

ZPRÁVA UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAHOŘANY **za posuzované období 2016 – 2022 a zadání změny č.2 ÚP Zahořany**

Schválená usnesením č. zastupitelstva obce Zahořany ze dne 2022.

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z § 55 odst. 1 zákona ač. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 15 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

OBSAH:

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

PŘÍLOHA Č. 1 - Schéma ke zprávě o uplatňování ÚP (mapové listy 1 a 2)

PŘÍLOHA Č. 2 - Požadavky dotčených orgánů

Obec: **Obec Zahořany, Zahořany č.p. 7, 344 01 Domažlice**
IČ: 00253 880

Určený zastupitel města: Ing. Pavel Vondrovic, starosta obce

Pořizovatel: Městský úřad Domažlice, Odbor výstavby a územního plánování
náměstí Míru 1, 344 01 Domažlice, Ing. Ivana Sladká
Zprávu vypracoval: Bc. Jiří Pivoňka, DiS.

Datum zpracování: **02 / 2022**

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

A1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Územní plán Zahořany byl vydán zastupitelstvem obce Zahořany a nabyl účinnosti 30.06. 2016. V uplynulém období byla pořízena změna č.1 ÚP, která nabyla účinnosti 17.03.2021.

V souladu s § 55 odstavce 1 až 6 stavebního zákona (Vyhodnocování územního plánu a jeho změny) je nyní pořizovatelem zpracována tato zpráva o uplatňování územního plánu v uplynulém období, jejíž součástí jsou zejména pokyny pro zpracování změny č.2 ÚP Zahořany. Podněty pro změnu uplatnila obec a vlastníci pozemků a ty byly předány pořizovateli.

Správní území obce tvoří katastrální území: Zahořany, Stanětice, Bořice, Hříchovice, Oprechtice a Sedlice. Obec je příslušná ke stavebnímu úřadu v Domažlicích.

Koncepce platného ÚP Zahořany rozvíjí území v plochách navazujících na stávající zastavěné území jednotlivých sídel, kdy přednostně jsou využívány proluky a plochy, ve kterých lze využít existující dopravní a technickou infrastrukturu. Obec má převážně rezidenční charakter, který bude i nadále zachován.

Prioritou je stabilizace a regenerace stávající urbanistické struktury všech vesnických sídel. Koncepce rozvoje vychází z potřeby udržet obyvatelstvo v řešeném území výstavbou rodinných a rekreačních objektů. Rozvoj předpokládá zejména nárůst ploch ve funkci bydlení venkovského typu, ploch výroby a skladování – drobná výroba, plochy veřejné zeleně, doplnění dalších souvisejících ploch technické dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství.

Vymezené **zastavitelné plochy** a jejich využití:

Označení plochy	Funkční využití plochy	Výměra (ha)	Využito		Poznámka
			(ha)	%	
Z1	Plocha drobné výroby (VD)	1,32	nevyužito		Bořice
Z2	Bydlení venkovské (BV)	0,71	nevyužito		
Z3	Bydlení venkovské (BV)	0,18	nevyužito		
Z4	Bydlení venkovské (BV)	1,14	nevyužito		
Z5	Plocha vypuštěna po veřejném jednání	0,00	-		
Z6	Bydlení venkovské (BV)	0,17	nevyužito		
Z7	Bydlení venkovské (BV)	0,42	0,08	19,00 %	
DS	Dopravní infrastruktura – silniční (DS)	0,50	nevyužito		
Z8	Bydlení venkovské (BV)	0,15	nevyužito		Sedlice
Z9	Bydlení venkovské (BV)	0,94	nevyužito		
Z10	Bydlení venkovské (BV)	0,97	nevyužito		
Z11	Bydlení venkovské (BV)	0,24	nevyužito		

