

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU MEZHOLEZY

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: MEZHOLEZY



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Název ÚPD	Územní plán Mezholezy
Správní orgán, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Mezholezy
Datum nabytí účinnosti	.....

Pořizovatel: **Městský úřad Domažlice**
Odbor výstavby a územního plánování
Náměstí Míru 1, 34401 Domažlice

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

.....
referent odboru výstavby a územního plánování

.....
Otisk úředního razítka

ČERVEN 2013

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

Pořizovatel: Městský úřad Domažlice
Odbor výstavby a územního plánování
Náměstí Míru 1, 344 20 Domažlice



Nadřízený orgán územního plánování:
Krajský úřad Plzeňského kraje
Odbor regionálního rozvoje
Škroupova 18, 306 13 Plzeň

Projektant: **MASTNÝ – ARCHITEKTONICKÁ PROJEKTOVÁ KANCELÁŘ**
Náměstí T.G. Masaryka 9
301 38 Plzeň
IČ: 11620595 DIČ: CZ 5901260849
E-MAIL: projekce@mastny.cz MOBIL: 739073638
TELEFON: 377223719



Zhotovil: Ing.arch. Václav Mastný
Ing.arch. Petr Šneberk

Obec Mezholezy

Č.o.p.

V dne

Zastupitelstvo obce Mezholezy, příslušné podle ustanovení §6 odst. 5 písm. C) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Vydává

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU OBSAHUJE:

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování
- e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona), případně stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro výměru stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst.1 katastrálního zákona
- i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 Stavebního zákona
- j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU OBSAHUJE:

- a) **výkres základního členění území**
- b) **hlavní výkres**
- c) **výkres veřejně prospěšných staveb a opatření**

a) Vymezení zastavěného území

Správní území obce je tvořeno pouze jedním katastrálním územím Mezholezy u Černíkova. Zastavěné území bylo vymezeno ke dni 10.9.2012.

Hranice zastavěného území je vymezena ve výkresech:

- 1 ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
- 2 HLAVNÍ VÝKRES
- 3 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ A ASANACE
- 4 KOORDINAČNÍ VÝKRES
- 5 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
- 6 VYNĚTÍ ZE ZPF

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot

Hlavní úkoly územního plánu

K hlavním úkolům ÚP Mezholezy při zabezpečování dalšího rozvoje obce patří:

Stanovit koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území

Vytvoření vhodných urbanistických podmínek pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Udržitelný rozvoj spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a občanskou vybavenost.

Hlavní cíle územního plánu

Hlavními cíli Územního plánu obce Mezholezy je vytvoření vhodných urbanistických podmínek pro:

Rozvoj bydlení (rozšíření nabídky stavebních míst a následné postupné zvyšování počtu trvale bydlících obyvatel)

Rozvoj lehké výroby (výroba, skladování)

Drobný rozvoj zemědělství

Rozvoj sportu a rekreace

Hlavní zásady územního plánu

Hlavní zásady ochrany přírodních hodnot:

Územní plán respektuje, zachovává a rozvíjí existující velmi dobré parametry životního prostředí. Velká pozornost je v územním plánu věnovaná ochraně všech kategorií „ploch zeleně“ s důrazem na plně funkční ÚSES v celém řešeném území

Územní plán respektuje terénní konfigurace obce a celého řešeného území

Územní plán respektuje a posiluje všechny prvky ÚSES od regionálních po lokální

Současný charakter obce je prolínání zástavby se vzrostlými stromy a dřevinami, tento charakter ÚP respektuje a zahrnuje do územního plánu.

Hlavní zásady ochrany kulturních hodnot

Územní plán Mezholezy respektuje původní historický vývoj obce. Zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu – půdorysné členění zastavěných území, základní dopravní strukturu a základní členění území podle převažujícího využití. Urbanistická struktura obce je založena na centrálním schématu složením z návsi, plochy rybníka a zemědělských usedlostí. Obec se rozrůstá západním směrem, dále také východním, kde se nachází samostatná zastavěná plocha. Převažující charakter současné zástavby je zastoupen objekty s podélnou půdorysnou osou, s níž je rovnoběžná osa sedlové střechy. Převážná část stávajících objektů nacházejících se ve středu obce směřuje svojí podélnou osou do středu návsi. Objekty jsou jednopodlažní, s obytným podkrovím. Objekty jsou umístěny se snahou co nejbližší příjezdové komunikaci tak, že se přimykají k jedné z hranic pozemku a vytváří tak prostor pro průjezd do zadních částí parcely. Tento charakter urbanistické zástavby je snaha dodržet. V rámci urbanisticko-architektonických hodnot obce je snaha zachovat tradiční roubené stavby, jakou je usedlost čp. 38.

Územní plán vytváří optimální podmínky pro zabezpečení plnohodnotného kvalitního venkovského prostředí

Územní plán respektuje a uchovává kulturní hodnoty v řešeném území. Stávající kulturní památky nejsou novými rozvojovými záměry znehodnocovány. Územní plán klade důraz na zachování a prohlubování typické urbanistické koncepce vesnického charakteru, který je kulturním znakem země. Jedná se jak o respektování architektonického výrazu zástavby, tak její propojení s charakteristickou zelení, což vychází s historicko-kulturního podhoubí. Sem je nutné počítat zachování a citlivé doplnění vzrostlých stromů na návsi a v těsném sousedství s vodní plochou rybníka.

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

Urbanistická koncepce řešeného území je vyjádřena jednoznačně ve výkresové části. Jedná se především o celkovou skladbu a uspořádání základních ploch s rozdílným způsobem využití v řešeném katastrálním území

Rozvoj bydlení je na úrovni územního plánu zabezpečen rozšířením nabídky nových stavebních pozemků určených pro bydlení

Kaple, jejíž historie byla již zmíněna, stojí ve stínu stromů pod dvorem. Svatyně je zasvěcena Blahoslavené Panně Marii a Svatým andělům strážným. Mešní licenci získala kaple 8. března 1957. Stavba je vybudována na obdélném půdoryse o rozměrech 4x5 m. Plochostropý interiér obsahuje pseudogotický oltářík s obrazem Panny Marie. V plechové věžičce je zasazen zvon dovezený sem údajně z některé zrušené kaple v pohraničí. Ve skutečnosti se však jedná o zvonek, na němž je plaketa světce a nápisy: „Z.U.K. ČESKÁ U BRNA/ JUBILEJNÍ ROK 1948/ JOSEF”.

