

Ú Z E M N Í P L Á N

Z A H O Ř A N Y

Záznam o účinnosti

- a) Označení správního orgánu, který územní plán vydal: **Zastupitelstvo Obce Zahořany**
- b) Datum nabytí účinnosti: 30.6.2016
- c) Údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele: MěÚ Domažlice, odbor výstavby a ÚP Jméno a příjmení: Bc. Jiří Pivoňka DiS
Funkce: referent odboru výstavby a územního plánování MěÚ v Domažlicích Podpis:
Otisk úředního razítka:

Zpracovatel: Ing.arch. Karel Zoch, ICO 11621761
architekt.atelier Sladkovského 70,326 00 Plzeň,tel.377471120

Zastupitelstvo obce Zahořany, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

Územní plán Zahořany

Identifikační údaje:

Pořizovatel: Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a ÚP, náměstí Míru 1, 344 20 Domažlice

Orgán příslušný k vydání územního plánu: Obec Zahořany, Zahořany 7, 344 01 Domažlice 1

Určený zastupitel Ing. Miroslav Janděčka, starosta obce

Zpracovatel: Ing.arch. Karel Zoch, architekt. Atelier, Sladkovského 70, 326 00 Plzeň, tel.377471120

Zpracovatelský kolektiv: Ing.arch. Karel Zoch, Ing.Karel Nedvěd, Ing. Josef Mottl, Věra Pejřimovská

OBSAH DOKUMENTACE:

I. UZEMNI PLAN ZAHORANY

IA. Textová část územního plánu

Obsah textové části územního plánu

- 1a) Vymezení zastavěného území str.5
- 1b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot str.5
- 1c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně str.7
- 1d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování str.11
- 1 e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně stanovení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně str.16
- 1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč.základních podmínek ochrany krajinného rázu str.21
- 1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit str.34
- 1 h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst.1 katastrálního zákona str.37
- 1i)stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona str.37
- 1j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části str.37
- 2a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho pověření. str.37
- 2b) Vymezení ploch a koridorů ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci str.37
- 2c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním ÚS str.37
- 2d) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu str.37
- 2e) Stanovení pořadí změn v území (etapizace) str.37
- 2f) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt str.37
- 2g) Vymezení pojmů a zkratk str.37

Grafická část územního plánu

str.37

IB. Grafická část územního plánu

- A) Výkres základního členění území 1 : 10 000
- B1) Hlavní výkres -urbanistická koncepce 1 : 10 000
- Schema 01-část Zahořany 1 : 5 000
- Schema 02-část Bořice 1 : 5 000
- Schema 03-část Sedlice 1 : 5 000
- Schema 04-část Stanětice 1 : 5 000
- Schema 05-část Oprechtice 1 : 5 000

Schema 06-část Hříchovice	1 : 5 000
B2) Hlavní výkres-dopravní infrastruktura	1 : 10 000
B3) Hlavní výkres-vodovod, kanalizace	1 : 10 000
B4) Hlavní výkres-zásobování el.energií	1 : 10 000
B5) Hlavní výkres-zásobování plynem	1 : 10 000
B6) Hlavní výkres-koncepce uspořádání krajiny	1 : 10 000
C) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření, asanace	1 : 10 000

Zastupitelstvo obce Zahořany, příslušné podle ustanovení §6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, §171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, §13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

vydává
ÚZEMNÍ PLÁN ZAHOŘANY

1. Textová část územního plánu

1.a) Vymezení zastavěného území

Řešené území sestává z těchto katastrálních území: k.ú.Zahořany, k.ú.Bořice, k.ú.Sedlice, k.ú.Stanětice, k.ú.Oprechtice a k.ú.Hříchovice. Zastavěné území obce, vymezené k 1.5.2022 je zakresleno v grafické části jak ve výkresu základního členění, tak v hlavním výkresu-urbanistická koncepce, v hlavním výkresu-koncepce uspořádání krajiny. V odůvodnění je hranice zastavěného území vyznačena v Koordinačním výkrese a ve výkresu Předpokládaných záborů ZPF.

1.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

1.b.1) Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Celková koncepce návrhu ÚP vychází z Politiky územního rozvoje ČR a její aktualizace č.1 a rovněž ze Zásad územního rozvoje a jejich aktualizace č.1a Územně analytických podkladů Plzeňského kraje se kterými je v souladu. Návrh ÚP se zabývá rozvojem všech katastrálních území administrativní obce Zahořany.

1.b.2) Základní koncepce uspořádání území s ohledem na vývoj území a funkci sídel, a to ve vazbě na morfologii území, vodní plochy a toky, krajinnou zeleň, na dopravní trasy apod.

Základní koncepce uspořádání území vychází z urbanistických hodnot jednotlivých sídel, které jsou součástí domálického regionu. Koncepce územního plánu dále rozvíjí plochy pro bydlení v hranicích jak v zastavěných částí sídel, tak i mimo ni. S ohledem na krajinný rámec a dálkové pohledy jsou v Oprechticích rozvojové plochy bydlení navrženy pro rozvolněnou solitérní zástavbu na parcelách větší výměry.

1.b.3) Hlavní cíle rozvoje

Územní plán Zahořany naplňuje směry rozvoje jednotlivých obcí, rozvojové plochy jsou soustředěny do území vlastních obcí a jejich těsné blízkosti, mimo obce nejsou zakládány žádné osamocené zastavitelné plochy.

1.b.4) Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

Přírodní hodnoty

V rámci katastrálních území jednotlivých obcí se nevyskytují žádné přírodní rezervace, ani chráněná území přírody, přírodní výtvoř. V rámci k.ú. jsou z hlediska ÚSES zastoupeny prvky lokálního a regionálního ÚSES. V katastrálním území Bořic se nachází chráněné stromy „Hruška v poli“ a „Lípy u býv. bořické hospody“. Řešeným územím prochází hranice přírodního parku Branžovský hvozd do kterého spadá východní část území vč. části obcí Stanětice, Hříchovice a celá obec Oprechtice a rovněž Prudice a Pláně. Návrh rozvojových ploch není v konfliktu s krajinnými hodnotami řešeného území. *Historické a památkové hodnoty území*

Plochy staveb a areálů kulturních památek chráněných podle zákona č. 20/1987 Sb., o památkové péči ve znění pozdějších předpisů jsou neměnné. **Objekty zapsané v seznamu památkově chráněných objektů**

Dle předaných podkladů od MěÚ Domažlice-úsek památkové péče se nachází v katastrálním území Zahořany tyto nemovitě kulturní památky:

Zahořany: špýchar u čp. 16, parc.č. 28, statek čp. 17 (obytné stavení, chlévy, stodola, stáje), parc. č. 30, špýchar u č.p. 19, parc. č. 32, dvojdům čp. 30 a 82 na parcelách 75 a 74.

Bořice:	žádná
Oprechtice:	žádná
Sedlice:	žádná
Prudice:	žádná
Hříchovice:	žádná

Stanětice: kostel sv. Kunhuty (kostel, ohradní zeď, brána) parc.č. 33, špýchar u čp. 23, parc.č. 22

Dále se v obcích Zahořany, Oprechtice, Sedlice, Stanětice, Mrákov a Nový Klíčov nacházejí evidované válečné hroby - pietní místa (pomníčky)

Další Urbanisticko-architektonické hodnoty řešeného území:

Místní část Sedlice

- drobné sakrální stavby - kaplička, pamětní kříže, pomník padlým vojákům ve světové válce
- historické jádro sídla jako urbanisticky významný kompoziční prostor
- usedlost s bránou čp. 4, 11
- roubenka čp. 19

Místní část Zahořany

- drobné sakrální stavby - kaplička, pamětní kříže, pomník padlým vojákům ve světové válce
- historické jádro sídla jako urbanisticky významný kompoziční prostor
- špýchar u 37 a 58
- roubenka čp. 68
- venkovské chalupy ze srubových konstrukcí čp. 32 a 57
- brána s překladem u čp. 28 a 29

Místní část Oprechtice

- drobné sakrální stavby - kaplička, pamětní kříže, pomník padlým vojákům ve světové válce
- historické jádro sídla jako urbanisticky významný kompoziční prostor

- zemědělská usedlost čp. 51
- venkovské dvojdomý 12/63 a 56/65,
- venkovské chalupy čp.13 a eč. 8

Místní část Stanětice

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

Místní část Hříchovice

- drobné sakrální stavby - kaplička, pamětní kříže
- venkovská chalupa čp. 21, 34 a 43
- dům s barokním štítem čp. 18
- usedlost čp. 23

1.c) Urbanistická koncepce, vč. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

I.c.I) Koncepce uspořádání sídelní struktury

-ve vazbě na morfologii území

Návrh koncepce vychází z předpokladu, že se jedná o jednotlivé obce řešeného území, které jsou od sebe odděleny morfologií terénu krajiny, přičemž jsou některé z nich spojeny vyjma silniční sítě i v oblasti technické infrastruktury. V krajině ale působí každé sídlo autonomně. Vyjma Stanětic se ostatní sídla neuplatňují v dálkových pohledech. Dominantu v krajině tvoří věž kostela sv. Kunhuty ve Staněticích. Ostatní sídla jsou posazena v nižších polohách v dolních částech okolní krajiny. S ohledem na to návrh proto počítá především s rozvojem ploch pro nízkopodlažní zástavbu ve vazbě na stávající sídla, s doplněním zástavby ve stávajících prolukách a na okraji zástavby jednotlivých sídel.

-ve vazbě na vodní plochy a toky

Hlavní vodoteč, která ovlivňuje z vodohospodářského hlediska poměry v krajině je Zahořanský potok a dále pak bezejmenný potok mezi Staněticemi a Zahořany. U obou potoků dochází k vybřežování vody. Na bezejmenném potoce mezi Staněticemi a Zahořany je proto situován poldr pro zmírnění následků při průtoku velkých vod. Řešeným územím protéká též Oprechtický potok, který pramení pod Novým Herštejnem, protéká Prudicemi a jižní částí Oprechtic. Území v okolí Hříchovic odvodňuje Hradištský potok. Vyjma návesních nádrží se v řešeném území zásadně uplatňuje Smolovský rybník jižně pod Bořicemi.

