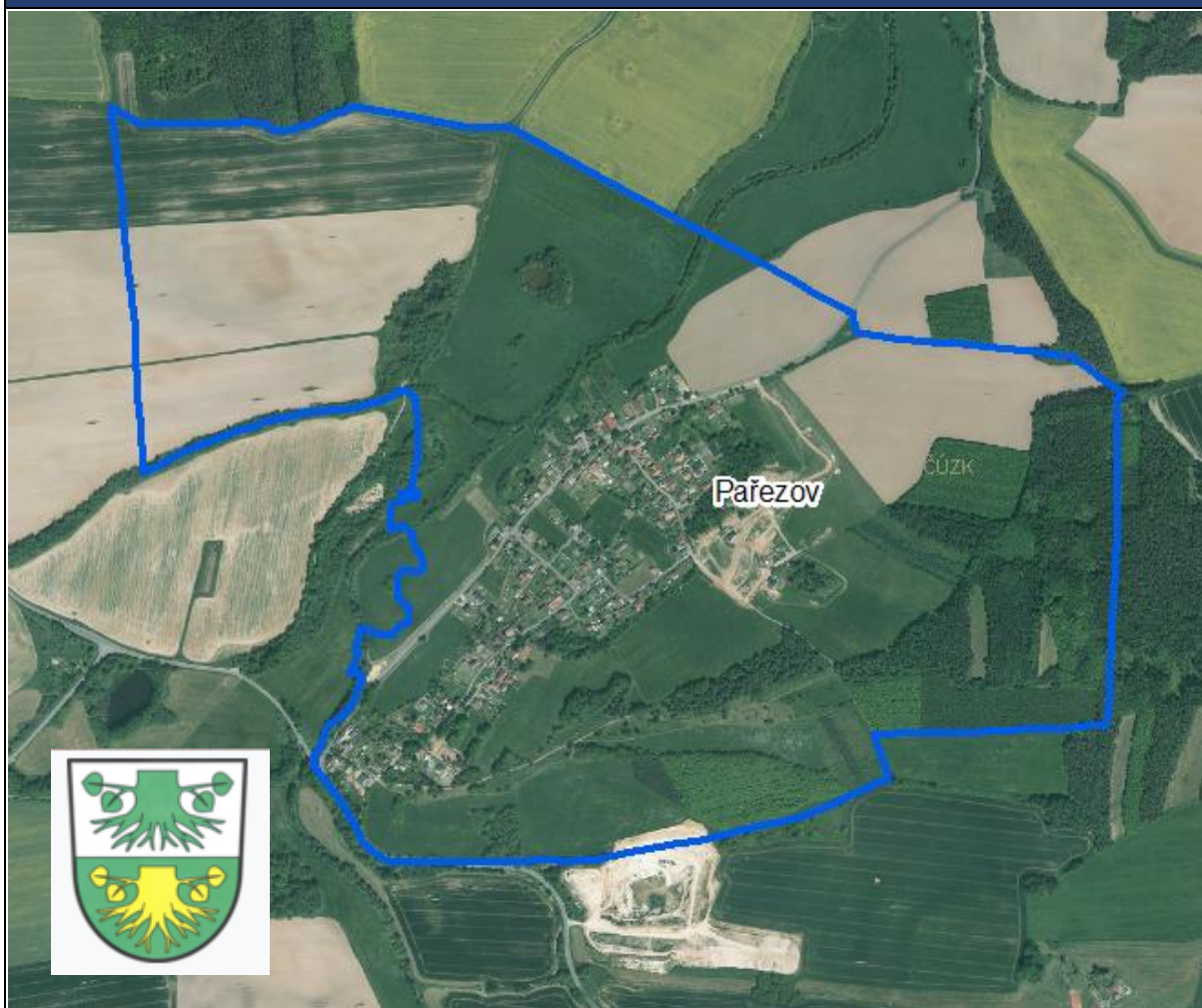


PAŘEZOV



ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBCI

statut	obec
působnost	obec I.
stavební úřad	Poběžovice
katastrální území	Pařezov
počet částí	1
rozloha v ha	217
počet obyvatel k 31.12.2023	106
zařazení dle závislosti	obec závislá na vybavenosti okolních obcí
stav ÚPD	územní plán Pařezov ve znění změny č. 1 (2024)
další podklady pro rozhodování v území	územní studie Pařezov – OZ nad Starým Pařezovem (2025)
další strategické dokumenty	Komplexní pozemková úprava – ANO Revize katastru – NE

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA OBCE

<https://www.novykramolin.cz/>

Obec Pařezov se nachází 7 km severozápadně od Domažlic v nadmořské výšce 420 m n. m.

Nevelká ves ležící ve svažitém terénu, poprvé připomínána k roku 1537, kdy byla pustá. Podél procházející komunikace je situováno několik starších přízemních a polopatrových objektů vesměs se štítovou orientací. Proti č.p. 6 stojí pamětní kříž z roku 1866. Zástavba je obecně bez výraznějších památkových a architektonických kvalit.

Obec Pařezov je obcí obsluhovanou, která je na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, školství, sociální služby, zaměstnání) závislá na Domažlicích a Poběžovicích.