K objektům, které stojí za ochranu, patří především roubená chalupa čp. 38. Roubená je také chaloupka čp. 32.

MEZHOLEZY			
Označení plochy	Využití území	Název	Plocha celkem (ha)
Z1	BI1	Na Hájku	0,18
Z2	BI2	K dubovkám	0,23
Z3	BI3	K Úsilovu	0,65
Z4	BI4	Pod Suchou horou	1,02
Z5	BI5	K Nemčicím	0,67
Z6	BI6	Pod Hůrkami	0,3
Z7	OS	K Hůrkám	0,31
		Celkem	3,36

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce

Urbanistický plán Mezholezy respektuje vývoj celého řešeného katastrálního území a stávající urbanistickou strukturu. Nová výstavba RD přímo navazuje na již zastavěné plochy. Samostatná zastavěná území nejsou dále rozšiřována.

Územní plán navazuje na předcházející územně plánovací dokumentaci, dále ji rozvíjí a upřesňuje podle současných poznatků, požadavků (legislativních i ekonomických) a předpokládaných investičních záměrů.

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

Ve volné krajině se nepovolují nové stavby. Převažující charakter současné zástavby je zastoupen objekty s podélnou půdorysnou osou, s níž je rovnoběžná osa sedlové střechy. Převážná část stávajících objektů nacházejících se ve středu obce směřuje svojí podélnou osou do středu návsi. Objekty jsou jednopodlažní, s obytným podkrovím. Objekty jsou umístěny se snahou co nejbližší příjezdové komunikaci tak, že se přimykají k jedné z hranic pozemku a vytváří tak prostor pro průjezd do zadních částí parcely. Tento charakter urbanistické zástavby je snaha dodržet.

V řešeném území ve volné krajině je rovněž výrazně omezeno oplocování rozsáhlých ploch s následným znemožněním jakékoliv průchodnosti.

Územní plán rozvíjí v obci především plochy bydlení a v menší míře plochu sportu a občanské vybavení. Navrhovaná koncepce navazuje na stávající sídelní strukturu.

Snahou bylo vytvoření koncepčně uceleného útvaru, který doplňuje a rozvíjí obec s ohledem na uspokojení potřeb obyvatel a to převážně z hlediska bydlení s možností na napojení na inženýrské sítě.

V územním plánu je navržena jedna samostatná plocha pro občanskou vybavenost a sport. Předpokládá se také umístění různých živnostenských provozů a služeb v jednotlivých objektech rodinné zástavby. Jedná se proto o provozy nenáročné na prostor a nezatěžující okolí negativními vlivy.

Za účelem bydlení jsou v k.ú Mezholezy navrhovaná území především na západě a východě stávajícího intravilánu.

Všechny území určená pro bydlení budou napojena na stávající uliční síť a na inženýrské sítě.

Vzhledem k charakteru nejbližší okolní zástavby je navrhována především výstavba rodinných domů.

Urbanistické řešení umožňuje dodavatelskou výstavbu jednotlivých rodinných domů a zároveň umožňuje i komplexní výstavbu celých obytných skupin.

Etapovost výstavby v jednotlivých lokalitách není z důvodu jejich velikosti.

Obecně je považováno za správné, aby se výstavba v další lokalitě zahájila po vyčerpání předchozí z cca 80ti%. Nedochozí tak k masivní zátěži veřejných sítí a postupný rozvoj obce je i obecně vhodnější. Nadměrná expanze sídel do volné krajiny je vnímána jako nevhodná.

Výstavba v jednotlivých lokalitách by měla být považována za ukončenou v případě zastavěnosti min. 80% pozemků připravených v dané lokalitě pro výstavbu.

d) Koncepce veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

V katastru obce je doprava realizována dopravou silniční a to převážně místními komunikacemi a silnicí III. třídy. S ohledem na velikost obce a její polohu nelze předpokládat budování dopravní infrastruktury jiného druhu.

Současný stav komunikační sítě nebude měněn zásadním způsobem. Důležitou součástí je správná údržba a opravy komunikační sítě.

Technická infrastruktura

Vodovod

V obci Mezholezy u Kdyně je vybudován kompletně nový vodovodní systém. Do provozu byl uveden v roce 2001. Na vodovod pro veřejnou potřebu, který je ve správě firmy Praves s.r.o., je napojeno 72 % obyvatel. 28 % obyvatel ke svému zásobení používá domovní studny.

Zdrojem pitné vody je vrt o průměrné vydatnosti 1,0 l/s. Čerpadlo má kapacitu 1,2 l/s a dopravní výška je 80 m. Z vodojemu 1 x 30 m³ (548,20/546,20 m n.m.) je obec zásobena gravitačně. Přívodní řady jsou z PVC DN 90 délky 0,335 km. Rozvodná vodovodní síť je z PVC DN 90 délky 1,153 km. Přípojek je 47 kusů délky 0,783 km. V případě nouzového zásobování pitnou vodou za krizové situace se uvažuje o dodání cisterny z města Kdyně jakožto zásoba pitné vody, vodu užitkovou je možné brát z rybníka v obci.

Kanalizace

Obec má částečně vybudovanou jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu, na kterou je po předčištění v septických napojeno 50 % obyvatel obce. Kanalizace, která je ve správě obce, má celkovou délku 1,175 km. Vybudována je převážně z betonových trub DN 300 až DN 600. Svým provedením, především hloubkou uložení a netěsností, nevyhovuje současným normám. Odpadní vody jsou touto kanalizací pěti výustěmi odváděny do potoka Dubovka. Odpadní vody od 50 % obyvatel jsou zachycovány v bezodtokových jímkách a vyváženy na polní a jiné pozemky. Jednotná kanalizace odvádí veškeré dešťové vody do recipientu. V roce 2010 bylo provedeno prodloužení stávající kanalizace o 167m z PVC DN 400 z důvodu výstavby nových rodinných domků.

