

ZADÁNÍ

ÚZEMNÍHO PLÁNU POSTŘEKOV

Obec, pro kterou se
ÚP pořizuje:

Obec Postřekov, Postřekov č.p. 207, 345 35 Postřekov
IČO: 00253 685
<http://www.obecpostrekov.cz>
starosta@obecpostrekov.cz
Ing. Jan Kreuz, starosta obce
pověřený zastupováním obce ve věci pořízení ÚP

Katastrální území:

Postřekov

Pořizovatel:

Městský úřad Domažlice, Odbor výstavby a územního plánování
Náměstí Míru 1, 344 01 Domažlice

Nadřízený orgán ÚP:

Krajský úřad Plzeňského kraje, Odbor regionálního rozvoje
Škroupova 18, 306 13 Plzeň

Datum:

Květen 2016

OBSAH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU POSTŘEKOV

Textová část

Zadání územního plánu obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu, zejména

- 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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na
 1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
 2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
 3. 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](#),
- b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- 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
- e) Případný požadavek na zpracování variant řešení
- f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Shora uvedené body zahrnují

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,
4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle [§ 55 odst. 1 stavebního zákona](#), nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností."

Grafická příloha zadání:

- Schéma nejvýznamnějších záměrů

ÚVOD

O pořízení **Územního plánu (ÚP) Postřekov** rozhodlo zastupitelstvo obce Postřekov z vlastního podnětu usnesením č. UZ_20150513/8-1 ze dne 13.5. 2015. Důvodem pro pořízení územního plánu je nová legislativa zákona č.183/2006 Sb. (platnost stávajícího ÚPN-SÚ Postřekov končí 31.12. 2020) a podněty od vlastníků nemovitostí.

Městský úřad v Domažlicích, odbor výstavby a územního plánování (dále jen úřad územního plánování) na žádost obce **Postřekov** pořizuje v souladu s ust. § 6 odst.1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon) územní plán.

Zadání na zpracování územního plánu (dále ÚP) Postřekov obsahuje pokyny zpracovateli pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v řešeném území, stanovuje podmínky rozvoje území a ochrany jeho hodnot a požadavky na obsah a rozsah ÚP.

Podkladem pro zpracování návrhu zadání územního plánu je platný územní plán obce Postřekov a územně analytické podklady zpracované MěÚ Domažlice, odborem výstavby a územního plánování včetně jejich úplné aktualizace 2014.

Dle §47 odst.1 stavebního zákona a §11 vyhl. č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti (dále vyhláška) zpracoval pořizovatel tento návrh zadání.

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a zlepšování hodnot jejího území, požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídlení strukture a dostupnosti veřejné infrastruktury

ÚP Postřekov řeší celé správní území obce Postřekov, které zahrnuje katastrální území Postřekov.

Zastavěné území bude aktualizováno v celém řešeném území v souladu se stavebním zákonem a souvisejícími právními předpisy.

Vymezení zastavěného území bude aktualizováno na podkladu aktuální katastrální mapy a uvedeno do souladu s právním stavem v území.

Území obce Postřekov bude členěno na plochy s rozdílným způsobem využití ve smyslu obecných požadavků na vymezení ploch (vyhláška č. 501/2006 Sb.) Plochy s rozdílným způsobem využití bude možno s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit.

Územní plán Postřekov stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, dále přípustné využití, nepřípustné využití, případně podmíněně přípustné využití se stanovením konkrétní podmínky).

Stávající urbanistická koncepce bude zachována. Urbanistickou koncepci obce je nutno principiálně zachovat a je potřebné ji v rámci návrhu řešení srozumitelně vymezit, a to zejména s ohledem na stávající urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty. Zastavitelné plochy budou řešeny tak (zejména vhodným vymezením ploch a stanovenými podmínkami pro jejich využití), aby bylo zajištěno úměrné zahuštění výstavby v obci a tím byly minimalizovány zábory volné krajiny.

Cílem rozvoje obce je vybudování kvalitních životních podmínek jejích obyvatel. Stavební rozvoj bydlení bude navazovat na zastavěné území a bude koordinován s ohledem na dostupné kapacity veřejné infrastruktury. Nové aktivity v zastavěném i nezastavěném území nesmí ohrožovat životní prostředí (hlukem, imisemi apod.), přírodní hodnoty a zdroje (prvky ÚSES, významné krajinné prvky, zdroje vody a další.). Změny v krajině budou směřovat k posílení ekologické stability území.

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

Řešení územního plánu nebude narušovat daný urbanistický způsob rozvoje území a bude respektovat dosavadní historický vývoj sídelní struktury obce Postřekov.

