfields“ a intenzifikaci využití stávajících podnikatelských areálů.
Vytvořit podmínky pro účelné využívání dosud nezastavěných pozemků uvnitř obce a minimalizovat vymezování zastavitelných ploch ve volné krajině.
3) K ochraně volné krajiny je nutné podporovat intenzifikaci využití zastavěných a zastavitelných ploch.
Vytvořit podmínky pro účelné využívání dosud nezastavěných pozemků uvnitř obce a minimalizovat vymezování zastavitelných ploch ve volné krajině.
4) Při rozhodování o změnách ve využití území a jeho rozvoji je nutné vycházet z limitů využití území, tedy respektovat omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území.
Respektování limitů území týkajících se technické a dopravní infrastruktury včetně ochranných pásem, VKP ze zákona, všech úrovní ÚSES, plošné meliorace, ploch 30 m od okraje lesa, půd v I.a II. třídě ochrany ZPF a dalších.
5) Řešení územních plánů musí vytvářet podmínky pro spojitost a funkčnost ÚSES a jeho návaznosti na sousedící území. Na skladebné části ÚSES vyšších úrovní navazuje ÚSES lokální úrovně pro jednotlivé obce a města.
Zajistit spojitost a návaznost lokálního ÚSES na území sousedních obcí.
6) Navrhnout vhodná opatření pro snížení erozní ohroženosti zemědělské půdy.
K erozně ohroženým blokům orné půdy vodní erozí navrhnout vhodná protierozní opatření.
7) Minimalizovat zábory zemědělské půdy 1. a 2. třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF).
Vyloučit umisťování zastavitelných ploch z I. třídy ochrany ZPF.

b) požadavky na urbanistickou koncepci;

Zpracovatel provede aktualizaci zastavěného území dle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb, v platném znění. Prověří možnost vymezení zastavitelných a transformačních ploch zejména ve smyslu přiloženého schématu. Pro využití jednotlivých ploch zpracovatel prověří možnost stanovení etapizace za účelem systematického obsazování jednotlivých lokalit, respektive etapizaci realizace komunikací, technické infrastruktury a veřejných prostranství v souvislosti s uskutečňováním záměrů v jednotlivých lokalitách.
Zastavitelné plochy budou vymezovány úměrně k velikosti navazujících ploch. Nové zastavitelné plochy budou urbanisticky vhodně zakomponovány do sídla tak, aby nevytvářely charakter satelitního bydlení a zároveň byly podmíněně napojitelné na kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství.
Zpracovatel ve své koncepci popíše a **stanoví druhy (např. selské stavby, typ bungalov, řadové domy, kontejnerové domy, hobití domy, a další) a charaktery staveb**, které jsou v jednotlivých funkčních plochách přípustné, případně stanoví podmínky pro jejich umístění, zejména ve stávajících lokalitách stanoví podmínky s ohledem na charakter stávající zástavby.
Zpracovatel ÚP **stanoví intenzity využití v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití**, tzn. že bude stanovena míra využití těchto kategorií (např. Hlavní využití bude splněno v intenzitě 50 – 100% objektů, % podíl zastavěnosti, % podílu zeleně).
Zpracovatel stanoví urbanistické podmínky pro umisťování staveb (např. velikost pozemků pro umisťování staveb pro bydlení a rekreaci, možnost umisťování více rodinných domů na jednom pozemku, možnost, respektive nemožnost umístění objektů bydlení a rekreace v tzv. druhé řadě apod.), možnost umisťování výměnků na jednom pozemku.

Bude prověřena a vhodně navržena zastavitelnost pozemků v plochách změn a plochách stabilizovaných. Zpracovatel navrhne vhodnou regulaci oplocení směrem do veřejných prostranství, tak aby oplocení do tohoto prostoru nebylo plnostěnné nepropustné.
Zpracovatel při použití zákonem nedefinovaných pojmů (např. podkroví, chov drobného zvířectva, zájmový chov zvířat, nerušící výroba, drobné stavby, služba mající charakter výroby apod.) v odůvodnění jednotlivé pojmy jednoznačně vysvětlí.

Zpracovatel ÚP prověří záměry na základě požadavků vlastníků:

Jednotlivé očíslované záměry jsou zobrazeny v přiložených schématech k projednávané zprávě o uplatňování ÚP Mrákov.

k.ú. Mrákov u Domažlic

1) Požadavek vlastníka části pozemku p. č. 4310 (část pozemku o výře 1.800 m2) v k.ú. Mrákov na vymezení zastavitelné plochy bydlení - venkovské (záměr novostavby rodinného domu). Stávající využití pozemku: plocha smíšená nezastavěného území – ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz). Pozemek je přilehlý na místní komunikaci.