Z11	Výroba a skladování – drobná výroba (VD)	0,11	nevyužito		
Z12	Výroba a skladování – drobná výroba (VD)	0,39	nevyužito		
DS	Dopravní infrastruktura – silniční (DS)	0,20	nevyužito		
Z13	Bydlení venkovské (BV)	0,18	0,18	100,00 %	Zahořany
Z14	Bydlení venkovské (BV)	1	0,2	20,00 %	
Z14a	Bydlení venkovské (BV)	0,16	0,16	100,00 %	
Z15	Bydlení venkovské (BV)	1,9	nevyužito		
Z16	Bydlení venkovské (BV)	1,09	nevyužito		
Z17	Bydlení venkovské (BV)	1,04	0,21	20,00 %	
DS	Dopravní infrastruktura – silniční (DS)	1,04	0,26	25%	
Z18	Bydlení venkovské (BV)	0,72	0,24	33,00 %	Stanětice
Z19	Bydlení venkovské (BV)	0,31	nevyužito		
Z20	Výroba a skladování – drobná výroba (VD)	0,54	nevyužito		
Z21	Výroba a skladování – drobná výroba (VD)	2,17	nevyužito		
DS	Dopravní infrastruktura – silniční (DS)	0,92	nevyužito		
Z22	Technická infrastruktura - ČOV (TI)	0,1	nevyužito		Hříchovice
Z23	Bydlení venkovské (BV)	0,18	nevyužito		
Z24	Bydlení venkovské (BV)	0,28	nevyužito		
Z25	Bydlení venkovské (BV)	1,4	nevyužito		
Z26	Bydlení venkovské (BV)	0,09	nevyužito		
Z27	Technická infrastruktura (TI)	0,12	nevyužito		
DS	Dopravní infrastruktura – silniční (DS)	0,56	0,02	4,00 %	
Z28	Bydlení venkovské (BV)	0,22	0,22	100%	Oprechtice
Z29	Bydlení venkovské (BV)	0,3	nevyužito		
Z30	Bydlení venkovské (BV)	0,18	nevyužito		
Z31	Bydlení venkovské (BV)	0,17	nevyužito		
Z32	Bydlení venkovské (BV)	1,41	nevyužito		
Z33	Bydlení venkovské (BV)	0,51	nevyužito		

Z34	Bydlení venkovské (BV)	1,68	nevyužito		
DS	Dopravní infrastruktura – silniční (DS)	0,98	0,02	2,00 %	
Z35	Plocha občanské vybavenosti – veřejná infrastruktura (OV)	0,13	nevyužito		Bořice
	Plochy k zastavění celkem:	23,52	1,59	6,70 %	

***)** Do zastavitelných ploch nejsou započítány záměry **DS** – koridor přeložky silnice I/22 (63,50ha) a **DZ** – modernizace železničního koridoru na trati č.180 (19,50ha). Plochy obou vymezených zastavitelných koridorů silniční a drážní infrastruktury zabírají z hlediska záboru významnou plochu 83 ha.

Vymezené plochy přestaveb a jejich využití:

Označení plochy	Funkční využití plochy	Výměra (ha)	Využito		Poznámka
			(ha)	%	
P01	Bydlení venkovské (BV)	0,78	nevyužito		Bořice
P02	Bydlení venkovské (BV)	0,08	nevyužito		
P03	Bydlení venkovské (BV)	0,16	nevyužito		
P04	Plocha vypuštěna po veřejném jednání	0			
P05	Výroba a skladování – drobná výroba (VD)	0,06	nevyužito		Sedlice
P06	Plocha vypuštěna po veřejném jednání	0			
P07	Bydlení venkovské (BV)	0,37	nevyužito		Zahořany
P08	Bydlení venkovské (BV)	0,29	0,29	100,00 %	
P08a	Bydlení venkovské (BV)	0,15	0,15	100,00 %	
P09	Plocha vodní (W)	0,05	nevyužito		
P10	Bydlení venkovské (BV)	0,3	nevyužito		
P11	Bydlení venkovské (BV)	0,2	nevyužito		
P12	Bydlení venkovské (BV)	0,64	0,15	23,00 %	
P13	Bydlení venkovské (BV)	0,17	nevyužito		Stanětice
P14	Bydlení venkovské (BV)	0,18	nevyužito		
P15	Bydlení venkovské (BV)	0,41	nevyužito		
P16	Bydlení venkovské (BV)	0,12	nevyužito		
P17	Bydlení venkovské (BV)	0,1	nevyužito		Hříchovice
P18	Bydlení venkovské (BV)	0,12	nevyužito		
P19	Bydlení venkovské (BV)	0,17	nevyužito		
P20	Bydlení venkovské (BV)	0,24	nevyužito		
P21	Bydlení venkovské (BV)	0,31	nevyužito		