1.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Aktualizace č.1 Politiky územního rozvoje ČR schválená vládou dne 15. dubna 2015 usnesením č. 276 stanovuje základní požadavky na rozvoj území ČR a koordinaci rozvojových záměrů na území ČR i ve vztahu k sousedním státům.

Pro území obce Postřekov nejsou v této dokumentaci stanoveny žádné konkrétní požadavky a omezení na řešení. Celé správní území obce se nenachází v žádné rozvojové oblasti a rozvojové ose, specifické oblasti.

Je nutné respektovat republikové priority územního plánování a to zejména:

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. V řešeném území se tyto hodnoty nachází (např. pomníky, kapličky, dominantní krajinné veduty,...) a v rámci ÚP je důležité je zachovat.
- Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav a hodnoty území.
- Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel území i s jeho uživateli. Konkrétně z toho vyplývá sledovat veřejný zájem v obci a najít kompromis, tak aby bylo uspokojeno co nejvíc zájmových skupin.
- Podporovat rozvoj sídelní struktury (zajistit rozvoj zástavby v návaznosti na zastavěné území a omezit roztroušenou zástavbu ve volné krajině).
- Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi vesnickými a městskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenční schopnost (společná opatření v oblasti občanské vybavenosti, zajištění sociálních služeb, zdravotnictví nebo vzdělání, zajištění dopravní obslužnosti,...).
- Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizace a sanace území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. V nezastavěném území nevymezovat plochy pro fotovoltaické elektrárny. Naopak v nezastavěném území řešit ochranu území před erozí vymezením ploch pro přírodě blízká opatření.

1.2 Požadavky vyplývající ze schválených Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

Zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 10. 3. 2014 vydalo usnesením č. 437/14 Aktualizaci č.1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje s účinností od 1.4. 2014. Tato aktualizovaná územně plánovací dokumentace pro celé území kraje nahrazuje dříve platné Zásady územního rozvoje PK a je závazná pro vydávání územních plánů (včetně změn), regulačních plánů a pro rozhodování v území.

V ÚP budou respektovány limity a požadavky na řešení vyplývající z Aktualizace č.1 ZÚR PK v plném rozsahu, včetně obecných zásad, priorit a cílů územního plánování stanovených pro území Plzeňského kraje.

Celé správní území obce se nachází ve specifické oblasti nadmístního významu SON1 Český les. Východní částí prochází rozvojová osa OR6 Bor (dálnice D5) – Domažlice. V rámci rozvojových

území byla vymezena rozvojová území v k.ú. Bělá nad Radbuzou, Hostouň u Horšovského Týna, Pobežovice u Domažlic

Úkoly pro územní plánování:

- vytvářet územní podmínky pro zařízení zimní rekreace i mimo hlavní střediska
- vytvářet územní předpoklady pro rozvíjení systému přeshraniční dopravy, pěších a cyklo tras.
- omezovat rozšiřování „green fields“ (stavby na zelené louce) ve prospěch adaptace územních rezerv v intravilánech obcí.

ÚP musí respektovat rozvojové dokumenty Plzeňského kraje:

- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje
- Aktualizace Programu rozvoje Plzeňského kraje

Územní plán Postřekov bude zpracován v souladu s těmito dokumentacemi a bude vyhodnocen z hlediska širších vztahů v území. Z hlediska širších vztahů bude zachována návaznost koridorů a ochranných pásem navazujících na území sousedních obcí. Rovněž bude zajištěna návaznost dopravní a technické infrastruktury a územního systému ekologické stability na správních hranicích se sousedními obcemi.

1.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (Úplná aktualizace ÚAP 2014)

Obec Postřekov je obcí s dílčí vybaveností a službami. Obec je do jisté míry závislá na službách a na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, sociální služby) v Domažlicích a v Klenci pod Čerch. Zpracovatel bude obec rozvíjet jako venkovské sídlo se zachováním tradičních hodnot a venkovské architektury se zaměřením především přírodní hodnoty, přírodní zdroje a na rekreaci. Výroba řešena především formou řemeslnické výroby, drobných služeb a živností s max. několika zaměstnanci.

Typ bydlení především venkovského charakteru tzn. s převládajícím podílem zahrad a možností chovatelských a pěstitelských činností.

Obec má vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj území. Pro stabilizaci krajiny je vhodné zmenšení bloků orné půdy tak, aby bylo možno co nejúčinněji aplikovat vhodné agrotechnické zásady.

