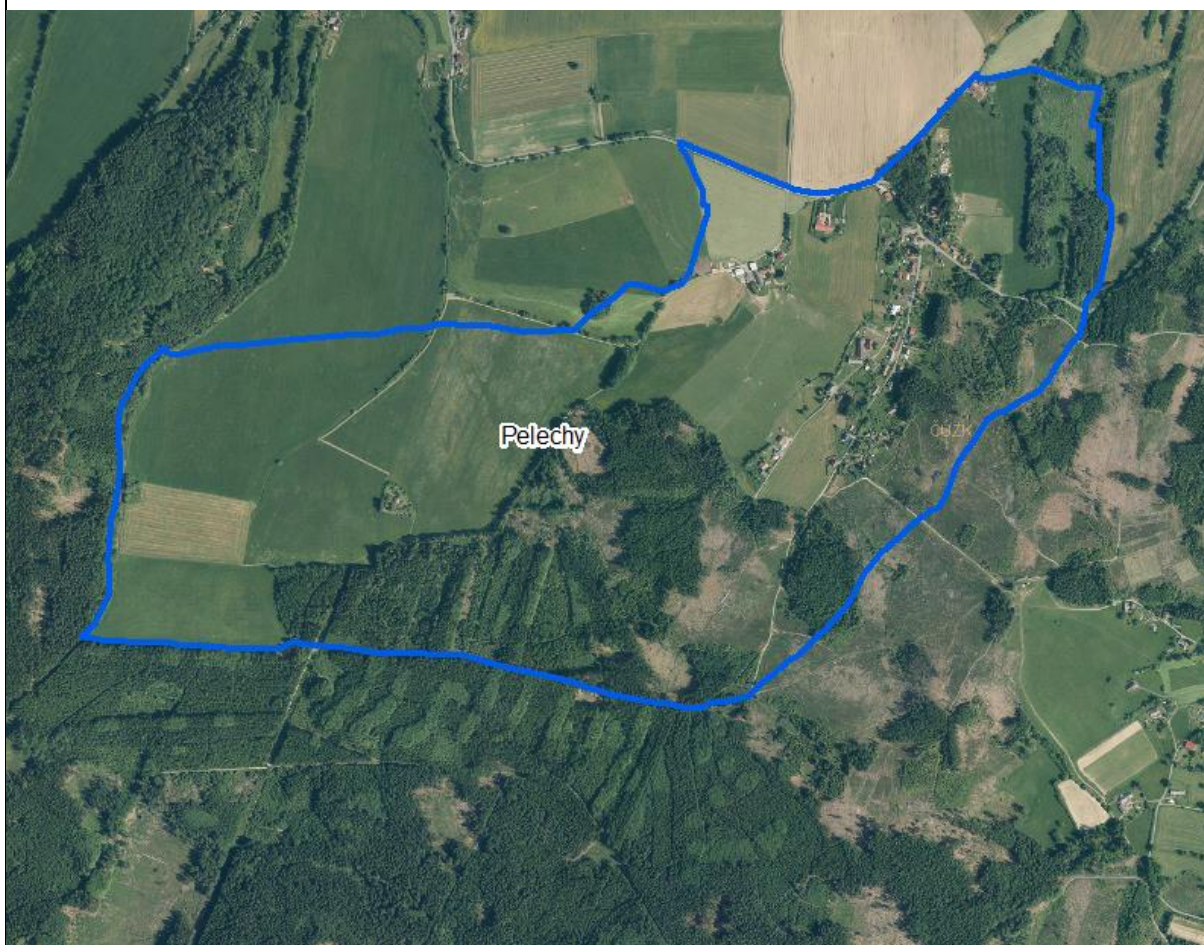


PELECHY



ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBCI

statut	obec
působnost	obec I.
stavební úřad	Domažlice
katastrální území	Pelechy
počet částí	1
rozloha v ha	167,9
počet obyvatel k 31.12.2023	79
zařazení dle závislosti	obec závislá na vybavenosti okolních obcí
stav ÚPD	územní plán Pelechy (2020)
další podklady pro rozhodování v území	-
další strategické dokumenty	Komplexní pozemková úprava – zahájena Revize katastru – NE

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA OBCE

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

Obec Pelechy se nachází 6 km jižně od Domažlic v nadmořské výšce 574 m n. m.

Nevelká ves ležící v mírně svažitém terénu. Vznikla mezi lety 1768 – 1789. Původní zástavba, tvořená několika přízemními domy s nízkými polopatrovými střechami a s okapovou orientací, leží podél přístupové cesty. K nejhodnotnějším z nich patří např. č.ev. 2. U č.p. 38 a 31 stojí pamětní kříže, další z roku 1303 je situován v zahradě proti č.p. 26. Nad vsí u lesa stojí nevelká zděná kaple.