P22	Veřejná zeleň (ZV)	0,51	nevyužito		
P23	Plocha vypuštěna po veřejném jednání	0			
P24	Bydlení venkovské (BV)	0,63	nevyužito		Oprechtice
P25	Bydlení venkovské (BV)	0,32	0,18	56,00 %	
P26	Bydlení venkovské (BV)	0,34	nevyužito		
P27	Bydlení venkovské (BV)	0,18	nevyužito		
P28	Veřejná zeleň (ZV)	0,96	0,96	100%	
Z1.P01	Bydlení venkovské (BV)	0,02	nevyužito		Bořice
Z1.P02	Občanská vybavenost (OV)	0,05	nevyužito		Zahořany
	Plochy přestaveb celkem:	7,83	1,73	22,10 %	

Územní vymezuje 23,72ha zastavitelných ploch a 7,83ha přestavbových ploch. Plochy jsou vymezeny zejména pro bydlení venkovského typu, ploch výroby a skladování – drobná výroba, plochy veřejné zeleně, souvisejí plochy dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství.

Do zastavitelných ploch nejsou započítány záměry **DS** – koridor přeložky silnice I/22 (63,50ha) a **DZ** – modernizace železničního koridoru na trati č.180 (19,50ha). Plochy obou vymezených zastavitelných koridorů silniční a drážní infrastruktury zabírají z hlediska záboru významnou plochu 83 ha.

V posuzovaném období došlo k využití některých zastavitelných ploch venkovského bydlení se zástavbou rodinných domů, vybudování doplňkových staveb s bydlením související a revitalizace zeleně s vodní nádrží o celkové ploše 3,32ha ze všech zastavitelných ploch a ploch přestaveb. V ÚP nadále zůstává k dispozici 28,03ha zastavitelných ploch a ploch přestavby.

Ve vyhodnocení nejsou zahrnuty zastavitelné plochy vodní a vodohospodářské a plochy v krajině. Nejsou předmětem záborů zemědělského půdního fondu.

Zpracovatel prověří dosud nevyužitá zastavitelná plocha a náležitě odůvodní potřebu vymezení těchto ploch i v dalším sledovaném období.

Tabulka vývoje počtu obyvatel obce Zahořany:

Rok	K 1.1. 2015	K 1.1. 2016	K 1.1. 2017	K 1.1. 2018	K 1.1. 2019	K 1.1. 2020	K 1.1. 2021
Počet obyv.:	981	998	977	992	1035	1042	1035

Zdroj: www.czso.cz

A2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán

Po nabytí účinnosti ÚP Zahořany (30.6. 2016) byly zpracovány a nabyly účinnosti:

Politika územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) ve znění Aktualizací č. 2, 3, 4 a 5, která zahrnuje právní stav po aktualizaci č.4 PÚR ČR s účinností od 31.8. 2021.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) ve znění Aktualizací č. 2 a 4, , která zahrnuje právní stav po aktualizaci č.4 ZÚR PK s účinností od 24.01. 2019.

Úplná aktualizace územně analytických podkladů 2020 správního obvodu s rozšířenou působností ORP Domažlice.

A3. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Během sledovaného období probíhal rozvoj v souladu s koncepcí ÚP. Při naplňování ÚP od doby jeho vydání do doby zpracování této zprávy nebyly zjištěny negativní dopady územního plánu na udržitelný rozvoj území.

b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Obec má vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj území, v oblasti hospodářského rozvoje. 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 vymezení zejména jako plochy přírodní, nezastavitelné, s výjimkou veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury. V případě, že budou přírodní hodnoty zahrnuty do zastavitelných ploch, provede zpracovatel územního plánu náležité odůvodnění a navrhne kompenzační opatření, které eliminuje znehodnocení či poškození konkrétní přírodní hodnoty.

Zpracovatel má za úkol rozvíjet venkovská sídla se zachováním tradičních hodnot venkovské architektury se zaměřením především na přírodní hodnoty, přírodní zdroje a rekreaci.

Chránit architektonické 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

Chránit přírodní hodnoty:

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

- krajinná veduta vymezená v ZÚR
- půdy I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu
- funkční prvky územního systému ekologické stability
- zachovalé nivy v okolí vodních toků, mokřady a prameniště
- mokřady a podmáčené plochy
- systém mezí na řemenových parcelách u Oprechtic
- chráněné ložiskové území na stavební kámen u Oprechtic
- krajinářsky významné kompoziční prvky - aleje, remízy, soliterní stromy, meze - nutno zpřesnit v územně plánovací dokumentaci

c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

C1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR ČR)

Dle Aktualizací Politiky územního rozvoje ČR obec Zahořany nenáleží do žádné z rozvojových oblastí řešených politikou územního rozvoje ani neleží na rozvojové ose. Z platných aktualizací nevyplývají pro řešenou změnu ÚP Zahořany žádné požadavky.