- vymežovat nové plochy výroby a podnikatelských aktivit v území při minimálních negativních dopadech na životní prostředí a soudržnosti obyvatel území, nové plochy výroby musí respektovat stávající charakter území a především svými nároky nezhoršit stávající stav v území, event. je možno v rámci nových ploch výroby a podnikatelských aktivit navrhnout kompenzační opatření

- je nutné respektovat zásady ochrany urbanistických, architektonických a historických hodnot území, prostorové uspořádání krajiny a sídel, chránit historický půdorys sídel, rázovitost a identifikace historického vývoje obce zvyšuje atraktivitu a hodnotu obce - zejména se zpracovatel podrobněji zaměří na vymezený urbanisticky významný kompoziční prostor; u novostaveb či rekonstrukcí v historických partiích obcí je nutno respektovat typ okolní zástavby - např. orientaci štítu, podlažnost, typ střechy, vjezdy k objektům apod.

- prověřit možnost vymezení nových ploch s funkcí veřejné zeleně, revitalizovat nevyužívané nebo nevhodně využitě zpevněné plochy

Zpracovatel územního plánu provede stabilizaci hodnot na území obce.

U architektonických a urbanistických hodnot zpracovatel v návrhu ÚP zohlední, provede stabilizaci a **stanoví takové regulativy**, které povedou k posílení nebo zachování uvedených hodnot obce.

Urbanistické a architektonické hodnoty:

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

- drobné sakrální stavby - především kapličky, křížky (pamětní kříže), pomníky padlým ve světové válce
- historické jádro obce jako urbanisticky významný kompoziční prostor
- venkovská chalupa čp. 10, 115
- významný vyhlídkový bod v severozápadním cípu obce na Velké skále

Zpracovatel ÚP stanoví podmínky pro zajištění ochrany půdy před negativními vlivy vodní eroze a intenzivního způsobu zemědělského hospodaření.

1.4 Ostatní požadavky a záměry, požadavky obce, apod.

- prověřit současné účelné využití zastavěného území a vyhodnotit potřeby vymezení zastavitelných ploch
- stanovení jasného funkčního členění ploch v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.
- při návrhu urbanistické koncepce vycházet ze stávající struktury osídlení
- respektovat vydaná platná územní rozhodnutí
- zpracovatel stabilizuje pozemky určené k plnění funkcí lesa a aktualizuje jeho ochranné pásmo - hranici 50 metrů od kraje lesa,
- zpracovatel prověří navržené plochy bydlení, případně upřesní jejich vymezení nebo navrhne plochy nové.
- stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní, přípustné, nepřípustné nebo podmíněčně přípustné využití, případně popis charakteru zástavby)
- stanovení základních výškových a prostorových regulativů výstavby za účelem ochrany krajinného rázu, ochrany kvality prostředí a pohody bydlení na již stávajících plochách. Dále vyřešit technické a prostorové vazby, tak aby území tvořilo funkční celek
- vymezení ploch pro dopravní napojení navrhovaných ploch bydlení na stávající dopravní infrastrukturu obce
- vymezení ploch technické infrastruktury k navrhovaným plochám
- vymezení ploch vodní pro posílení ekologické stability území
- řešit ochranu území před extravilánovou vodou (do území aktivní inundace nenavrhovat zastavitelné plochy, ani jiné záměry)

- v rámci udržitelného rozvoje území obce bude územní plán řešit především oblasti omezující rozvoj území - ochrana území před negativními vlivy výroby
- stanovit priority v řešeném území:

Záměry vymezení ploch bydlení - individuální rodinné domy (1, 3 - 11, Z1, Z2- Z7, Z11- Z16)

- **Lokality 1, 3** - plochy bydlení v RD, zastavitelné plochy převzaté z ÚPN-SÚ Postřekov, situované v blízkosti dráhy.
- **Lokality 4, 5** - plochy bydlení v RD, plochy přestavby převzaté z ÚPN-SÚ Postřekov, nyní v zastavěném území obce. Jedná se o proluky stávající zástavby využívané nyní jako zahrady.
- **Lokality 6, 7, 8** - plochy bydlení v RD, zastavitelné plochy převzaté z ÚPN-SÚ Postřekov. Situované na severní straně obce (jižní svah). Prověřit navržené vymezení ploch bydlení vzhledem ke stávajícímu venkovnímu vedení elektrické sítě VN 1-35 kV.
- **Lokality 9, 10, 11** - plochy bydlení v RD, zastavitelné plochy převzaté z ÚPN-SÚ Postřekov. Situované na severní straně obce (jižní svah). Lokality jsou od ploch 6, 7, 8 oddělené navrženou místní komunikací. Prověřit navržené umístění obslužné komunikace vzhledem ke stávajícímu venkovnímu vedení elektrické sítě VN 1-35 kV.