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

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 kaplička a křížky (pamětní kříže)
- vesnická chalupa čp. 1, 13, 28 a ev. č. 2
- významný vyhlídkový bod nad obcí

Přírodní hodnoty

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

- funkční prvky územního systému ekologické stability
- zachovalé nivy v okolí vodních toků
- mokřady a prameniště
- krajinařsky významné kompoziční prvky - aleje, remízy, solitérní stromy, meze

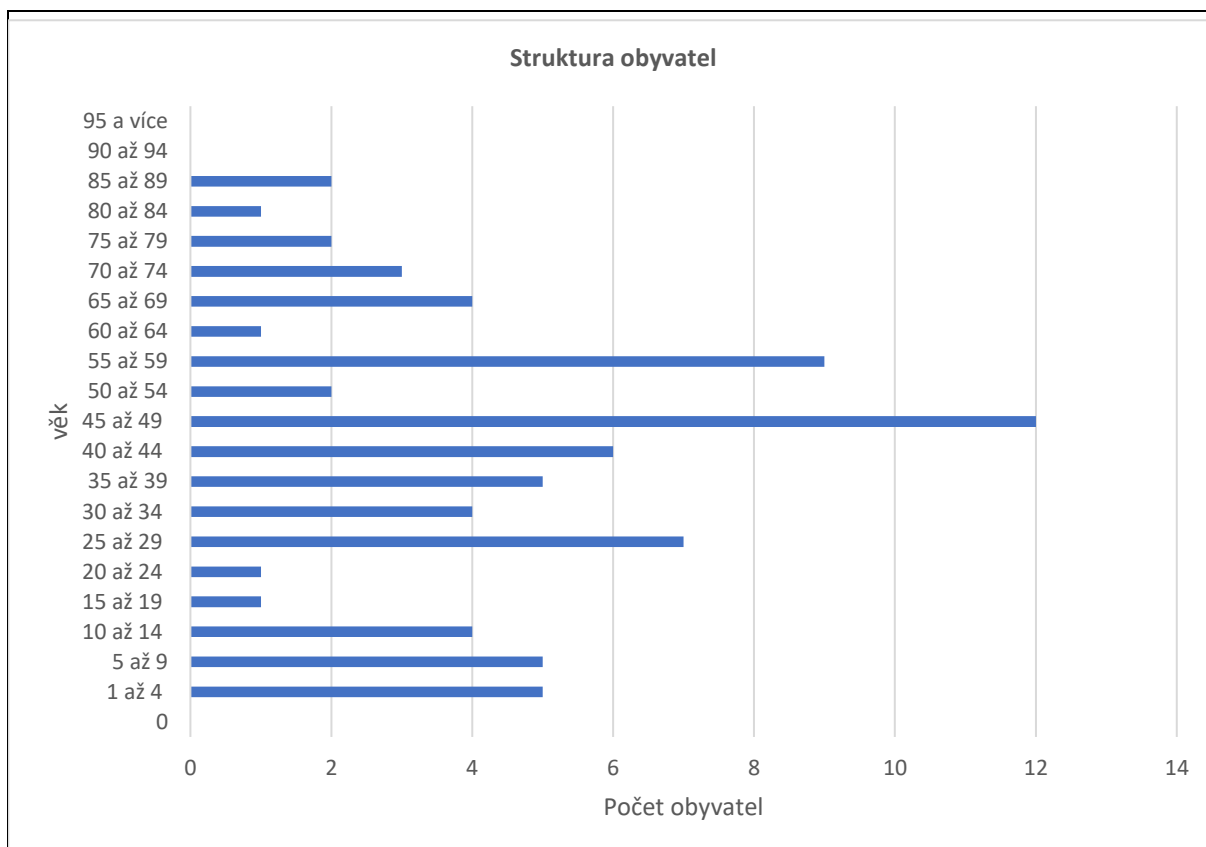
Cenné biotopy sledované v rámci mapování biotopů soustavy Natura. Jedná se o plochy mimo lesní porosty, mimo vymezené plochy zvláště chráněných území a mimo I. a II. zóny CHKO Český les. Biotopy musí splňovat jedno kritérium reprezentativnosti A, B nebo kritérium zachovalosti A, B. Pro vymezení samostatné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