2) Požadavek vlastníka pozemku p. č. 4305 (1.958 m2) v k.ú. Mrákov na vymezení zastavitelné plochy bydlení - venkovské (záměr novostavby rodinného domu, využití pozemku pro bydlení). Stávající využití pozemku: plocha smíšená nezastavěného území – ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz). Pozemek je přilehlý na navrženou dopravní infrastrukturu - komunikaci.

3) Požadavek vlastníka pozemku p. č. 4323 (1.403 m2) v k.ú. Mrákov na vymezení zastavitelné plochy bydlení - venkovské (záměr novostavby rodinného domu). Stávající využití pozemku: plocha smíšená nezastavěného území – ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz). Pozemek je přilehlý na navrženou dopravní infrastrukturu - komunikaci.

4) Požadavek vlastníka pozemků p. č. 4304, 4322 a 1140 v k.ú. Mrákov na vymezení zastavitelné plochy bydlení - venkovské (záměr novostavby rodinného domu). Stávající využití pozemků 4304 a 4322: plocha smíšená nezastavěného území – ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz). Pozemek je přilehlý na navrženou dopravní infrastrukturu - komunikaci.
Pozemek parc.č. 1140 se již nyní nachází ve stávajících plochách bydlení – venkovské.

5) Požadavek vlastníka pozemku p. č. 52/2 (část o výměře 247m2) v k.ú. Mrákov na vymezení zastavitelné plochy bydlení - venkovské (záměr stavby přístřešku, skladu pro myslivost a oplocení zbylé části pozemku). Stávající využití pozemku: plocha smíšená nezastavěného území – zleň přírodního charakteru, TTP, nálet (Nsn).

6) Požadavek vlastníka pozemků p. č. 52/14, 52/15 a části pozemků 64/1 a 220/14 v k.ú. Mrákov na scelení do jedné funkční plochy bydlení – individuální příměstského charakteru (BI). Záměrem je oplocení souboru pozemků. Stávající využití pozemku: plocha smíšená nezastavěného území – zleň přírodního charakteru, TTP, nálet (Nsn).

7) Požadavek vlastníka pozemku p. č. 220/20 (1.845 m2) v k.ú. Mrákov na vymezení zastavitelné plochy bydlení - venkovské (záměr novostavby rodinného domu). Stávající využití pozemku: R03 - územní rezerva pro budoucí využití jako plochy smíšené obytné (BS), nyní plocha smíšená nezastavěného území – ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz). Lokalita přiléhá ke stávající dopravní infrastruktuře - komunikaci.

8) Požadavek vlastníka pozemku p. č. 139 (1.141 m2) v k.ú. Mrákov na vymezení zastavitelné plochy bydlení - venkovské (záměr novostavby rodinného domu). Stávající využití pozemku: R03 - územní rezerva pro budoucí využití jako plochy smíšené obytné (BS), nyní plocha smíšená nezastavěného území – ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz). Lokalita přiléhá ke stávající dopravní infrastruktuře - komunikaci.

9) Požadavek vlastníka pozemku p. č. 141 (1.007 m2) v k.ú. Mrákov na vymezení nové přístupové cesty k pozemku a zastavitelné plochy bydlení - venkovské (záměr rodinného domu). Stávající využití pozemku: R03 - územní rezerva pro budoucí využití jako plochy smíšené obytné (BS), nyní plocha smíšená nezastavěného území – ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz).

10 A) Požadavek vlastníka pozemků p. č. 142 a 145 (celkem 3.528 m2) v k.ú. Mrákov na vymezení nové přístupové cesty k pozemkům a zastavitelné plochy bydlení - venkovské (záměr rodinného domu). Stávající využití pozemku: R03 - územní rezerva pro budoucí využití jako plochy smíšené obytné (BS), nyní plocha smíšená nezastavěného území – ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz).

10 B) Požadavek vlastníka pozemku p. č. 145 (2.660 m2) v k.ú. Mrákov na vymezení nové zastavitelné plochy bydlení - venkovské (záměr rodinného domu). Stávající využití pozemku: část v plochách přírodních (NP) a část v plochách smíšených nezastavěného území – ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz). Lokalita přiléhá ke stávající dopravní infrastruktuře - komunikaci.