- **Z1** - požadavek na rozšíření plochy bydlení v RD na stávajících plochách ZPF -louky a

pastviny. Plocha vymezená v rozsahu pozemku parc. č. 2920/1 se nachází v blízkosti železniční tratě, navíc je dotčena několika vedeními veřejných sítí (kanalizace, vodovod). Vymezení plochy je nutné prověřit také vzhledem ke stávajícímu venkovnímu vedení elektrické sítě VN 1-35 kV.

- **Z2** - požadavek na rozšíření plochy bydlení v RD (části pozemků o rozloze cca 2.200m²) na stávajících plochách ZPF -louky a pastviny. Plocha se nachází na severní straně obce (jižní svah). Vymezení plochy je nutné prověřit vzhledem ke stávajícímu venkovnímu vedení elektrické sítě VN 1-35 kV.
- **Z3** - požadavek na rozšíření plochy bydlení v RD na stávajících plochách ZPF -louky a pastviny. Plocha vymezená pozemky parc.č. 2904/2a 2905 se nachází na severní straně obce (jižní svah). Vymezení plochy je nutné prověřit vzhledem ke stávajícímu venkovnímu vedení elektrické sítě VN 1-35 kV. Pozemek navazuje na stávající místní komunikaci.
- **Z4** - požadavek na rozšíření plochy bydlení v RD na stávajících plochách TTP (pozemek parc. č. 2587). Nyní v zastavěném území obce s podmínkou napojení na síť dopravní a technické infrastruktury.
- **Z5, Z6, Z7** - požadavek na úpravu koeficientu zastavitelnosti pozemku (KZP) ve stávajících plochách bydlení z 0,25 na 0,4 a index podlažní plochy (IPP) z 0,5 na hodnotu 0,7. Lokality se nacházejí v zastavěném území obce.
- **Z11, Z12** - požadavek na vymezení plochy bydlení v RD. Nyní mimo zastavěné území, plochy TTP. Obě plochy se nacházejí na jižní straně obce, u komunikace do Klenčí pod Čerchovem.
- **Z13** - požadavek na vymezení plochy bydlení v RD. Vymezení plochy je nutné prověřit z hlediska umístění pozemku v pásmu 50m od okraje lesa (pozemková parcela 1532/213 přímo navazuje na lesní pozemek). Nyní mimo zastavěné území, ostatní plocha 798m².
- **Z14** – navržené plochy bydlení v RD, zastavitelné plochy již převzaté z ÚPN-SÚ Postřekov. Rozsah lokality upravit vzhledem k vymezení VKP ze zákona - nivní půdy. Požadavek jediného vlastníka pozemků na výstavbu jednoho RD s garáží. Řešit napojení lokality na dopravní (umístění propustku, příp. mostku) a technickou infrastrukturu. Zpracovatel návrhu ÚP optimalizuje velikost zastavitelné plochy pro bydlení a ostatní doplňující plochy zahrad.
- **Z15** – Požadavek obce vymežit na části pozemku (parc.č. 2593/2) zahrady mateřské školky plochu pro umístění 1 RD. Pozemek je napojen na dopravní i technickou infrastrukturu. Přestavbová plocha v zastavěném území obce.
- **Z16** – Požadavek obce vymežit na části pozemku (parc.č. 294/1) zahrady základní školy plochu pro umístění 2 RD. Řešit zejména napojení na dopravní infrastrukturu (přístupová komunikace k zadní části pozemku) i technickou infrastrukturu. Přestavbová plocha v zastavěném území obce.

Záměry na vymezení ploch rekreace - hromadné (2)

- navržené plochy rekreace – hromadné, situované u stávající plochy sportu a rekreace na východním okraji obce Postřekov. Celá lokalita se nachází v blízkosti Mýneckého potoka.

Záměry na vymezení ploch smíšených obytných (Z8, Z9)

- **Z8, Z9** - požadavek na vymezení plochy smíšené obytné (rodinný dům) s hospodářským využitím na stávajících plochách TTP. Nyní mimo zastavěné území.

Záměr na vymezení plochy výroby a skladování – drobná výroba (Z 10)

- **Z10** - požadavek na vymezení plochy výroby a skladování – zpracování dřeva, truhlárna, hospodářské využití. Lokalita navazuje na hranici zastavěného území.

Záměr na vymezení plochy občanského vybavení (Z 18)

- **Z18** - Obec Postřekov požaduje řešit plochu stavební parcely č. 50 (bývalá stará škola č.p. 100) k vymezení plochy občanského vybavení (dům s pečovatelskou službou apod.).