- v území se nevyskytují

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


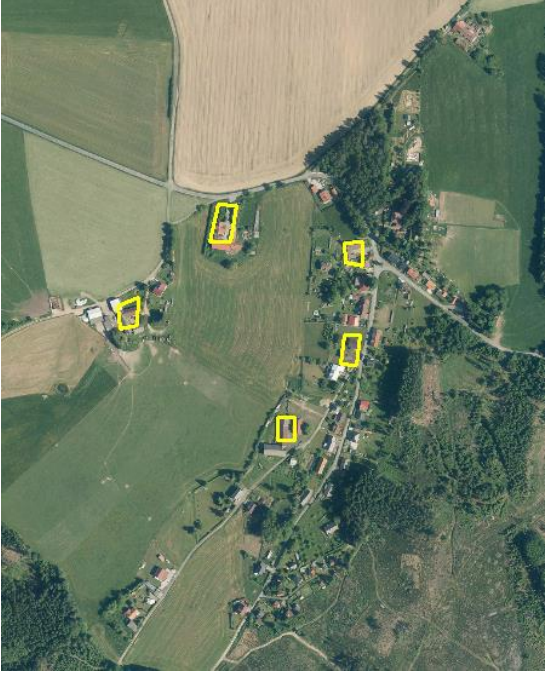

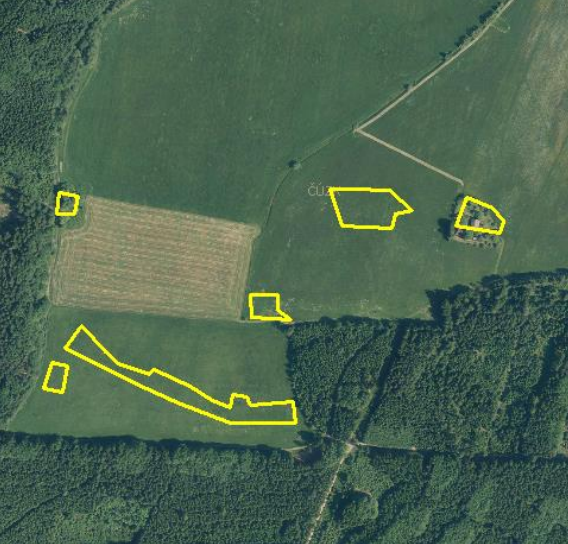
1. Širší územní vazby			Hodnocení
Na území ORP Domažlice	Dostupnost hraničního přechodu	Folmava (12 km)	0
Mimo území ORP Domažlice	Dostupnost krajského města Plzně a hlavního města Prahy		0
	Silniční dopravou	Plzeň – 64 km za 1:01 hod	