PODKLADY PRO ROZBOR UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

HODNOTY NA ÚZEMÍ OBCE

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:

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:

- drobné sakrální stavby - především kapličky, křížky (pamětní kříže)
- jádro obce v prostoru návsi jako urbanisticky významný kompoziční prostor

Přírodní hodnoty

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

- půdy I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu
- funkční prvky územního systému ekologické stability
- zachovalé nivy v okolí vodních toků
- registrované významné krajinné prvky - stepní lada "Pařezovský kopec"
- systém mezí na řemenových parcelách dokladující historické osídlení pohraničí (např. u zaniklé obce Pleš)
- chráněné ložiskové území v jižní části obce částečně zasahuje z obce Ždánov
- krajinařsky významné kompoziční prvky - aleje, remízy, solitérní stromy, meze

Cenné biotopy sledované v rámci mapování biotopů soustavy Natura. Jedná se o plochy mimo lesní porosty, mimo vymezené plochy zvláště chráněných území a mimo I. a II. zóny CHKO Český les. Biotopy musí splňovat jedno kritérium reprezentativnosti A, B nebo kritérium zachovalosti A, B. Pro vymezení samostatné plochy v územním plánu je doporučeno vymezovat plochy od velikosti cca 500 m². Plochy budou upřesněny do zadání územního plánu.

- V1F (35), M1.1 (5), L2.2B (60)
- T1.1 (100)

ZJIŠTĚNÍ A VYHODNOCENÍ STAVU A VÝVOJE ÚZEMÍ, JEHO HODNOT A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

1. Širší územní vazby

Na území ORP Domažlice

Dostupnost
hraničního přechodu

Lísková (16 km)