Záměr na řešení plochy „brownfield“ v centrální části obce:

- **Z17** - Obec Postřekov požaduje řešit „brownfields“ plochu bývalého výrobního areálu (Dřevozpracující podnik) v centrální části obce, v těsné blízkosti obecního úřadu, základní školy a Mlýneckého potoka, kde se nacházejí zanedbané objekty bez efektivního využití. Obec požaduje vymezenou plochu brownfieldu nyní plochy pro výrobní a podnikatelskou činnost navrhnout k její asanaci a uplatnění předkupního práva pro obec Postřekov.

Asanaci stávajícího nevyužívaného areálu řešit vyvlastněním dle §170, odstavce 1d) stavebního zákona.

Předkupní právo k pozemku pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku vymezen v navrhovaném rozsahu **Z17** v návrhu ÚP Postřekov. Předkupní právo pro obec Postřekov řešit v souladu s §101, odst.1 stavebního zákona.

Záměry ve volné krajině:

- Obec Postřekov upouští od záměru vybudování „Skanzenu“ (v ÚPN-SÚ Postřekov vymezený lokalitou č.30).

Poznámka k označení záměrů:

Záměry označené **pouze číslem** – hlavní záměry převzaté z platného územního plánu sídelního útvaru (ÚPN-SÚ) Postřekov.

Záměry s indexem „**Z**“ (v grafické části „**Záměry**“) - známé rozvojové záměry, požadavky vlastníků pozemků.

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

2.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Dále respektovat vymezené republikové priority a to zejména:

- Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.
- Vytvářet podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí, které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.
- V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků přívalových vod v extravilánu.
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika) při zachování a rozvoji hodnot území.
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu turistickými cestami, které umožní celosezónní využití různých forem turistiky (např. pěší, cyklo, hipo).

2.2 Požadavky vyplývající ze schválených Zásad územního rozvoje (ZÚR) Plzeňského kraje

- V ÚP Postřekov je nutné respektovat řešení, priority a cíle ZÚR Plzeňského kraje vydaných dne 2.9.2008 a jejich Aktualizace č.1, vydané dne 1.4. 2014, která zpřesňuje řešení Politiky územního rozvoje ČR a stanoví další záměry a úkoly územního plánování nadmístního významu pro území kraje.

Pro řešené území vyplývají požadavky na

- **ÚRD** - zpřesnění a vymezení koridoru územní rezervy dráhy - tratě č. 184 Domažlice – Planá, úsek Postřekov – Klenčí pod Čerchovem, šíře koridoru železniční tratě 200m.
- **ÚRS** - zpřesnění a vymezení koridoru územní rezervy silnice I.třídy Českoleská tangenciála (Draženov – Pobežovice – Bor – D5), šíře koridoru silnice I.třídy 200m.

Z hlediska širších vztahů se území obce Postřekov se nachází ve specifické oblasti nadmístního významu SON1 Český les. Východní částí prochází rozvojová osa OR6 Bor (dálnice D5) – Domažlice.

Další požadavky ze ZÚR PK nevyplývají.

Poznámka k označení záměrů:

Záměry s indexem „DI, ÚR“ (v grafické části „Dopravní infrastruktura nebo Územní rezerva“) - záměry nebo územní rezervy povinně převzaté ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK).

2.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (Úplná aktualizace ÚAP 2014)

- *do územních plánů obcí je nutné zpracovat záměry stanovené platným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje, event. prověřit aktuálnost údajů, nutnost vést strategické rozvojové dokumenty jednotně.*
- *vytipování a stabilizování cyklostezek, podpora krátkodobé rekreace a turistiky.*

2.4 Ostatní požadavky a záměry, požadavky obce, apod.

a) dopravní infrastruktura

- Pro nové zastavitelné plochy vyřešit dopravní napojení stávající dopravní infrastruktury, navrhnout jejich zokruhování.
- Obnovit historické cesty, aleje, atd.
- Zpřesnit trasy stávajících cyklostezek, případně doplnit nové navazující trasy.
- Řešit dopravní zátěž těžkou zemědělskou technikou v sídle
- Vymezit místa napojení na silnice III.třídy s omezením počtu křižovatek na minimum
- Prověřit vymezení parkovacích ploch a veřejných prostranství
- Při umisťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny
- Při vymezování pozemků pro bydlení v RD respektovat ochranné pásmo dráhy. V nových rozvojových či přestavbových lokalitách v OP dráhy budou objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity zařazeny do podmínečně přípustného využití.
PODMÍNKA BUDE ZNÍT: V dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