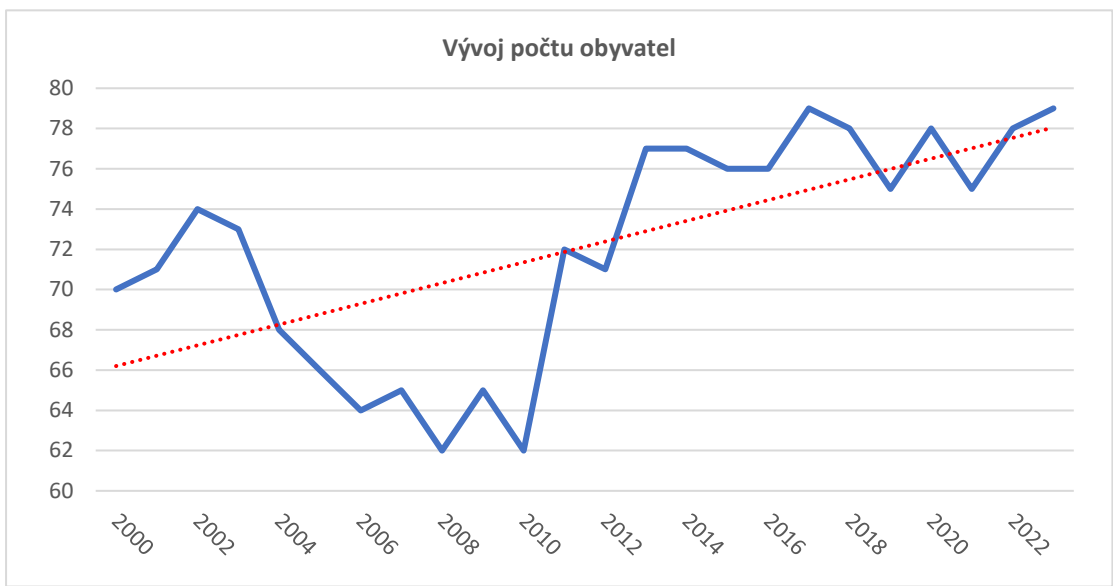
		Praha – 160 km za 1:59 hod	
	Autobusovou dopravou	Plzeň – 1 přestupy Praha – 2 přestupy	0
	Železniční dopravou	Plzeň – 1 přestup Praha – 1 přestup	0
2. Prostorové a funkční uspořádání území			Hodnocení
3. struktura osídlení			
<i>Obce obsluhované, obsluhující, svébytné</i>	Obec Pelechy je obcí obsluhovanou, která je na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, školství, sociální služby, zaměstnání) závislá na Domažlicích a Kdyni.		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 je zástavba typicky vesnická s ulicovým uspořádáním podél hlavní komunikace a místních komunikací. Převažují rodinné domy, bývalé chalupy a rekreační objekty. Územní plán reguluje budoucí zástavbu, která musí splňovat venkovský charakter s výškou do max. 2 NP a podkrovím. Dominantou obce je budova bývalé školy, dnes zde působí obecní úřad, hospoda se společenským sálem a obchod.		
<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 ulice podél silnice je dostatečně široká, v části je vybudován jednostranný chodník. Ostatní ulice jsou užší, ale pro stávající provoz dostačující.		
<i>Funkční uspořádání sídla:</i>	Obytné zóny	Obytná funkce převládá nad ostatními funkcemi.	
	Veřejná vybavenost	Veřejná vybavenost se soustřeďuje v centrální části obce (OÚ, obchod, hospoda), což zaručuje dobrou dostupnost pro všechny obyvatele.	
	Výrobní a průmyslové zóny	V obci působí soukromý zemědělec. Areál se soustřeďen mimo zástavbu.	
	Rekreační zóny	V jižní části obce se nachází chatařská oblast.	
STRUKTURA OSÍDLENÍ:			
<i>Hustota osídlení</i>	47,05 obyv./km ² – nízká hustota – venkovská oblast		
<i>Sociálně-ekonomická struktura</i>	V obci nejsou pracovní příležitosti. Do obce přijíždí 1 člověk za zaměstnáním v sekundárním sektoru (průmysl, stavebnictví). Nejvíce obyvatel dojíždí za zaměstnáním do pracovištního centra Domažlice.		
<i>Kvalita prostředí obce</i>	V obci je klidné, málo zatížené venkovské prostředí s dobrou krajinářskou hodnotou.		
<i>Demografická struktura</i>	Počet obyvatel a vývoj přirozeného přírůstku stoupá, saldo migrace je vyrovnaná. Index stárí se pohybuje v posledních letech pod průměrem ORP Domažlice. Nejvíce obyvatel je zastoupeno ve věkové skupině 45 - 49 let. Průměrný věk obyvatel je 42,728. Celkově jde o obec s dobrými předpoklady pro další rozvoj a demografickou stabilitu.		



Historické a kulturní souvislosti

Obec Pelechy, nacházející se v okrese Domažlice v Plzeňském kraji, vznikla mezi lety 1768 a 1789 jako součást koutského panství. Původně šlo o několik osamocených statků roztroušených na úbočí horského masivu v blízkosti lesa. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1789. Název obce se v historických dokumentech objevuje také jako „Pelechny“, německy „Pelechen“ nebo „Bernloch“, což znamená „pelech“ či „jeskyně“—pravděpodobně odkazující na polohu obce v lesnaté a odlehlé krajině. V roce 1869 žilo v obci 324 obyvatel, avšak v průběhu 20. století došlo k výraznému úbytku populace, zejména po druhé světové válce, kdy byla většina německých obyvatel odsunuta. V letech 1850–1950 byly Pelechy součástí obce Tlumačov. Od roku 1961 do roku 1990 patřily k obci Stráž. V roce 1990 se Pelechy staly samostatnou obcí.