-ve vazbě na dopravní trasy

Koncepce uspořádání dopravy vychází ze současného stavu, kdy jsou jednotlivá sídla propojena silnicemi III.tříd u nichž se nepředpokládají přeložky těchto silnic mimo hranice, ani uvnitř sídel. Naopak u silnice I/22 je v návrhu počítáno s její přeložkou v poloze mezi obcemi Zahořany a Bořice. Přeložka v řešeném území je pouze částí rozsáhlé úpravy trasy přeložky této silnice a její trasování vyplývá z nadřazených územně plánovacích dokumentů a ze Studie přeložky silnice I/22-D-projekt Plzeň. U železniční trati Plzeň-Domažlice se uvažované úpravy této trati odehrají mimo řešené území ÚP.

-ve vazbě na funkci sídla

Obec Zahořany a její části budou i nadále plnit funkci příměstských sídel v Domažlickém regionu s převažující funkcí pro bydlení venkovského typu.

1.c.2) Vymezení zastavitelných ploch

Z01 - zastavitelná plocha pro drobnou výrobu (VD) při stávající sinici III/1839 Z okraji sídla Bořice. Výměra 1,36 ha, ZPF v kultuře orná půda.

Jedná se zastavitelné území podmíněčně využitelné ve kterém budou splněny povinnosti stanovené v příloze č.1 ustanovení bodu B.2.10 vyhl.č.499I2006 Sb. Bude řešen vliv stavby na okolí vč. návrhu ochrany okolních staveb před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech a v chráněných prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku. **Z02** - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) v severním sektoru sídla Bořice. Výměra 0,79 ha, ZPF v kultuře TTP.

Z02a - převedení současných pozemků v Bořicích, které jsou v ochranném pásmu lesa v kultuře TTP na plochy soukromé zeleně (ZS).Výměra 0,168 ha.

Z03 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) v severním sektoru sídla Bořice. Výměra 0,36 ha, ZPF v kultuře, TTP, ostatní plocha

Z04 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na V okraji sídla Bořice. Výměra 1,13 ha, ZPF v kult. orná půda.

Z05 -neobsazeno, plocha po veř. projednání vypuštěna

Z06 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) v proluce na JV okraji sídla Bořice. Výměra 0,17 ha, ZPF v kult. orná půda.

Z07 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na J okraji sídla Bořice. Výměra 0,42 ha, ZPF v kult. orná půda.

Z08 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na S okraji sídla Sedlice. Výměra 0,133 ha, ZPF v kult. orná

Z09 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na SV okraji sídla Sedlice. Výměra 1,09 ha, ZPF v kultuře TTP, orná

Z10 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na SV okraji sídla Sedlice. Výměra 0,99 ha, ZPF v kultuře orná

Z11 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) a pro drobnou výrobu (VD)na J okraji sídla Sedlice. Výměra 0,315 ha, ZPF v kultuře TTP

Z12 - zastavitelná plocha pro drobnou výrobu (VD) na SV okraji sídla Sedlice. Výměra 0,37 ha, ZPF v kultuře TTP

Z13 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na S okraji sídla Zahořany. Výměra 0,187 ha, ZPF v kultuře TTP

Z14 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na S okraji sídla Zahořany. Výměra 1,07 ha, ZPF v kultuře TTP

Z15 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na JV okraji sídla Zahořany. Výměra 1,9 ha, ZPF v kultuře orná, TTP

Z16 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na J okraji sídla Zahořany. Výměra 1,42 ha, ZPF v kultuře orná, TTP, ost.pl.

Z17 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na S okraji sídla Zahořany. Výměra 0,71 ha, ZPF v kultuře TTP

Z18 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na S okraji sídla Stanětice. Výměra 0,65 ha, ZPF v kultuře orná

Z19 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na Z okraji sídla Stanětice. Výměra 0,30 ha, ZPF v kultuře orná, ost.pl.

Z20 - zastavitelná plocha pro drobnou výrobu (VD) na S okraji sídla Stanětice. Výměra 0,54 ha, ZPF v kultuře TTP

Z21 - zastavitelná plocha pro drobnou výrobu (VD) na S okraji sídla Stanětice. Výměra 2,13ha, ZPF v kultuře orná, TTP

Jedná se zastavitelné území podmíněčně využitelné ve kterém budou splněny povinnosti stanovené v příloze č.1 ustanovení bodu B.2.10 vyhl.č.499I2006 Sb. Bude řešen vliv stavby na okolí vč. návrhu ochrany okolních staveb před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech a v chráněných prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku. **Z22** - zastavitelná plocha pro technickou infrastrukturu (TI) na S okraji sídla Hříchovice. Výměra 0,10 ha, ZPF v kultuře TTP

Z23 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na S okraji sídla Hříchovice. Výměra 0,165 ha, ZPF v kultuře TTP

Z24 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na S okraji sídla Hříchovice. Výměra 0,375 ha, ZPF v kultuře TTP, zahr.ost.pl.

Z25 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na V okraji sídla Hříchovice. Výměra 1,45 ha, ZPF v kultuře orná

Z26 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na J okraji sídla Hříchovice. Výměra 0,15 ha, ZPF v kultuře orná, ost.pl.

Z27 - zastavitelná plocha pro technickou infrastrukturu (TI) na Z okraji sídla Oprechtice. Výměra 0,118 ha, ZPF v kultuře TTP

Z29 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na Z okraji sídla Oprechtice. Výměra 0,295 ha, ZPF v kultuře orná, zahr.

Z30 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na J okraji sídla Oprechtice. Výměra 0,175 ha, ZPF v kultuře orná, ost.pl.

Z31 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na J okraji sídla Oprechtice. Výměra 0,283 ha, ZPF v kultuře orná, ost.pl.

Z32 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na J okraji sídla Oprechtice. Výměra 1,62 ha, ZPF v kultuře TTP, ost.pl.

Z33 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na J okraji sídla Oprechtice. Výměra 0,51 ha, ZPF v kultuře TTP, ost.pl.

Z34 - zastavitelná plocha pro bydlení venkovské (BV) na V okraji sídla Oprechtice. Výměra 2,0 ha, ZPF v kultuře TTP, zahr., ost.pl.

Z35 - zastavitelná plocha pro občanskou vybavenost-veřejná infrastruktura (OV). Výměra 0,13 ha, ZPF v kultuře TTP

Z2.R01-TI – zastavitelná plocha technické infrastruktury (TI) v sousedství ČOV v Zahořanech. Výměra 0,3 ha, ZPF v kultuře TTP

Z2.R02-DS – zastavitelná plocha dopravní infrastruktury (DS) v sousedství hřbitova ve Stanětích. Výměra 0,06 ha, bez ochrany ZPF

Z2.R03-ZS – zastavitelná plocha zeleně - soukromé (ZS) na severovýchodním okraji Stanětic. Výměra 0,1 ha, ZPF v kultuře orné půdy

Z2.R04-ZS – zastavitelná plocha zeleně - soukromé (ZS) na severním okraji Hříchovic. Výměra 0,15 ha, ZPF v kultuře orné půdy, ostatní plocha

Z2.R05-ZS – zastavitelná plocha zeleně - soukromé (ZS) na západním okraji Oprechtic. Výměra 0,09 ha, ZPF v kultuře TTP, ostatní plocha

Přestavbové plochy

P01-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) v severním sektoru sídla Bořice. Výměra 0,79 ha, ZPF v kultuře zahr., ost.pl.

P02- přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) při silnici III/1839 v Bořících. Výměra 0,0845 ha, ZPF v kultuře ost.pl.

P03-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) na J okraji sídla Bořice. Výměra 0,16 ha, ZPF v kultuře orná.

P04-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) na S okraji sídla Sedlice. Výměra 0,194 ha, ZPF v kultuře TTP, zahr.

P05-přestavbová plocha pro drobnou výrobu (VD) na J okraji sídla Sedlice. Výměra 0,088 ha, ZPF v kultuře TTP.

P06-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) v severním sektoru sídla Zahořany. Výměra 0,288 ha, ZPF v kultuře zahr.

P07-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) v severním sektoru sídla Zahořany. Výměra 0,40 ha, ZPF v kultuře orná, TTP, zahr.

P08a-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) na V okraji sídla Zahořany. Výměra 0,0604 ha, ZPF v kultuře TTP

P09-přestavbová plocha na Z okraji sídla Zahořany. Výměra 0,058 ha, ZPF v kultuře TTP. **P10**-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) na Z okraji sídla Zahořany. Výměra 0,299 ha, ZPF v kultuře TTP, ost.pl.

P11-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) na V okraji sídla Zahořany. Výměra 0,235 ha, ZPF v kultuře orná, TTP, ost.pl..

P12-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) na J okraji sídla Zahořany. Výměra 0,681 ha, ZPF v kultuře TTP, zahr.

P13-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) při silnici III/1836 ve Staněticích. Výměra 0,286 ha, ZPF v kultuře zahr., ost.pl..

P14-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) na J okraji sídla Stanětice. Výměra 0,172 ha, ZPF v kultuře zahr.

P15-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) na J okraji sídla Stanětice. Výměra 0,615 ha, ZPF v kultuře zahr., orná

P16-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) na Z okraji sídla Stanětice. Výměra 0,119 ha, ZPF v kultuře orná.

P17-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) na S okraji sídla Hříchovice. Výměra 0,10 ha, ZPF v kultuře zahr.

P18-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) na S okraji sídla Hříchovice. Výměra 0,11 ha, ZPF v kultuře TTP, zahr.

P19-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) na V okraji sídla Hříchovice. Výměra 0,22 ha, ZPF v kultuře zahr., ost.pl.

P20-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) na V okraji sídla Hříchovice. Výměra 0,40 ha, ZPF v kultuře zahr., ost.pl.

P21-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) na Z okraji sídla Hříchovice. Výměra 0,30 ha, ZPF v kultuře, zahr.

P22-přestavbová plocha pro veřejnou zeleň (ZV) na Z okraji sídla Hříchovice. Výměra 0,49 ha, ZPF v kultuře TTP, ost.pl.

P23-přestavbová plocha pro pro drobnou výrobu (VD) na SV okraji sídla Hříchovice. Výměra 0,30 ha,

P24-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) na S okraji sídla Oprechtice. Výměra 0,63 ha,

P25-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) na S okraji sídla Oprechtice. Výměra 0,45 ha, ZPF v kultuře zahr., ost.pl.

P26-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) na V okraji sídla Oprechtice. Výměra 0,34 ha, ZPF v kultuře zahr., ost.pl.

P27-přestavbová plocha pro bydlení venkovské (BV) na V okraji sídla Oprechtice. Výměra 0,164 ha, ZPF v kultuře zahr.