b) technická infrastruktura

b1) zásobování vodou, kanalizace a čištění odpadních vod

- Zachování stávající koncepce zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu.
- Koncepce zásobování pitnou vodou bude vycházet z analýzy stávajícího stavu. Zpracovatel ÚP prověří kapacitu vodního zdroje i stávající vodovodní soustavu pro zásobování všech částí obce a na základě vyhodnocení navrhne opatření. Zpracovatel prověří možnosti prodloužení vodovodu (vč. kapacity) do obytných lokalit a stanoví podmínky pro napojení nových staveb.
- V koncepci zásobování nových objektů (obytná, průmyslová, zemědělská zástavba atd.) 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, v případě přívalových dešťů či prokázaném nevhodném podloží pro zasakování, je možno vody odvádět do kanalizace.
- Obec má vybudovanou jednotnou kanalizační síť. **Veškerou novou zástavbu, které produkují odpadní vody napojit na tuto veřejnou kanalizační síť.**
- Koncepce v čištění odpadních vod bude vycházet z analýzy stávajícího stavu, kterou zpracovatel vyhodnotí a navrhne způsob čištění odpadních vod.
- Do ÚP budou zakreslena vyhlášená ochranná pásma vodních zdrojů dle <http://mapy.kr-plzensky.cz/gis/opvz/>.
 - OP vodního zdroje I., II. a III.stupně vodovodu Postřekov u vodního toku Stroužek, ev.č. 10251.
 - OP vodního zdroje I., II. a III.stupně vodovodu v Pařezově u Černého potoka, ev.č. 10217.

b2) zásobování elektrickou energií

- Stávající koncepce v zásobování elektrickou energií bude zachována - zásobování obce elektřinou vedením VN 1-35kV z hlavního vedení, které vede ve východo - západním směru v blízkosti zastavěného území. Z hlavního vedení jsou vedeny vzdušné přípojky do transformačních stanic (TS).
- Zpracovatel vyhodnotí požadavky na zásobování elektřinou a navrhne případné doplnění zařízení pro zásobování elektřinou u rozvojových ploch (využití rezervy ve stávajících transformačních stanicích, návrh nových TS včetně přípojek).

b3) zásobování plynem

- Obec je napojena na rozvod plynovodu.
- Zpracovatel prověří a navrhne napojení rozvojových ploch i místních částí obce na plynovod.

b4) nakládání s odpady

- Stávající koncepce pro shromažďování i třídění odpadu bude zachována. Oddělené nádoby na jednotlivý druh odpadu budou umístěny v obci na vymezených plochách.
- Zabezpečit ekologické třídění odpadu.

3. 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

3.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Dále respektovat vymezené republikové priority a to zejména:

- rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat kompenzační opatření. Dále minimálně vymezovat návrhové plochy na PUPFL nebo zemědělské půdě
- vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů. V řešeném území je nutné zpracovat ÚSES a s ním spojené plochy krajinné zeleně, plochy přírodní a další veřejně prospěšná opatření tak aby se zvýšila ekologická stabilita území a retenční schopnost
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní

3.2 Požadavky vyplývající ze schválených Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

Úkoly pro územní plánování:

- respektovat vymezené regionální biocentrum RBC 369 V rybnících,
- respektovat krajinu rybníků, krajinné veduty vymezené - vše vymezené v ZÚR PK
- respektovat hranice III. Zóny CHKO Český les
- Dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu.

3.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (Úplná aktualizace ÚAP 2014)

- 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. Dále prověřit a zpracovat lokální systém ekologické stability. Generel ÚSES je již metodicky zastaralý a často i chybně vymezený. Plán ÚSES zpracovat podle reprezentativních částí podle biotopů či stanovišť na pozemky KN. Zajistit prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a stabilizace ekologické funkce krajiny.

- prověřit odvodněné plochy v ÚSES a popř. navrhnou asanaci vytipovaných lokalit primární funkcí ÚSES je vytvoření sítě stabilních území příznivě ovlivňující okolní méně stabilní území. Zachovat či znovuobnovit genofond krajiny, stabilizace a podpora biodiverzity

- při návrhu nových rozvojových ploch upřednostňovat volné plochy v zastavěném území a plochy s III. a nižší třídou ochrany ZPF, Ochrana nejcenějších zemědělských půd před trvalým znehodnocením vlivem zástavby

- u vytipovaných zemědělských (zejména orných) půd s nízkou třídou ochrany (IV. a V. Třídy ochrany ZPF) prověřit možnost i jiného krajinotvorného využití, Na orných plochách v nízkobonitních třídách by mělo být umožněno i jiné krajinotvorného využití bez nutnosti změny územního plánu (např. zalesnění, zatravnění či realizace vodních ploch)

- při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny,
Úměrně k zastavitelným plochám by měly být vymezeny i plochy veřejné zeleně a veřejného prostranství

- prověřit vytipované orné plochy, na kterých se vyskytuje anebo je vysoké riziko vzniku vodní eroze

Na území obce jsou lokality, na kterých se vyskytuje anebo je již prokázána vodní eroze. Rizikové plochy zpracovatel prověří a navrhne především přírodě blízká protierozní opatření jako veřejně prospěšná opatření.