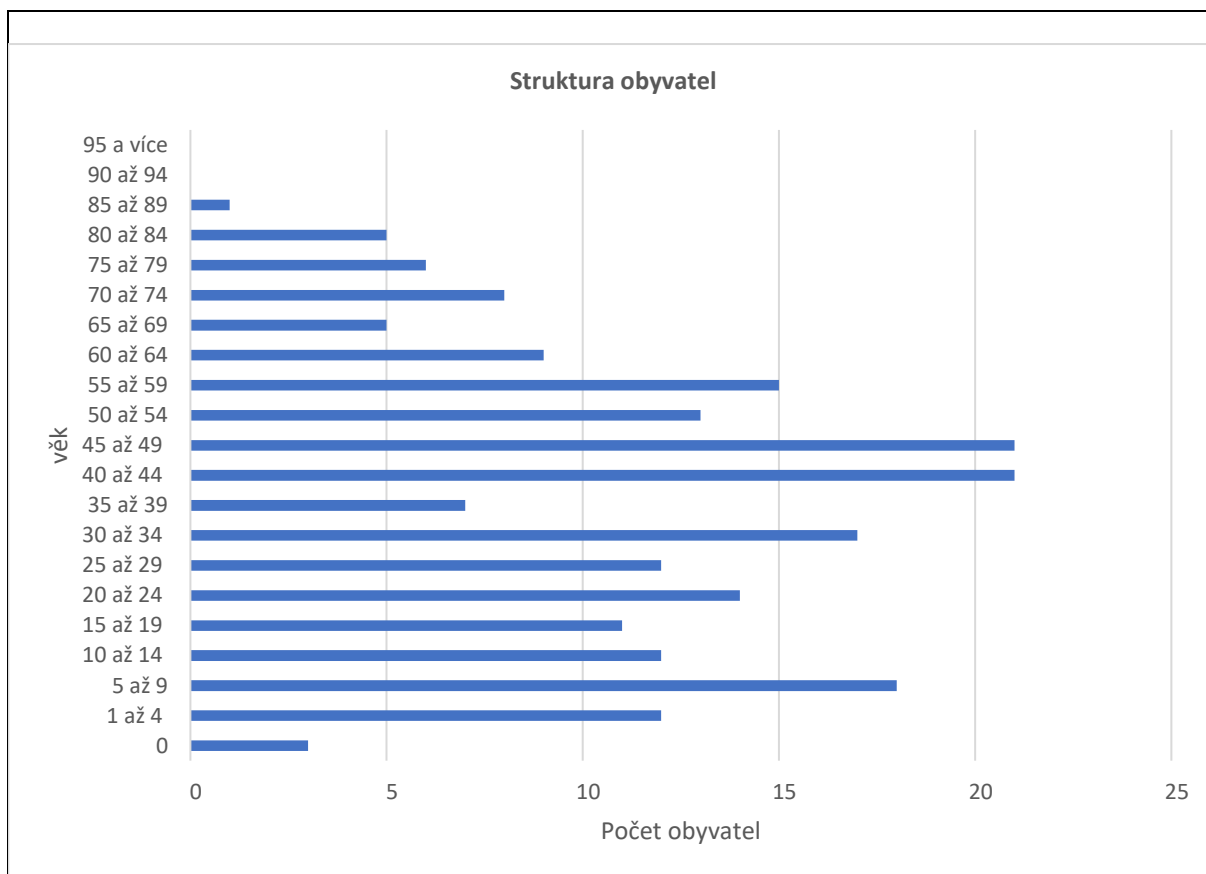
Hodnocení

0

Mimo území ORP Domažlice

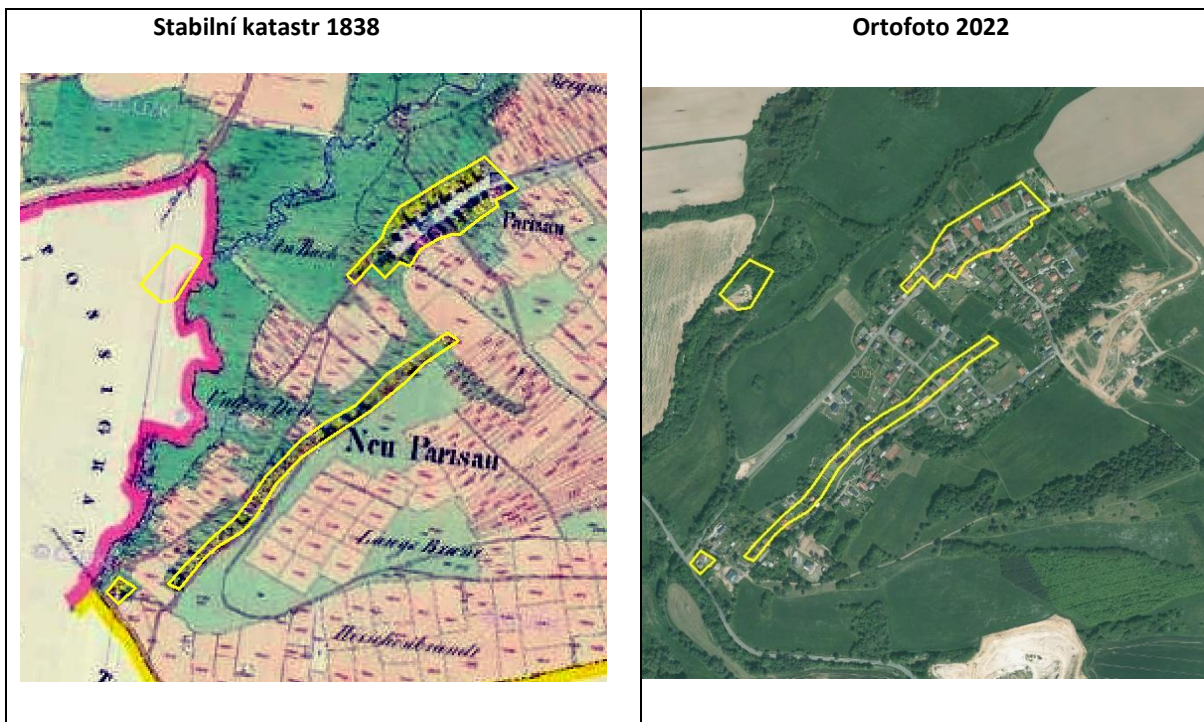
Dostupnost krajského města Plzně a hlavního města Prahy

	Silniční dopravou	Plzeň – 58 km za 0:55 hod Praha – 153 km za 1:53 hod	+
	Autobusovou dopravou	Plzeň – 1 přestupy Praha – 2 přestupy	0
	Železniční dopravou	Plzeň – 1 přestup Praha – 1 přestup	0
2. Prostorové a funkční uspořádání území			Hodnocení
3. struktura osídlení			
<i>Obce obsluhované, obsluhující, svébytné</i>	Obec Pařezov je obcí obsluhovanou, která je na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, školství, sociální služby, zaměstnání) závislá na Domažlicích a Pobežovicích.		ukazatel není hodnocen
<i>Obce ležící ve funkčně urbanizovaných územích (obce (FUA))</i>	Obec leží v dosahu místního pracovištního systému (Domažlic) a jsou zahrnuty do FUA, tzn. obyvatelé mají zvláště silnou vazbu na pracoviště v Domažlicích.		+
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ:			
<i>Charakteristika zástavby</i>		V obci se nachází individuální zástavba rodinných domů, která se pomalu rozrůstá o nové obytné zóny. Dominantou obce je budova dnes obecního úřadu. Přírodní dominantou je Pařezovský kopec. Územní plán reguluje výšku nové zástavby na max. 1PP, 1,5 – 2 NP dle umístění. Územní plán nepovoluje realizovat zde domy typu bungalow.	
<i>Hustota zástavby</i>		Hustota zástavby je optimální. U objektů je dostatek prostoru pro zahrady a soukromou zeleň.	
<i>Veřejné prostory včetně jejich dostupnosti</i>		Hlavní dopravní tah obcí je dostatečně široký bez řešených chodníků. Vzhledem k postupně se rozšiřujícímu se sídlu jsou veřejné prostory často nedostatečně řešené, nepřehledné, úzké. V nové obytné zóně je již veřejný prostor vymezený v dostatečně šíři.	
<i>Funkční uspořádání sídla:</i>	Obytné zóny	Obytná funkce převládá nad ostatními funkcemi.	
	Veřejná vybavenost	V obci se nachází dětské a víceúčelové hřiště. V budově obecního úřadu se nachází hospoda a společenský sál.	
	Výrobní a průmyslové zóny	V obci se nenachází.	
	Rekreační zóny	V obci se nenachází. V území se nachází naučná stezka „Pařezovský kopec“, kterou lze využít ke krátkodobé rekreaci v přírodě.	
STRUKTURA OSÍDLENÍ:			
<i>Hustota osídlení</i>		48,85 obyv./km ² – nízká hustota – venkovská oblast	
<i>Sociálně-ekonomická struktura</i>		V obci nejsou pracovní příležitosti. Nejvíce obyvatel dojíždí za zaměstnáním do pracovištního centra Domažlice, po něm následuje Klenčí p. Č.	
<i>Kvalita prostředí obce</i>		Pařezov je klidná venkovská obec na úpatí Českého lesa, která se postupně rozvíjí formou nové bytové výstavby. Vyznačuje se vysokým podílem zeleně v intravilánu i okolní krajině, což zajišťuje příznivé podmínky pro bydlení i rekreaci.	
<i>Demografická struktura</i>		Počet obyvatel, saldo migrace a vývoj přirozeného přírůstku stoupá. Index stáří je výrazně pod průměrem ORP Domažlice. Nejvíce obyvatel je zastoupeno ve věkové skupině 40 - 44, 45 - 49 let. Průměrný věk obyvatel je 36,841. Demografická situace vypadá velmi příznivě. To jsou ukazatele, které svědčí o tom, že obec má dobré vyhlídky do budoucna.	



