

V. úplná aktualizace územně analytických podkladů 2020 ORP Domažlice
ROZBOR UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

ZAHOŘANY



Pořizovatel územně analytických podkladů:

Městský úřad Domažlice

odbor výstavby a územního plánování

nám. Míru 1, 344 01 Domažlice

Ing. Jiří Lahoda

Ing. Martina Královcová

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBCI

statut	obec
působnost	obec I. stupně
stavební úřad	Domažlice
katastrální území	Bořice u Domažlic, Hříchovice, Oprechtice na Šumavě, Sedlice u Domažlic, Stanětice, Zahořany u Domažlic
počet částí	6
rozloha v ha	2117
počet obyvatel k 31.12. 2019	1042
zařazení dle závislosti	obec s dílčí vybaveností
stav ÚPD	Územní plán Zahořany vydaný v roce 2016 Návrh změny č. 1 územního plánu
další strategické dokumenty	Strategický plán rozvoje obce - ANO Pasport místních komunikací - ANO Komplexní pozemková úprava – ANO – v k.ú. Bořice, Sedlice, Stanětice, Zahořany Plán rozvoje vodovodů Plzeňského kraje – ANO Plán rozvoje kanalizací Plzeňského kraje - ANO

HODNOCENÍ VYVÁŽENOSTI VZTAHU ÚZEMNÍCH PODMÍNEK

HOSPODÁŘSKÉ PROSTŘEDÍ

1. širší územní vazby

a) na území ORP Domažlice

- dostupnost hraničního přechodu – nejbližší hraniční přechod Všeruby ve vzdálenosti 14 km

- hodnocení 0

b) mimo území ORP Domažlice

- dostupnost krajského města Plzně a hlavního města Prahy silniční dopravou – nejkratší spojení do Plzně je 53 km za 0:58 hod, do Prahy je nejkratší dopravní spojení 144 km za 1:54 hod

- hodnocení +

- dostupnost krajského města Plzně a hlavního města Prahy autobusovou dopravou - do Plzně s přestupem v Domažlicích; do Prahy s přestupem v Domažlicích a v Plzni

- hodnocení 0

- dostupnost krajského města Plzně a hlavního města Prahy vlakovou dopravou – do Plzně pouze v kombinaci s autobusem a s přestupem v Domažlicích; do Prahy pouze v kombinaci s autobusem a s přestupem v Domažlicích

- hodnocení 0

2. prostorové a funkční uspořádání území

- *obce obsluhované, obsluhující, svébytné* - Obec Zahořany jsou obcí s dílčí vybaveností a službami. Obec je do jisté míry závislá na službách a na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, sociální služby, zaměstnání) v Domažlicích.

- ukazatel není hodnocen

- *obce ležící ve funkčně-urbanizovaných územích (obce ve FUA)* - obec leží v dosahu místního pracovištního systému (Domažlic) a jsou zahrnuty do FUA, tzn. obyvatelé mají zvláště silnou vazbu na pracoviště v Domažlicích.

- hodnocení +

10. dopravní a technická infrastruktura včetně její dostupnosti

- *dopravní dostupnost* - územím obce prochází síť silnic III. třídy. Možnost napojení na silnici I. třídy je u Spáňova a na silnici II. třídy směr Koloveč v Hradišti. Obec má strategickou polohu vůči Domažlicím. Obcí neprochází železnice.