- prověřit vytipované rizikové horizonty, na kterých vzniká riziko eroze a které je vhodné doplnit zelení

Na zorněných horizontech dochází k větrné a vodní erozi. Zalesněné horizonty rovněž dotvářejí místa krajinného rázu a zvyšují hodnotu daného místa. Zpravidla jsou tyto plochy v IV. a V. třídách ochrany ZPF, tzn. na půdách, které jsou pro zemědělské využití postradatelné, nízkoprodukční, mělké a skeletovité. Zpracovatel rizikové lokality prověří a po vyhodnocení navrhne opatření.

- prověřit údolnice - vznik přechodných vodních toků v důsledku zvýšené srážkové činnosti na orných plochách

Rizikové údolnice jsou vytipované přirozené sběrače spádnic. V těchto údolnicích vlivem zvýšené srážkové činnosti dochází k vytvoření přechodných vodních toků, na kterých dochází zejména na orných plochách k velmi vysoké erozní aktivitě. Zpracovatel v terénu prověří rizikovost údolnice a navrhne řešení - např. zatravněním, průlehem či jiným protipovodňovým či protierozním opatřením.

- Každá nově vymezená plocha (nad rámec ÚPN-SÚ Postřekov) bude vysvětlena a odůvodněna proč byla vymezena nad rámec stávajících zastavitelných ploch.

Přírodní hodnoty

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

- půdy I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu
- funkční prvky územního systému ekologické stability
- zachovalé nivy v okolí vodních toků
- mokřady a prameniště
- systém mezí na řemenových parcelách severozápadně od obce
- záhumenky navazující na jižní část obce
- krajinářsky významné kompoziční prvky - aleje, remízy, soliterní stromy, meze – nutné zpřesnit v územně plánovací dokumentaci

3.4 Ostatní požadavky a záměry, požadavky obce, apod.

- návrh ÚP bude řešit možnost umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území s ohledem na §18, odstavce 5 stavebního zákona.
- plochy pro bydlení vymezovat v návaznosti na zastavěné území s co nejnižším záborem ZPF. Upřednostňovat plochy uvnitř stávajícího zastavěného území.
- **vymezení prvků ÚSES**, pokud to bude možné, bude vedeno po hranicích pozemků a bez kolidování se zastavěným územím sídla a aby byla zajištěna návaznost na prvky ÚSES vymezené na území sousedních obcí.
- bude řešena koncepce na podchycení dešťových – povrchových vod v území a to tak, aby se těmito vodami umožnilo dotování podzemních vod a zároveň se zabránilo vzniku povodňových stavů v nově navržené i stávající zástavbě.

- prověřit a navrhnout opatření v krajině ke snížení rychlého odtoku dešťové – povrchové vody z území nebo která zamezí zaplavení zastavěných ploch přívalovými dešti ve svažitém terénu a omezit rizika povodní.
- navrhnout vodní plochy pro posílení ekologické stability území.
- doplnit stávající vodoteče a cesty o krajinnou zeleň
- komplexní pozemkové úpravy (KoPÚ) nejsou dosud zahájeny.
- Nebude negativně zasahováno do údolních niv vymezených v mapové části ÚAP pro území obce s rozšířenou působností Domažlice. Jedná se o ochranu významného krajinného prvku (§3 odst.1, písmene b) zákona o ochraně přírody a krajiny).

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

Zadání územního plánu nepředpokládá vymezení ploch nebo koridorů územní rezervy. Pokud takový požadavek vyvstane, projektant prověří možné vymezení těchto ploch nebo koridorů a jejich možné využití.

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

Z Aktualizace č.1 ZÚR PK nevyplývají v řešeném území žádná navržená veřejně prospěšná opatření.

Z územně analytických podkladů nevyplývají požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Zpracovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem navrhne, pro které veřejně prospěšné stavby (stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce), veřejně prospěšná opatření (opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního dědictví) a asanace (plochy pro ozdravení území) bude uplatněn institut vyvlastnění či předkupního práva, popř. obojího.