C2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR PK)

Území obce Zahořany je součástí nadmístní rozvojové osy OR7 – Rozvojová osa Domažlice- Klatovy. Ve znění aktualizací č. 2 a 4 ZÚR PK neplynou žádné záměry k převzetí do změny ÚP Zahořany.

d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,

V platném ÚP bylo vymezeno několik zastavitelných a přestavbových ploch. Tyto plochy se za sledované období naplnily ze 7,5%. Za sledované období bylo v nových zastavitelných plochách realizováno několik novostaveb rodinného bydlení, veřejné dopravní infrastruktury a doplňkových staveb souvisejících bydlením. Velká většina staveb byla realizována ve stabilizovaných plochách zastavěného území formou přístaveb, doplňkových staveb a úpravy komunikací.

Využití připravených ploch čekají zejména na vybudování dopravní a technické infrastruktury. Z tabulky o vývoji počtu obyvatel ÚP Zahořany je patrné, že počet obyvatel od doby nabytí účinnosti územního plánu je vlivem migrace mírně stoupající.

Zpracování změny ÚP má prověřit záměry 2.1 - 2.6 (viz. Zadání změny č.2 ÚP Zahořany)

Další zastavitelné plochy budou vymezeny po prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

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

Zpráva o uplatňování ÚP Zahořany současně nahradí zadání pro změnu č.2 ÚP Zahořany ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona se vydávají tyto **pokyny pro zpracování návrhu změny č.2 ÚP Zahořany** s řešením vymezených záměrů. V návrhu budou řešeny zastavitelné plochy případně další úpravy zastavitelných ploch a ploch přestaveb. Základním požadavkem je vymezení kapacitních veřejných prostranství a umístění potřebné DI a TI.

Zadání změny č.2 ÚP Zahořany pro zkrácený postup pořízení

A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Požadavky vyplývající ze schválené Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR)

PÚR ČR nemá na zpracování územního plánu žádné konkrétní požadavky, omezení ani doporučení. Obec Zahořany a celé její správní území leží mimo rozvojové a specifické oblasti a osy a mimo trasy dopravní a technické infrastruktury vymezené politikou územního rozvoje.

Pro zajištění udržitelného rozvoje území PÚR ČR stanovila republikové priority, které je nutno v územně plánovací dokumentaci respektovat.

Požadavky plynoucí ze schválených Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK)

Při návrhu ÚP je potřeba respektovat vymezené koridory dopravní a technické infrastruktury a dále kapitoly ze ZÚR PK 2.2.1. o prostorovém uspořádání a rozvoji sídelní struktury, 2.2.4. o ochraně krajinných hodnot, 5.5.3 o úkolech územního plánování obcí a Územním systémem ekologické stability a 9.4 Ochrana a využití přírody a krajiny.

Požadavky vyplývající z ÚAP

Obec má vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj území.

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 vymeze zejména jako plochy přírodní, nezastavitelné, s výjimkou veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury. V případě, že budou přírodní hodnoty zahrnuty 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.

A1.Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,

Požadavky z PÚR ČR

Zpracovatel územního plánu se v souladu s republikovými prioritami zaměří na nevhodně využitě či opuštěné prostory v rámci zastavěného území a formou přestavby či asanace, navrhne nový vhodný způsob využití ploch. Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit ráz krajiny, bude zpracovatel situovat do co nejméně konfliktních míst a navrhne u nich kompenzační opatření. Zpracovatel se ve své koncepci zaměří na nežádoucí srůstání sídel s ohledem na prostupnost a přístupnost krajiny. Zpracovatel s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu vytvoří podmínky pro zvýšení retence území a akumulaci srážkových vod v krajině i v zastavěných územích a zastavitelných plochách.

Požadavky ze ZÚR PK

Požadavky na urbanistickou koncepci ze ZÚR PK jsou obsaženy v kapitole 2. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v PÚR ČR.