Historické a kulturní souvislosti

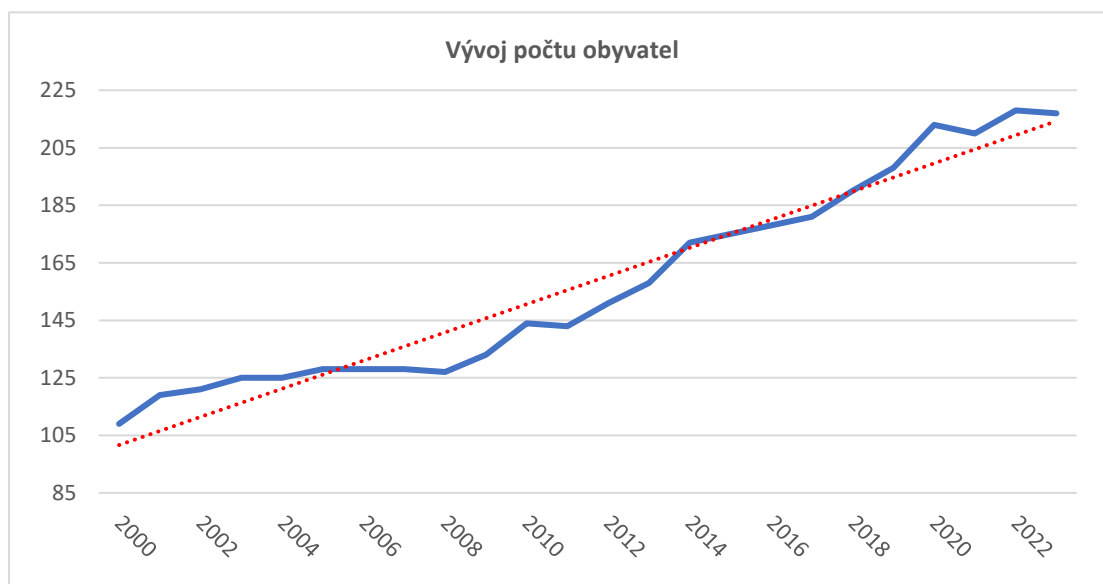
Obec se skládá ze dvou historických částí – Starého Pařezova a Nového Pařezova. Každá z těchto částí má vlastní vývoj, který nakonec vyústil ve sloučení do jedné obce. Starý Pařezov je poprvé zmiňován v roce 1537, tehdy však jako pustá ves náležející k panství Ronšperk (dnešní Poběžovice). V průběhu času byla oblast znovu osídlena – kolem roku 1700 došlo k obnovení vesnice na místě původní, zaniklé osady, a to na pozemcích vymýcených z panského lesa. Nově založená vesnice si ponechala název podle původní osady – Starý Pařezov. Nový Pařezov se objevuje později, první zmínka pochází z roku 1757. Vznikl jako samostatná osada, která rovněž spadala pod panství Poběžovice. Obě obce se postupně rozvíjely samostatně, i když je spojoval blízký geografický a historický původ. K oficiálnímu sloučení Starého a Nového Pařezova do jedné obce došlo dne 24. listopadu 1990. Od té doby vystupují jako jednotná obec pod názvem Pařezov.