- hodnocení 0

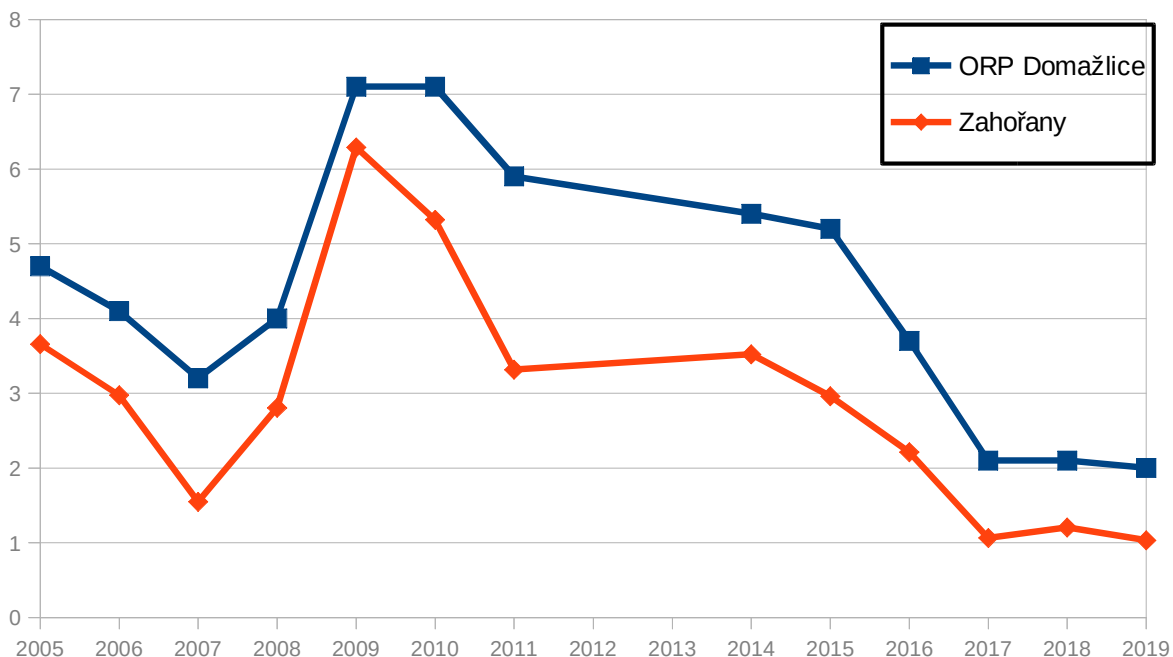
- *technická infrastruktura* - vodovod v místních částech Bořice a Zahořany. Ve Staněticích je vodovod navržený. V ostatních místních částech je zásobování vodou z vlastních studní. Kanalizace oddílná v Zahořanech, Bořicích a nově i v Sedlicích, v ostatních částech pouze dešťová ve špatném stavu. Stanětice, Hříchovice, Oprechtice nejsou napojeny na ČOV. Veřejné osvětlení vyhovující, průběžně obměňováno. Všechny části plynofikovány.