Nakládání s odpady

V obci je organizovaný svoz odpadů, který provádí oprávněná osoba jedenkrát týdně a u velkoobjemových kontejnerů obec vlastními prostředky podle potřeby. Odpady se odváží na řízenou skládku do Libkova. Maloobjemové nádoby (popelnice) jsou umístěny u jednotlivých rodinných domů.

Vzhledem k velikosti obce nepředpokládáme v návrhovém období, změnu současného způsobu likvidace odpadů.

Plynovod

Obec není plynofikována. ÚP nové vedení plynu nenavrhuje.

Občanská vybavenost

Navrhuje se občanská vybavenost – tělovýchovná a sportovní zařízení, tato plocha se navrhuje v jihozápadní části zastavěného území obce. Tato plocha navazuje jak na zastavěnou plochu na východě, tak na vodní plochu rybníka na severní straně a na jižní straně je plocha lemována silniční komunikací.

Veřejná prostranství

Nenavrhují se nová veřejná prostranství.

- e) Konceptci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán respektuje základní krajinné hodnoty území:

Zachovává stávající krajinný ráz

Zachovává stávající plochy přírodní a plochy krajinné zeleně

Chráněná jsou všechna krajinářsky a biologicky cenná území

Plochy vymezené pro prvky územního systému ekologické stability

Chráněné jsou rovněž stávající plochy vzrostlé zeleně v krajině i v urbanizovaném území

V řešeném území jsou vymezeny tyto základní krajinné plochy:

Plochy zemědělské

Plochy lesní

Plochy vodní a vodohospodářské

Prostupnost krajiny

Nejsou navrženy nové cesty v krajině. Nová zástavba jednotlivých lokalit musí umožnit pěší prostupnost směrem do krajiny.

Územní plán Mezholezy pracuje s prvky územního systému ekologické stability a reaguje na jejich polohu a umístění vhodným návrhem nových kultur. Jejich poloha a umístění jsou definovány v grafické části územního plánu Mezholezy.

V rámci využití ploch územního systému ekologické stability lze v souladu s charakterem, jednotlivých ploch umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a

technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Je však nutné řádně zohlednit umístění zmíněných staveb a zařízení vůči jednotlivým plochám územního systému ekologické stability.

Významný krajinný prvek – v místech, kde je navržen a kde se nachází orná půda, jsou navrženy plochy s trvalým travním porostem. Jedná se v současné době o místa, jež vznikla v čase nálety dřevin a vytvořením remízků a ostrůvků zeleně.

Interakční prvek – v místech, kde je navržen interakční prvek a kde se nachází orná půda, je navržena plocha s trvalým travním porostem. Jedná se o lokalitu ve východní části katastrálního území obce podél vodoteče. Zde je plocha s travním porostem navržena především z důvodu ochrany před erozivními účinky, tedy jako ochrana před splavením orné půdy do vodoteče a udržení stálosti koryta vodoteče.

Lokální biokoridor nefunkční – v jihovýchodní části od zastavěného území obce se nachází komunikace vedoucí do zastavěné části Luh, podél této komunikace se nachází zastaralé stromořadí, jehož je snaha zachovat. Podél tohoto stromořadí, resp. komunikace je umístěn lokální biokoridor nefunkční, v rámci něhož je navržena plocha s trvalým travním porostem. Důvodem je především zachování zatravněné plochy mezi zastavěnými územími, v rámci níž by došlo k omlazení či přestavbě stromové aleje.

Lokální biocentrum nefunkční – v návaznosti na zastavěné území obce v části Luh je umístěno jihovýchodním směrem lokální biocentrum nefunkční. V rámci takto vymezeného území je navržena plocha s trvalým travním porostem. Důvodem takového řešení je zcelení plochy a spojení s existujícím porostem nivního typu navazujícího na zdejší vodní plochu.

Lokální biocentrum funkční – v místech, kde je navrženo lokální biocentrum funkční a kde se nachází orná či neplodná půda, jsou navrženy plochy s trvalým travním porostem. Tento jev se nachází jihovýchodním směrem, kde v rámci plochy neplodná půda se vyskytují dřeviny a vyšší porost, tedy úprava je vyvolaná důvodem ponechání ploch vzniklých v čase nálety dřevin a ostrova dřevin.

- f) **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití(hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §**

18 odst.5 stavebního zákona), případně stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro výměru stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Základní členění ploch s rozdílným využitím

Plochy bydlení

Plochy občanského vybavení

Plochy rekreace

Plochy dopravní infrastruktury

Plochy výroby a skladování

Plochy veřejného prostranství

Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy zemědělské

Plochy lesní

Charakteristika ploch (návrhové i stávající plochy)

PLOCHY BYDLENÍ:

BI – bydlení individuální v rodinných domech

Hlavní využití plochy

Pozemky pro bydlení v rodinných domech (více jak polovina plochy místností a prostorů je určena k bydlení, max. 3 samostatné byty v objektu)

Stavby místního charakteru, které odpovídají koncepci

Rodinné domy s užitkovými nebo okrasnými zahradami, samostatně stojící bytové domy objemově respektující okolní zástavbu, charakter obce a charakteristické pohledy na obec, garáže spojené s hlavní stavbou rodinného tvořící jeden architektonický a hmotový celek

stavby a zařízení pro chov drobného hospodářského zvířectva malého rozsahu, takovéto stavby a zařízení jsou definovány coby objekty, které svým umístěním, provozem a chovem drobného hospodářského zvířectva neruší pobyt na okolních parcelách, a to jak hlukem, tak zápachem, tomu se musí přizpůsobit počet kusů chovaného zvířectva, jejich způsob chovu a provoz. Doporučuje se stavba jednopodlažní se sedlovou střechou, půdorysně

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

podélného charakteru s převládající délkou nad šířkou, zastavěná plocha do 80m².