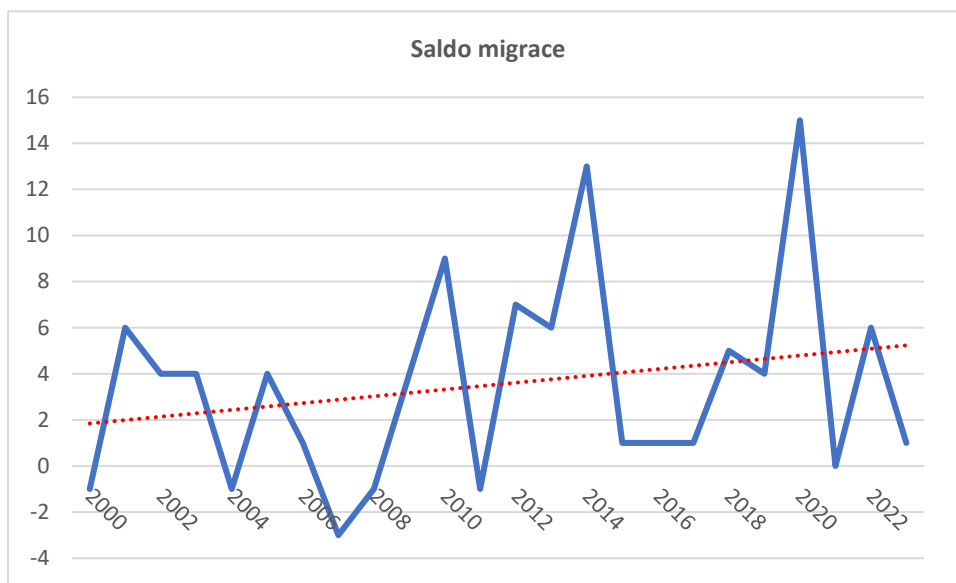
Hodnocení

Celkově je Pařezov obec s kvalitním životním prostředím, stabilním a řízeným rozvojem a příznivou demografií. Její slabší stránkou je dopravní a občanská infrastruktura, která neodpovídá plně současným potřebám obyvatel. I přesto má obec velmi dobrý potenciál pro další udržitelný růst.

4. Sociodemografické podmínky a bydlení		Hodnocení
Vývoj počtu obyvatel	stoupající	-



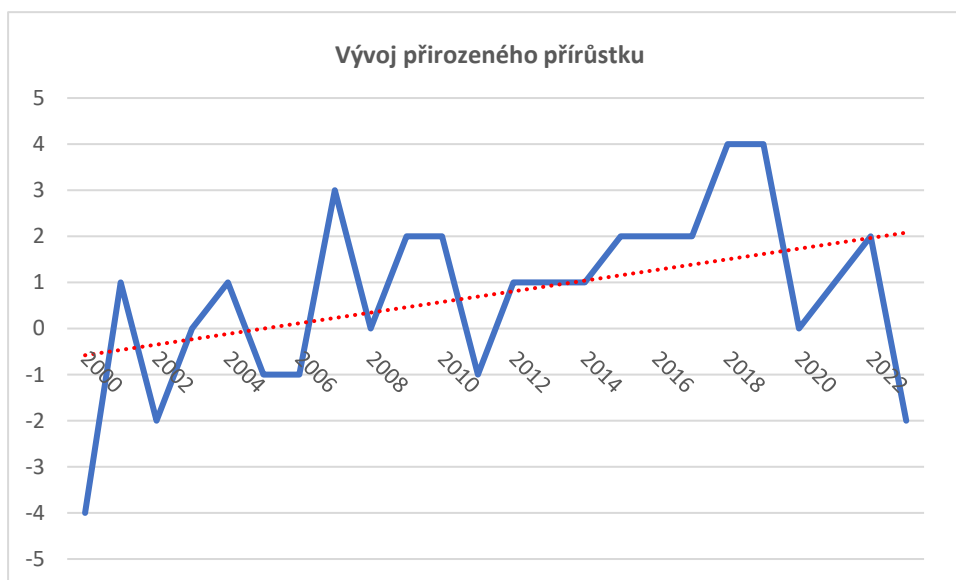
Saldo migrace	stoupající	+
---------------	------------	---