- hodnocení +

11. ekonomické a hospodářské podmínky

- *vývoj nezaměstnanosti* – hodnoty pod průměrem ORP Domažlice

- hodnocení +

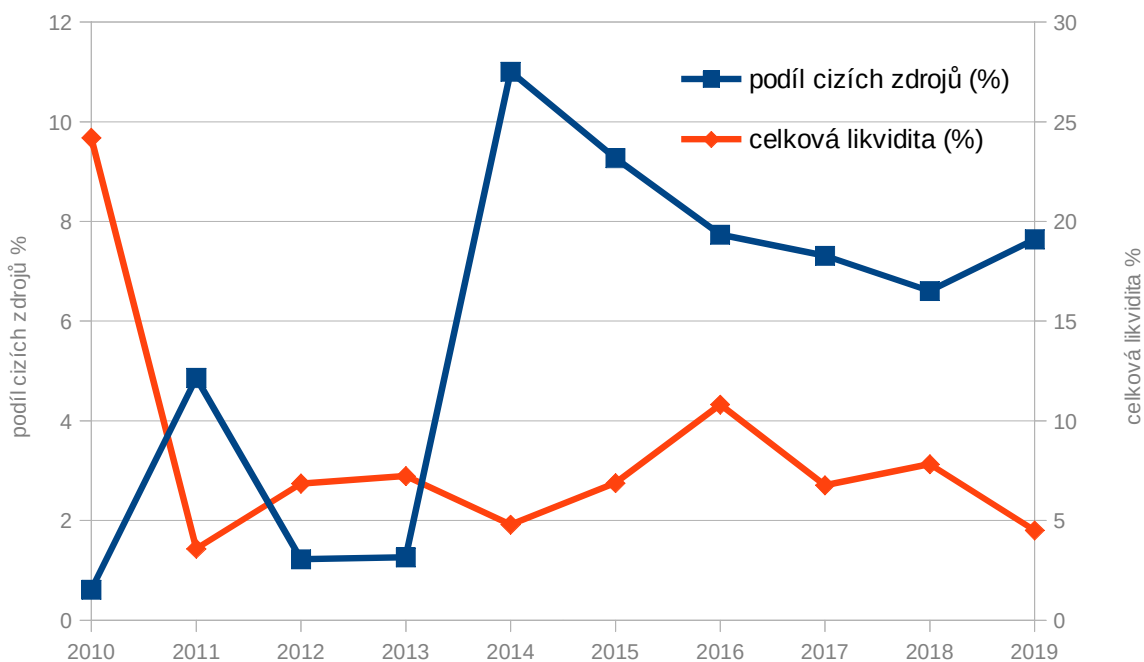


- *daňová výtěžnost* – činí 14,2

- hodnocení 0

- *hospodaření obce* - celková likvidita je 4,5; podíl cizích zdrojů k celkovým aktivům je 7,64

- hodnocení +



- dostupnost ploch pro podnikání – obec má dostatek stávajících i navržených ploch pro podnikání

- hodnocení +

SOCIÁLNÍ PROSTŘEDÍ

3. struktura osídlení

- vývoj počtu obyvatel - stoupající

- hodnocení +

- saldo migrace - stoupající v pozitivní bilanci, což znamená, že počet obyvatel v obci důsledkem migrace přibývá

- hodnocení +

- vývoj přirozeného přírůstku - stoupající

- hodnocení +

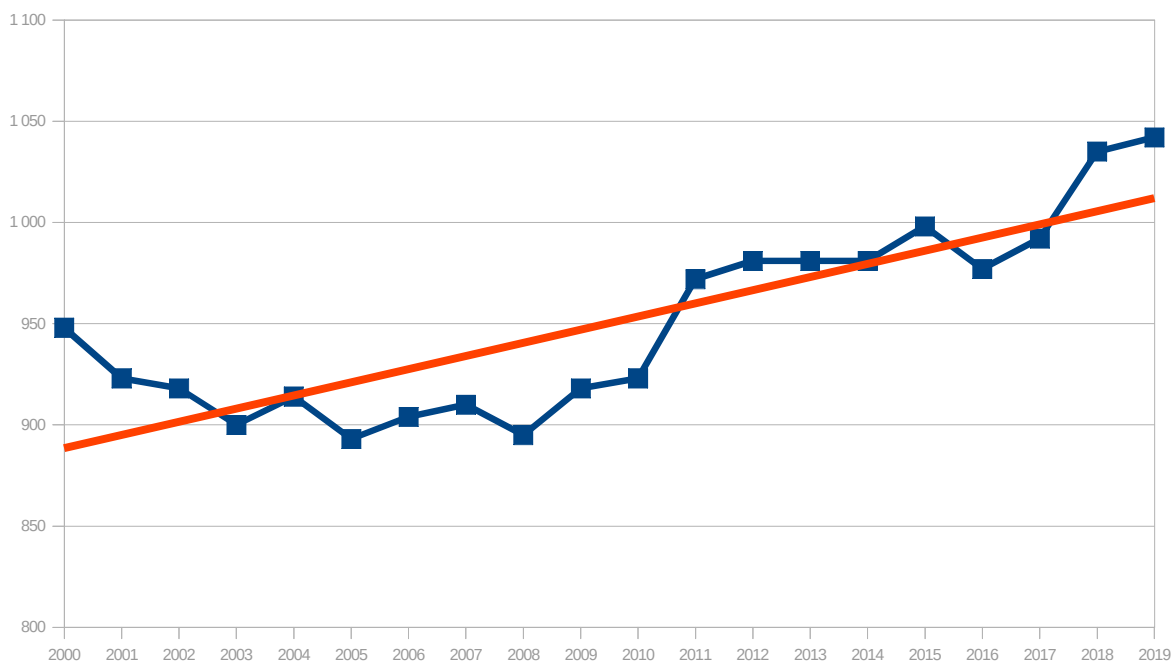
- vývoj indexu stáří ve vztahu k ORP Domažlice - od roku 2013 se hodnoty pohybují pod průměrem ORP Domažlice

