

916

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA
MĚSTSKÝ ÚŘAD SUŠICE
odbor výstavby a územního plánování

Náměstí Svobody 138, 342 01 Sušice I

telefon: 376 540 130, fax: 376 540 112

Zn: 3611/24/VYS/Lu

V Sušici dne: 4.12.2024

Č.j.: 3611/24-zadání

VYŘIZUJE: Lunda Jiří

TEL.: 376 540 132

FAX: 376 526 424

E-MAIL: jlunda@mususice.cz

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOMORAZ

MÚ Sušice, OVaÚP, jako orgán územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“) příslušný podle § 25 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a jako místně příslušný správní orgán podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a na základě ust. § 88 a § 89 stavebního zákona tímto zveřejňuje a doručuje návrh zadání územního plánu Domoraz.

Návrh zadání územního plánu Domoraz bude zveřejněn na úřední desce OÚ Domoraz a MÚ Sušice.

Jiří Lunda
úředně oprávněná osoba č.21



Příloha:

Návrh zadání územního plánu Domoraz.

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Úřední deska:

Vyvěšeno dne: 13. 12. 2024

Sejmuto dne:



Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

Dálkový přístup:

Vyvěšeno dne: 16. 12. 2024

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

4/16

Obdrží:

obce

Obec Domoraz, IDDS: s8tbxwc

Obec Nezamyslice, IDDS: zi3bxy6

Obec Frymburk, IDDS: ctdebxy

Obec Soběšice, IDDS: narbx27

Obec Žihobce, IDDS: gnkx3q

Obec Bukovník, IDDS: yuybxvt

Obec Žichovice, IDDS: 7vbbx2v

dotčené orgány

Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, IDDS: samai8a

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Plzeňský kraj, IDDS: d2vairv

Ministerstvo životního prostředí, odbor ekologie krajiny a lesa, IDDS: 9gsaax4

POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY, Krajské ředitelství policie Plzeňského kraje, Územní odbor Klatovy,

Dopravní inspektorát Klatovy, IDDS: 5ixai69

Městský úřad Sušice, odbor dopravy a silničního hospodářství, IDDS: i7ab4sa

Městský úřad Sušice, odbor památkové péče a cestovního ruchu, IDDS: i7ab4sa

Městský úřad Sušice, odbor životního prostředí, IDDS: i7ab4sa

Ministerstvo obrany, Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk

Ministerstvo vnitra, odbor správy majetku, IDDS: 6bnaawp

Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, IDDS: m4eadvu

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje, IDDS: zzjbr3p

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, IDDS: zzjbr3p

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu, IDDS: n75aaau3

Státní pozemkový úřad, IDDS: z49per3

Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Plzeňský a Karlovarský kraj, IDDS: hq2aev4

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, Územní odbor Klatovy, IDDS: p36ab6k

oprávněný investor

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

Povodí Vltavy, státní podnik, závod Horní Vltava, IDDS: gg4t8hf

zpracovatel územního plánu

ing. Václav Masopust, arch., IDDS: 5iwgtg2

NÁVRH

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOMORAZ

Úvod:

Městský úřad Sušice, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „pořizovatel“), jako orgán územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“) příslušný podle § 25 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech a jednotném standardu zpracoval na základu žádosti o pořízení územního plánu obce Domoraz návrh zadání územního plánu Domoraz.

O pořízení územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo obce Domoraz usnesením č.1 , bod. 5 ze dne 29.3.2024.

Pořizovatel územního plánu Domoraz: Městský úřad Sušice, odbor výstavby a územního plánování.

Zpracovatel územního plánu Domoraz: Ing. arch. Václav Masopust, IČ: 86914235, Ječná 316, 346 01 Horšovský Týn.

Správní území tvoří katastrální území: Domoraz.

Správní území obce Domoraz sousedí s územními celky obcí: Obec Domoraz, Obec Nezamyslice, Obec Frymburk, Obec Soběšice, Obec Žihobce, Obec Bukovník, Obec Žichovice.

