

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU STRÁŽ 2016 – 2021

Obec: Obec Stráž, Stráž 4, 344 01 Domažlice  
IČO: 253774

Zastoupená starostkou: Nikola Kinzlerová

Pořizovatel: Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a územního plánování  
nám. Míru 1, 344 01 Domažlice, Ing. Martina Královcová – referent

Zpracováno: leden 2022

Schváleno v zastupitelstvu obce dne:

.....  
razítko obce, podpis

Územní plán Stráž vydalo a schválilo zastupitelstvo obce Stráž dne 19.08.2016 a územní plán Stráž nabyl účinnosti dne 12.09.2016.

Zpráva o uplatňování územního plánu Stráž je vypracována podle § 55 odst. 1 až 8 zákona č. 183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon), v rozsahu § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

**Obsah:**

- a) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území;
- b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů;
- c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem;
- d) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona;
- e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny;
- f) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast;
- g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno;
- h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu;
- i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny;
- j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

**Příloha:** Schéma ke zprávě o uplatňování ÚP (celé území, detail)

**a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn, na základě kterých byl územní plán vydán (§5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

Územní plán Stráž nabyl účinnosti 12.09.2016, od této doby nebyla pořízena ani zahájena jeho změna. Správní území je tvořeno jedním katastrálním územím. Zastavěné území bylo vymezeno ke dni 01.01.2015.

Územní plán vymezuje stabilizované plochy, plochy změn (zastavitelné plochy R01-09 a přestavbové plochy P01-P07) a územní rezervy. Jedná se o plochy bydlení (BO), plochy smíšené obytné (SO), plochy občanského vybavení – obecné (OV), plochy veřejných prostranství – obecné (PO), plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS), plochy dopravní infrastruktury – účelové (DU), plochy technické infrastruktury (TI), plochy smíšené výrobní (SV), plochy výroby a skladování – zemědělské (VZ), plochy vodní a vodohospodářské (VV), plochy zemědělské – ZPF (ZZ), plochy zemědělské – TTP (ZT), plochy lesní (LS), plochy zeleně – izolační a ochranné (ZI), plochy zeleně – vyhrazené (ZV), plochy zeleně – krajinné (ZK).

Obec Stráž je v současné době uceleným zastavěným územím, územní plán se snaží zachovat a posílit tuto skutečnost, proto nově navržené zastavitelné plochy zaplňují volná místa v zastavěném území obce a ostatní na ně bezprostředně navazují.

**Vymezené zastavitelné plochy ÚP Stráž a jejich využití**

Kód	Označení ve výkresu	Název/umístění plochy	Funkční využití	Výměra (m <sup>2</sup> )	Využito (ha)	Poznámka
R01-BO	1	Stráž - jihozápad	plochy bydlení	17 350	0	
R02-OV	2	Jižně od Stráže	plochy občanského vybavení - obecné	1 460	0	
R03-ZO	3	Stráž – jihozápad	plochy zeleně – ochranné a izolační	1 100	0	
R04-BO	využito	Stráž – sever	plochy bydlení	4 850	4 850	1 RD
R05-BO	4	Stráž – jih	plochy bydlení	8 750	0	
R06-BO	5	Stráž – severozápad	plochy bydlení	2 550	0	
R07-BO	6	Stráž - severovýchod	plochy bydlení	1 790	0	
R08-ZV	7	Stráž - severovýchod	plochy zeleně - vyhrazené	4 350	0	
R09-TI	využito	Severně od Stráže	plochy technické infrastruktury	540	540	vodojem
<b>CELKEM</b>				<b>42 740</b>	<b>5390</b>	

**Vymezené přestavbové plochy ÚP Stráž a jejich využití**

Kód	Označení ve výkresu	Název/umístění plochy	Funkční využití	Výměra (m <sup>2</sup> )	Využito (ha)	Poznámka
P01-ZV	8	Stráž - jihovýchod	plochy zeleně - vyhrazené	3 530	0	

P02-BO	9	Stráž - střed	plochy bydlení	950	0	
P03-BO	10	Stráž – sever	plochy bydlení	3 170	0	
P04-BO	11	Stráž – východ	plochy bydlení	4 430	0	
P05-BO	využito	Stráž – východ	plochy bydlení	1 726	1 726	1 RD
P06-BO	12	Stráž – východ	plochy bydlení	3 940	0	
P07-ZV	13	Stráž - severozápad	plochy zeleně - vyhrazené	7 290	0	
<b>CELKEM</b>				<b>25 036</b>	<b>1726</b>	

Územním plánem Stráž byly zejména vymezeny v rámci zastavitelných a přestavbových ploch plochy pro bydlení 4,95 ha. Z těchto vymezených ploch bylo pro bydlení využito 0,66 ha, tzn. v posuzovaném období došlo k zastavění dvou lokalit a byly postaveny 2 rodinné domy. Celkem bylo územním plánem Stráž vymezeno 6,78 ha zastavitelných a přestavbových ploch. Z těchto ploch bylo využito 0,71 ha, což je 10,5 %.