Přípustné využití plochy

- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- Garáže, odstavná stání pro osobní automobily související s bydlením v takto vymezené ploše
- Pozemky veřejného prostranství
- Zeleň, dětská hřiště, oddechové plochy
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000m²
- Provozovny drobné řemeslné výroby bez podstatného vlivu na okolí (zámečnictví apod.)
- Ubytovací zařízení malého rozsahu (do 10 lůžek – penziony, malé ubytovny)
- Maloobchod, stravovací zařízení, zdravotní a sportovní zařízení a služby bez vlivu na okolí, sloužící jak okolní zástavbě, tak širšímu spádovému obvodu než je funkční území – jmenované provozy umisťovat především do parterů bytových a rodinných domů , stavby musí respektovat charakter zástavby obce s cílem zamezit typovým objektům bez architektonických a urbanistických vazeb
- Zařízení pro veterinární péči (ordinace apod.)
- Stavby a zařízení pro církevní účely (kostely, kaple, modlitebny)
- Doprava, zejména komunikace pěší, zklidněné a místní přístupové cesty pokud nejsou samostatnou funkční plochou, cyklistické stezky, parkovací plochy osobních automobilů, samostatně stojící garáže pro maximálně 2 vozidla vždy s funkční vazbou k jednotlivým RD
- Vodní plochy umělé malé, drobné vodní toky (rybníčky, nádrže technického charakteru, koupaliště apod.)
- Zahradnictví
- Stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)
- Účelové komunikace

Nepřípustné využití plochy

- Umísťování bytových domů
- Umísťování zařízení výroby
- Umísťování výrobních provozoven se službami
- Dále všechny činnosti snižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení v rodinných domech
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ:

OV – plochy občanské vybavenosti

Hlavní využití plochy

- Území je určeno pro konkrétní funkci (škola, obchodní zařízení, hasičská zbrojnice apod.)
- Ubytovací zařízení malého rozsahu (převážně pohostinství, služební byty apod.)

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

Drobná řemeslná výroba a služby bez vlivu na okolí (převážně doplňující činnosti v objektech hlavního vybavení)

Maloobchod, stravovací zařízení a sportovní zařízení sloužící širšímu spádovému obvodu než je funkční území

Zdravotnická a sportovní zařízení, sloužící převážně pro obsluhu tohoto území
Pošty a administrativní provozy všeho druhu

Přípustné využití plochy

Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy

Garáže, odstavná stání pro osobní automobily související s občanskou vybaveností v takto vymezené ploše

Pozemky veřejného prostranství

Zeleň, dětská hřiště, oddechové plochy

Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu odpovídajícímu potřebám rekreace ve vymezené ploše

Drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány, fontány apod.)

Obchodní zařízení o malých prodejních plochách – vzorkové prodejny

Zařízení pro vědu a výzkum (laboratoře, dílny apod.)

Administrativní objekty

Komunikace pěší – v koridorech dopravní infrastruktury

Cyklistické stezky – v koridorech dopravní infrastruktury

Místní obslužné komunikace motoristické

Zařízení a objekty sloužící pro hromadnou dopravu (zastávky, ostrůvky, točky)

Odstavné parkovací plochy osobních automobilů

Stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)

Liniové a plošné sadovnické porosty

Drobné vodní prvky (fontány, jezírka, kašny apod.)

Zařízení pro obchodní účely specializovaná s vazbou na dominantní funkci

Stavby a zařízení pro správce a provoz

Účelové komunikace

Nepřípustné využití plochy

Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)

Objekty výroby

Umísťování zařízení a staveb snižujících kvalitu prostředí v této ploše

Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

OS – plochy pro tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití plochy

Pozemky samostatných sportovišť, sportovní areály a plochy zahrnující pozemky pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a regeneraci organismu
Zpevněná hřiště, bazény, sportovní haly a jiná zařízení pro sport

Přípustné využití plochy

Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy

Garáže, odstavná stání pro osobní automobily související se sportovní činností v takto vymezené ploše

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

Hromadné ubytování
Pozemky veřejných prostranství
Zeleň, dětská hřiště, oddechové plochy
Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy

Nepřípustné využití plochy

Vše narušující hlavní funkční využití plochy
Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
Objekty výroby
Umisťování zařízení a staveb snižujících kvalitu prostředí v této ploše

PLOCHY REKREACE:

RI – rekreace individuální - chaty

Hlavní využití plochy

Zahrady okrasné nebo užitkové
Rekreační chatky, kolny na skladování nářadí

Přípustné využití plochy

Dopravní a technická infrastruktura související s činností v takto vymezené ploše
Byty služební
Stavby pro drobný prodej (stánky)
Zařízení veřejného stravování drobná (bufety, občerstvení)
Dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti, robinzonádní hřiště apod.)
Veřejné WC
Komunikace pěší
Zařízení a objekty sloužící pro hromadnou dopravu (zastávky, ostrůvky)
Parkovací ploch osobních automobilů
Liniové plošné sadovnické porosty
Drobné vodní prvky (fontány, jezírka, kašna apod.)
Drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány apod.)
Zařízení administrativní (kanceláře)
Zařízení pro obchodní účely malá (prodejny)
Zařízení pro obchodní účely specializovaná vážící se na dominantní funkci
Stavby a zařízení pro správce a provoz
Stavby a zařízení technického vybavení (liniové vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičská zbrojnice)
Účelové komunikace

Nepřípustné využití plochy

Vše narušující hlavní funkční využití plochy
Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
Objekty výroby
Přestavby přesahující stávající půdorys rekreačních objektů
Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY:

DS – plochy silniční

Hlavní využití plochy

Dopravní objekty a stavby

Přípustné využití plochy

Plochy pro služby související s dopravou

Stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)

Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost

Doplňkové služby

Doplňková zeleň (nesmí snižovat bezpečnost dopravních ploch)

V řešeném území se nalézají cyklotrasy, využití je přípustné, jejich trasa se může v průběhu měnit, cyklotrasy jsou vedeny směry jih - sever a západ – sever, jsou vedeny především po silničních komunikacích

V řešeném území se nachází stezky pro pěší, jejich trasy se mohou v průběhu měnit, stezka pro pěší vede směrem západ – východ, vede středem obce a její trasa je vedena přes zemědělské louky či pole, ale využívá i komunikace.