P28-přestavbová plocha pro veřejnou zeleň (ZV) na Z okraji sídla Oprechtice. Výměra 0,954 ha, ZPF v kultuře zahr., vodní pl.

Z1.P01-BV – přestavbová plocha bydlení – venkovského typu v RD (BV) na místě bývalého obchodu v Bořicích. Výměra 0,02 ha, bez ochrany ZPF

Z1.P02-OV – přestavbová plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV) na návsi v Zahořanech. Výměra 0,05 ha, bez ochrany ZPF

Z2.P01-OV – přestavbová plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV) v centrální části Bořic. Výměra 0,026 ha, bez ochrany ZPF

Z2.P02-OV – přestavbová plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV) v centrální části Zahořan. Výměra 0,03 ha, bez ochrany ZPF

Z2.P03-ZV – přestavbová plocha sídelní zeleně - veřejné (ZV) Na jihozápadním okraji Hříchovic. Výměra 0,26 ha, ZPF v kultuře TTP, ostatní plocha

Z2.P04-ZS – přestavbová plocha zeleně - soukromé (ZS) na jihovýchodním okraji Oprechtic. Výměra 0,07 ha, bez ochrany ZPF

1.c.3) Systém sídelní zeleně

Zeleň veřejná (ZV)

Vyznačená sídelní zeleň v ÚP Zahořany reprezentuje význačné plochy stávající i navržené zeleně veřejné (ZV) jako součást ploch veřejných prostranství.

Zeleň v zastavěném území (ZP)

Jedná o zeleň v zastavěné části obce (ZP), která odpovídá původnímu, současnému využití (trvalý travní porost, zahrady, sady, ostatní plochy).

Zeleň soukromá (ZS)

Jedná se o zeleň stávajících zahrad a sadů, které zůstávají v návrhu jako nezastavitelné plochy, v návrhu dále pak soukromá zeleň v ochranném pásmu lesa v Bořicích.

Zeleň v plochách s rozdílným způsobem využití

Zeleň jako součást ploch bydlení v RD (BV)

Na zastavitelných plochách bydlení v RD bude vyhrazená zeleň tvořit 60 % území stavebního pozemku. Na plochách přestavbových, s výjimkou přestavbové plochy **Z1.P01-BV**, bude vyhrazená zeleň tvořit 20 % zastavitelného území a ve stabilizovaných plochách (BV), vymezených k datu vydání ÚP bude tvořit zeleň 20 % ploch jednotlivých parcel. V Oprechticích na zastavitelných plochách Z32, Z33, Z34 bude zeleň tvořit 75% zastavitelného území a min. výměra jednotlivých parcel bude činit 1000 m².

Zeleň jako součást ploch výroby a skladování (VD), (VZ)

Na plochách určených pro drobnou výrobu bude zeleň tvořit 40% vnitřních ploch areálu. **Zeleň jako**

součást ploch (OS)-sportovní a tělovýchovná zařízení

Na plochách určených pro sportovní rekreaci bude zeleň tvořit doplňkovou funkci k zastavitelným plochám stavebních objektů a hřišť.

1.d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění

1.d.1 Dopravní infrastruktura

Administrativní obec Zahořany je v rámci katastrálního území dopravě připojena pomocí silnice I/22, která prochází po jižní hranici k.ú. a silnic III.třídy č.1836,1839,1839a,1839b,1837,1838,1835,1907,1908 a 18411. Silnice III.třídy č.1836,1839,1839b,1837 a 1838 tvoří zároveň páteřní komunikace jednotlivých obcí. Ostatní místní komunikace připojují plochy obytné zástavby a to komunikacemi v kategorii obslužná C a se smíšeným provozem D1. Parkování a odstavování vozidel je realizováno na vlastních pozemcích, pokud jde o rodinné bydlení a areály zemědělské a drobné výroby. Po severním okraji k.ú. Hříchovice prochází silnice II/183 Domažlice-Staňkov, která nemá pro řešené území z hlediska přepravních vztahů význam.

Ve Změně ÚP č.2 byl dle požadavku ministerstva dopravy v souladu se ZÚR PK vymezen a šířkově upřesněn koridor pro přeložku silnice I/22 **KDS2** – obchvat Domažlic, který prochází jiho východní částí řešeného území. Dále byl v ÚP dle požadavků ministerstva dopravy vymezen koridor **KDS1** – homogenizace silnice I/22, který zasahuje severní okraj řešeného území. Tyto koridory jsou určeny pro umístění stavby hlavní, stavby vedlejší (související) mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor. Technické řešení těchto staveb musí umožnit prostupnost krajiny a musí zajistit funkčnost územního systému ekologické stability.

V plochách dopravních koridorů, kde přímo nevzniknou stavby dopravní infrastruktury, zůstává v platnosti vymezená stabilizovaná plocha (původní funkce). V místech, kde na dopravní koridor bezprostředně navazují plochy změn, mohou být tyto plochy po realizaci dopravní stavby rozšířeny až k její hranici, resp. k OP.

Dále je potřeba zkoordinovat podrobnější řešení přeložky silnice I/22 s prvky ÚSES. V případě střetu je nutné řešit stavební opatření, která tento problém eliminují, případně vymezit a realizovat náhradní vedení ÚSES tak, aby byla zajištěna spojitost jednotlivých skladebných prvků.

Veřejná doprava je zastoupena železniční a hromadnou autobusovou přepravou. Autobusové linky zajíždějí do obcí a spojují je s Domažlicemi a Klatovy. Po SZ hranici katastrálního území je vedena železniční trať č.180 Plzeň-Domažlice. Výhledové úpravy trati č.180 ŽD 6 se nedotýkají řešeného území, je respektován koridor o šířce 200 m.

Jižní cíp řešeného území pod Smolovským rybníkem protíná železniční trať č.185 Domažlice-Klatovy.

Místní komunikace, polní cesty, chodníky, garáže, parkoviště

- u ostatních komunikací se jedná o rekonstrukce především se šířkovými úpravami v zastavěném území dle typu příčného uspořádání komunikací
- napojení místních komunikací na páteřní silnice III.třídy je navrženo v místech vyhovujících rozhledových poměrů
- stávající komunikace budou upraveny do odpovídajících technických parametrů
- podrobné řešení komunikací zpřístupňujících jednotlivé parcely v plochách určených k zástavbě bude součástí dalších stupňů PD

- Polní cesty
- budou navazovat na místní komunikace resp účelové komunikace v dostatečných technických parametrech.

- Chodníky pro pěší
- v dotyku s obytnou zástavbou podél silnice III. třídy
- od autobusových zastávek směrem k obytné zástavbě

- Řadové garáže
- stávající řadové garáže zůstávají beze změny
- ostatní garážování se předpokládá na pozemcích individuální zástavby

- Parkoviště
- v nově navrhovaných rozvojových plochách bude parkování realizováno v plochách jednotlivých subjektů
- u rodinných domků je počítáno s odstavováním vozidel na vlastních pozemcích.
- parkoviště pro sportovní areál v Zahořanech s napojením na silnici III/1836
- parkoviště u obecního úřadu v Zahořanech
- parkoviště u hřbitova ve Staněticích

Zastávky autobusů

- v návrhu jsou uvažovány v zálivech, vybudovaných při silnici III/1839 v Bořicích, Zahořanech, Staněticích a Hříchovicích, při silnici III/1836 v Zahořanech, při silnici III/1838 a III/18411 v Oprechticích . Zálivy s nástupní hranou a chodníkem budou zpřístupněny navazujícími chodníky v obci v odpovídajících parametrech.

- **Cyklistická doprava**
- Řešeným územím prochází cyklotrasa 2294 z Domažlic do Stanětic. Z Nového Dvora přes Stanětic a Hřichovice prochází řešeným územím cyklotrasa č.2196

- **Turistické trasy**
- Řešeným územím je vedena po červené značce turistická trasa z Domažlic přes Bořice do Zahořan (po silnici III/1839) a odtud po polních a lesních cestách končí v řešeném území na silnici III/1837.

- **Autobusová hromadná doprava**
- obec obsluhují linky autobusové hromadné dopravy z různých výchozích míst .
- Jedná se linky: Kdyně-Domažlice,Klatovy-Domažlice,Koloveč-Domažlice,Hradiště u Domažlic-Domažlice, Oprechtice-Domažlice a Hřichovice-Domažlice a Chocomyšl-Oprechtice-Kdyně. Všechny spoje staví v Zahořanech.
- Počet spojů umožňuje vazby na sídla s vyšší občanskou vybaveností. Umístění autobusových zastávek - viz. výkres B2 - Hlavní výkres - Návrh dopravy.

- **Zařízení dopravy**
- v katastrálním území obce Zahořany se nenachází žádné dopravní zařízení a ani není požadováno v návrhu ÚP zařízení dopravy umístit.

- **Železniční doprava**
- Po SZ hranici katastrálního území je vedena železniční trať č.180 Plzeň-Domažlice. Výhledové úpravy trati č.180 se promítají do řešeného území rozsahem koridoru, který je pro případné úpravy trati vymezen v šíři 100 m od osy koleje.
- Jižní cíp řešeného území pod Smolovským rybníkem protíná železniční trať č.185 Domažlice-Klatovy.

1.d.2) Technická infrastruktura

Vodní toky, nádrže

Z vodohospodářského hlediska protéká řešeným územím Zahořanský potok, bezejmenný potok mezi Staněticemi a Zahořany a Oprechtický potok. Obce Zahořany a Sedlice leží v povodí Zahořanského potoka, obec Stanětice leží v povodí bezejmenného potoka, obec Bořice leží v povodí Smolovského potoka, obec Oprechtice leží v povodí Oprechtického potoka a obec Hříchovice leží v povodí Hradištského potoka. Všechny potoky v řešeném území jsou přítoky řeky Zubřiny, která je významným vodohospodářským vodním tokem. Na některých tocích dochází k vybřežování vody především v důsledku přívalových dešťů. Z předchozích dokumentů a projektů jsou do návrhu ÚP převzata opatření ke snižování ohrožení povodněmi. Jedná se poldry na bezejmenném potoce mezi Staněticemi a Zahořany a poldr jižně od Zahořan na Zahořanském potoce v prostoru mezi Moravcovým a Levcovým mlýnem. V obci Hříchovice se navrhuje úprava koryta potoka v celé délce průtokem obcí a v Bořicích se navrhuje vyčištění koryta v celé délce a odstranění stávajícího zatrubnění, které nedostatečným profilem způsobuje rozlévání vody. Největší vodní nádrž v řešeném území je Smolovský rybník jižně pod Bořicemi, ve všech obcích jsou k dispozici návesní, či víceúčelové vodní nádrže.