Zpracovatel územního plánu se zejména zaměří na tyto body:

- výstavbu v obci usměrňovat s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice, vytvářejících prostorově-sociální segregaci s negativními vlivy na soudržnost obyvatel území;
- k vymezení nových rozvojových ploch na pozemcích, které jsou součástí ZPF, přistupovat až po využití vnitřních rezerv sídel, areálů „brownfields“ a intenzifikaci využití stávajících podnikatelských areálů;
- racionálním využitím území minimalizovat negativní dopady hospodářského rozvoje, zejména na životní prostředí;
- při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny;
- minimalizovat nebo zcela vyloučit novou výstavbu v inundačních územích vodních toků (říční a údolní nivy) a v záplavových územích, především v aktivních zónách
- vytvářet podmínky pro spojitost a funkčnost ÚSES a jeho návaznost na sousedící území.

Požadavky vyplývající z ÚAP ORP Domažlice:

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 pořizování územního či změny požaduje obec prověřit stav veřejných prostranství vč. veřejné zeleně v sídle a v problémových lokalitách vymezení 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.

Požadavky zadání změny č.2 ÚP Zahořany:

Zastupitelstvo Zahořany **vyhodnotilo podané žádosti a schválilo pořízení změny č.2 ÚP Zahořany z vlastního podnětu** usnesením ze dne 13.12.2021. Po projednání zprávy o uplatňování ÚP a zadání změny č.2 ÚP Zahořany bude **navazovat zkrácený postup pořízení změny č.2 ÚP Zahořany**. Zkrácený postup se použije poněvadž změna nevyžaduje zpracování variant řešení. Za variantu řešení se nepovažuje současný stav.

Záměry v k.ú. Bořice

2.1 – Požadavek obce na vymezení plochy přestavby na stavební parcele č. 29 v k.ú. Bořice z plochy bydlení – venkovského typu v RD (BV) na plochu občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV). Záměrem je přetavba stávajících objektů pro účely spolkového domu se společenským sálem, případně pro potřeby zázemí pro hasiče.

Záměry v k.ú. Zahořany

2.2 - Požadavek obce na vymezení plochy technické infrastruktury (TI) na pozemkové parcele č.139/9, 139/21 a části 139/8 a 139/13 v k.ú. Zahořany. Záměrem je umístění sběrného dvora obce.

2.3 - Požadavek obce na vymezení plochy přestavby na stavební parcele č. 77 v k.ú. Zahořany z plochy bydlení – venkovského typu v RD (BV) na plochu občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV). Záměrem je umístění technického zázemí obce – sklady.

Záměry v k.ú. Stanětice

2.4 – Požadavek obce na vymezení plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) na pozemkové parcele č. 809 v k.ú. Stanětice. Záměrem je vybudování kapacitních parkovacích ploch u hřbitova.

2.5 – Požadavek vlastníka na vymezení plochy přestavby z části plochy bydlení – venkovského typu v RD (BV) a z části zastavitelné plochy výroby a skladování -drobná výroba (VD) na plochu zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) na pozemkových parcelách č. 332/4 a 332/77 v k.ú. Stanětice. Záměrem je změna využití rozvojové plochy na zahradu a vytvoření přechodu (filtru) mezi navrženou plochou výroby a stabilizovanými plochami bydlení.

Záměry v k.ú. Hříchovice

2.6 – Požadavek vlastníka na vymezení plochy zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) na pozemkových parcelách č. 512/2 a 512/3 v k.ú. Hříchovice. Záměrem je změnit využití pozemků sousedících s pozemkem rodinného domu čp. 52. Zahrady zůstanou součástí ZPF, bez navýšení záboru ZPF.

2.7 – Požadavek obce na vymezení plochy přestavby z části plochy z plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS) na plochu občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) na souboru pozemků 842/2, 842/7, 844/2, 844/5, 844/8 a 50 v k.ú. Hříchovice. Záměrem je vybudování víceúčelového hřiště pro obec.