Komunikace pěší

Cyklistické stezky

Zařízení a objekty sloužící pro hromadnou dopravu (zastávky, ostrůvky, točky)

Liniové a plošné sadovnické porosty

Stavby a zařízení pro správcu a provoz

Stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice)

Nepřípustné využití plochy

Plochy výroby

Plochy bydlení

Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VZ – zemědělská výroba

Hlavní využití plochy

Stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat

Stavby pro mechanizační prostředky

Stavby pro úpravu a skladování plodin

Sklady hnojiv a chemických přípravků

Stavby, objekty a zařízení určené pro zemědělskou výrobu s omezením zastavěných ploch a zpevněných ploch – s podílem zeleně 30 % celkové plochy řešeného prostoru/plochy, podíl zeleně 30% nemusí být splněn pouze u stávajících ploch zemědělské výroby v centrální části obce (včetně ploch stávajících na okrajích), v plochách navazujících na stávající zástavbu z důvodu stísněných podmínek zástavby.

Přípustné využití plochy

Administrativní, obchodní a výzkumné objekty sloužící zemědělské výrobě v potřebném rozsahu
Komunikace pěší – v koridorech dopravní infrastruktury
Obslužné komunikace pro potřeby zemědělské výroby
Stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)
Liniové a plošné sadovnické porosty
Drobné vodní prvky (fontány, jezírka, kašny apod.)
Zařízení pro obchodní účely specializovaná vážící se na dominantní funkci
Stavby a zařízení pro správce a provoz
Účelové komunikace

Nepřípustné využití plochy

Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby)

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ:

PV – plochy veřejných prostranství

Hlavní využití plochy

Náměstí, návěsní prostor, ulice, tržiště
Stezky pro pěší a cyklisty
Parkově upravená zeleň
Pozemky veřejných prostranství, ve kterých převažují zpevněné plochy (ulice, náměstí, návěs)

Přípustné využití plochy

Pomník, památník, plastika
Dopravní a technická infrastruktura
Chodníky, cyklostezky
Odstavná stání pro automobily, parkoviště
Zeleň, oddechové plochy, dětská hřiště
Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy

Nepřípustné využití plochy

Vše co může být v rozporu s hlavním funkčním využitím plochy
Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
Objekty výroby, skladování a manipulace
Objekty rekreace

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ:

VT – plochy vodní a toky

Hlavní využití plochy

Pozemky vodních ploch a toků

Přípustné využití plochy

Vodohospodářské stavby
Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
Pozemky veřejných prostranství
Zeleň, oddechové plochy
Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy

Nepřípustné využití plochy

Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
Objekty rekreace

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

NO – orná půda, pole

Hlavní využití plochy

Pozemky zemědělsky využívané půdy (plochy zahrnující zemědělské pozemky tříděné podle druhů, včetně polních cest, rozptýlené zeleně, mezí, teras a terénních úprav)

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Přípustné využití plochy

Plochy pro prvky ÚSES
Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
Stavby a zařízení pro nezbytnou související dopravní obslužnost
Protierozní opatření
Cyklostezky a stezky pro pěší
Lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Nepřípustné využití plochy

veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby,...)

NP – trvalý travní porost

Hlavní využití plochy

Pozemky zeleně na nelesních pozemcích mimo zastavěné území a zastavitelné plochy

Dobrovolná a rozptýlená krajinná zeleň

V rámci funkčních prvků územního systému ekologické stability jsou navrženy zatravněné plochy podél vodotečí a vodních ploch. Tato opatření vzniknou na základě věcného břemene s majiteli dotčených pozemků.

Plochy pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků

Přípustné využití plochy

Plochy pro prvky ÚSES

Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost

Stavby a zařízení pro nezbytnou dopravní obslužnost

Stavby, zařízení a jiná opatření vyjmenovaná v §18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb. – stavební zákon (upřesněno v nepřípustném využití)

Komunikace pěší, cyklistické stezky

Drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, Infopanely, altány apod.)

Drobné vodní toky s břehovými porosty (přirozené, upravené i umělé)

Stavby pro volný chov, skleníky – do 70m²

Nepřípustné využití plochy

Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby)

Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

Stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů a veřejnou dopravní infrastrukturu

Oplocení

PLOCHY LESNÍ

NL – plochy lesa

Hlavní využití plochy

Pozemky lesních ploch (pozemky určené k plnění funkce lesa PUPFL)

Plošné keřové a lesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny

Břehové porosty řek

Přípustné využití plochy

Pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Plochy pro prvky ÚSES

Stavby, zařízení a jiná opatření vyjmenovaná v §18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb. – stavební zákon (upřesněno v nepřípustném využití)

Komunikace pěší

Travní porosty (extenzivní pro ekologickou stabilizaci krajiny)

Drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány apod.)

Drobné vodní toky (přirozené, upravené i umělé) s břehovými porosty

Nepřípustné využití plochy

Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby)

Stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů a veřejnou dopravní infrastrukturu

ZPŮSOB ZÁSTAVBY A REGULAČNÍ PRVKY

Ve výkresové části dokumentace jsou stanoveny funkční plochy. Je stanoveno celkem šest nových ploch zástavby pro bydlení individuální v bytových domech a jedna plocha pro zástavbu na tělovýchovná a sportovní zařízení.

Regulační prvky navrhované zástavby:

Plošná velikost stavebních pozemků

stavební pozemky 1000 – 1500m²

využití pozemku k zástavbě ≤ 25%

Plošná velikost zástavby_hlavní objekty

objekty rodinných domů zastavěná plocha do 250 m²

objekty rodinných domů s živnostenským provozem
celková zastavěná plocha do 250 m²

sportovní zařízení – nekrytá sportoviště, zázemí sportoviště do 150 m²

Plošná velikost zástavby_doplňkové stavby (garáže, kůlny, přístřešky atd)

Objekty doplňkových staveb zastavěná plocha do 100m²

zástavba pozemků pro lehkou výrobu – omezení zástavby s podílem zeleně min. 25 % v ploše areálu (bez započítání ploch veřejné zeleně).