- Ve volné krajině podporovat vhodná řešení k zadržení dešťových vod.

Zásobování vodou

Řešeným územím, po jeho jižním okraji, prochází hlavní přivaděč skupinového vodovodu Nýrsko-Domažlice-Holýšov. Na tento vodovodní systém jsou napojeny obce Zahořany a Bořice. Napojení Zahořan je realizováno jižně od obce, přivaděč je veden paralelně se silnicí LU/1836 do obce. Napojení Bořic je jižně pod obcí, přivaděč je propojen se stávajícím vodojemem nad obcí. Ze skupinového vodovodu jsou v návrhu ÚP zásobeny pitnou vodou obce Sedlice a Stanětice. Tento návrh vychází z již zpracovaných vodohospodářských podkladů a projektů.

Obec Hříchovice má k dispozici zdroj vody nad bývalou zemědělskou farmou. V návrhu ÚP je obec zásobena pitnou vodou z tohoto zdroje. Pitná voda se bude čerpat ze studny přes vodovodní síť do vodojemu o obsahu 45 m³ nad obcí na kótě 465 m.nm. Obec Oprechtice má k dispozici zdroj vody nad farmou v Prudicích. Odtud bude pitná voda čerpána do vodojemu o obsahu 50 m³ na kótě 515 m.nm. Zásobní řad z vodojemu bude napájet navrženou vodovodní síť ve stávající i navržené zástavbě.

- V koncepci zásobování nových objektů (obytných, průmyslových, zemědělských apod.) užitkovými vodami se doporučuje zachycení dešťových vod v jímkách, ze kterých budou tyto vody následně využívány (např. pro sociální zařízení) a dále jako voda pro závlahu. Přebytek z jímek bude zasakován. Pro případ přívalových dešťů či prokazatelném nevhodném podloží pro zasakování, je možno tyto vody odvádět do kanalizace či vodních toků.

Z hlediska zabezpečení zdrojů požární vody je dostatečná kapacita vody ve vodojemech, dimenze vodovodních řadů se navrhuje DN 100 a při rekonstrukci stávajících LT 80 a PE 90 bude řešeno výměnou za DN 100 tak, aby vydatnost požárních hydrantů byla zajištěna. Zdroje požární vody budou splňovat ČSN 736639 a ČSN 730873.

Odkanalizování

V řešeném území jsou k dispozici funkční kanalizační systémy jednotné, splaškové a dešťové kanalizace. Jedná se obce Zahořany a Bořice.

- V případě stávající dešťové kanalizace nebo nově vzniklé dešťové kanalizace (po vybudování nové splaškové kanalizace ukončené ČOV) musí být, dle možností dané lokality, doplněny o zařízení

umožňující rozliv a vsakování dešťových vod tak, aby se zabránilo rychlému odtoku těchto vod do vodních toků a umožnila se dotace do vod podzemních.

Obec Zahořany má vybudovanou oddílnou kanalizaci. Splašková kanalizace je zakončena ČOV, která má kapacitu 600 EO. Dešťové vody jsou svedeny pomocí dešťové kanalizace do Zahořanského a bezejmenného potoka. Průběh bezejmenného potoka obcí je zatrubněn a tvoří tak součást dešťové kanalizace, která je posléze vyústěna do Zahořanského potoka. Splaškové vody z jižní části obce jsou přečerpány přes čerpací stanici do gravitační splaškové kanalizace. Na tento kanalizační systém jsou v návrhu ÚP připojeny obce Sedlice a Stanědice. Splaškové vody ze Sedlic budou přečerpány na ČOV v Zahořanech. Stanědice budou připojeny na splaškovou kanalizaci v Zahořanech pomocí hlavní stoky která sleduje tok bezejmenného potoka. Tento návrh vychází z již zpracovaných vodohospodářských podkladů a projektů. Veškerá rozvojová území v Zahořanech, Sedlici a Stanědicích jsou napojena na stávající splaškovou i dešťovou kanalizaci. V návrhu ÚP je počítáno s připojením na kanalizační systém výrobních areálů na západním okraji sídla Zahořany.

S ohledem na rozšíření připojení obcí Sedlice a Stanědice vč. dalších rozvojových ploch sídel je v návrhu ÚP počítáno s rozšířením kapacity ČOV na cca 900 EO. Tento kanalizační systém zpravuje PRAVES.

Obec Bořice má oddílnou kanalizaci a je připojena pomocí splaškové kanalizace na ČOV v Domažlicích. Původní jednotná kanalizace plní dnes funkci kanalizace dešťové. Tento systém je dále rozšiřován a je správně CHVAK. Návrh vychází z již zpracovaných podkladů a projektů. Na tento funkční systém splaškové a dešťové kanalizace jsou v návrhu ÚP připojena veškerá rozvojová území sídla.

Obec Hříchovice je v návrhu ÚP řešena jako obec s oddílnou kanalizací, kde splašková kanalizace je zakončena ČOV. Stávající systém kanalizace bude plnit funkci kanalizace dešťové. Splašková kanalizace bude odvádět odpadní vody jak ze stávající, tak i z navržené zástavby. Dešťové vody budou vyústěny do Hradištského potoka. Uvažovaná kapacita ČOV cca 115 EO.

Obec Oprechtice má v současné době funkční jednotnou kanalizaci. V návrhu ÚP je počítáno s vybudováním oddílné kanalizace, kde splašková kanalizace bude zakončena ČOV. Stávající kanalizace v obci bude odvádět dešťové vody, které budou zaústěny do Oprechtického potoka. Splašková kanalizace bude odvádět odpadní vody jak ze stávající, tak i z navržené zástavby. S ohledem na velikost sídla je počítáno v návrhu s velikostí ČOV pro cca 258 EO.

Zásobování el.energií

Předpokládaný nárůst elektrického příkonu je rozložen do několika lokalit a bude kryt částečně ze stávajících transformačních stanic (v některých z nich na základě nárůstu příkonu dojde k výměně transformátoru), částečně z nově vybudovaných trafostanic. Bude nutno přeložit některá vedení vn.

BOŘICE:

Veškerá nová výstavba je soustředěna tak, že částečně lze využít stávající trafostanici TS-6 s předpokladem zvýšení výkonu transformátoru. Pro rozvojové plochy bude nutno vybudovat novou trafostanici, kioskovou, ozn. TS-A, s počátečním výkonem transformátoru 160 kVA. Stanice bude připojena kabelovým vn vedením ze stávající venkovní linky 22 kV. Stejně tak bude nutno přeložit do kabelu stávající venkovní připojení trafostanice TS-6. Drobná výroba na západním okraji sídla bude výkonově omezena - je poměrně daleko od trafostanice a výstavba nové trafostanice v této lokalitě by byla neekonomická.

SEDLICE:

Nárůst výkonu bude pokryt ze stávající trafostanice TS-4, předpoklad zvýšení výkonu transformátoru na 400 kVA. ZAHOŘANY:

Většinu nárůstu výkonu lze pokrýt ze stávajících trafostanic, u trafostanice TS-3 bude nutné zvýšení výkonu transformátoru na 400 kVA. Nová zástavba na severovýchodním okraji obce si pravděpodobně vyžádá výstavbu nové trafostanice TS-B, kioskové, 160 kVA, s kabelovým připojením ze stávajícího venkovního vedení vn. Část vn přípojky k trafostanici TS-3 bude nutno přeložit do kabelu při průchodu plochou Z15.

STANĚTICE:

Nárůst výkonu bude částečně pokryt ze stávající trafostanice TS-8, výměna transformátoru za 400 kVA. Pro rozvojové plochy v západní části obce bude vybudována nová trafostanice TS-C, příhradová, 160 kVA, připojená venkovní přípojkou ze stávajícího vedení vn.

HŘÍCHOVICE:

Nárůst výkonu lze pokrýt ze stávající trafostanice, zvýšení výkonu na 250 kVA. Předpokládá se celková rekonstrukce trafostanice na dvousloupovou nebo příhradovou s mírným posunem - v současné době zasahuje do soukromého pozemku.

OPRECHTICE:

Obě trafostanice se nacházejí na jihozápadním okraji obce, většina rozvojových ploch je na opačném - severovýchodním okraji obce. Vzhledem k značné vzdálenosti bude nutno vybudovat novou trafostanici TS-D, připojenou ze stávajícího venkovního vedení částečně venkovní, částečně kabelovou 22 kV přípojkou. Ukončení v kioskové trafostanici 250 kVA.

Zásobování plynem

Řešeným územím prochází dvě trasy vysokotlakého plynovodu. Jedna ve směru osy SZ-JV jižně pod Zahořanami, druhá ve směru osy SV-JZ mezi obcemi Stanětice a Oprechtice a opouští řešené území severně od Hříchovic.

Zahořany jsou napojeny na vysokotlaký plynovod pomocí regulační stanice na jižním okraji sídla. Z regulační stanice je vyveden středotlaký plynovod, který plynofikuje nejenom obec Zahořany, ale i obce Sedlice, Stanětice a Oprechtice. Obec Bořice je připojena na středotlaký plynovod z Domažlic. Hříchovice jsou připojeny na rozvodnou středotlakou síť z obce Hradiště.

Na stávající středotlaké plynovody dn 50 PE ve všech obcích řešeného území budou napojeny nové plynovody dn 63 PE pro novou výstavbu. Do nových zastavitelných ploch budou stávající plynovody prodlouženy, nebo bude nová zástavba napojena na okolní stávající větve plynovodu.

Plynovodní síť je v nových lokalitách navržena tak, aby umožnila napojení veškeré nové zástavby, je navržena z trubek z PE vč. domovních přípojek. Každé nové odběrní místo bude opatřeno hlavním uzávěrem plynu, regulací přetlaku plynu a obchodním měřením odběru plynu.

Zásobování teplem

Koncepce zásobování teplem v řešeném území je v návrhu ÚP i nadále koncipována jako decentralizovaná výroba tepla především na bázi ekologických paliv jako je např. zemní plyn, dřevní odpad, PB, LTO nebo budou využívána tepelná čerpadla.

1.d.3) Občanské vybavení veřejné infrastruktury

V územním plánu jsou zohledněny stávající zařízení veřejné infrastruktury občanského vybavení - objekt obecního úřadu, MŠ a hřiště na okraji obce Zahořany.