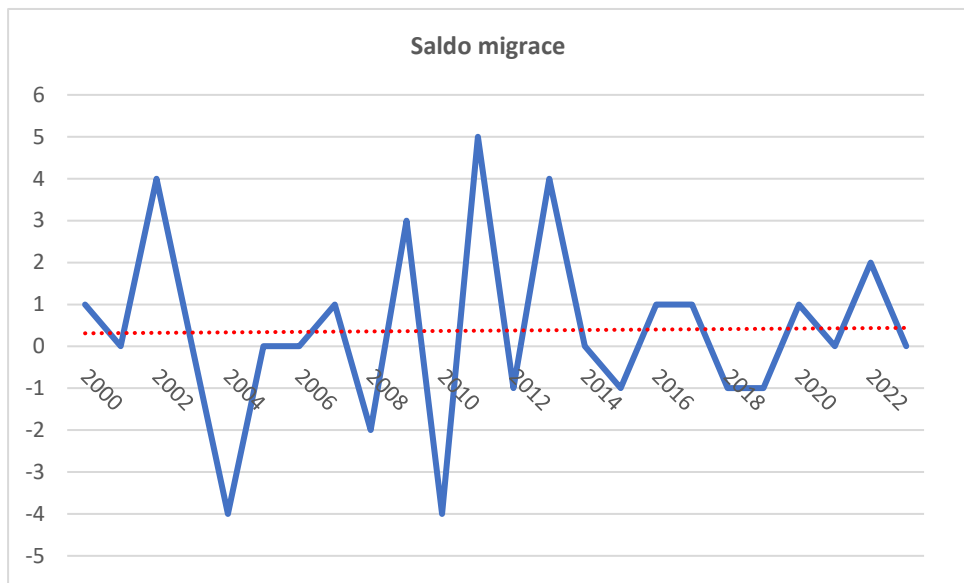
<p style="text-align: center;">Stabilní katastr 1838</p>  <p style="text-align: center;">Pelechy</p>	<p style="text-align: center;">Ortofoto 2022</p>  <p style="text-align: center;">Pelechy</p>	
 <p style="text-align: center;">Šnory</p>	 <p style="text-align: center;">Šnory</p>	
Hodnocení		
<p>Jedná se o pátou nejmenší obec v ORP Domažlice, přesto má obec Pelechy příznivé podmínky pro udržitelný rozvoj jako malá rezidenční obec s vysokou kvalitou prostředí. Rozvoj musí být koordinován ovšem s většími obcemi v okolí a zaměřen na udržení obytné atraktivity pro rodiny tradičního charakteru v harmonickém začlenění do krajiny.</p>		
4. Sociodemografické podmínky a bydlení	Hodnocení	
Vývoj počtu obyvatel	stoupající	+