Mezi zásadní zdroje požadavků na návrh zadání územního plánu patří:

- Politika územního rozvoje ČR, jako nástrojem územního plánování, která byla schválena usnesením vlády č. 929 dne 20.7.2009. Aktualizace č. 1 PÚR byla schválena 15.4.2015. Aktualizace č. 2 a 3 PÚR byly schváleny 2.9.2019. Aktualizace č. 5 PÚR byla schválena 10.9.2020. Aktualizace č. 4 PUR byla schválena usnesením č. 618 dne 12.7.2021. Aktualizace č. 6 PÚR schválené usnesením vlády č. 542 ze dne 19. července 2023. Aktualizace č. 7 PÚR schválené usnesením vlády č. 89 ze dne 7. února 2024.
- Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, které byly vydány usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 834/08 dne 2.9.2008 s nabytím účinnosti dne 17.10.2008. Aktualizace č. 1 ZÚR byla vydána usnesením č. 437/14 Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 10.3.2014 s nabytím účinnosti dne 1.4.2014, aktualizace č. 2 ZÚR byla vydána usnesením č. 815/18 dne 10.9.2018 s nabytím účinnosti 29.9.2018, aktualizace č. 3 ZÚR byla vydána usnesením č. 1315/23 dne 4.9.2023 s nabytím účinnosti dne 28.9.2023, aktualizace č. 4 ZÚR byla vydána usnesením č. 920/18 dne 17.12.2018 s nabytím účinnosti dne 24.1.2019.
- Vymezené zastavěné území ze dne 18.6.2014.
- Územně analytické podklady pro ORP Sušice.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot

Obec Domoraz má mírný potenciál pro rozvoj bydlení a rekreace. Tento rozvoj bude adekvátní měřítku obce. Rozvoj občanské vybavenosti a služeb vzhledem k velikosti správního území obce nebude příliš uvažován. Rozvoj obce bude především zaměřen na zkvalitnění vnitřního prostředí pro stávající obyvatele, a obyvatele navštěvující obec za

426

účelem odpočinku. To znamená především kultivaci centra, veřejných prostor a spolkovou činnost mající vliv na zdravé fungování obce. Důležitým úkolem je ochrana a rozvoj hodnot území, tzn. ochrana přírodních a kulturních prvků, včetně zachování krajinného rázu, ochrany drobných, architektonicky cenných staveb a posílení lokálních biokoridorů a biocenter.

b) Požadavky na urbanistickou koncepci

Bude respektován stávající venkovský charakter obce a výšková hladina zástavby. Zastavitelné plochy budou navazovat na současně zastavěné území a využívat proluky v rámci obce. Návrh nových zastavitelných ploch prověří jednotlivé požadavky vlastníků pozemků a potřeby obce.

Respektována budou významná vyhlídková místa, solitérní stromy a vodní plochy. Územní plán rozdělí území na plochy s rozdílným způsobem využití, přičemž budou stanoveny podmínky pro využití těchto ploch (hlavní, přípustné, nepřípustné a případně podmíněně přípustné využití). Dále budou určeny podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, jako je například regulace výšky zástavby.

Návrh zastavitelných ploch bude zdůvodněn na základě rozvojového potenciálu území a úrovně využití zastavěných ploch. Projektant v odůvodnění územního plánu provede vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch. Budou respektovány podmínky ochrany místních kulturních památek, jako jsou drobné architektonické prvky a významné objekty v krajině.

c) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura: Z hlediska dopravní infrastruktury se území obce nachází mimo hlavní dopravní tahy. Dopravní situace je tudíž stabilizována, bez výhledu na jakékoliv změny. Úpravy dopravy v klidu budou řešeny v rámci úprav veřejných prostranství, především na návsí. Hromadná doprava bude nadále řešena autobusovou dopravou. Letecká a železniční doprava zde není uvažována. Vzhledem k nízké frekvenci provozu se neuvažuje o komunikacích pro pěší a cyklisty.

Technická infrastruktura: stávající zásobování pitnou vodou je z prameniště tvořeného studnou a vrtem. Tento způsob je dostačující, a prozatím zůstane beze změn. Kanalizace je řešena jednotnou kanalizací pro veřejnou potřebu s tím, že splašková kanalizace je sem sváděna po předčištění, ostatní likvidace splaškových vod je řešena žumpami na vyvážení s likvidací na centrální ČOV. Zásobení elektrickou energií je řešeno připojením ke stávajícímu vedení VN v podobě jedné distribuční trafostanice. Zásobování plynem a teplem bude nadále řešeno individuálně s preferencí technicky vyspělých a ekologických způsobů spalování a vytápění. Plynovod v území není a prozatím nebude řešen. Datové, elektronické a telekomunikační sítě jsou řešeny stávajícím způsobem signálem mobilních operátorů.

d) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Při návrhu nových ploch ve volné krajině obce Domoraz bude kladen důraz na respektování přírodních hodnot území, vytvoření podmínek pro jejich ochranu a rozvoj, a posílení ekologické stability a ochrany přírody. V zemědělsky využívané části krajiny je třeba podpořit její estetickou hodnotu, například výsadbou alejí podél komunikací a cest. Při realizaci záměrů je nezbytné zachovat stávající účelové komunikace, které zajišťují přístup k zemědělsky obhospodařovaným pozemkům, a zároveň udržet průchodnost krajiny. Nové objekty budou svou hmotou a umístěním respektovat tradiční hodnoty a měřítko v krajině. Budou stanoveny regulační podmínky, které zajistí, že nová výstavba nenaruší venkovský charakter obce a krajinný ráz. Prověřit možnost k oddělení zastavěného území obce a intenzivní zemědělské krajiny pásem přírodní zeleně za účelem zlepšení kvality rezidenčního prostředí i za účelem harmoničtějšího začlenění sídla do krajiny.

4/6

Budou vymezeny prvky lokálního systému ekologické stability (ÚSES) v koordinaci s řešením ÚSES okolních obcí. V plochách prvků ÚSES navrhnout regulaci odpovídající primárně přírodní funkci, vyloučit jakékoli využití ploch ÚSES, které by znemožnilo dosáhnout plné funkčnosti ÚSES. Provéřit možnost doplnění nových cest ve volné krajině a v rámci vymezení stávajících i nových cest umožnit jejich doplnění liniovou zelení. Bude respektována historická cestní síť, stromořadí, aleje, pohledové osy, přírodní dominanty a drobné stavby v krajině (kříže).

e) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Záměry na rozvoj veřejné dopravní i technické infrastruktury v zásadě vždy vymezovat jako veřejně prospěšné stavby. U strategicky významných ploch veřejných prostranství a ploch veřejného občanského vybavení bude vyhodnocena vhodnost jejich zařazení mezi stavby a opatření, pro které je možné uplatnit předkupní právo.

f) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci, se nepožaduje. Potřeba podmínit rozhodování o změnách v území zpracováním územní studie bude zpracovatelem územního plánu vyhodnocena během zpracování návrhu, a to s ohledem na charakter jednotlivých zastavitelných ploch.

g) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Konkrétní vymezení není požadováno. V případě potřeby budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv se stanovením jejich využití, které bude nutné prověřit.

h) Požadavky na zpracování variant řešení

Návrh územního plánu nebude zpracován ve variantách.

i) Požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu

Nejsou.

j) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Na území obce se nenachází žádná Evropsky významná lokalita nebo Ptačí oblast spadající do soustavy Natura 2000. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá. Konečné rozhodnutí bude provedeno na základě stanovisek dotčených orgánů státní správy.

k) Upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění

Návrh územního plánu Domoraz bude zpracován v souladu s ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, přílohy č. 8 k stavebnímu zákonu, vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací

476

dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů. Dále bude postupováno podle vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.

Územní plán bude obsahovat:

- Textová část
- Grafická část (výkresy)
 - Základní členění území 1: 5 000
 - Hlavní výkres 1: 5 000
 - Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace 1: 5 000

Odůvodnění územního plán bude obsahovat:

- Textová část
- Grafická část (výkresy)
 - Koordinační výkres 1: 5 000
 - Širší vztahy 1:100 000
 - Předpokládaný zábor půdního fondu 1: 5 000

Výkresy územního plánu budou zpracovány nad mapovým podkladem katastrální mapy.

Grafická část územního plánu může být dle potřeby doplněna schémata, grafická část odůvodnění územního plánu může být rozšířena o doplňující výkresy, textová část odůvodnění územního plánu i přílohami.

V případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat na samostatných výkresech. Podmínkou je však zachování dobré přehlednosti a srozumitelnosti zpracování.

Požadavky na počet vyhotovení územního plánu

Návrh ÚP pro společné jednání – 2 vyhotovení v tištěné podobě, 2 x CD ve formátu .pdf. a .doc a ve strojově čitelném formátu (vektorové formě).

Návrh ÚP pro veřejné projednání – 2 vyhotovení v tištěné podobě, 2 x CD ve formátu .pdf, a .doc. a ve strojově čitelném formátu (vektorové formě).

Jiří Lunda
úředně oprávněná osoba č.21



4.12.2024