Územní plán řeší umístění nové veřejné infrastruktury občanského vybavení: - V Bořicích na zastavitelné ploše Z35 plochy pro obecní potřeby (kulturní, společenské zázemí obce, knihovna apod.).

ÚP vymezuje plochu **Z1.P02.OV** v Zahořanech za účelem umístění potřebného technického zázemí pro údržbu veřejných ploch a dalšího spravovaného majetku obce.

Změna č.2 ÚP vymezuje přestavbovou plochu občanského vybavení v Bořicích **Z2.P01-OV** za účelem umístění spolkového domu s hasičskou zbrojnicí.

Změna č.2 ÚP vymezuje přestavbovou plochu občanského vybavení v Zahořanech **Z2.P02-OV** za účelem rozšíření plochy **Z1.P01-OV**, která slouží pro umístění potřebného technického zázemí obce.

1.d.4) Veřejná prostranství

V územním plánu jsou zohledněna veřejná prostranství ve formě uličních profilů a veřejné zeleně. V návrhu územního plánu nejsou vyčleněna samostatná veřejná prostranství. Ve větších zastavitelných plochách Z,P, se dá předpokládat, že budou řešena podle potřeby v případných následných dokumentacích (územní studie, ev. regulační plán).

1.e) Koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.

1.e.1) Koncepce uspořádání krajiny navazující na ZÚR, popř.na územní studie, prostorotvorné vazby

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje vydalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje 2.9.2008, č. Usnesení 834/08. Nabyly účinnosti 17.10.2008.

Zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 10.3.2014 na svém 8, jednání vydalo usnesením č.437/14 Aktualizaci č.1 ZÚR Plzeňského kraje. Tato aktualizovaná ÚPD pro celé území kraje nahradila dosud platné ZÚR Pl. kraje a je závazná pro vydání ÚP,RP a pro rozhodování v území.

Území řešené územním plánem je zařazeno do rozvojové oblasti - rozvojová osa R07. Prověření podmínek území obce Zahořany regulačním plánem výše uvedená dokumentace neukládá. V návrhu ÚP je respektována (převzata) trasa přeložky silnice I/22 vycházející ze ZÚR Pl.kraje, která prochází v poloze mezi obcemi Zahořany a Bořice.

Krajina katastrálního území bude i nadále zemědělsky obhospodařována, zastoupeny jsou kultury orné půdy a trvalých travních porostů. Výrazné lesní porosty se nacházejí na východním okraji řešeného území, které patří k zalesněnému hřebeni Ulíkovské hory. Část řešeného území na východě spadá do přírodního parku Branžovský hvozď. V přírodním parku se nachází celá obec Oprechtice a část obcí Stanětice a Hříchovice. V k.ú.obce Bořice se nachází chráněné stromy „Hruška v poli“ a „Lípy u býv. Bořické hospody“.

1.e.2) Prostorotvorné vazby

Dominantu v krajině řešeného území tvoří věž kostela sv. Kunhuty ve Stanětících. Tuto dominantu, která se uplatňuje v dálkových pohledech, je zapotřebí chránit. Navržená zástavba ve Stanětících je nízkopodlažní a to jak v plochách bydlení, tak v plochách drobné výroby, takže výstavba na těchto plochách dominantu neohrozí.

Do řešeného území zasahuje prostor výrazné krajinné veduty, kterou reprezentuje přírodní zalesněný hřeben Netřeby-Ulíkovská hora-Nový Herštejn-Koráb. Do tohoto prostoru spadá část obce Oprechtice a její okolí. Návrh předpokládá, že rozvojové plochy pro bydlení budou v tomto prostoru rozvolněné s větším podílem zeleně na větších výměrách jednotlivých parcel. Koeficient zastavěnosti pozemku je navržen KZP=0,25.Výška objektů 1NP+Pk.Minimální výměra parcely 1000 m².

1.e3) Významný krajinný prvek ze zákona

Jedná se o vymezené údolní nivy, které jsou vymezené GIS analýzou a odsouhlasené OŽP a OVÚP MěÚ Domažlice.

1.e.3) Návrh systému ÚSES, NATURA 2000

Pro funkční využití ploch biocenter je:

Hlavní využití

-lokální biocentrum

Přípustné využití

- současné využití
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, tzn. změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
- žádoucí je revitalizace vodních toků

Podmíněně přípustné využití

- nezbytně nutné liniové stavby a vodohospodářské zařízení (ČOV atd.) pouze ve výjimečných případech, přičemž umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra

Nepřípustné využití

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

Pro funkční využití ploch biokoridorů je: **Hlavní využití** -lokální biokoridor

Přípustné využití

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.)
- jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
- žádoucí je revitalizace vodních toků

Podmíněně přípustné využití

- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo a vodohospodářské zařízení (ČOV atd.) pouze ve výjimečných případech, přičemž mohou být umístěny jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru

Nepřípustné využití

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekol. stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

Územní systém ekologické stability

Původní a stále platný ÚSES zpracovala firma LARECO Praha s.r.o. a EKOLOGIAM M. Lázně. V roce 2003 proběhla novelizace ÚSES v rámci generelu pro správního území obce s rozšířenou působností-Domažlice.

Do řešeného území se promítá regionální i lokální ÚSES. Regionální ÚSES je zastoupen na západním okraji řešeného území v oblasti Smolovského rybníka a podél potoka přes Bořice a to v podobě regionálního biocentra a biokoridoru. Oba prvky region. ÚSES jsou funkční vyjma části biokoridoru, který prochází zástavbou podél potoka v Bořicích.

Soupis prvků ÚSES:

Regionální ÚSES

RBC 3021 RBK 216

Lokální ÚSES

LBC 334,LBC 330,LBC 264,LBC 260,LBC 270,LBC 273,LBC 267,LBC 331,LBC 342, LBC 345,
LBC 343,

LBC 277,LBC 278,LBC 344,LBC 346,LBC 347,LBC 348,LBC 274,LBC 272,LBC 271

LBK 260-273-1044

LBK 273-1044

LBK 270-270x

LBK 216/05-DO 273

LBK 264-LBK 267-LBK 216/05-DO 273

LBK 216/02-DO 267

LBK 330-331

LBK 331-267

LBK 331-342

LBK 270x

LBK 273-345

LBK 270-271

LBK 271-275

LBK 271-269

LBK 277-345-273

LBK 345-342-277

LBK 345-343

LBK 343-344

LBK 344-hranice řeš.území

LBK 347-348

LBK 348-hranice řeš.území

LBK 272-269

LBK 275-272

LBK 272-hranice řeš.území
LBK 272-279
LBK 277-345-273
LBK 277-278
LBK 278-276
LBK 276-272

Ve výkresové části ÚP jsou označeny NP - PLOCHY PŘÍRODNÍ Hlavní využití:

- lokální ÚSES

Přípustné využití:

- vodoteče a jejich revitalizace
- lesní porosty
- porosty v nivách
- podmáčená území
- náletová zeleň
- nelesní společenstva
- budování plošných a liniových ekotonových společenstev

- Podmínečně přípustné využití

- v plochách NP je podmíněně přípustné umísťovat:

stavby spojené s chovem ryb (rybníky, sádky a líhně) a stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury, pokud nenaruší funkčnost plochy a neohrozí ekologickou stabilitu a krajinu.

Nepřípustné využití:

-veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů.

NATURA 2000

V rozsahu řešeného území obce Zahořany se nevyskytují Evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

1.e.4) Prostupnost krajiny

Cyklotrasy

- Řešeným územím prochází cyklotrasa 2294 z Domažlic do Stanětic. Z Nového Dvora přes Stanětice a Hříchovice prochází řešeným územím cyklotrasa č.2196

Pěší turistické trasy

- Řešeným územím je vedena po červené značce turistická trasa z Domažlic přes Bořice do Zahořan (po silnici III/1839) a odtud po polních a lesních cestách končí v řešeném území na silnici III/1837.

Přístup k zemědělským a lesním pozemkům

V rozsahu k.ú. Zahořany a Sedlice jsou přístupy k pozemkům řešeny v dokumentaci Pozemkových úprav, které jsou do návrhu ÚP převzaty.

Návrh respektuje jednak stávající polní cesty, které umožňují dostupnost zemědělsky i lesnický obhospodařovaných ploch, jednak se v návrhu počítá s účelovými komunikacemi, které vesměs upravují stávající trasování polních cest.

1.e.5) Protierozní opatření

Jako opatření proti vodní erozi lze pokládat trasy navržených biokoridorů. Význam má krajinná zeleň členící plochy ZPF a doprovodná zeleň místních a účelových komunikací.

1.e.6) Opatření proti povodním

Do správního území obce Zahořany zasahuje záplavové území Zahořanského potoka (Q100 včetně aktivní zóny záplavového území) a okrajově záplavové území Zubřiny (pouze Q100).

Pro snižování ohrožení v území povodněmi jsou v návrhu ÚP navrženy poldry. Jedná se poldry na bezejmenném potoce v prostoru mezi Staněticemi a Zahořany a poldr na Zahořanském potoce jižně od Zahořan, přičemž jeden z poldrů na bezejmenném potoce byl již realizován.

1.e.7) Koncepce rekreačního využívání krajiny

Krajina řešeného území slouží především ke každodenní rekreaci obyvatel.

Svou kvalitou se uplatňuje též pro turistiku a cykloturistiku. Z hlediska pobytové rekreace nejsou v řešeném území žádné ubytovací kapacity.

1.e.8) Dobývání ložisek nerostných surovin

V celém řešeném území nejsou rozsáhlá území narušená těžbou. Ve východní části obce je vymezena plocha ostatního prognózního zdroje stavebního kamene č. 9201500 Oprechice na Šumavě, která není limitem využití území, a do jihovýchodní části zasahuje registrovaný prognózní zdroj nevyhrazených nerostů – stavebního kamene č. 9203500 Kout na Šumavě, který je součástí pozemku. Rovněž se v k.ú. vyskytuje nízké množství poddolovaných území. Severně od Zahořan lok.č.1 (nerudy před rokem 1945). Ani do budoucna se neočekávají zásadní změny v rozsahu těžby.