Saldo migrace

vyrovnané

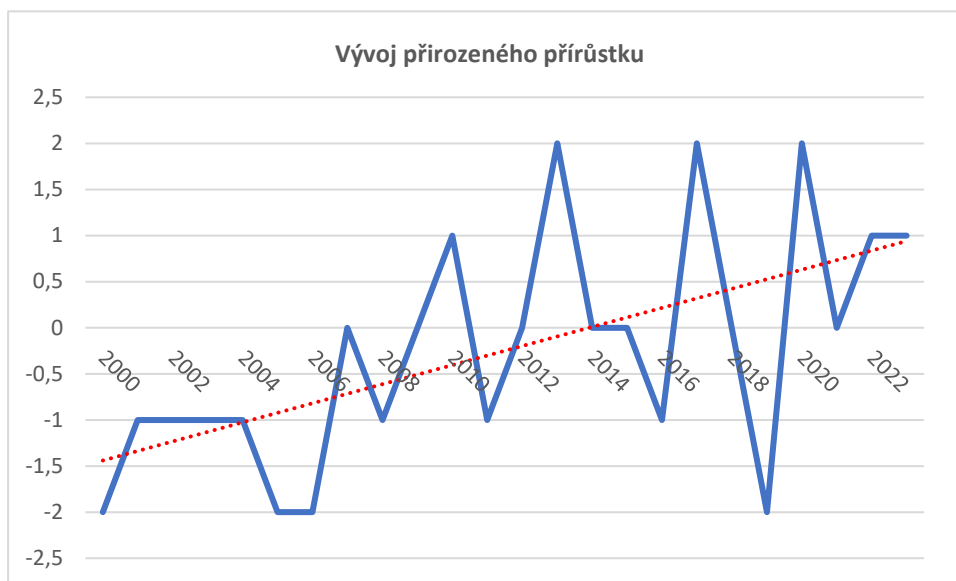
0



Vývoj přirozeného přírůstku

stoupající

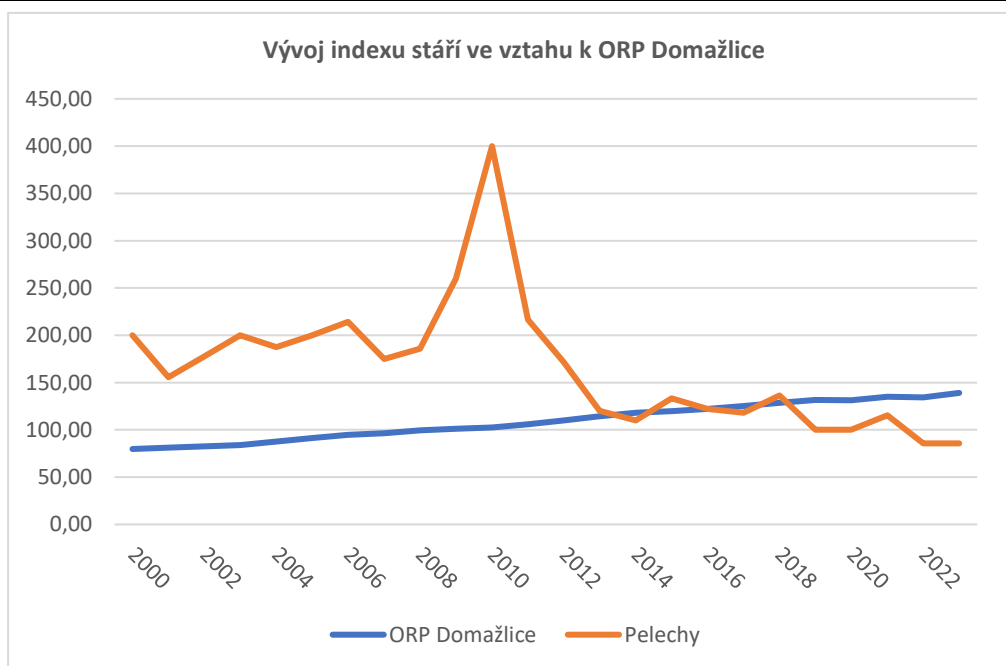
+



Vývoj indexu stáří ve vztahu k ORP Domažlice

V posledních letech spíše pod průměrem ORP Domažlice.

0



Připravované plochy k bydlení v ÚP

Obec má dostatek ploch k bydlení umožňující výstavbu RD.

+

Vývoj počtu dokončených bytů

stoupající

+

5. Příroda a krajina

Hodnocení

Koeficient ekologické stability

činí 11,2 (přírodní a přírodě blízká krajina)

+

Přítomnost chráněných území

vymezený přírodní park Český les

+

Prvky rozptýlené a doprovodné zeleně v krajině (RDZ)

RDZ se v území vyskytuje spíše sporadicky. Podél komunikací i meliorovaných vodotečí vzrostlá zezeň chybí. Vzhledem k tomu, že obec je značně zalesněna a na velké části se