Zpracovatel změny č.2 ÚP má za úkol dále:

Zpracovatel provede aktualizaci zastavěného území a prověří potřebu všech stávajících zastavitelných ploch ve vztahu k jejich využití za sledované období. Zpracovatel prověří vymezení zastavitelných ploch v záplavovém území Zahořanského potoka a tyto plochy bude minimalizovat nebo zcela vyloučí novou výstavbu v záplavových územích, především v aktivních zónách. Zpracovatel dále prověří podmínky prostorového využití území v jednotlivých plochách, především s důrazem na stávající stabilizované plochy. Pro výstavbu v jednotlivých zastavitelných plochách zpracovatel prověří možnost stanovení etapizace za účelem systematického obsazování jednotlivých lokalit, respektive etapizaci realizace komunikací, technické infrastruktury a veřejných prostranství v souvislosti s uskutečňováním záměrů v jednotlivých lokalitách, případně u velkých lokalit zváží podmínění výstavby územní studií. Přístupové komunikace do jednotlivých zastavitelných lokalit budou splňovat podmínky pro přístup Integrovaného záchranného systému (IZS) dle platných norem. Respektovat zpracované plány společných zařízení schválených pozemkových úprav.

Případné nové zastavitelné plochy budou urbanisticky vhodně zakomponovány do sídla tak, aby nevytvářely charakter satelitního bydlení a zároveň byly podmíněně napojitelné na kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství.

Zpracovatel ve své koncepci popíše a stanoví druh a charakter staveb, které jsou v jednotlivých funkčních plochách přípustné, případně stanoví podmínky pro jejich umístění.

Zejména ve stávajících lokalitách stanoví podmínky s ohledem na charakter stávající zástavby. Dále

zpracovatel územního plánu stanoví intenzity využití v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití, tzn. že bude stanovena míra vyžití těchto kategorií (např. hlavní využití bude splněno v intenzitě 50-100% objektů). Zpracovatel stanoví urbanistické podmínky pro umístování staveb (např. velikost pozemků pro umístování staveb pro bydlení a rekreaci. Dále možnost resp. nemožnost umístění objektů bydlení a rekreace v tzv. druhé řadě apod.).

A2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

Do územních plánů obcí je nutné zpracovat záměry stanovené platným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje, event. prověřit aktuálnost údajů,

V koncepci technické infrastruktury - vodní hospodářství bude stanoveno:

- řešení nakládání s dešťovými vodami v zastavitelných plochách v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona takto: Stavebník je povinen zabezpečit omezení otoky povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby („srážková voda“) *akumulací* a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.

- řešení nakládání s dešťovými vodami v krajině tak, aby se umožnilo zasakování těchto vod v území (zajištění nutné dotace podzemních vod) ev. umožnilo odparu těchto vod a zamezilo se přímému odtoku těchto vod do vodních toků (zabránění vzniku povodňových stavů a zamezení zaplavení zastavěných ploch přívalovými dešti ve svažitém terénu)

- zakreslení stávajících ochranných pásem vodních zdrojů, která jsou uvedena na webových stránkách KÚ PK - <http://mapy.kr-plzensky.cz/gis/opvz/>.

Rozsah veřejných prostranství bude v územním plánu stabilizován min. ve stávajícím rozsahu, dle možností i nadále rozvíjena.

A3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

- **vymezit místa krajinného rázu a zajistit ochranu cenným partiím krajiny;**

v územním plánu je nutné zabezpečit ochranu krajinných typů, jejichž typové charakteristiky jsou součástí ochrany krajinného rázu a které dokládají vývojovou stopu v území

- **stabilizovat a ochránit funkční nivy, v nivách omezit výstavbu, prověřit možnosti revitalizace vodních toků v nivách a zpomalit odtok povrchových vod z území; zorněné nivy v bezprostředním okolí vodotečí navrátit do ploch trvalých travních porostů nebo vymezit dostatečně široké pásy trvalých travních porostů, které budou určeny pro rozliv vod při zvýšených průtocích,** zvyšování a podpora retenčních schopností krajiny

- **zpřesnit průběh regionálního ÚSES vymezeného v ZÚR, chránit jeho funkční plochy. Dále prověřit a zpracovat lokální systém ekologické stability z Generelu ÚSES ve vztahu k nové metodice vymezení ÚSES**

zajištění prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a stabilizace ekologické funkce krajiny

- při návrhu nových rozvojových ploch upřednostňovat volné plochy v zastavěném území a plochy s III. a nižší třídou ochrany ZPF,
- ochrana nejcennějších zemědělských půd před trvalým znehodnocením vlivem zástavby
- zachovat navržená místa pro realizaci protierozních opatření a ochranu před povodněmi.

B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Zpracovatel ÚP prověří potřebu vymezení ploch územních rezerv.