#### **Tabulka vývoje počtu obyvatel v obci Stráž v letech 2016 – 2020.**

Počet obyvatel					
1.1.2016	1.1.2017	1.1.2018	1.1.2019	1.1.2020	1.1.2021
231	221	225	222	220	213

#### **Vyhodnocení změn, na základě kterých byl ÚP Stráž vydán**

Po nabytí účinnosti ÚP Stráž byly zpracovány a nabyly účinnosti:

- Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České Republiky, účinná dnem 02.09.2019; Aktualizace č. 3 PÚR ČR, účinná od 02.09.2019; Aktualizace č. 5 PÚR ČR, účinná od 11.09.2020 a Aktualizace č. 4 PÚR ČR, která nabyla účinnosti dne 01.09.2021
- Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK), účinná od 29.09.2018, a Aktualizace č. 4 ZÚR PK, účinná od 24.01.2019.
- V. Úplná aktualizace územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Domažlice 2020

#### **Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

Nebyl nalezen žádný nepředpokládaný negativní dopad na udržitelný rozvoj území.

#### **b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

Obec má vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj území, ovšem oblast životního prostředí a oblast soudržnosti obyvatel v území jsou na hranici vyváženosti. Zpracovatel územního plánu se ve své koncepci zaměřil především na posílení ekologických funkcí krajiny a eliminaci negativních vlivů z intenzivní zemědělské výroby. A dále na posílení soudržnosti obyvatel v území.

Obec Stráž 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.

Zpracovatel územního plánu provede stabilizaci hodnot na území obce. U architektonických a urbanistických hodnot zpracovatel stanoví takové regulativy, které povedou k posílení nebo zachování uvedených hodnot obce. Přírodní hodnoty zpracovatel vymezení 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.

V rámci územního plánu je třeba chránit 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:*

- drobné sakrální stavby - především kapličky, křížky (pamětní kříže), památník padlým ve světové válce
- historické jádro obce jako urbanisticky významný kompoziční prostor
- roubenka se stodolou a špýcharem čp. 20
- poloroubenka čp. 1
- venkovská chalupa čp. 2, 36, 37, 58
- zemědělská usedlost čp. 10
- budova bývalé školy a kampeličky

### **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 prameniště
- registrovaný významný krajinný prvek extenzivní sad s rozptýlenou zelení severně od obce
- krajinářsky významné kompoziční prvky - aleje, remízy, soliterní stromy, meze - nutno zpřesnit v územně plánovací dokumentaci

### **c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Územní plán Stráž je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 5 a 4, která je účinná dnem 01.09.2021. Území řešené územním plánem Stráž leží mimo rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti a při tvorbě územního plánu byly respektovány obecně stanovené požadavky z PÚR ČR.

Územní plán je v souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) ve znění aktualizace č. 1, 2 a 4. ÚP respektuje vesnickou památkovou zónu, přírodní park Zelenov, dominantní krajinnou vedutu, ochranná pásma vodních zdrojů, poddolovaná území, záplavové

území na řece Radbuze a regionální ÚSES (regionální biocentrum RB1050 a regionální biokoridory RK217, RK2033).

**d) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

V území bylo vymezeno 4,95 ha zastavitelných a přestavbových ploch bydlení, z toho bylo využito 0,66 ha pro výstavbu dvou rodinných domů. Ostatní stavby byly realizovány ve stabilizovaných plochách zastavěného území (výstavba dvou RD, stavební úpravy RD apod.). Vzhledem k vývoji počtu obyvatel a k tomu, že zastavitelné a přestavbové plochy jsou využity jen z části, není potřeba nové plochy vymezovat.

**e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny**

Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny, se nestanovují.

**f) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Zpráva o uplatňování územního plánu Stráž neobsahuje pokyny pro zpracování změny územního plánu Stráž.

**g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Zpráva o uplatňování územního plánu Stráž neobsahuje pokyny pro zpracování změny územního plánu Stráž.

**h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Nejsou stanoveny změny, které by ovlivňovaly podstatně koncepci rozvoje obce a vyžadovaly zpracování nového územního plánu.

**i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Žádné požadavky nebyly ve vyhodnocování ÚP Stráž zjištěny.

**j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje se nevydávají.