

**VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA**  
**M Ě S T S K Ý Ú Ř A D S U Š I C E**  
odbor výstavby a územního plánování

Náměstí Svobody 138, 342 01 Sušice I

telefon: 376 540 130, fax:376 540 112

**Zn:** 5025/24/VYS/Lu

V Sušici dne: 6.1.2025

Č.j.: 5025/24-zadání

VYŘIZUJE: Lunda Jiří

TEL.: 376 540 132

FAX: 376 526 424

E-MAIL: jlunda@mususice.cz

**ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU STRAŠÍN**

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 Strašín.

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

Jiří Lunda  
úředně oprávněná osoba č.21

Příloha:  
Návrh zadání územního plánu Strašín.

**Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.**

Úřední deska:  
Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne: .....

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

Dálkový přístup:  
Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne: .....

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

**Obdrží:**

obce

Obec Strašín, IDDS: w32bx23

Obec Soběšice, IDDS: narbx27

Obec Nezdice na Šumavě, IDDS: accbxzw

Obec Žihobce, IDDS: gnkbx3q

Obec Vacov, IDDS: 6t5b43z

Obec Nová Ves, IDDS: g3qancj

Obec Nicov, IDDS: m9dat8f

Obec Drážov, IDDS: 7kcam8f

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 ČR, Krajské ředitelství policie Plzeňského kraje, 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: n75aau3

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, IDDS: zzjbr3p

Státní pozemkový úřad, IDDS: z49per3

Státní energetická inspekce, 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 STRAŠÍN

### 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 Strašín návrh zadání územního plánu Strašín.

O pořízení územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo obce Strašín usnesením č.97/2022 ze dne 21.6.2022.

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

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

Správní území tvoří katastrální území: Strašín u Sušice, Maleč, Zuklín, Nahořanky.

Správní území obce Strašín sousedí s územními celky obcí: Soběšice, Nezdice na Šumavě, Žihobce, Vacov, Nová Ves, Drážov, Nicov.

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 4.12.2009.
- Územně analytické podklady pro ORP Sušice.
- Průzkumy a rozborů k úp Strašín zpracované ing. arch. Václavem Masopustem k 8/2024.

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

Obec Strašín má mírný potenciál pro rozvoj bydlení, větší potenciál pro rozvoj rekreace. Tento rozvoj bude adekvátní měřítku obce. Úměrně s rozvojem bydlení bude uvažován

rozvoj občanské vybavenosti. Rozvoj obce bude především zaměřen na zkvalitnění vnitřního prostředí pro stávající obyvatele, a obyvatele navštěvující obec za 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. Vyhodnocení jednotlivých doposud známých záměrů:

Označení záměru:

Z1 bydlení - plocha v zastavěném území Strašína vhodná k dalšímu prověření

Z2 bydlení - plocha v zastavěném území Strašína vhodná k dalšímu prověření

Z3 bydlení - plocha navazující na zastavěné území Strašína vhodná k dalšímu prověření

Z4 bydlení - plocha navazující na zastavěné území Strašína z urbanistického pohledu vhodná k dalšímu prověření, limitujícím faktorem je 1.tř. ochrany ZPF

Z5 individuální rekreace - plocha bez návaznosti na zastavěné území sídla levitující volně v krajině, z urbanistického pohledu nepříliš vhodná k dalšímu prověření

Z6 bydlení- plocha navazující na zastavěné území sídla, tvořící jeden funkční celek se stávajícím penzionem, vhodná k dalšímu prověření, limitujícím faktorem je 2.tř. ochrany ZPF

Z7 bydlení - plocha ne přímo navazující na zastavěné území sídla, která je situována v lokálním biokoridoru, což je velmi omezující faktor pro její schválení

Z8 bydlení - poměrně rozsáhlý až developerský požadavek církve na zařazení pozemků pod hřbitovem a pod kostelem do ploch individuálního bydlení, který je vhodný k prověření pouze v omezeném rozsahu

Z9 bydlení - pozemek v zastavěném území sídla Strašín vhodný k zastavění

Z10 bydlení - pozemek v zastavěném území sídla Strašín vhodný k zastavění

Z11 bydlení/rekreace - pozemek na začátku Věštína vhodný k dalšímu prověření

Z12 bydlení - pozemek na okraji Lazen vhodný k dalšímu prověření, limitujícím prvkem bude blízkost lesa

Z13 bydlení - pozemek navazující na zastavěné území na severním okraji Lazen, nacházející se v lokálním biokoridoru, což bude velmi limitujícím faktorem pro jeho zařazení do zastavitelných ploch

Z14 bydlení/rekreace - zahrada na jižním okraji Lazen navazující na zastavěné území vhodná k dalšímu prověření, pozemek je součástí vymezeného biokoridoru

Z15 bydlení - zahrada v návaznosti na zastavěné území dobře přístupná ze silnice, plocha vhodná pro další prověření

Z16 bydlení - plocha nenavazující na zastavěné území volně levitující v krajině nevhodná pro další prověřování k zástavbě v návrhu ÚP

Z17 bydlení - část lokality je vhodná pro další prověření, navazuje na zastavěné území sídla, rozsah bude upřesněn návrhem ÚP

Z18 bydlení/občerstvení - část lokality je vhodná pro další prověření, navazuje na zastavěné území sídla, rozsah bude upřesněn návrhem ÚP

Z19 výroba a skladování - lokalita je vhodná z urbanistického hlediska pro požadované využití, nachází se však na ZPF s 2.st. ochrany