Lehkou výrobou se rozumí taková, která obvykle vyžaduje menší množství [kapitálu](#), než je tomu u těžké výroby. Je orientována na [spotřebitele](#) (tzn. většina výrobků lehkého průmyslu je vyráběna pro koncové spotřebitele než na meziprodukty k dalšímu zpracování). Zařízení, která jsou používána v lehké výrobě mají menší ekologické dopady, než zařízení v [těžké výrobě](#), z toho vyplývá, že se závody lehké výroby mohou vyskytovat v blízkosti obydlených oblastí. Lehká výroba vyrábí především malé spotřební zboží.

Ekonomická definice popisuje lehkou výrobu jako výrobní činnost, která používá malé množství částečně zpracovaného materiálu pro výrobu zboží s relativně vysokou hodnotou na jednotku zboží. Příkladem lehké výroby je výroba oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky a domácích spotřebičů.

zástavba pozemků pro zemědělskou výrobu – omezení zástavby s podílem zeleně min. 30% v ploše areálu (bez započítání ploch veřejné zeleně)

Zemědělská výroba je termín popisující produkci (vlastní činnost, věda o ní, řemeslo i umění) [potravin](#) a [krmiv](#) a nebo i jiných produktů prostřednictvím cíleného pěstování [rostlin](#) a [chovu](#) domestikovaných zvířat (hospodářských zvířat). Charakteristickým rysem zemědělské výroby je vázanost na půdu. Dělí se na rostlinnou a živočišnou výrobu.

Výška zástavby

Je třeba zasadit nové rodinné domy do stávající zástavby, aby výškově splynuly a nad stávající zástavbu nevyčnívaly, tedy nově navržené stavby mohou výškově přesahovat stávající zástavbu nejvíce o 1podlaží a podkroví, přičemž definice podlaží říká, že se jedná o úroveň budovy v dané výšce nad či pod zemí. Počet podlaží je jedním ze základních údajů o budově a je roven počtu podlah, které dům má, bez ohledu na to, zda tato podlaží jsou v podzemí nebo v přízemí anebo u poschoďového domu nad přízemím. Vedle toho pojem podkroví určuje přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití

Parkování

Parkovací plochy je třeba navrhovat v minimálním poměru 1 bytová jednotka = 1 parkovací stání, jako součást objektu nebo pro parkování vyčleněná plocha (vždy na vlastním pozemku)

Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Navrženým rozvojem (urbanizací) území nedochází k narušení nebo zhoršení stávajícího krajinného rázu. Jsou zachovány významně se uplatňující nezastavěné a nenarušené krajinné horizonty a místa významných panoramatických pohledů a výhledů na krajinu.

V rámci funkčních prvků územního systému ekologické stability jsou navrženy zatravněné plochy podél vodotečí a vodních ploch. Jedná se o protierozní opatření a opatření proto zanášení vodních plocha a vodotečí. Tato opatření vzniknou na základě věcného břemene s majiteli dotčených pozemků.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Jako veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny tyto nově navržené veřejně prospěšné stavby s předkupním právem ve prospěch obce Mezholezy:

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Podle zákona 183/2006 Sb (stavební zákon) navrhuje územní plán Mezholezy vymežit na řešeném území veřejně prospěšné stavby a to vedení navrhovaných inženýrských sítí v obci (plyn, kanalizace, vodovod). Jedná se o vedení kanalizace v rámci komunikace, veřejných ploch a trvale zatravněných ploch.

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

V řešeném území jsou definována veřejně prospěšná opatření jako součásti ÚSES – biocentrum a biokoridor.

Veřejně prospěšná opatření jsou ve formě navržení ploch s trvalým travním porostem. Jedná se především o plochy zahrnuté do územního systému ekologické stability:

Významný krajinný prvek – v místech, kde je navržen a kde se nachází orná půda, jsou navrženy plochy s trvalým travním porostem. Jedná se v současné době o místa, jež vznikla v čase nálety dřevin a vytvořením remízků a ostrůvků zeleně.

Interakční prvek – v místech, kde je navržen interakční prvek a kde se nachází orná půda, je navržena plocha s trvalým travním porostem. Jedná se o lokalitu ve východní části katastrálního území obce podél vodoteče. Zde je plocha s travním porostem navržena především z důvodu ochrany před erozivními účinky, tedy jako ochrana před splavením orné půdy do vodoteče a udržení stálosti koryta vodoteče.

Lokální biokoridor nefunkční – v jihovýchodní části od zastavěného území obce se nachází komunikace vedoucí do zastavěné části Luh, podél této komunikace se nachází zastaralé stromořadí, jehož je snaha zachovat. Podél tohoto stromořadí, resp. komunikace je umístěn lokální biokoridor nefunkční, v rámci něhož je navržena plocha s trvalým travním porostem. Důvodem je především zachování zatravněné plochy mezi zastavěnými územími, v rámci níž by došlo k omlazení či přestavbě stromové aleje.

Lokální biocentrum nefunkční – v návaznosti na zastavěné území obce v části Luh je umístěno jihovýchodním směrem lokální biocentrum nefunkční. V rámci takto vymezeného území je navržena plocha s trvalým travním porostem. Důvodem takového řešení je zcelení plochy a spojení s existujícím porostem nivního typu navazujícího na zdejší vodní plochu.

Lokální biocentrum funkční – v místech, kde je navrženo lokální biocentrum funkční a kde se nachází orná či neplodná půda, jsou navrženy plochy s trvalým travním porostem. Tento jev se nachází jihovýchodním směrem, kde v rámci plochy neplodná půda se vyskytují dřeviny a vyšší porost, tedy úprava je vyvolaná důvodem ponechání ploch vzniklých v čase nálety dřevin a ostrova dřevin.

Územní plán vymezuje tyto plochy pro asanace

V rámci návrhu územního plánu Mezholezy **nejsou navrženy** asanace nebo asanační úpravy žádného objektu.

Opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

V rámci návrhu územního plánu Mezholezy **nejsou navržena** žádná opatření.

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo nejsou územním plánem vymezena.

i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

textová část územního plánu 21 listů

grafická část – návrhu územního plánu 6 listů

textová část návrhu územního plánu odůvodnění 32 listů

grafická část – návrhu územního plánu odůvodnění listů

ODŮVODNĚNÍ

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBSAHUJE:

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,
- b) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu
 - c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
- d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.
- e) výsledek přezkoumání územního plánu
- f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- g) stanovisko krajského úřadu
- h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
- i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty
- j) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- k) rozhodnutí o námitkách
- l) vyhodnocení připomínek

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBSAHUJE:

- a) Koordinační výkres
- b) Výkres širších vztahů
- c) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Graficky jsou širší vztahy dokumentovány výkresem č. 6 v měřítku 1:200 000.

Z hlediska širších vztahů je řešené území obce Mezholezy součástí České republiky, Plzeňského kraje, okresu Domažlice, ve správním obvodu obce s rozšířenou působností – Domažlice a ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem – Kdyně.

Návrh územního plánu není v rozporu s nadřazenou ÚPD – ZÚR Plzeňského kraje, která byla vydána dne 2.9.2008.

Z hlediska širších dopravních vztahů je obec Mezholezy připojena na silniční síť silnicemi:

III/18413

Řešeného území obce Mezholezy se týkají zájmy pozemní motorové dopravy ve formě silnic III. třídy, místních komunikací, dopravy cyklistické a pěší. Území leží mimo zájmy dopravy železniční, vodní, letecké a mimo zájmy výstavby dálnic.

Správní území obce tvoří pouze katastrální území Mezholezy. Obec sousedí s k. ú. – Němčice u Kdyně, Úsilov, Černíkov, Rudoltice u Černíkova.

Dokumentace byla zpracována v souladu s požadavky obsaženými v zadání schváleném zastupitelstvem obce Mezholezy, v zadání nebyla stanovena nutnost zpracování konceptu. Na základě projednání návrhu zadání s příslušnými dotčenými orgány a dalšími subjekty byl ÚP v některých oblastech upraven a doplněn.

Návrh územního plánu Mezholezy respektuje vývoj celého řešeného katastrálního území a stávající urbanistickou strukturu. Nová výstavba RD přímo navazuje na již zastavěné plochy. Samostatná zastavěná území nejsou dále rozšiřována.

Územní plán navazuje na předcházející územně plánovací dokumentaci, dále ji rozvíjí a upřesňuje podle současných poznatků, požadavků (legislativních i ekonomických) a předpokládaných investičních záměrů.

Ve volné krajině se nepovolují nové stavby. Převažující charakter současné zástavby je zastoupen objekty s podélnou půdorysnou osou, s níž je rovnoběžná osa sedlové střechy. Převážná část stávajících objektů nacházejících se ve středu obce směřuje svojí podélnou osou do středu návsi. Objekty jsou jednopodlažní, s obytným podkrovím. Objekty jsou umístěny se snahou co nejlíže příjezdové komunikaci tak, že se přimykají k jedné z hranic pozemku a vytváří tak prostor pro průjezd do zadních částí parcely. Tento charakter urbanistické zástavby je snaha dodržet.

V řešeném území ve volné krajině je rovněž výrazně omezeno oplocování rozsáhlých ploch s následným znemožněním jakékoliv průchodnosti.

β) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu

Dokumentace byla zpracována v souladu s požadavky obsaženými v zadání schváleném zastupitelstvem obce Mezholezy, v zadání nebyla stanovena nutnost zpracování konceptu.

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Požadavek:

Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Vyhodnocení:

Územní plán Mezholezy respektuje původní historický vývoj obce. Zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu – půdorysné členění zastavěných území, základní dopravní strukturu a základní členění území podle převažujícího využití. Urbanistická struktura obce je založena na centrálním schématu složením z návsi, plochy rybníka a zemědělských usedlostí. Obec se rozrůstá západním směrem, dále také východním, kde se nachází samostatná zastavěná plocha. Převažující charakter současné zástavby je zastoupen objekty s podélnou půdorysnou osou, s níž je rovnoběžná osa sedlové střechy. Převážná část stávajících objektů nacházejících se ve středu obce směřuje svojí podélnou osou do středu návsi. Objekty jsou jednopodlažní, s obytným podkrovím. Objekty jsou umístěny se snahou co nejbližší příjezdové komunikaci tak, že se přimykají k jedné z hranic pozemku a vytváří tak prostor pro průjezd do zadních částí parcely. Tento charakter urbanistické zástavby je snaha dodržet. V rámci urbanisticko-architektonických hodnot obce je snaha zachovat tradiční roubené stavby, jakou je usedlost čp. 38, čp. 32.

Požadavek:

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 umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Vyhodnocení:

Řešeným územím dnes prochází několik turistických a cyklo tras, ÚP ve svém řešení podporuje stávající stav cest a tras, které jsou využívány pro propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu, pěší turistiky a cykloturistiky. ÚP zohledňuje stávající funkční propojení a ve svém řešení jej podporuje.

Požadavek:

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území

s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Vyhodnocení:

Detailně vymezený Plán ÚSES obce Mezholezy je ve veřejném zájmu. Chybějící (resp. nefunkční) úseky vymezeného Plánu ÚSES jsou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření (VPO). V rámci těchto opatření jsou řešeny i podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.)

Požadavek:

Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

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.

Vyhodnocení:

V obci Mezholezy je uvažováno s výstavbou nové kanalizační splaškové sítě v celkové délce 1,91 km z kameninových nebo plastových kanalizačních trub DN 250 a DN 300. Pro čištění splaškových vod je uvažováno s výstavbou nové čistírny odpadních vod. Výhledově navržena je mechanicko-biologická čistírna odpadních vod s nitrifikací a denitrifikací. Na čistírnu odpadních vod budou splaškové vody přiváděny splaškovou kanalizací. Ve výhledovém období není plánována výstavba nových částí vodovodní sítě.