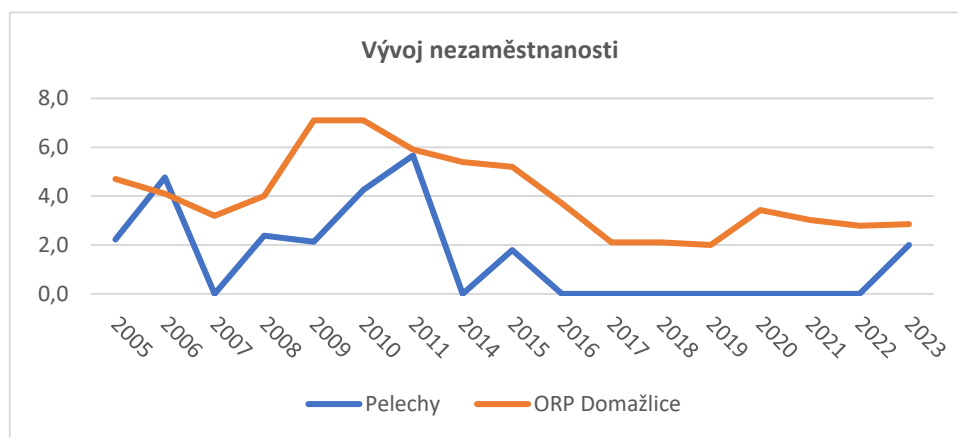
0

	nacházejí travní porosty, bude ukazatel hodnocen nulou.	
6. Vodní režim		Hodnocení
<i>Zranitelná oblast vodního režimu</i>	obec není zahrnuta do zranitelné oblasti	0
<i>Ochranné pásmo vodních zdrojů</i>	žádné není na území obce vymezeno	0
<i>Záplavové území</i>	není stanoveno	0
<i>Odvodněné území niv</i>	Veškeré nivy na území obce jsou odvodněny. Vzhledem k tomu, že na území obce je minimum orných ploch, bude ukazatel hodnocen nulou.	0
7. Horninové prostředí		Hodnocení
<i>Zdroje nerostných surovin</i>	v území se nevyskytují	0
<i>Ohrožení těžbou</i>	obec není ohrožena těžbou	0
<i>Výskyt poddolovaných území</i>	V území se nenachází	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 nižší třídy ochrany ZPF	0
<i>Odvodněné pozemky</i>	odvodněné jsou hlavně pozemky s nízkou třídou ochrany ZPF	-
<i>Ohrožení větrnou erozí</i>	zemědělská půda není ohrožena větrnou erozí	0
<i>Ohrožení vodní erozí</i>	území není ohroženo vodní erozí	0
<i>Lesy hospodářské, ochranné a zvláštního určení</i>	Plochy lesů zaujímají 39,3 % území obce.	+
<i>Ohrožení kůrovcem</i>	Lesy na území obce jsou silně ohroženy kůrovcem, nachází se zde plochy velkého rozsahu vytěžené v rámci kůrovcové kalamity.	-
10. Občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství		Hodnocení
<i>Občanská vybavenost</i>	Obec nemá školské zařízení. V obci se nachází hospoda, sál, obchod s potravinami, dětské, fotbalové a hasičské hřiště. V obci aktivně působí dobrovolní hasiči.	0
<i>Vhodné prostory pro konání veřejných akcí</i>	obec má vhodné prostory pro konání veřejných akcí	+
11. Dopravní infrastruktura včetně její dostupnosti		Hodnocení
<i>Dopravní dostupnost</i>	Obcí prochází pouze silnice III. třídy, napojení na silnici vyšší třídy není do okruhu 4 km od vsi. Železnice v obci není.	-
12. Technická infrastruktura včetně její dostupnosti		Hodnocení

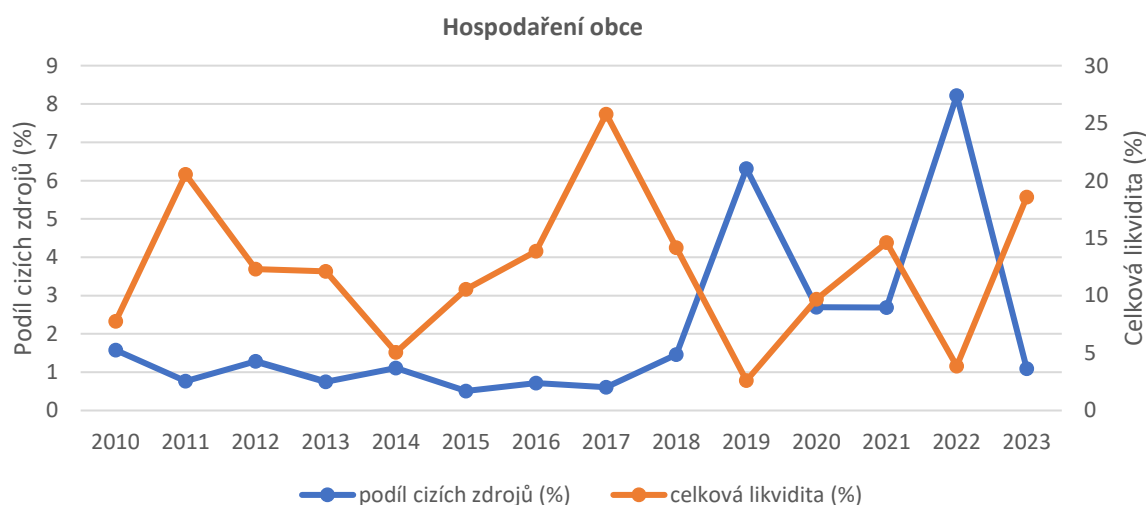
<i>Technická infrastruktura</i>	Vodovod v obci není. Kanalizace i veřejné osvětlení je vyhovující. Obec není plynofikována.	-
---------------------------------	---	---

13. Ekonomické a hospodářské podmínky	Hodnocení
--	------------------

<i>Vývoj nezaměstnanosti</i>	hodnoty jsou převážně pod průměrem ORP Domažlice	+
------------------------------	--	---



<i>Hospodaření obce</i>	celková likvidita je 18,06 %, podíl cizích zdrojů k celkovým aktivům je 1,09 %	+
-------------------------	--	---



<i>Dostupnost ploch pro podnikání</i>	V platném územním plánu má obec vymezené stávající i rozšiřující plochy smíšené výrobní. Vzhledem k charakteru a velikosti obce je toto dostačující.	+
---------------------------------------	--	---

<i>Daňová výtěžnost</i>	činí 16,1 (průměr za ORP Domažlice činí 20,6)	0
-------------------------	---	---