1.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu

1.f.1) Soupis ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy bydlení - venkovského typu v RD

BV -bydlení venkovské v rodinných domech

Plochy bydlení-hromadné v BJ

BH - bydlení hromadné v bytových domech

Plochy občanského vybavení

OV-občanská vybavenost-veřejná infrastruktura

OK-občanská vybavenost -komerční zařízení malá a střední

OS-občanská vybavenost-tělovýchovná a sportovní zařízení

OH-občanská vybavenost-hřbitov

Plochy veřejných prostranství

PV-veřejná prostranství

Zeleň

ZP - zeleň v zastavěném území obce, louky, zahrady, sady, ostatní plochy

ZS-zeleň soukromá a vyhrazená

ZV-sídelní zeleň-veřejná

Plochy výroby a skladování

VD-výroba a skladování-drobná výroba

VZ-výroba zemědělská

Plochy dopravní infrastruktury

DS-dopravní infrastruktura-silniční

DS- dopravní infrastruktura-přeložka silnice I/22

Jedná se zastavitelné území podmíněčně využitelné ve kterém budou splněny povinnosti stanovené v příloze č.1 ustanovení bodu B.2.10 vyhl.č.499I2006 Sb. Bude řešen vliv stavby na okolí vč. návrhu ochrany okolních staveb před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech a v chráněných prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku.

DS1- dopravní infrastruktura -parkování a odstavování vozidel

DZ- dopravní infrastruktura-koridor pro úpravy na železniční trati č.180 Jedná se zastavitelné území podmíněčně využitelné ve kterém budou splněny povinnosti stanovené v příloze č.1 ustanovení bodu B.2.10 vyhl.č.499I2006 Sb. Bude řešen vliv stavby na okolí vč. návrhu ochrany okolních staveb před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech a v chráněných prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku.

Plochy technické infrastruktury

TI-technická infrastruktura

Plochy vodní a vodohospodářské

W-vodní plochy

Plochy lesní NL

Plochy přírodní NP

Plochy smíšené nezastavěného území

NSz-zemědělsky obdělávaný půdní fond vč. přístupových komunikací

NSs-ovocné sady

NSd-těžba nerostů-zemník

1.f.2) Časový horizont využití plochy sledovaný u ploch s rozdílným způsobem využití

V grafice je rozlišeno, zda se jedná o plochy:

- stabilizované (v ploše není navržena změna využití)
- plochy změn (je navržena budoucí změna využití)

V grafických přílohách je odlišení provedeno překryvnou mřížkou-rastrem nad plochami změn

1.f.3) Podmínky pro využití ploch

BV - PLOCHY BYDLENÍ - v RD VENKOVSKÉHO TYPU

Hlavní využití:

- bydlení v izolovaných rodinných domech

Přípustné využití:

- bydlení v rodinných dvojdomech
- bydlení v řadových rodinných domech
- bydlení v rekreačních domech
- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství, plochy sídelní zeleně vč. ploch pro relaxaci
- dětská hřiště
- nezbytná technická vybavenost
- stavby občanského vybavení nekomerčního charakteru

Nepřípustné využití:

-veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování, velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály, centra dopravních služeb -typ rodinného domu bungalov pro Z32,Z33,Z34

Podmínky prostorového uspořádání:

- v zastavitelných plochách Z02-Z19,Z23-Z26,Z28-Z34 se stanovuje možnost jako minimální výměry pozemku 700 m², pro tuto min. výměru je potom KZP = 0,35
- v zastavitelných plochách Z32,Z33,Z34 se stanovuje minimální výměra pozemku 1000 m²,KZP=0,25
- ve stabilizovaných plochách bydlení a v plochách přestavby se stanovuje minimální výměra pozemku 550 m², KZP = 0,5, u plochy přestavby **Z1.P01-BV** se KZP nestanovuje
- výšková hladina zástavby do 10m nad okolním terénem
- domy obdélníkového půdorysu
- struktura zástavby rozvolněná
- stavební čára nepřekročitelná (není pevná) 5,5 m od uliční čáry (která je tvořena oplocením), (to v praxi znamená, že objekt nesmí překročit čáru vzdálenou 5,5 m od uliční čáry, ale na druhé straně může být umístěn kdekoliv na pozemku za dodržení ostatních podmínek SZ)

Základní podmínky ochrany krajinného rázu:

Pro zachování krajinného rázu v obci Oprechtice je nutné dodržet předepsaný koeficient zastavěnosti a výškovou hladinu. U jednotlivých objektů dbát na místně příslušné materiálové ztvárnění odpovídající danému přírodnímu prostředí. Objemové ztvárnění objektů bude odpovídat místním tradicím, tzn. že půjde o jednoduché objekty izolovaných RD(ev. rodinných dvojdómů) se šikmými střešními rovinami. Nevhodné a tudíž nepřípustné jsou řadové a atriové RD, které vytváří kobercovou zástavbu.

BH - PLOCHY BYDLENÍ-HROMADNÉ V BJ**Hlavní využití:**

-bydlení v bytových domech

Přípustné využití:

- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství, plochy sídelní zeleně vč. ploch pro relaxaci
- dětská hřiště
- nezbytná technická vybavenost

Nepřípustné využití:

-veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování, velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály, centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání:

-výšková hladina zástavby do 13 m nad okolním terénem - orientace objektu podélnou osou sleduje vrstevnice -domy obdélníkového půdorysu

SO - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Hlavní využití:

Plochy jsou určeny k polyfunkčnímu využití, převážně pro bydlení, příp. i s hospodářským zázemím, dále pro rodinnou rekreaci, pro občanské vybavení, pro drobnou výrobu a výrobní služby a pro veřejná prostranství.

Přípustné využití:

stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu a pro výrobní služby, stavby skladů, stavby a zařízení technických služeb

obchody, služby a nerušící provozovny řemeslné výroby do velikosti 250 m² zastavěné plochy.

Podmínky prostorového uspořádání:

zařízení výroby a služeb s kapacitou do 10 zaměstnanců.

maximální podlažnost 1NP (s možností podsklepení).

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro průmysl, energetiku a pro těžbu nerostů
- zemědělské stavby
- stavby čerpacích stanic PHM
- stavby myček, autoservisů, pneuservisů

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavěnosti území (pozemku): není předepsán

Pro přístavby, nástavby i v případě novostavby z hlediska prostorového uspořádání platí: objekty o výškové hladině do 10 m nad terénem. Ve svažitém terénu bráno od horní úrovně terénu.

OV - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Hlavní využití:

plochy a objekty OV, které jsou ve veřejném zájmu

Přípustné využití:

- stavby a pozemky pro vzdělání a výchovu
- sociální služby a péči o rodinu
- veřejnou správu
- zdravotní zařízení
- kulturu a církev
- nezbytná technická vybavenost

- místní přístupové komunikace, pěší cesty
- plochy sídelní veřejné zeleně

Nepřípustné využití:

-veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro komerční občanskou vybavenost

Podmínky prostorového uspořádání:

-koeficient zastavěnosti území (pozemku) :není předepsán

Pro přístavby, nástavby i v případě novostavby z hlediska prostorového uspořádání platí: objekty o výškové hladině do 12 m nad terénem. Ve svažitém terénu bráno od horní úrovně terénu.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu:

Pro zachování krajinného rázu je nutné dodržet předepsanou výškovou hladinu. U přístaveb, nástaveb stávajících objektů ,ev. při novostavbě dbát na místně příslušné materiálové ztvárnění odpovídající danému přírodnímu prostředí. Objemové ztvárnění objektů bude odpovídat místním tradicím, tzn. že půjde o jednoduché objekty se šikmými střešními rovinami.

OK - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ

Hlavní využití:

- objekty veřejného ubytování a stravování-restaurace, penziony

Přípustné využití:

- objekty a pozemky maloobchodního zařízení
- nezbytná technická vybavenost
- plochy a objekty OV, komerční zařízení malé a střední
- místní přístupové komunikace, pěší cesty
- plochy sídelní veřejné zeleně
-

Nepřípustné využití:

-veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro drobný průmysl, výrobní služby, velkoobchod, supermarket

Podmínky prostorového uspořádání:

-koeficient zastavěnosti území (pozemku) :není předepsán -
výšková hladina zástavby do 12 m nad okolním terénem

Základní podmínky ochrany krajinného rázu:

Pro zachování krajinného rázu je nutné dodržet předepsanou výškovou hladinu. U přístaveb, nástaveb stávajících objektů, ev. při novostavbě dbát na místně příslušné materiálové ztvárnění odpovídající danému přírodnímu prostředí. Objemové ztvárnění objektů bude odpovídat místním tradicím, tzn..že půjde o jednoduché objekty se šikmými střešními rovinami.

OS-PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ-TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORT.ZARIZENI

Hlavní využití:

- plochy a objekty tělovýchovy a sportu

Přípustné využití:

- objektů šaten a soc. zařízení

- kuželen, bowlingů
- nezbytná technická vybavenost
- místní přístupové komunikace, pěší cesty
- plochy sídelní zeleně

Podmínky prostorového uspořádání:

-koeficient zastavěnosti území (pozemku) :není předepsán -
výšková hladina zástavby do 10 m nad okolním terénem

Nepřípustné využití:

-veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Základní podmínky ochrany krajinného rázu:

Pro zachování krajinného rázu je nutné dodržet předepsanou výškovou hladinu. U staveb pro sport dbát na místně příslušné materiálové ztvárnění odpovídající danému přírodnímu prostředí. Objemové ztvárnění objektů bude odpovídat místním tradicím, tzn. že půjde o jednoduché objekty se šikmými střešními rovinami

OH-PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ-HRBITOVY

Hlavní využití

-plochy hřbitovů

Přípustné využití:

- objekty smutečních síní
- márnice
- nezbytná technická vybavenost
- místní přístupové komunikace, pěší cesty
- plochy vyhrazené zeleně

Nepřípustné využití:

-veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

-koeficient zastavěnosti území (pozemku) :není předepsán -
výšková hladina zástavby do 12 m nad okolním terénem

VD - PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - DROBNÁ VÝROBA

Hlavní využití:

- plochy drobné výroby a skladů

Přípustné využití:

- malovýroba, nebo přidružená výroba
- výrobní i nevýrobní služby
- servisní provozy,
- nezbytná technická vybavenost
- místní přístupové komunikace, pěší cesty
- manipulační plochy
- garáže

- volné skládky
- plochy sídelní zeleně

Nepřípustné využití:

-veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení (supermarkety, hypermarkety),dopravní terminály, centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání:

-koeficient zastavěnosti území (pozemku) KZP=0,6 -výšková hladina zástavby do 10 m nad okolním terénem

Podmínečně přípustné využití:

Pro zastavitelné plochy Z01 a Z21

Jedná se zastavitelné území podmínečně využitelné ve kterém budou splněny povinnosti stanovené v příloze č.1 ustanovení bodu B.2.10 vyhl.č.499I2006 Sb. Bude řešen vliv stavby na okolí vč. návrhu ochrany okolních staveb před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech a v chráněných prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu:

Pro zachování krajinného rázu je nutné dodržet předepsanou výškovou hladinu. U staveb pro výrobu a skladování dbát na místně příslušné materiálové ztvárnění odpovídající danému přírodnímu prostředí. Objemové ztvárnění objektů bude odpovídat místním tradicím, tzn. že půjde o jednoduché objekty se šikmými střešními rovinami

VZ - PLOCHY VÝROBY ZEMĚDĚLSKÉ**Hlavní využití**

- plochy zemědělských farem

Přípustné využití:

- živočišná výroba
- bioplynové stanice
- sklady zemědělských plodin,
- sklady krmiv
- servisní provozy,
- výběhy pro hospodářská zvířata
- nezbytná technická vybavenost
- místní přístupové komunikace, pěší cesty
- manipulační plochy
- garáže
- volné skládky
- plochy sídelní zeleně

Nepřípustné využití:

-veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro velkoobchod, dopravní terminály, centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání:

-koeficient zastavěnosti území (pozemku) KZP=0,6 -výšková hladina zástavby do 10 m nad okolním terénem

Základní podmínky ochrany krajinného rázu:

Pro zachování krajinného rázu je nutné dodržet předepsanou výškovou hladinu. Objemové ztvárnění objektů bude odpovídat místním tradicím, tzn. že půjde o jednoduché objekty se šikmými střešními rovinami. Je nutné výsadbou zeleně zapojit zemědělský areál do okolní zeleně.

DS - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ

Hlavní využití:

- plochy silnic I.II.III.třídy a místních a účelových komunikací **Přípustné**

Přípustné využití:

- koridory silnic a komunikací vč. výkopových a násypových těles
- odvodňovací zařízení těchto komunikací
- bezpečnostní a signalizační systémy
- objekty inženýrského charakteru
- propustky
- nezbytná technická vybavenost

Nepřípustné využití:

-veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným a podmíněčně přípustným využitím

Podmínečně přípustné využití:

- izolační zeleň, pakliže není v rozporu s bezpečností silničního provozu Přeložka silnice I/22
Jedná se zastavitelné území podmíněčně využitelné ve kterém budou splněny povinnosti stanovené v příloze č.1 ustanovení bodu B.2.10 vyhl.č.499I2006 Sb. Bude řešen vliv stavby na okolí vč. návrhu ochrany okolních staveb před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech a v chráněných prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku.

DZ-PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-DRÁŽNÍ

Hlavní využití:

- plochy železničních tratí a vleček

Přípustné využití:

- koridory úpravy železničních tratí vč. výkopových a násypových těles
- odvodňovací zařízení těchto tratí
- bezpečnostní a signalizační systémy
- objekty inženýrského charakteru
- propustky
- nezbytná technická vybavenost

Nepřípustné využití:

-veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným a podmíněčně přípustným využitím

Podmínečně přípustné využití:

Koridor pro úpravy na trati č.180

Jedná se zastavitelné území podmíněčně využitelné ve kterém budou splněny povinnosti stanovené v příloze č.1 ustanovení bodu B.2.10 vyhl.č.499/2006 Sb. Bude řešen vliv stavby na okolí vč. návrhu ochrany okolních staveb před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech a v chráněných prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku.

DS1 - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - PARKOVÁNÍ A ODSTAVOVÁNÍ VOZIDEL

Hlavní využití:

- plochy parkovišť a odstavných ploch

Přípustné využití:

- plochy řadových garáží
- zabezpečovací zařízení
- nezbytná technická vybavenost

Nepřípustné využití:

-veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

TI - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Hlavní využití:

- plochy a objekty technické vybavenosti

Přípustné využití:

- -vedení a zařízení zásobování vodou (vodovody, vodojemy, vodní zdroje, úpravy vody, čerpací stanice)
- -odkanalizování a čištění odpadních vod (čistírny odpadních vod, kanalizace, čerpací stanice, odpadní jímky a další zařízení pro nakládání s odpadními vodami)
- -energetiku (liniová vedení elektřiny, transformační stanice)
- -spojová zařízení (spojová vedení, radioreléové trasy, retranslační stanice, vysílače, základové stanice mobilních operátorů, telekomunikační ústředny apod.)
- -plochy pro nakládání s odpadem
- -související zařízení dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití:

-veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

-koeficient zastavěnosti území (pozemku) :není stanoven -
výšková hladina zástavby do 8 m nad okolním terénem

PV-PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní využití:

- Plochy návší

Přípustné využití:

- plochy ulic v celém uličním profilu
- zeleň doprovodná
- nezbytná technická vybavenost

- mobiliář (lavičky, kašny, telefonní budky, umělecká výzdoba)

Nepřípustné využití:

-veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

ZV-SÍDELNÍ ZELEŇ-VEŘEJNÁ

Hlavní využití:

- plochy veřejné zeleně

Přípustné využití:

- dětská hřiště, vč. oplocení
- zeleň ochranná a izolační
- zeleň doprovodná
- zeleň přírodního charakteru
- vodní plochy, kašny
- mobiliář (lavičky, kašny, telefonní budky, umělecká výzdoba)
- nezbytná technická vybavenost

Nepřípustné využití:

-veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

ZELEŇ

ZS- ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ

Hlavní využití

- zeleň soukromých zahrad

Přípustné využití

- zeleň sadů
- zeleň zahrádkových osad
- nezbytná technická vybavenost
- doplňkové stavby a zařízení, nař. garáže, kůlny, dřevníky, skleníky, altány, bazény, vedlejší stavby slučitelné se soukromou a vyhrazenou zelení.

Nepřípustné využití:

-veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

ZP - ZELEŇ V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

Hlavní využití:

plochy sídelní zeleně, louky, ostatní plochy uvnitř zastavěného území

Přípustné využití:

zeleň vyhrazená trvalý travní
porost zeleň přírodního
charakteru dětská hřiště

- nezbytná technická vybavenost

Podmínečně přípustné využití:

Do zeleně (ZP) lze umísťovat stavby pro uskladnění píce (seníky, salaše, altány apod.) dále drobná sportoviště, pozemní komunikace, oplocení.

W - PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**Hlavní využití:**

jsou vymezeny pro zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu a ochranu přírody

Přípustné využití:

- vodoteče
- meliorační příkopy
- retenční nádrže
- rybníky
- poldry
- víceúčelové vodní nádrže
- návesní nádrže

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmínečně přípustným využitím
- v plochách není přípustné umísťovat stavební objekty s výjimkou staveb vodohospodářských, staveb podmínečně přípustných a staveb nezbytných pro využívání plochy.

NL - PLOCHY LESNÍ**Hlavní využití:**

- plochy lesních pozemků

Přípustné využití:

- lesy hospodářské
- lesy zvláštního určení
- lesy ochranné

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným a podmínečně přípustným využitím

Podmínečně přípustné využití

- V nezastavěném území NL je podmínečně možno umísťovat objekty, které jsou nezbytné pro využívání a obsluhu území a to pouze pro lesnictví, vodní hospodářství a pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- -koeficient zastavěnosti území (pozemku) :není předepsán
- Pro lesnické stavby v nezastavěném území z hlediska prostorového uspořádání platí:
- -objekty o výškové hladině do 8 m nad terénem.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- Pro zachování krajinného rázu je nutné dodržet předepsanou výškovou hladinu. Pro umístění staveb lesnického charakteru je nutné posouzení vhodnosti navrženého objemu. Dbát na místně příslušné materiálové ztvárnění odpovídající danému přírodnímu prostředí. Objemové a materiálové ztvárnění objektů bude odpovídat charakteru podhorské krajiny.

NP - PLOCHY PŘÍRODNÍ

Hlavní využití:

- lokální ÚSES

Přípustné využití:

- vodoteče
- revitalizace toků
- mokřady
- lesní porosty
- náletové plochy
- **Podmínečně přípustné využití**

- v plochách NP je podmíněně přípustné umísťovat:

stavby spojené s chovem ryb (rybníky, sádky a líhně) a stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury, pokud nenaruší funkčnost plochy a neohrozí ekologickou stabilitu a krajinu.

Nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů.

NSz - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVENÉHO ÚZEMÍ- ZEMĚDĚLSKY OBDĚLÁVANÝ PŮDNÍ FOND, VČ.PŘÍSTUP.KOMUNIKACÍ

Hlavní využití:

-plochy zemědělských pozemků mimo zastavěnou část obce v kulturách-orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha, vymezují se pro zajištění zemědělské funkce, přístupové komunikace k zemědělským pozemkům

Přípustné využití:

- zemědělský půdní fond
- přístupové komunikace k zemědělským pozemkům - související technická infrastruktura

V zastavěném území a plochách změn (zastavitelných plochách) je možno umísťovat stavby a území a plochy využívat pouze v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve stávajícím zastavěném území mohou zůstat funkce, které neodpovídají regulativu, pokud jejich existence nenarušuje určenou funkci území.

Podmínečně přípustné využití

- V nezastavěném území NSz je podmíněně možno umísťovat objekty, které jsou nezbytné pro využívání a obsluhu území a to pouze pro zemědělství, vodní hospodářství a pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- směrové úpravy oblouků stávajících silnic, včetně staveb souvisejících (vedlejších) nezbytných pro realizaci silnice I/22, pro kterou jsou vymezeny koridory KDS1 a KDS2;

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavěnosti území (pozemku) :není předepsán
- Pro zemědělské stavby v nezastavěném území z hlediska prostorového uspořádání platí:
- objekty o výškové hladině do 10 m nad terénem.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- Pro zachování krajinného rázu je nutné dodržet předepsanou výškovou hladinu. Pro umístění staveb nezemědělského charakteru je nutné posouzení vhodnosti navrženého objemu z hlediska dálkových pohledů. Dbát na místně příslušné materiálové ztvárnění odpovídající danému přírodnímu prostředí. Objemové a materiálové ztvárnění objektů bude odpovídat charakteru krajiny.

Nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným a podmíněčně přípustným využitím, zejména stavby super a hypermarketů, skladů velkoobchodu, aquaparků, hotelových komplexů.