- hodnocení +

4. sociodemografické podmínky a bydlení

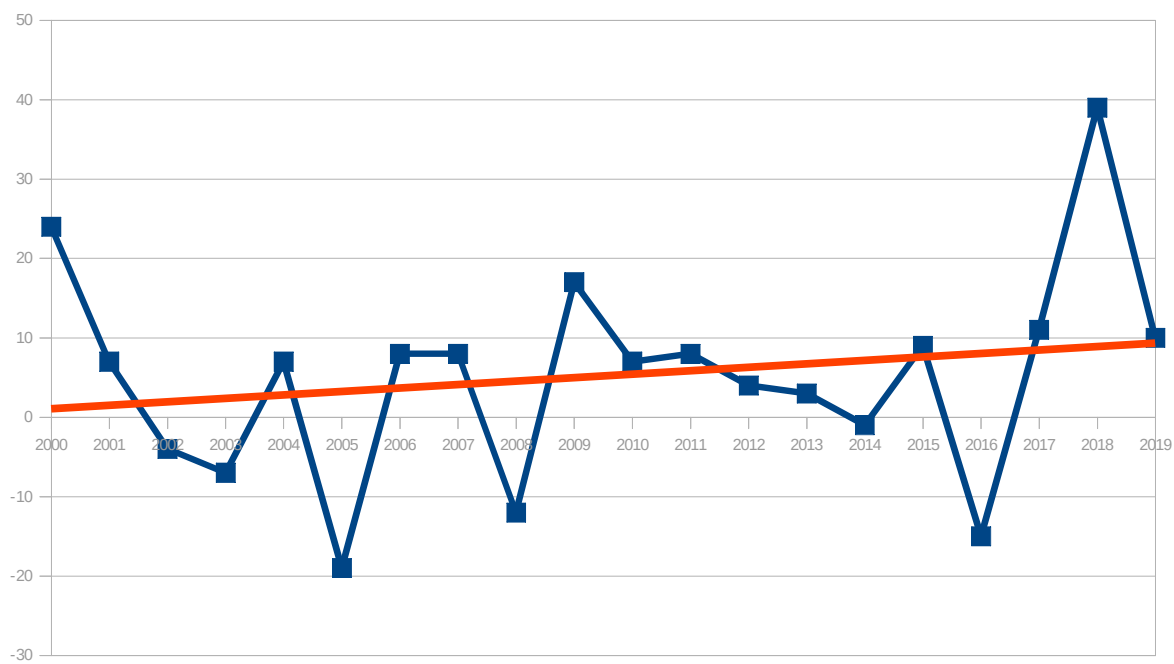
- vývoj počtu obyvatel - stoupající

- hodnocení +



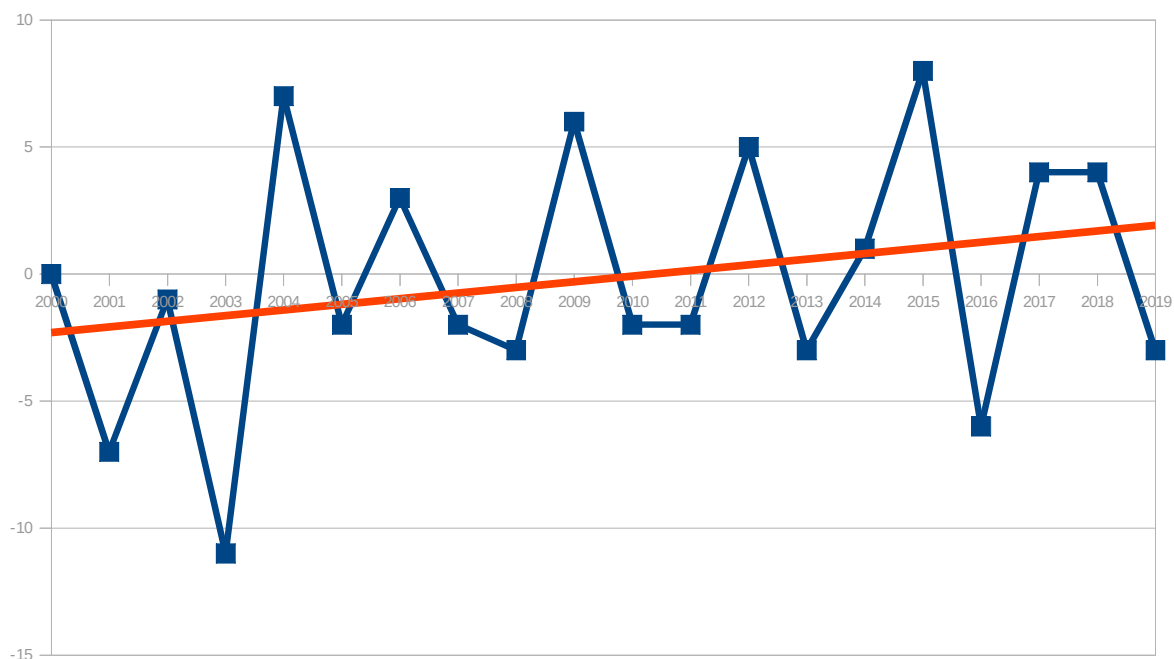
- *saldo migrace* - stoupající v pozitivní bilanci, což znamená, že počet obyvatel v obci důsledkem migrace přibývá