11) Požadavek vlastníka pozemků p. č. 220/5 a 220/27 (celkem 2.719 m2) v k.ú. Mrákov na vymezení zastavitelné plochy bydlení - venkovské (záměr rodinného domu). Stávající využití pozemku: R03 - územní rezerva pro budoucí využití jako plochy smíšené obytné (BS), nyní plocha smíšená nezastavěného území – ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz).

27) Požadavek obce na změnu části pozemků p. č. 1383/13, 1383/14 a 1637/9 (části pozemků o celkové výměře 314 m2) v k.ú. Mrákov ze stávající plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) a dopravní infrastruktury – parkovací a odstavné plochy (DS1) na transformační plochu bydlení - venkovské BV (Záměrem je části pozemků se stávajícími doplňkovými stavbami a oplocením přisloučit k pozemkům užívanými pro rodinné bydlení (stp. 187 + p.p.č. 1383/11 a stp. 182 + p.p.č. 1383/10) a rovněž i do požadované funkční plochy BI.). Části pozemků jsou ve vlastnictví obce Mrákov a Plzeňského kraje.

k.ú. Klíčov u Mrákova

12) Požadavek vlastníka pozemků p. č. 3751/17, 3751/18 a 4122/2 (celkem 75 m2) v k.ú. Klíčov u Mrákova změnit stávající plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) na plochu bydlení - individuální příměstského charakteru (BI). Záměrem je pozemky s doplňkovými stavbami přisloučit k pozemkům užívanými pro rodinné bydlení, tj. k pozemku s RD na stp. 315 a řešený soubor pozemků oplotit. Řešené pozemky již prodala obec žadateli.

13) Požadavek vlastníka pozemku p. č. 3751/19 (50 m2) v k.ú. Klíčov u Mrákova změnit stávající plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) na plochu bydlení - individuální (záměr přisloučit řešené pozemky k pozemku parc.č. 364/10, sjednocení pozemku do plochy bydlení a umístění oplocení). Řešený pozemek již prodala obec žadateli.

14) Požadavek vlastníka pozemku p. č. 4309 (11.088 m2) v k.ú. Klíčov u Mrákova změnit stávající plochy smíšená nezastavěného území – zeleň přírodního charakteru, TTP, nálet (Nsn) na plochy, které umožní výstavbu stavby pro zemědělství – kůlny pro zemědělské stroje a balíky slámy (stavba pro skladování produktů rostlinné výroby). Případně doplnit stavby pro zemědělství - jednoduché stavby podle odst.1 písm.g) podle přílohy č.2 k zákonu č. 283/2021 Sb., mezi přípustné využití plochy Nsn.

15) Požadavek vlastníka pozemku p. č. 4313/1 (907 m2) v k.ú. Klíčov u Mrákova na vymezení zastavitelné plochy bydlení - venkovské (záměr novostavby rodinného domu). Stávající využití pozemku: plocha smíšená nezastavěného území – ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz) a překryvná plocha územní rezervy R04.

16) Požadavek vlastníka pozemku p. č. 4315 (1.523 m2) v k.ú. Klíčov u Mrákova na vymezení zastavitelné plochy bydlení - venkovské (záměr novostavby rodinného domu). Stávající využití pozemku: plocha smíšená nezastavěného území – ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz) a překryvná plocha územní rezervy R04.

17) Požadavek vlastníka pozemku p. č. 4318 (1.011 m2) v k.ú. Klíčov u Mrákova na vymezení zastavitelné plochy bydlení - venkovské (záměr novostavby rodinného domu). Stávající využití pozemku: plocha smíšená nezastavěného území – ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz) a překryvná plocha územní rezervy R04.

18) Požadavek vlastníka pozemku p. č. 4320 (1.161 m2) v k.ú. Klíčov u Mrákova na vymezení zastavitelné plochy bydlení - venkovské (záměr novostavby rodinného domu). Stávající využití pozemku: plocha smíšená nezastavěného území – ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz) a překryvná plocha územní rezervy R04.

19) Požadavek vlastníka pozemků p. č. 4445, 4446, 4448, 4449 (1.947 m2) v k.ú. Klíčov u Mrákova změnit stávající plochy smíšené nezastavěného území – zeleň přírodního charakteru, TTP, nálet (Nsn) a plochy smíšené nezastavěného území – ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz) na vymezení zastavitelné plochy bydlení - venkovské BV (záměr novostavby rodinného domu). Stávající využití pozemku: zeleň, zahrada. Lokalita je přístupná pouze z účelové cesty.