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

Záměr na řešení plochy „brownfield“ v centrální části obce:

- **Z17** - Obec Postřekov požaduje řešit „brownfields“ plochu bývalého výrobního areálu (Dřevozpracující podnik) v centrální části obce, v těsné blízkosti obecního úřadu, základní školy a Mlýneckého potoka, kde se nacházejí zanedbané objekty bez efektivního využití. Obec požaduje vymezenou plochu brownfieldu nyní plochy pro výrobní a podnikatelskou činnost navrhnout k její asanaci a uplatnění předkupního práva pro obec Postřekov.

Asanaci stávajícího nevyužívaného areálu řešit vyvlastněním dle §170, odstavce 1d) stavebního zákona.

Předkupní právo k pozemku pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku vymezit v navrhovaném rozsahu **Z17** v návrhu ÚP Postřekov. Předkupní právo pro obec Postřekov řešit v souladu s §101, odst.1 stavebního zákona.

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 nepředpokládá, že v ÚP budou vymezené plochy podmíněné regulačním plánem či dohodou o parcelaci. Případné požadavky k dílčím plochám prověří zpracovatel.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek na zpracování variant řešení není stanoven.

f) požadavky na uspořádání návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Bude dodržen obsah členění ÚP podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., pokud není dále uvedeno jinak. Do jednotlivých bodů odůvodnění budou začleněny požadavky dle § 53 odstavce 4 a 5 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona a požadavky plynoucí ze zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu.

Zpracovatel vysvětlí - definuje pojmy použité v závazné (výrokové) části ÚP, které nejsou definovány stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami (Např. STAVBY, ZAŘÍZENÍ A JINÁ OPATŘENÍ PRO ZEMĚDĚLSTVÍ, PRO LESNICTVÍ, PRO OCHRANU PŘÍRODY A KRAJINY, NERUŠÍCÍ VÝROBA, CHOV DROBNÉHO HOSPODÁŘSKÉHO ZVÍŘETVA, APOD.)

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Při vymežování ploch budou odchylky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, náležitě v odůvodnění ÚP zdůvodněny.

ÚP bude zpracován digitálně v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1:5.000 a jednotlivá sídla v měřítku 1:2.000.

I.a) VÝROK -Textová část

I.b) Grafická část. *Vydána bude v následujících měřítkách:*

- | | |
|--|-----------|
| 1. Základní členění území | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

II.a) ODŮVODNĚNÍ – Textová část

II.b) Grafická část. *Bude doplněna o detailní pohledy na sídla popř. rozvojové plochy.*

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 2. Širší vztahy | 1 : 100 000 (měřítko ZÚR) |
| 3. Výkres předpokládaných důsledků řešení na ZPF | 1 : 5 000 |

Zpracovatel před zpracováním návrhu ÚP požádá pořizovatele o vydání aktuálních dat (ÚAP ORP Domažlice) prostřednictvím Geoportálu Digitální mapy veřejné správy (<https://geoportal.plzensky-kraj.cz/>). Návrh ÚP bude zpracován na podkladu vydaných dat.

Digitální zpracování a odevzdání ÚP bude ve vektorové podobě formátu ESRI SHP popř. DGN či DXF. 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 ÚP budou minimálně v kvalitě 400 DPI (formát PDF nebo JPG nebo TIF nebo PNG).

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

Návrh ÚP bude ke společnému jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem odevzdán ve **dvou** listinných vyhotoveních, 1x na CD (případně doručen přes e-mailové služby).

Pro účely veřejného projednání rovněž ve **dvou** listinných vyhotoveních, 1x na CD (případně doručen přes e-mailové služby) obec a úřad územního plánování Domažlice. Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán v **jednom** vyhotovení listinném vyhotovení. Výsledný návrh ÚP bude odevzdán ve **čtyřech** vyhotoveních (obec, příslušný stavební úřad, odbor výstavby a ÚP Domažlice, krajský úřad Plzeňského kraje).

Grafická i textová část ÚP bude opatřena předtištěným Záznamem o účinnosti. Výsledný dokument bude odevzdán spolu s datovým nosičem se soubory *.pdf a 1x digitálně se soubory *.shp nebo *.dgn, *.dxf, textové části v souborech *.doc a *.xls.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno v případě, že dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní tento požadavek nebo pokud nebude vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Vzhledem k předpokládanému rozvoji v řešení území **není** potřeba zpracování vyhodnocení vlivů návrhu zadání ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí a na evropsky významné lokality (NATURA 2000) a ptačí oblasti.