- hodnocení +



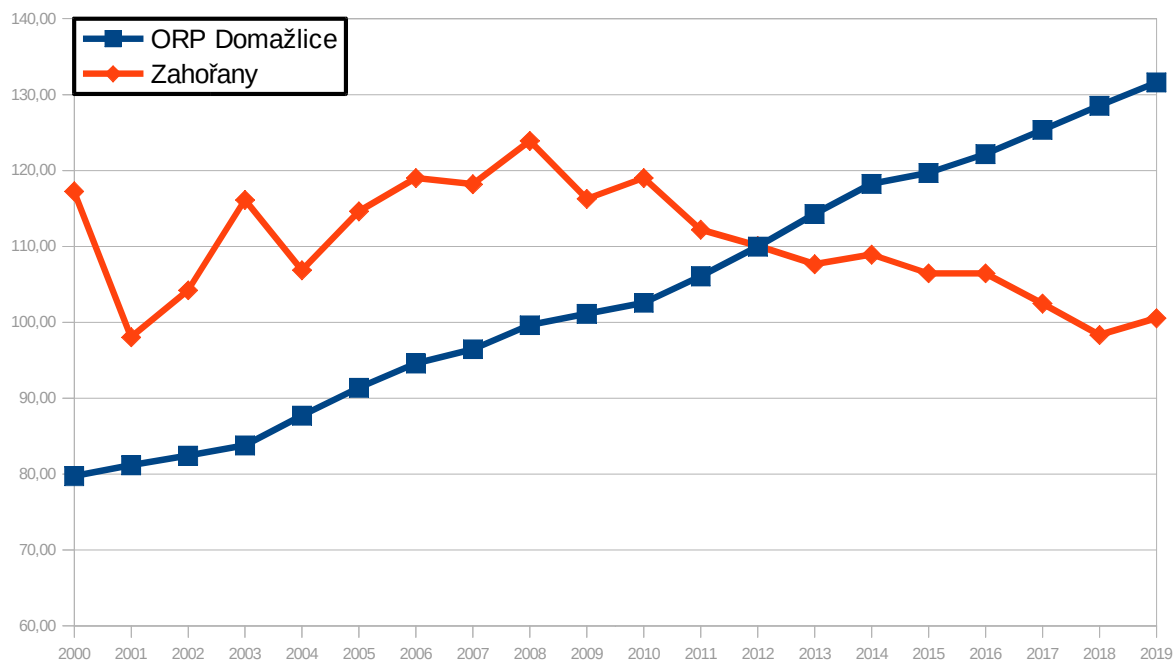
- *vývoj přirozeného přírůstku* - stoupající

- hodnocení +



- *vývoj indexu stáří ve vztahu k ORP Domažlice* - od roku 2013 se hodnoty pohybují pod průměrem ORP Domažlice

- hodnocení +



- *připravené plochy k bydlení* – v obci je dostatek pozemků ve vlastnictví soukromých osob, které je nechtějí prodat a ani na nich nechtějí stavět, a proto jsou nedostupné

- hodnocení 0

- *vývoj v počtu dokončených bytů* - stoupající

- hodnocení +

- *rozvoje obce* – ukazatel vývoje počtu obyvatel a saldo migrace stoupá, i vývoj počtu dokončených bytů stoupá. Obec má zpracovaný strategický plán rozvoje obce a obec se rozvíjí.