14. Rekreace a cestovní ruch	Hodnocení
-------------------------------------	------------------

<i>Turistické cíle</i>	Obec nemá významný turistický cíl.	0
------------------------	------------------------------------	---

<i>Veřejné koupaliště</i>	Obec nemá koupaliště, koupaliště Tlumačov je vzdáleno 1 km od obce.	+
---------------------------	---	---

<i>Cyklotrasa, cyklostezka, naučná stezka</i>	Obec je napojena na cyklotrasu, okrajem území prochází turistické trasy, obec má zpřístupněné okolí zpevněnými cestami.	+
<i>Ubytovací zařízení</i>	V obci je možnost ubytování v penzionu Chodská strážnice.	+
15. Bezpečnost a ochrana obyvatel		Hodnocení
<i>Povodňové riziko</i>	V území není povodňové riziko.	0
<i>Zdroje znečištění</i>	V obci není významný zdroj znečištění.	+
<i>Stoupající doprava</i>	Na území obce nebylo provedeno sčítání.	0

ROZBOR UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ	
ZJIŠTĚNÍ A VYHODNOCENÍ POZITIV A NEGATIV	
POZITIVA (+)	NEGATIVA (-)
HOSPODÁŘSKÉ PROSTŘEDÍ	
1. ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY	
2. PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ	
3. STRUKTURA OSÍDLENÍ	
+ obce ležící ve funkčně urbanizovaných územích (obce (FUA))	
11. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI	
	- nedostatečná dopravní dostupnost
12. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI	
	- nedostatečná technická infrastruktura
13. EKONOMICKÉ A HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY	
+ hospodaření obce + hodnoty nezaměstnanosti pod hodnotami ORP Domažlice + vymezené plochy pro podnikání	- hodnoty vývoje nezaměstnanosti jsou nad průměrem ORP Domažlice
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 přirozeného přírůstku + stoupající vývoj přirozeného přírůstku + dostatek pozemků k výstavbě RD + stoupající vývoj v počtu dokončených bytů	
10. OBČANSKÁ VYBAVENOST VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI	
+ vhodné prostory pro konání veřejných akcí	
11. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI	
	- nedostatečná dopravní dostupnost
12. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI	
	- nedostatečná technická infrastruktura
14. REKREACE A CESTOVNÍ RUCH	
+ veřejné koupaliště	

+ obec je napojena na řadu turistických i cyklistických stezek		
+ možnost ubytování		
15. BEZPEČNOST A OCHRANA OBYVATEL		
	- významný zdroj znečištění	
ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ		
5. PŘÍRODA A KRAJINA		
+ přítomnost chráněných území		
+ koeficient ekologické stability		
6. VODNÍ REŽIM		
7. HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ		
8. KVALITA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ		
+ v obci se nenachází zdroj znečištění		
9. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA		
+ 39,3 % území obce zaujímají lesy	- výskyt kůrovcové kalamity - odvodněné jsou hlavně pozemky s nízkou třídou ochrany ZPF	
VYHODNOCENÍ VYVÁŽENOSTI ÚZEMNÍCH PODMÍNEK A JEDNOTLIVÝCH OBLASTÍ MEZI SEBOU		
HOSPODÁŘSKÝ	SOCIÁLNÍ	ŽIVOTNÍ
1+	6 +	2+
<p>Obec Pelechy má slabší oblast hospodářského prostředí. Vzhledem k ukazatelům, které jsou hodnoceny negativně, není v možnostech obce tato negativa eliminovat. Obec se ve svém rozvoji zaměří na posílení veřejné infrastruktury.</p>		

HLAVNÍ POŽADAVKY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ
Požadavky vyplývající ze ZÚR Plzeňského kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 4
<ul style="list-style-type: none"> - SON1 Specifická oblast Český les – v platném ÚP zpracováno - Územní studie ÚS01 – silnice Domažlice – Bor (tzv. Českoleská tangenciála) – <i>územní studie není zatím zpracována</i> - Regionální ÚSES – okrajově RB 1051 – v platném ÚP zpracováno - Krajina KR04 – Všerubská vrchovina - zpracovat do ÚP - Požadavky vyplývající z SOB10 a SOB11 vymezených v PÚR ČR – zpracovat
Požadavky/úkolý/problémy k řešení v ÚPD
<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.</p>

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.).

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 náležitě odůvodnění a navrhne kompenzační opatření, které eliminuje znehodnocení či poškození konkrétní přírodní hodnoty.

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

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 musí být prověřena:

1. zmírnění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad
 - nebyly zjištěny závady
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
 - nebyly zjištěny negativní vlivy území

PROBLÉMY, KTERÉ NELZE ŘEŠIT V ÚPD