NSs - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ-OVOCNÉ SADY**Hlavní využití:**

- plochy ovocných sadů mimo zastavěnou část obce

Přípustné využití:

-oplocení, ohrazení pozemků sadů.
-objekty, které jsou nezbytné pro využívání a obsluhu území jako jsou stavby-seníky, sklady, přístřešky V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavěnosti území (pozemku) :není předepsán
- Pro stavby v nezastavěném území NSs z hlediska prostorového uspořádání platí:
- objekty o výškové hladině do 8 m nad terénem.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu:

Pro zachování krajinného rázu je nutné dodržet předepsanou výškovou hladinu. Pro umístění doplňkových staveb je nutné posouzení vhodnosti navrženého objemu z hlediska dálkových pohledů. Dbát na místně příslušné materiálové ztvárnění odpovídající danému přírodnímu prostředí. Objemové a materiálové ztvárnění objektů bude odpovídat charakteru podhorské krajiny.

Nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným a podmíněčně přípustným využitím

NSd-PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ-TĚŽBA NEROSTŮ-ZEMNÍK**Hlavní využití:**

- Plochy těžby hlíny a písků

Přípustné využití:

- oplocení, ohrazení pozemků
- objekty, které jsou nezbytné pro využívání a obsluhu území jako jsou stavby-skladů a doplňkových staveb
- V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.
- **Podmínky prostorového uspořádání:**
 - koeficient zastavěnosti území (pozemku) :není předepsán
 - Pro stavby v nezastavěném území NSd z hlediska prostorového uspořádání platí:
 - objekty o výškové hladině do 6 m nad terénem.

Nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním přípustným a podmíněčně přípustným využitím, zejména stavby pro zemědělství, výrobu a skladování

Základní podmínky ochrany krajinného rázu:

Pro zachování krajinného rázu je nutné dodržet předepsanou výškovou hladinu. Pro umístění doplňkových staveb je nutné posouzení vhodnosti navrženého objemu z hlediska dálkových pohledů. Dbát na místně příslušné materiálové ztvárnění odpovídající danému přírodnímu prostředí. Objemové a materiálové ztvárnění objektů bude odpovídat charakteru podhorské krajiny.

1.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

1.g.1) Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, vč. plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel

dopravní infrastruktura označení WD

- WD01-přeložka silnice I/22
- WD02-mk v Bořicích pro Z02,Z03,P01
- WD03-mk v Bořicích pro Z07
- WD04-mk vč. rekonstrukce stáv. úseku v Zahořanech pro Z13,Z14,P07
- WD04a-mk v Zahořanech pro P08
- WD05-mk v Zahořanech pro Z15,Z16,Z17,P12 WD05a-
mk v Zahořanech pro P11
- WD06-mk vč. úpravy křižovatky s III/1836 ve Staněticích pro P15
- WD07-mk a rekonstr. stáv. úseku pro Z16,Z19,P16
- WD08-mk ve Staněticích vč.rekonstr.stáv.úseku pro Z20,Z21 s propojením na mk u hřbitova
- WD09-mk ve Staněticích pro P13a P14
- WD10-mk ve Hříchovicích pro Z24,Z25,Z26 a pro P19,P20
- WD11 -mk „ pro Z22 (ČOV)
- WD13-mk v Sedlici pro Z08

WD14-mk v Sedlici pro Z09,Z10
 WD15-mk v Oprechticích pro Z32,Z33,Z34, a pro P25,P26,P27 DW16-mk v
 Oprechticích pro Z31
 DW17-mk „ pro P24,P25
 WD18-mk v Oprechticích pro Z27,Z28
 WD19-koridor pro úpravy na železnici č.1 80 WD20-účelové
 komunikace pozemkových úprav Sedlice
 WD20 stavební úpravy silnice I/22 (homogenizace silnice I/22)

-technická infrastruktura označení WT

WT01-kabel.připojení do stáv.TS-6,TS-A v Bořicích vč.kabel.připojení WT02-
 prodloužení tras V,K,P v Bořicích pro Z02,Z03,P01
 WT03- „ pro Z04,Z05
 WT04-prodloužení trasy plynovodu v Bořicích v sil.III/1839,V,K,P pro Z06,P03
 WT05- „ pro Z07
 WT06-trafostanice TS-B v Zahořanech
 WT07-prodloužení tras V,K,P v Zahořanech pro Z13,Z14,P07
 WT08- „ pro P08
 WT09- „ pro P11
 WT10- „ pro Z15
 WT11- „ pro Z16,Z17,P12
 WT12-zásobní vodovod. řad do Sedlice z přivaděče pitné vody do Zahořan WT13-
 splašková kanalizace ze Sedlic do ČS kanalizace WT14-prodloužení V,K pro stáv.
 výrobní plochy (VD),(VZ) WT15-čerpací stanice kanalizace
 WT16-tlaková kanalizace z ČS kanalizace na ČOV v Zahořanech WT17-
 trasy V,K ve stávající zástavbě Sedlic
 WT18-prodloužení tras V,K,P v Sedlici pro Z08
 WT19- „ pro Z09,Z10
 WT20-trasa vodovodu mezi Zahořany a Staněticemi WT21-trasa
 splaškové kanalizace mezi Zahořany a Staněticemi WT22-trafostanice
 TS-C ve Staněticích WT23-vzdušné vedení 22 kV do TS-C
 WT24-trasy V,K ve stávající zástavbě Stanětic zaústěné do kanal. sběrače Stanětic-Zahořany
 WT25-prodloužení tras V,K,P ve Staněticích pro Z20,Z21
 WT26- „ pro P13
 WT27- „ pro Z18,Z19,P16
 WT28- „ pro P15
 WT29-ČOV ve Hříchovicích
 WT30-trasy V,K,ve stáv.zástavbě Hříchovic WT31-trasy V,K,P ve Hříchovicích
 pro Z24,Z25,P19,P20,P23 WT32-trasa K ve Hříchovicích pro Z26 WT33-tras
 V,K,P ve Hříchovicích pro Z23,P17 WT34-prodloužení V,K,P ve Hříchovicích pro
 P21 WT35-splašková kanalizace ve Hříchovicích mezi sil.III/1836 a ČOV WT36-
 zásobní řad vodovodu mezi zdrojem vody a obcí Hříchovice WT37-neobsazeno
 WT38-trafostanice TS-D v Oprechticích WT39-
 vzdušné vedení 22 kV do TS-D WT40-vodojem v
 Oprechticích
 WT41-vodovodní řad ze zdroje vody do vodojemu v Oprechticích WT42-
 zásobní řad mezi vodojemem a obcí Oprechtice WT43-ČOV v Oprechticích
 WT44-trasy V,K ve stáv.zástavbě Oprechtic

WT45-prodloužení V,K,P v Oprechticích pro P24,P25,P36,P27,Z34
 WT46 „ proZ32,Z33
 WT47- „ pro Z31
 WT48-vodovodní řad v Oprechticích mezi Z31 a Z29 WT49-kanalizační
 stoka v Oprechticích až po úroveň silnice III/1838 WT50-V,K v silnici III/1838
 až po úroveň Oprechtického potoka WT51-splašková kanalizace mezi
 sil.III/1838 a ČOV v Oprechticích WT52-vodojem,zrychlovací stanice mezi
 Zahořany a Staněticemi

1.g.2) Veřejně prospěšná opatření k založení prvků ÚSESoznačení WU

WU04-LBK 216/-DO 273
 WU05-LBK 270-hranice řeš.území
 WU06-LBK 264-(LBK 267-216/05-DO 273)
 WU07-LBK 331-267
 WU09-LBK 216/02-DO267
 WU10-LBK 330-331
 WU11-LBK 331-342
 WU12-LBK 345-342-277
 WU13-LBK 277-345-273
 WU14-LBK 277-278
 WU15-LBK 343-344
 WU16-LBK 344-hranice řeš.území
 WU17-LBK 278-276
 WU19-LBK 272-hranice řeš.území
 WU20-LBK v k.ú.Hříchovice
 WU21-LBK 270-x
 WU22-LBK 270-271
 WU23-LBK 271-275
 WU25-LBK 344
 WU26-RBC 3021

1.g.3) Veřejně prospěšná opatření k ochraně ZPFoznačení WZ

WZ01-zatavnění dle pozemkových úprav Sedlice PE02
 WZ02- „ PE04,PE05
 WZ03-zatavnění dle pozemkových úprav Sedlice -podél cesty C4 **1.g.4)**

**Snižování ohrožení území povodněmi
 a jinými přírodními katastrofami označení WK**

WK01-poldr na Zahořanském potoce u Levcova mlýna
 WK03- poldr na bezejmenném potoce mezi Staněticemi a Zahořany jako součást revitalizace
 potoka „ „
 WK04- „ „
 WK05- „ „

1.g.4) Vodohospodářská opatření-vodní příkop označení WV

WV01-vodní příkop v rámci pozemkových úprav Sedlice 1.g.5)

Asanace

V návrhu ÚP se nepočítá s asanacemi

1.h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst.1 katastrálního zákona

Předkupní právo nebylo uplatněno.

1.i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou ÚP stanovena

Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

- počet listů textové části..... 83 formátu A4
- počet výkresů grafické části 11

Textová část územního plánu dále obsahuje

2.a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek pro jeho prověření

V návrhu ÚP Zahořany nejsou vymezeny plochy územních rezerv.

2.b) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci

V návrhu ÚP Zahořany nejsou vymezeny plochy a koridory ve kterých je rozhodování podmíněno uzavřením dohody o parcelaci

2.c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

V návrhu ÚP Zahořany nejsou vymezeny plochy a koridory ve kterých je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie.

2.d) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

V návrhu ÚP Zahořany nejsou vymezeny plochy a koridory ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

2.e) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Návrh ÚP Zahořany nestanovuje pořadí (etapizaci) v řešeném území.

2.f) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

V návrhu ÚP nejsou vymezeny architektonicky významné stavby, které může v projektové dokumentaci zpracovávat jen autorizovaný architekt.

2.g) Vymezení pojmů a zkratk

KZP - koeficient zastavěnosti pozemku

Výpočet příklad: zastavěná plocha nadzemních stavebních objektů bez zpevněných ploch činí 300 m², výměra parcely 1000 m². $KPZ = 300 : 1000 = 0,3$. Důvodem stanovení koeficientu zastavěnosti pozemku (KZP) je stanovení hustoty zástavby, která se promítá do dálkových pohledů v krajině.

Grafická část územního plánu

A) výkres základního členění území	1 : 10 000
B1) hlavní výkres - urbanistická koncepce	1 : 10 000
C) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření, asanace	1 : 10 000