Vývoj přirozeného přírůstku

stoupající

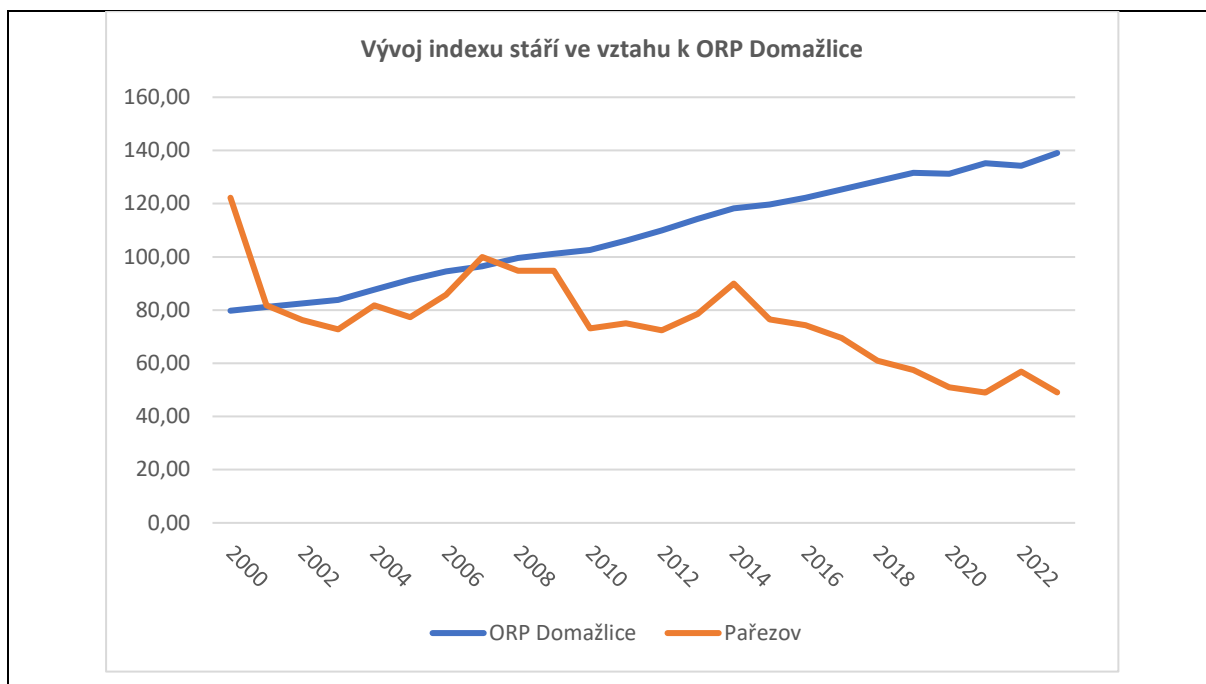
+



Vývoj indexu stáří ve vztahu k ORP Domažlice

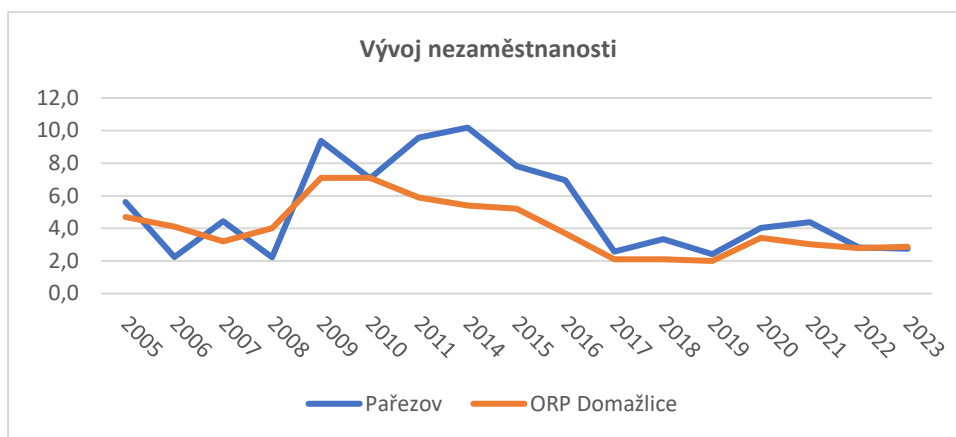
výrazně pod průměrem ORP Domažlice

+



<i>Připravované plochy k bydlení v ÚP</i>	Obec má dostatek ploch k bydlení umožňující výstavbu RD.	+
<i>Vývoj počtu dokončených bytů</i>	vyrovnaný	0
5. Příroda a krajina		Hodnocení
<i>Koeficient ekologické stability</i>	činí 1,29 (vcelku vyvážená krajina)	0
<i>Přítomnost chráněných území</i>	Na území obce je registrován významný krajinný prvek - stepní lada pařezovský kopec. Tento prvek je plošně relativně rozsáhlý a z hlediska ochrany přírody významný.	+
<i>Prvky rozptýlené a doprovodné zeleně v krajině (RDZ)</i>	na území obce je dostatek RDZ	+
6. Vodní režim		Hodnocení
<i>Zranitelná oblast vodního režimu</i>	obec není zahrnuta do zranitelné oblasti	0
<i>Ochranné pásmo vodních zdrojů</i>	pro rozvoje obce není limitující	0
<i>Záplavové území</i>	Je stanovena hranice Q100, která částečně zasahuje do zastavěného území a zahrnuje několik stavebních objektů, dále je vymezeno území ohrožené zvláštními povodněmi a aktivní zóna záplavového území.	-
<i>Odvodněné území niv</i>	téměř veškeré nivy jsou odvodněny, ale nejsou zorněny	0
7. Horninové prostředí		Hodnocení
<i>Zdroje nerostných surovin</i>	V jižní části území zasahuje ložisko živcových surovin s vymezeným dobývacím prostorem. V současné době zde probíhá těžba, která není pro obec ohrožující či limitující.	+
<i>Ohrožení těžbou</i>	obec není ohrožena těžbou	0