20) Požadavek vlastníka části pozemku p. č. 4344/1 (4.168 m2) v k.ú. Klíčov u Mrákova na vymezení zastavitelné plochy výroby a skladování – drobná výroba (záměr rozšíření stávající výroby a skladování – pěstitelská pálenice). Stávající využití pozemku: plocha smíšená nezastavěného území – ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz) a překryvná plocha územní rezervy R05. Pozemek je napojený na stávající dopravní infrastrukturu-komunikaci.

21 A) Požadavek vlastníka části pozemku p. č. 4789 (28.171 m2) v k.ú. Klíčov u Mrákova na vymezení zastavitelné plochy výroby a skladování – drobná výroba (záměr rozšíření stávající výroby a skladování - pila). Stávající využití pozemku: plocha smíšená nezastavěného území – ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz) a překryvná plocha územní rezervy R07. Pozemek lze připojit na stávající dopravní i technickou infrastrukturu.

21 B) Požadavek vlastníka pozemku p. č. 4993 (1.374 m2) v k.ú. Klíčov u Mrákova změnit stávající plochy smíšené nezastavěného území – ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz) na vymezení zastavitelné plochy bydlení - venkovské BV (záměr novostavby rodinného domu s příslušenstvím – garáž a kůlna). Pozemek lze připojit na stávající dopravní i technickou infrastrukturu.

22) Požadavek vlastníka pozemku p. č. 5076 (1.273 m2) v k.ú. Klíčov u Mrákova na vymezení zastavitelné plochy bydlení - venkovské (záměr novostavby rodinného domu). Stávající využití pozemku: plocha smíšená nezastavěného území – ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz). Pozemek je přilehlý k místní komunikaci.

23) Požadavek vlastníka pozemku p. č. 5064 (2.801 m2) v k.ú. Klíčov u Mrákova na vymezení zastavitelné plochy bydlení - venkovské (záměr novostavby rodinného domu *nebo* stavby pro rodinnou rekreaci *nebo* jen zahradní domek pro skladování zahradního náčiní). Stávající využití pozemku: plocha smíšená nezastavěného území – ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz). Pozemek je přilehlý k místní komunikaci.

24) Požadavek vlastníka části pozemku p. č. 5071 (1.274 m2) v k.ú. Klíčov u Mrákova na vymezení zastavitelné plochy bydlení - venkovské (záměr novostavby rodinného domu *s příslušenstvím – garáž a kůlna*). Stávající využití pozemku: plocha smíšená nezastavěného území – ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz). Pozemek je přilehlý k místní komunikaci.

25) Požadavek vlastníka části pozemku p. č. 3557/5 (část pozemku o výměře 2.235 m2) v k.ú. Klíčov u Mrákova na vymezení zastavitelné plochy bydlení - venkovské (záměr novostavby rodinného domu s doplňkovými hospodářskými stavbami). Stávající využití pozemku: plocha smíšená nezastavěného území

– ZPF, TTP, ostatní plochy (Nsz), užívaný jako zahrada - sad. Pozemek je přilehlý k místní komunikaci. Pozemek má vlastní studnu a elektro přípojku.

k.ú. Smolov u Domažlic

26) Požadavek obce na změnu části pozemku p. č. 827/1 (část pozemku o výměře 35 m2) v k.ú. Smolov u Domažlic ze stávající plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) na transformační plochu bydlení - venkovské BV (záměr úpravy vjezdu k novému rodinnému domu a připlocení části pozemku k RD). Stávající využití pozemku: vjezd ke stávajícímu RD. Pozemek je součástí místní komunikace.

Zpracovatel ÚP prověří záměry na základě požadavků obce:

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

Prověřit využití zastavitelných ploch za sledované období a posoudit jejich další potřebnost.
Zhodnotit prostorové využití území, zejména stabilizovaných ploch, a navrhnout úpravy regulativů.
Prověřit 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 umisťování staveb typu pasivní s moderním vzhledem, dvojdům, 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 vznikal kvalitní a funkční veřejný prostor.
- Zajištěna návaznost na stávající strukturu sídla, zejména v případě návrhu nových zastavitelných ploch, které musí být urbanisticky integrovány.

Zpracovatel prověří skutečný stav hranic veřejných prostranství v návaznosti na ostatní funkční plochy.

K zastavitelným plochám bude vymezeno kapacitní veřejné prostranství pro umístění veřejné infrastruktury.