- **hodnocení +**

9. občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství

- *občanská vybavenost* - mateřská škola, pošta, CzechPoint, knihovna, obchod s potravinami – Zahořany; restaurace (hospoda) – Oprechtice a Sedlice; kulturní dům (společenský sál) – Oprechtice, Stanětice, Hříchovice, Zahořany; několik dětských hřišť (Bořice, Sedlice, Zahořany, Stanětice, Oprechtice, Hříchovice), víceúčelové hřiště (Sedlice), fotbalové hřiště a kuželník v Zahořanech. V obci působí hasiči, myslivci, sokol a fotbalisté.

- **hodnocení +**

- *veřejná prostranství* – obec má vhodné prostory pro konání veřejných akcí

- **hodnocení +**

10. dopravní a technická infrastruktura včetně její dostupnosti

- *dopravní dostupnost* - územím obce prochází síť silnic III. třídy. Možnost napojení na silnici I. třídy je u Spáňova a na silnici II. třídy směr Koloveč v Hradišti. Obec má strategickou polohu vůči Domažlicím. Obcí neprochází železnice.

- **hodnocení +**

- *technická infrastruktura* - vodovod v místních částech Bořice a Zahořany. Ve Staněticích je vodovod navržený. V ostatních místních částech je zásobování vodou z vlastních studní. Kanalizace oddílná v Zahořanech, Bořicích a nově i v Sedlicích, v ostatních částech pouze dešťová ve špatném stavu. Stanětice, Hříchovice, Oprechtice nejsou napojeny na ČOV. Veřejné osvětlení vyhovující, průběžně obměňováno. Všechny části plynofikovány.

- **hodnocení +**

12. rekreace a cestovní ruch

- *turistické cíle* - kostel sv. Kunhuty - kulturní památka

- **hodnocení 0**

- *veřejná koupaliště* - obec má vhodné prostory ke koupání v části Sedlice, Stanětice a Oprechtice (nádrže)

- **hodnocení +**

- *cyklotrasa, cyklostezka, naučná stezka* - územím obce prochází cyklotrasy a turistická stezka, obec má dobře zpřístupněné území zpevněnými cestami ke krátkodobé rekreaci

- **hodnocení +**

- *ubytovací zařízení* - možnost ubytování v soukromí

- **hodnocení +**

13. bezpečnost a ochrana obyvatel

- *povodňové riziko* – na území obce se nachází ohrožené objekty – obytné domy v místní části Zahořany a ohrožující objekt ČOV Zahořany; záplavové území včetně aktivní zóny na toku Zahořanský potok

- **hodnocení -**

- *zdroje znečištění* - v obci se nachází velký zdroj znečištění HATEC CZ s.r.o. - Kovovýroba

- hodnocení -

- *stoupající doprava* - nelze porovnat (v roce 2010 sčítání dopravy na území proběhlo, v roce 2016 už nikoliv)

- hodnocení 0

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

5. příroda a krajina

- *koeficient ekologické stability* – činí 0,94 (území intenzivně využívané)

- hodnocení -

- *přítomnost chráněných území* - na území obce je navržen přírodní park Branžovský hvozd, jsou vyhlášeny památné stromy - hruška v poli a lípy u bývalé Bořické hospody. Vzhledem k rozloze obce je toto nedostatečné.

- hodnocení -

- *prvky rozptýlené a doprovodné zeleně v krajině (RDZ)* - liniové zeleně u vodotečí v k.ú. Bořice je dostatek, podél komunikací a polních cest je vhodné místy doplnit, téměř chybí meze a remízy. V k.ú. Hříchovice je RDZ spíše sporadická, na řadě míst je třeba veškerou zezeň doplnit. V k.ú. Oprechtice je RDZ dostatek. Zvláště hodnotné jsou zachovalé terasovité plužiny nad obcí. Tyto jsou pro obec hodnotou. V k.ú. Sedlice a Stanětice je obecně RDZ nedostatek, v severní části k.ú. Stanětice ve směru na Hříchovice jsou významné erozivní procesy.