Z20 bydlení/rekreace - lokalita je z urbanistického pohledu vhodná k dalšímu prověření, v současné době je na pozemku vymezen poměrně rozsáhlý lokální biokoridor, který toto využití limituje

Z21 bydlení/rekreace - pozemek nenavazuje na zastavěné území, levituje volně v krajině, není vhodný pro další prověřování v návrhu územního plánu

Z22 bydlení rekreace - pozemek navazuje na ostrovně vymezené zastavěné území s využitím zahrady, levituje volně v krajině, neodpovídá charakteru území, který je tvořen kompaktní zastavěnou strukturou sídla Maleč a navazující volné krajiny, není vhodný pro další prověřování v návrhu územního plánu

Z23 bydlení - pozemek nenavazuje na zastavěné území, je v současné době využíván jako zahrada, je na něm umístěná stavba nezapsaná v KN, záměr není příliš vhodný k zařazení do zastavitelných ploch bydlení, nemá ani adekvátní přístup

Z24 - sklad ovoce do 25m<sup>2</sup> zastavěné plochy pozemek nenavazuje na zastavěné území, je v současné době využíván jako zahrada, požadavkem je umístění skladu ovoce do 25 m<sup>2</sup>, záměr s popsaným využitím bude dále prověřen návrhem ÚP

Z25 bydlení - pozemek je dobře napojitelný na dopravní infrastrukturu, návaznost na zastavěné území je blízká, záměr bude dále prověřen v návrhu ÚP

Z26 bydlení - pozemek je dobře napojitelný na dopravní infrastrukturu, navazuje na zastavěné území sídla, záměr bude dále prověřen v návrhu ÚP

Z27 bydlení - pozemek navazuje na předešlé dva záměry Z25 a Z26, je dopravně napojitelný na silnici, záměr bude dále prověřen návrhem ÚP

Z28 bydlení - pozemek se nachází na samotě Na Bludné, lokalita není dobře přístupná, problematické se jeví budoucí provozování objektu (přístup, odpady apod.) z urbanistického pohledu se nejedná o příliš vhodný záměr, nicméně bude dále prověřen návrhem ÚP, výstavba bude značně limitována OP lesa

Z29 rekreace - pozemek na jižním okraji řešeného území bez návaznosti na zastavěné území, v současné době zarostlý hojnou vegetací situovaný ve funkčním lokálním biokoridoru, pozemek je pro jakoukoliv výstavbu nevhodný a nebude dále prověřován v návrhu ÚP

Z30 rekreace/zahrada - pozemek navazuje na zastavěné území sídla a popsaný záměr je vhodný pro další prověření, pozemek je dobře dopravně obslužitelný

Z31 bydlení/rekreace - pozemek nenavazuje na zastavěné území sídla, volně levituje v krajině a nachází se v přímé vazbě na okraj lesa, z výše popsaných důvodů není vhodný pro další prověřování změny jeho využití pro bydlení

Z32 Bydlení/rekreace - pozemek navazuje na zastavěné území sídla, je dobře dopravně obslužitelný, záměrem je vybudovat RD a doprovodnou stavbu v jižní části pozemku, záměr bude dále prověřen návrhem ÚP

Z33 rekreace - pozemek navazuje na zastavěné území sídla a popsaný záměr je vhodný pro další prověření, pozemek je dobře dopravně obslužitelný

Z34 rekreace - pozemek je dobře napojitelný na dopravní infrastrukturu, navazuje na zastavěné území, záměr na vybudování stání pro karavany bude dále prověřen

návrhem ÚP

Z35 bydlení/rekreace - jedná se o výčet LV, kde jsou uvedeny převážně

pozemky polí a trvale travních porostů v okolí Nahořánek, pozemky jsou umístěné ve volné krajině a nejsou převážně vhodné pro zástavbu, návrh ÚP prověří pouze relevantní části záměru navazující na zastavěné území sídla

Z36 bydlení - pozemky navazují na zastavěné území sídla, vyznačená část v žádosti bude dále prověřena z hlediska její využitelnosti pro bydlení

Z37 bydlení - pozemek je v zastavěném území a je určen pro bydlení

Z38 bydlení - pozemek je v okrajové části Lazen je špatně dopravně obslužitelný

## **b) Požadavky na urbanistickou koncepci**

Návrh územního plánu Strašín bude řešit urbanistické, architektonické a technické podmínky využití území, stanoví přípustné a nepřípustné funkční využití, uspořádání území, ploch a jejich základní regulaci.

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).

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. Hromadná doprava bude nadále řešena autobusovou dopravou. Letecká a železniční doprava zde není uvažována. V budoucnu bude nutné komplexně řešit síť chodníků a komunikací. O budování cyklostezek se neuvažuje.

Technická infrastruktura: zásobování pitnou vodou je veřejným obecním vodovodem, části obce Maleč, Zuklín a Věštín jsou zásobovány individuálně. Tento systém zásobování pitnou vodou prozatím zůstane beze změn. Kanalizace je řešena jednotnou kanalizací se zakončením na ČOV Strašín. Likvidace splaškových vod v části obce Maleč, Zuklín a Věštín jsou řešeny individuálně. Zásobení elektrickou energií je řešeno připojením ke stávajícímu vedení VN v podobě 10 distribučních trafostanic. 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 Strašín 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. Provéřit 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.

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 linií 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**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, Evropsky významnou lokalitu nebo Ptačí oblast spadající do soustavy Natura 2000 bude provedeno na základě stanovisek dotčených orgánů státní správy.

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

Návrh územního plánu Strašín 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 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