Z důvodu dlouhodobé nevyužitelnosti prověřit plochy územních rezerv (ÚR).

Budou prověřeny základní koncepce rozvoje obce i jeho sídel, které povedou k zajištění zasakování dešťové vody a dostatečného množství zeleně na pozemcích, pomalému nárůstu počtu obyvatel i menší zátěži veřejné infrastruktury a životního prostředí.

c) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury;

Požadavky z PÚR ČR, ZÚR PK

Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.
Návrh a ochranu kvalitních vesnických prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.
Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno řešit tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Požadavky z ÚAP

Do územních plánů obcí je nutné zapracovat záměry stanovené platným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje, event. prověřit aktuálnost údajů. Nutnost vést strategické rozvojové dokumenty jednotně. Zpracovatel zajistí soulad územně plánovací dokumentace a Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací.
Rozsah veřejných prostranství bude v územním plánu stabilizován min. ve stávajícím rozsahu v rámci ochrany a rozvoje veřejných prostranství v obci.

Ostatní požadavky a záměry na změny v území

Dopravní infrastruktura

Zastavitelné a transformační plochy bydlení budou napojeny na kapacitně odpovídající síť komunikací a veřejných prostranství, přičemž zpracovatel navrhne způsob a podmínky napojení zastavitelných ploch. Přístupové komunikace do jednotlivých zastavitelných lokalit budou splňovat podmínky pro přístup Integrovaného záchranného systému (IZS) dle platných norem.
Při umisťování dopravní infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny.

Technická infrastruktura

Zásobování vodou, kanalizace a čištění odpadních vod

Zpracovatel posoudí stávající koncepci zásobování vodou a odkanalizování obce v sídle a navrhne koncepci ve vztahu k platné legislativě a k Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje Zpracovatel provede vyhodnocení kapacity vodního zdroje, systému kanalizace a čištění odpadních vod ve vztahu k zastavitelným a transformačních plochách. Případně navrhne opatření k zajištění dostatku pitné vody a zkapacitnění systému čištění odpadních vod v těchto plochách.
Nové záměry budou napojeny na sítě a řady samostatnými přípojkami.

Zásobování elektrickou energií

Zpracovatel posoudí stávající koncepci zásobování elektrickou energií. Zpracovatel provede vyhodnocení výkonu trafostanic a v závislosti na vymezených transformačních a zastavitelných plochách, navrhne posílení či další opatření vedoucí k optimálnímu zásobování touto komoditou.

Nakládání s odpady

Zabezpečit v obci dostatek ploch pro umístění jednotlivých nádob na shromažďování a třídění jednotlivých kategorií odpadů (papír, sklo, plasty, kovy, textil, bioodpad, a další). Zabezpečit ekologické třídění odpadu.

Občanské vybavení a veřejná prostranství

Zpracovatel v územním plánu prověří uliční veřejná prostranství a v kolizních místech navrhne řešení této problematiky. Ve větších zastavitelných plochách zváží zpracování územní studie, kde bude tato problematika podle potřeby řešena.
Zpracovatel prověří vymezená veřejná prostranství ve vztahu k jejich skutečnému užívání.
Rozsah veřejných prostranství bude v územním plánu stabilizován min. ve stávajícím rozsahu v rámci ochrany a rozvoje veřejných prostranství v obci.
V územním plánu bude nastavena regulace vhodného typu oplocení k utváření kvalitního veřejného vesnického prostoru.

d) požadavky na koncepci uspořádání krajiny;

Požadavky z PÚR ČR

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření.
Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny.

Požadavky ze ZÚR PK

Řešení územních plánů musí vytvářet podmínky pro spojitost a funkčnost ÚSES a jeho návaznosti na sousedící území. Na skladebné části ÚSES vyšších úrovní navazuje ÚSES lokální úrovně pro jednotlivé obce a města. Navrhnout vhodná opatření pro snížení erozní ohroženosti zemědělské půdy. Minimalizovat zábory zemědělské půdy 1. a 2. třídy ochrany ZPF.

Požadavky z ÚAP

Bude prověřena potřeba ochrany hlavních odvodňovací zařízení a odvodňovacích kanálů a na základě vyhodnocení zpracovatele územního plánu bude ve veřejném zájmu navrženo jejich zrušení – revitalizace. 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.
Přírodní hodnoty zpracovatel vymezí zejména jako plochy přírodní, nezastavitelné, s výjimkou veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury. V případě, že budou přírodní hodnoty zahrnuty do zastavitelných ploch, provede zpracovatel ÚP náležité odůvodnění a navrhne kompenzační opatření, které eliminuje znehodnocení či poškození konkrétní přírodní hodnoty.