- hodnocení 0

6. vodní režim a horninové prostředí

- *zranitelná oblast vodního režimu* - obec se nachází ve zranitelné oblasti

- hodnocení -

- *ochranné pásmo vodních zdrojů* - není limitující pro další rozvoj obce

- hodnocení 0

- *záplavové území* - v roce 2019 bylo stanoveno záplavové území včetně aktivní zóny na vodním toku Zahořanský potok, v místní části Zahořany - protipovodňový plán části Zahořany

- hodnocení -

- *odvodněné území niv* - velká část niv zejména v jižní a severovýchodní části území je odvodněna, část zorněna. Niva od Zahořan směrem k Radonicím meliorovaná není. Ukazatel proto bude hodnocen nulou.

- hodnocení 0

- *zdroje nerostných surovin* - v jižní části území na vrchu Slupný se nachází chráněné ložiskové území na stavební kámen

- hodnocení +

- *ohrožení těžbou* - obec není ohrožena těžbou

- hodnocení 0

- *výskyt poddolovaných území* - na území obce se nachází jedna poddolovaná lokalita, která ovšem nemůže mít vliv na další rozvoj obce

- hodnocení 0

7. kvalita životního prostředí

- hodnoty radonového rizika – území nespadá do oblasti vysokého radonového rizika

- hodnocení 0

- zdroje znečištění - v obci se nachází velký zdroj znečištění HATEC CZ s.r.o. - Kovovýroba

- hodnocení -

- stoupající doprava - nelze porovnat (v roce 2010 sčítání dopravy na území proběhlo, v roce 2016 už nikoliv)

- hodnocení 0

8. zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

- třída ochrany dle BPEJ - poměr půd s vyšší a nižší třídou ochrany ZPF je vyrovnaný

- hodnocení +

- odvodněné pozemky - poměr půd s vyšší a nižší třídou ochrany ZPF je vyrovnaný

- hodnocení 0

- ohrožení větrnou erozí – na území převažují půdy mírně ohrožené, ohrožené a silně ohrožené k větrné erozi

- hodnocení -

- ohrožení vodní erozí – na území se hojně vyskytuje zemědělská půda extrémně ohrožena vodní erozí

- hodnocení -

- lesy hospodářské, ochranné a zvláštního určení – lesy zaujímají 18,9 % rozlohy obce

- hodnocení 0

- ohrožení kůrovcem - lesy jsou silně ohroženy kůrovcem, v rámci kůrovcové kalamity jsou vytěženy plochy lesa velkého rozsahu

- hodnocení -

VYHODNOCENÍ VYVÁŽENOSTI ÚZEMNÍCH PODMÍNEK

Výsledná tabulka vyhodnocení vyváženosti jednotlivých oblastí mezi sebou

Název obce	OBLASTI UDRŽITELNÉHO ROZVOJE		
	HOSPODÁŘSKÝ	SOCIÁLNÍ	ŽIVOTNÍ
Zahořany	6 +	15 +	5 -

Obec Zahořany se v lokalitách s intenzivním zemědělským hospodařením zaměří na zmenšení velkých orných ploch např. realizací mezí, remízků, protierozních opatření apod. Dále se zaměří na realizaci a obnovu stabilních krajinných prvků (např. mokřady, rybníky s litorálním pásmem apod.) a na zvýšení retenční kapacity krajiny např. obnovou funkce údolních niv.

Úkoly k řešení v ÚPD a území

Hodnoty na území obce

Architektonické a urbanistické hodnoty

Za kulturní hodnoty se považují památkově chráněné objekty a území ve smyslu zákona č. 20/187 o státní památkové péči a dále:

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

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. 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 dvojdomy 12/63 a 56/65,
- venkovské chalupy čp.13 a eč. 8

Místní část Stanětice

- drobné sakrální stavby - kaplička, 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

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 podmáčené plochy
- systém mezí na řemenových parcelách u Oprechtic
- chráněné ložiskové území na stavební kámen u Oprechtic
- krajinařsky významné kompoziční prvky - aleje, remízy, solitérní stromy, meze - nutno zpřesnit v územně plánovací dokumentaci

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

Obec má vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj území. Avšak oblast životního prostředí je na hranici vyváženosti, proto se zpracovatel územního plánu zaměří zejména na posílení ekologických funkcí krajiny a eliminaci negativních vlivů intenzivní zemědělské činnosti.