C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Zpracovatel případně navrhne VPS a VPO, vyplývající z návrhu dopravní a technické infrastruktury, z potřeb ochrany území obce, případně protipovodňových opatření či opatření prokazatelně sloužící veřejnému zájmu.

D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Zadání změny č.2 ÚP nepředpokládá vymezení dalších ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno regulačním plánem nebo uzavřením dohody o parcelaci.

E) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Z aktualizací PÚR ČR, ZÚR PK, ÚAP ORP Domažlice ani jiných podkladů nevyplývá potřeba zpracování variantních řešení.

F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Bude dodržen obsah a struktura územního plánu dle přílohy č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Textová i grafická část bude doplněna o požadavky z výše uvedených kapitol. Do jednotlivých bodů odůvodnění budou začleněny požadavky dle § 53 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona a požadavky plynoucí ze zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Při vymezení ploch budou odchylky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území náležitě v odůvodnění územního plánu zdůvodněny.

Změna č.2 ÚP bude zpracována digitálně v měřítku katastrální mapy.

Digitální zpracování a odevzdání ÚP bude ve vektorové podobě formátu ESRI SHP popř. DGN, DXF či DWG. Textová část bude odevzdána ve formátu pdf a otevřeném výměnném formátu (např. doc, docx, odt apod.). Součástí digitálního zpracování bude dokumentace k datům (metadata) obsahující popis obsahu jednotlivých souborů, zejména pak význam názvů souborů a jejich výklad obsahu, sloupců či atributů (použité číselníky).

Z popisů dat musí být jasný jejich význam, zdroj dat, autor a jejich stáří. Konečné podoby výkresů změny č. 2 ÚP budou minimálně v kvalitě 300 DPI (formát PDF nebo JPG nebo TIF nebo PNG).

Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

Návrh změny č. 2 ÚP bude projednáván zkráceným postupem dle příslušných ustanovení stavebního zákona.

Návrh pro účely veřejného projednání bude odevzdán ve dvou vyhotoveních – obec a pro pořizovatele (odbor výstavby a územního plánování Domažlice) a současně ve formátu .pdf. Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh změny územního plánu upravit, bude odevzdán v jednom vyhotovení a současně ve formátu .pdf.

Výsledný návrh změny ÚP č. 2 bude předložen ke schválení zastupitelstvu ve **třech** vyhotoveních (Obec Zahořany, MěÚ Domažlice - odbor výstavby a územního plánování, Krajský úřad Plzeňského kraje – odbor regionálního rozvoje). Výsledný dokument bude odevzdán spolu s datovým nosičem obsahujícím odemčenou elektronickou podobu změny územního plánu vč. vektorových dat.

Po vydání změny č. 2 ÚP Zahořany bude dodáno úplné znění územního plánu v tomto rozsahu:

- kompletní výroková část (textová a grafická) opatřená záznamem o účinnosti
- odůvodnění územního plánu – pouze koordinační výkres ÚP **v úplném znění** po vydání změny č. 2 územního plánu.
- úplné znění po změně č. 2 Územního plánu Zahořany bude dodáno ve **třech** výtiscích a elektronické formě viz výše.

Vybrané části změny ÚP a úplné znění po této změně budou zpracovány v jednotném standardu v souladu s § 20a) stavebního zákona.

G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Požadavky k prověření uvedené v zadání změny č.2 ÚP Zahořany nemůžou mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v rámci NATURA 2000.

Není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Není požadováno *zpracování vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území.*

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

Více uvedeno v kapitole G.

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

Není požadováno.

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

Požadované změny, které mají být řešeny v rámci změny č.2 ÚP Zahořany neovlivňují podstatně koncepci rozvoje obce a nevyžadují zpracování nového územního plánu.

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

Ve vyhodnocení uplatňování územního plánu obce nebyly negativní dopady na udržitelný rozvoj

území zjištěny. Neuplatňuje se.

j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Nejsou uplatněny návrhy na aktualizaci ZÚR Plzeňského kraje.

k) Návrh úhrady nákladů zpracování změny a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území pokud se zpracovává a vyhotovení úplného znění po této změně

Obec uhradí náklady na změnu č.2 a následně jednotliví žadatelé uhradí celou částku společně podílem nákladů na změnu i úplné znění.

PŘÍLOHA Č.2 - Požadavky (stanoviska) dotčených orgánů

Stanoviska budou doplněna a vyhodnocena až po jejich obdržení, tj. v zákonné lhůtě 30 dnů.