Ostatní požadavky a záměry na změny v území

Zpracovatel prověří stanovení podrobných podmínek pro ochranu nezastavěného území, popř. vyloučí stavby, opatření a zařízení podle § 122 stavebního zákona, které by mohli snižovat hodnotu krajinného rázu, jako například rozměrné stavby pro zemědělství, výrobny a zdroje energie, nevhodné oplocení v krajině apod.
Zpracovatel prověří stav a převezme vymezený lokální ÚSES v rámci schváleného plánu společných zařízení komplexní pozemkové úpravy (KoPÚ) v k.ú. Mrákov, Klíčov u Mrákova a Smolov u Domažlic.
Zpracovatel dále zapracuje nové vodní plochy v území (mokřady, tůně, nádrže a rybníky apod.) a stanoví podrobnější podmínky pro ochranu vodního režimu.

e) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření (VPO), asanací staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Zpracovatel prověří potřebnost a vymezí veřejně prospěšných staveb a zároveň stanoví, zda je pro některé potřeba uplatnit institut vyvlastnění. Zpracovatel dále prověří, zda zakládající prvky ÚSES budou zařazeny do VPO.

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

Zadání územního plánu nepředpokládá vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno regulačním plánem, uzavřením plánovací smlouvy, architektonickou nebo urbanistickou soutěží. Zpracovatel zváží u velkých zastavitelných lokalit zpracování územní studie.

g) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Zpracovatel ÚP vyhodnotí účelnost převodu některých zastavitelných ploch do ploch územních rezerv, Převod územní rezervy do zastavitelné plochy a popřípadě na základě svého vyhodnocení a náležitého odůvodnění vymezí územní rezervy nové.

h) požadavky na zpracování variant řešení

Z PÚR ČR, ZÚR PK, ÚAP ORP Domažlice ani jiných požadavků nevyplývá potřeba vyhotovení variant řešení.

i) požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu

Zpracovatel ÚP ve spolupráci s obcí zváží zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu.

j) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu a na udržitelný rozvoj území;

S ohledem na charakter požadavků k prověření v územním plánu, se pořizovatel domnívá, že územní plán nebude mít vliv na soustavu chráněných území NATURA 2000. Na území obce se nevyskytuje evropsky významná lokalita (EVL) ani ptačí oblast (PO) v rámci soustavy NATURA 2000.
Pořizovatel nepředpokládá uplatnění požadavku na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. V případě uplatnění požadavku bude tento požadavek zapracován. Pořizovatel nepředpokládá zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

k) Upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu ÚP a jeho odůvodnění

V ÚP Mrákov bude dodržen obsah a struktura územního plánu dle přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona.
ÚP Mrákov bude zpracován digitálně v měřítku aktuální 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).
Z popisů dat musí být jasný jejich význam, zdroj dat, autor a jejich stáří. Konečné podoby výkresů ÚP budou minimálně v kvalitě 300 DPI (formát PDF nebo JPG nebo TIF nebo PNG).
Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

Návrh ÚP Mrákov 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 územního plánu upravit, bude odevzdán v dalším jednom vyhotovení.
Výsledná podoba návrhu ÚP Mrákov bude předložena ke schválení zastupitelstvu ve dvou vyhotoveních (Obec Mrákov, 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 „NGÚP“ (tzv. ETL nástroji).

Grafická část bude vydána v následujících měřítkách:
a) Výroková část:
Základní členění území 1:5 000
Hlavní výkres 1:5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5 000

Zpracovatel vyhodnotí potřebu zpracování dalších výkresů.
Grafická část může být doplněna o detailní pohledy na jednotlivá sídla popř. rozvojové plochy.

b) Odůvodnění
Koordinační výkres 1: 5 000
Širší vztahy 1: 50 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1: 5 000

G) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Nebyl zjištěn žádný rozpor, který by vyžadoval podnět (návrh) na aktualizaci zásad územního rozvoje nebo politiky územního rozvoje ČR.

PŘÍLOHA Č.2
Požadavky (stanoviska) dotčených orgánů k zapracování do návrhu ÚP Mrákov

Stanoviska DO budou doplněna po projednání zprávy a zadání pro nový ÚP.

LEDEN 2026
Zpracoval: Bc. Jiří Pivoňka