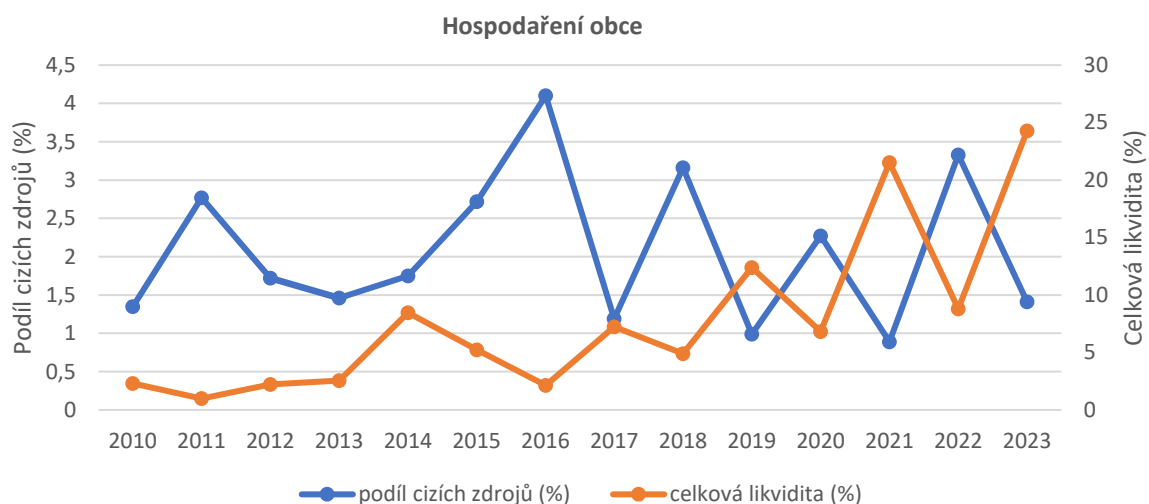
<i>Výskyt poddolovaných území</i>	V jižní části území se nachází poddolované území, které není pro obec limitující	0
8. Kvalita životního prostředí		Hodnocení
<i>Hodnoty radonového rizika</i>	území obce neleží v oblasti s vysokým radonovým rizikem	0
<i>Zdroje znečištění</i>	v obci není významný zdroj znečištění	+
<i>Stoupající doprava</i>	na území obce nebylo provedeno sčítání dopravy	0
9. Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa		Hodnocení
<i>Třída ochrany dle BPEJ</i>	převažují půdy s vyšší třídou ochrany ZPF	+
<i>Odvodněné pozemky</i>	odvodněné jsou téměř jen pozemky s vyšší třídou ochrany ZPF	+
<i>Ohrožení větrnou erozí</i>	zemědělská půda není ohrožena větrnou erozí	0
<i>Ohrožení vodní erozí</i>	na území se nachází dva půdní bloky extrémně ohrožené vodní erozí	-
<i>Lesy hospodářské, ochranné a zvláštního určení</i>	Plochy lesů zaujímají 16,6 % území obce. Za posledních 10 let se plochy lesů na území obce téměř zdvojnásobily, proto bude ukazatel hodnocen nulou.	0
<i>Ohrožení kůrovcem</i>	lesy na území obce jsou jen minimálně ohroženy kůrovcem, zasaženy jsou pouze malé plošky lesa	-
10. Občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství		Hodnocení
<i>Občanská vybavenost</i>	Obec nemá školské zařízení. V obci se nachází víceúčelové hřiště, hospoda a kulturní dům. V obci působí sbor dobrovolných hasičů.	0
<i>Vhodné prostory pro konání veřejných akcí</i>	Obec má vhodné prostory pro konání veřejných akcí, dále má v územním plánu vymezené plochy přestavby veřejného prostranství v návaznosti na náves obce.	+
11. Dopravní infrastruktura včetně její dostupnosti		Hodnocení
<i>Dopravní dostupnost</i>	Obcí prochází silnice III. třídy, v blízkosti je napojení na silnici II. třídy ve směru na Postřekov. Železnice v obci není přítomna.	-/0
12. Technická infrastruktura včetně její dostupnosti		Hodnocení
<i>Technická infrastruktura</i>	Zásobování vodou je vyhovující. Část kanalizace a veřejného osvětlení potřebuje rekonstrukci. Obec není plynofikována.	0
13. Ekonomické a hospodářské podmínky		Hodnocení
<i>Vývoj nezaměstnanosti</i>	hodnoty jsou převážně nad průměrem ORP Domažlice	-



Hospodaření obce

celková likvidita je 24,3 %, podíl cizích zdrojů k celkovým aktivům je 1,41 %

+



Dostupnost ploch pro podnikání

vzhledem k charakteru a velikosti obce není potřeba plochy pro podnikání vymezovat

0

Daňová výtežnost

činí 15,0 (průměr za ORP Domažlice činí 20,6)

-

14. Rekreační a cestovní ruch

Hodnocení

Turistické cíle

obec nemá významný turistický cíl

0

Veřejné koupaliště

obec nemá koupaliště

-

Cyklotrasa, cyklostezka, naučná stezka

obcí neprochází cyklostezka ani cyklotrasa

-

Ubytovací zařízení

v obci nejsou možnosti ubytování

-

15. Bezpečnost a ochrana obyvatel

Hodnocení

Povodňové riziko

V obci se nachází ohrožené objekty – obytné budovy. Na území je vymezeno záplavové území Q5, Q20, Q100, aktivní zóna záplavového území a území ohrožené zvláštními povodněmi.