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 vymezí zejména jako plochy přírodní, nezastavitelné, s výjimkou veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury. V případě, že budou přírodní hodnoty zahrnuty do zastavitelných ploch, provede zpracovatel územního plánu náležité odůvodnění a navrhne kompenzační opatření, které eliminuje znehodnocení či poškození konkrétní přírodní hodnoty.

Obec Zahořany jsou obcí s dílčí vybaveností a službami. Obec je do jisté míry závislá na službách a na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, sociální služby, zaměstnání) v Domažlicích.

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

Dále se bude obec rozvíjet jako sídlo střediskové s nižším podílem služeb, vybaveností a výroby. Typ bydlení venkovského charakteru s omezeným podílem zahrad vč. chovatelských a pěstitelských činností, popř. vymezení ploch čistého bydlení. (Zahořany)

Při požívání územního či změny požaduje obec prověřit stav veřejných prostranství vč. veřejné zeleně v sídle a v problémových lokalitách vymezit nové plochy veřejných prostranství. Dále je třeba se zabývat vodním režimem v krajině. Vody ze studen i v krajině výrazně ubývá.

Plochy zemědělské a ostatní výroby budou směřovány do vhodných lokalit nesnižující zejména kvalitu stávajícího bydlení a ráz obce.

Uvést do souladu plány společných zařízení z komplexních pozemkových úprav a územní plán Zahořany.

- zpřesnit průběh regionálního ÚSES vymezeného v ZÚR. Dále prověřit, popř. upravit a zpracovat lokální systém ekologické stability z Generelu či jiného podkladu ÚSES ve vztahu k nové metodice vymezování ÚSES

Zajištění prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a stabilizace ekologické funkce krajiny. Úkolem projektanta je mj. dovymezení případných chybějící prvků ÚSES a zajistit návaznost systému na okolní obce.

- prověřit potřebu ochrany hlavních odvodňovacích zařízení a odvodňovacích kanálů a na základě vyhodnocení zpracovatele územního plánu bude ve veřejném zájmu navrženo jejich zrušení – revitalizace

Řada odvodňovacích kanálů a zařízení zbytečně odvádí vodu z krajiny, čímž dochází k prohlubování nedostatku vody v krajině. Zpracovatel ve veřejném zájmu vyhodnotí potřebu těchto zařízení a navrhne jejich zrušení či revitalizaci. Požadavek navazuje na Konceptci na ochranu před následky sucha pro území České republiky.

Problémy obce, které nelze řešit územně plánovací dokumentací

- zatížení místních komunikací a účelových cest v důsledku kůrovcové kalamity. Jedná se především o komunikace při okrajích jednotlivých místních částí, které směřují k lesním porostům

- v místní části Stanětice dlouhodobě klesá hladina spodní vody ve studních ve vlastnictví jednotlivých občanů. Obec se snaží zabezpečit výstavbu vodovodu. Místní části Sedlice, Hříchovice a Oprechtice jsou zásobovány z místních studní, kde také hladiny klesají, avšak v menším měřítku.

- místní části Stanětice, Hříchovice a Oprechtice nejsou napojeny na ČOV. Je nutné splňovat podmínky povolení vypouštění odpadních vod.

- obchvat města Domažlice (severní trasa) – obec a občané dlouhodobě nesouhlasí s plánovaným obchvatem Domažlic, který prochází skrz katastrální území Zahořany u Domažlic a Sedlice u Domažlic. Zamýšlená stavba ohrožuje v lokalitě vodní zdroj zásobující místní část Sedlice. Dále by stavba ohrožovala hlukem místní část Zahořany a Sedlice, ovlivňovala by krajinný ráz včetně životního prostředí nehledě na velký záběr zemědělských pozemků.