-

Zdroje znečištění

v obci není významný zdroj znečištění

-

Stoupající doprava

na území obce nebylo provedeno sčítání dopravy

0

ROZBOR UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ	
ZJIŠTĚNÍ A VYHODNOCENÍ POZITIV A NEGATIV	
POZITIVA (+)	NEGATIVA (-)
HOSPODÁŘSKÉ PROSTŘEDÍ	
1. ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY	
+ dobrá dostupnost města Plzně a Prahy silniční dopravou	
2. PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ	
3. STRUKTURA OSÍDLENÍ	
+ obce ležící ve funkčně urbanizovaných územích (obce (FUA))	
11. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI	
	- dopravní dostupnost
12. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI	
	- technická vybavenost
13. EKONOMICKÉ A HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY	
+ hospodaření obce	- hodnoty vývoje nezaměstnanosti jsou nad průměrem ORP Domažlice - daňová výtěžnost
SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL ÚZEMÍ	
2. PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ	
3. STRUKTURA OSÍDLENÍ	
+ obce ležící ve funkčně urbanizovaných územích (obce (FUA))	
4. SOCIODEMOGRAFICKÉ PODMÍNKY A BYDLENÍ	
+ stoupající vývoj počtu obyvatel + stoupající saldo migrace + vývoj přirozeného přírůstku + index stáří výrazně pod průměrem ORP Domažlice + dostatek pozemků k výstavbě RD	
10. OBČANSKÁ VYBAVENOST VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI	
+ vhodné prostory pro konání veřejných akcí	
11. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI	
12. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI	
14. REKREACE A CESTOVNÍ RUCH	
	- obec nemá koupaliště - bez napojení na turistické trasy a cyklotrasy - v obci není možnost ubytování
15. BEZPEČNOST A OCHRANA OBYVATEL	
	- záplavové území
ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	
5. PŘÍRODA A KRAJINA	
+ přítomnost chráněných území	

+ dostatek RDZ		
6. VODNÍ REŽIM		
	- OP vodního zdroje - záplavové území	
7. HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ		
+ ložisko živcových surovin s vymezeným dobývacím prostorem		
8. KVALITA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ		
+ v obci není významný zdroj znečištění		
9. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA		
+ převažují půdy s vyšší třídou ochrany ZPF	- výskyt kůrovcové kalamity	
+ převažují odvodněné pozemky vyšších tříd ochrany ZPF	- výskyt vodní eroze	
VYHODNOCENÍ VYVÁŽENOSTI ÚZEMNÍCH PODMÍNEK A JEDNOTLIVÝCH OBLASTÍ MEZI SEBOU		
HOSPODÁŘSKÝ	SOCIÁLNÍ	ŽIVOTNÍ
1 -	3 +	2 +
<p>Obec má vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj území. Obec se ve svém rozvoji zaměří na posílení technické a dopravní infrastruktury.</p>		

HLAVNÍ POŽADAVKY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ
<p>Požadavky vyplývající ze ZÚR Plzeňského kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 4</p> <ul style="list-style-type: none"> - OR6 Rozvojová osa Bor (dálnice D5) – Domažlice – <i>bude prověřeno územní studií ÚS01</i> - Územní studie ÚS01 – silnice Domažlice – Bor (tzv. Českoleská tangenciála) – <i>územní studie není zatím zpracována</i> - Regionální ÚSES – RB 369 a RK 211 – <i>v platném ÚP zpracováno</i> - KRO3 – Chodská pahorkatina - <i>zpracovat do ÚP</i> - požadavky vyplývající z SOB10 a SOB11 vymezených v PÚR ČR – <i>zpracovat</i> <p>Požadavky/úkoly/problémy k řešení v ÚPD</p> <p>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 lokalitách s možností výstavby více rodinných domů, zpracovatel prověří možnost stanovení etapizace, jako podmínky pro rozhodování v území. Etapizace bude spočívat ve vybudování dopravní a technické infrastruktury s odpovídajícím veřejným prostranstvím a až následnou výstavbou rodinných domů. Etapizace může rovněž stanovit k zastavitelným plochám pořadí (prioritu), v jakém se začnou využívat. 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.</p>

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 územního plánu náležité odůvodnění a navrhne kompenzační opatření, které eliminuje znehodnocení či poškození konkrétní přírodní hodnoty.

Obec Pařezov je obcí obsluhovanou, která je na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, školství, sociální služby, zaměstnání) závislá na Domažlicích a Poběžovicích.

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

Obec má vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj území.

Při zpracování územního plánu:

- bude zpracován plán společných zařízení z komplexních pozemkových úprav

Provéřit, které záměry z plánů společných zařízení lze převzít jako veřejně prospěšné stavby a opatření a které budou stabilizovány jako realizované.

1. zmírnění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad

- šířky veřejných prostranství ve stabilizovaných plochách jsou v některých lokalitách poddimenzované (výrazně užší než 8 m s komunikací pro obousměrný provoz). Zpracovatel prověří možné způsoby zkapacitnění veřejných prostranství.

2. zmírnění nebo omezení vzájemných střetů záměrů na provedení změn v území,

- nebyly zjištěny vzájemné střety záměrů v území

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

- potřeba ochrany zmeliorovaných vodních toků, 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 Konceptci na ochranu před následky sucha pro území České republiky

PROBLÉMY, KTERÉ NELZE ŘEŠIT V ÚPD

- stav kanalizace – část vyžaduje rekonstrukci (dřívější dotazníkové šetření)