Mechanický stupeň čistírny bude tvořen jemnými, strojně stíranými česlemi doplněnými jímkou na zachycování písku. V případě, že na čistírnu budou odpadní vody přečerpány, bude čerpací stanice vybavena mělnicím čerpadlem a uzpůsobena i jako objekt pro zachycení písku. Toto řešení zcela nahradí mechanickou část čistírny. Biologická část bude rozdělena do několika samostatných technologických linek.

Přebytečný kal bude uskladňován v zásobnících kalu, kde bude za mírného provzdušňování udržován v aerobním stavu. Stabilizovaný kal se bude odvádět k odvodnění na některou ČOV vybavenou tímto technologickým zařízením – ČOV Domažlice. Kalová voda bude průběžně odtahována zpět do čistícího procesu. Stávající kanalizace bude i nadále sloužit k odvádění pouze dešťových vod. Realizace se předpokládá po roce 2015. Obec předpokládá postupnou výměnu stávající kanalizace.

Konfigurace terénu umožňuje, aby nový vodovodní systém sloužil v některých lokalitách též jako zásobovací řad pro požární účely.

Požadavek:

K rozvoji jednotlivých obcí přistupovat diferencovaně s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území, výstavbu v obcích usměrňovat s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice, vytvářejících prostorově – sociální segregaci s negativními vlivy na soudržnost obyvatel území, v sídlech je nutné lokalizaci a koncentraci vybavenosti regulovat především s ohledem na dopravní předpoklady území a další funkce (zejména vytváření souvislých ploch veřejné zeleně, památkovou ochranu a zachování civilizačních a kulturních hodnot), racionálním využitím území minimalizovat negativní dopady hospodářského rozvoje, zejména na životního prostředí

Vyhodnocení:

Nově vzniklé plochy zastavitelného území jsou umístěny tak, aby navazovali na stávající zástavbu, nachází se především na západním a východním okraji zastavěného území obce. Tato nová poloha umístění zároveň navazuje na stávající dopravní infrastrukturu, čímž se omezuje vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice. Nově vzniklé plochy zastavitelného území citlivě navazují na stávající plochy s rozdílným způsobem využití, a tak vytváří ucelený útvar s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území

Požadavek:

V územích ostatních je třeba chránit základní krajinné matrice, přirozené osy a dominanty krajiny, krajinné dominanty, veduty a ohraničující horizonty je třeba chránit před změnami, které by mohly jejich působení v krajině poškodit. Jednotlivé záměry je třeba krajinářsky posoudit z hlediska snesitelnosti této změny.

Vyhodnocení:

Územní plán Mezholezy řeší především nově vzniklé plochy zastavitelného území, veškeré plochy navazují na sídlo na hranice zastavěného území, tyto plochy jsou odpovědí na danou situaci a vychází z potřeby rozvoje obce a ze skutečnosti, že v zastavěném území obce se nenachází dostatek ploch využitelných pro novou výstavbu. Nově navržené plochy zastavitelného území se omezují především pro individuální zástavbu pro realizaci čistého bydlení. Takto koncipované umístění nikterak nemá vliv na krajinu, krajinný ráz, nikterak nezasahuje do volné krajiny a tudíž nemění přirozené osy a dominanty krajiny, krajinné dominanty, veduty a ohraničující horizonty.

Požadavek:

Ke zlepšení protipovodňové ochrany územně plánovacími opatřeními zlepšovat retenční schopnosti krajiny a zpomalovat odtok z povodí. Při územně plánovací činnosti je nutné minimalizovat: • návrhy nových liniových dopravních staveb, • návrhy rozšíření zástavby, • návrhy nových vedení a zařízení technické infrastruktury citlivých na ohrožení velkou vodou, • návrhy umístění zdrojů možné kontaminace území při zaplavení vodou. K retenci vody v území využít: • opatření ke zlepšení retenčních vlastností krajiny • návrhy nových malých vodních nádrží, přirozených v měřítku a ve struktuře krajiny, • návrhy ochranných hrází a suchých poldrů a obtokových koryt, • zpřesnění regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability, • vytvoření podmínek pro využití územních rezerv, především zastavěných ploch s nevhodným či žádným funkčním využitím (brownfields). V územních plánech vymezovat plochy a územní rezervy pro postupné vymístění nevhodné zástavby ze záplavových území a vytvořit tak podmínky pro bezkolizní převedení povodňových vln.

Vyhodnocení:

ÚP Mezholezy neuvažuje s návrhem sporných liniových dopravních staveb, jsou zcela využívány stávající a existující dopravní stavby, doplnění technické infrastruktury je v takovém rozsahu, který citlivě doplňuje nově navržené zastavitelné území. ÚP plán zcela ve svém řešení vylučuje umístění zdrojů možné kontaminace území při zaplavení vodou.

V rámci zlepšení retenčních vlastností krajiny jsou navrženy zatravněné plochy podél vodotečí, které zároveň slouží i jako protierozní prvek, návrh těchto prvků je v souladu s navrženým ÚSES.

Detailně vymezený Plán ÚSES obce Mezholezy je ve veřejném zájmu. Současný stav dostatečně vhodně zajišťuje podmínky pro bezkolizní převedení povodňového nebezpečí, což podporuje skutečnost existence vodních ploch v obci sloužící jako vodní nádrže.

Požadavek:

V územních plánech je nutné zpřesnit území vymezených částí regionálního a nadregionálního ÚSES. Řešení územních plánů musí vytvářet podmínky pro spojitost a funkčnost ÚSES a jeho návaznost na sousedící území. Na skladebné části ÚSES vyšších úrovní navazuje ÚSES lokální úrovně pro jednotlivé obce a města.

Vyhodnocení:

Detailně vymezený Plán ÚSES obce Mezholezy je ve veřejném zájmu. Chybějící (resp. nefunkční) úseky vymezeného Plánu ÚSES jsou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření (VPO).

Přírodní (funkční) skladebné části ÚSES, tj. biocentra i biokoridory, jsou nezastavitelným územím. V biokoridorech se připouštějí některé překryvné funkce, např. příčné vedení liniových staveb (dopravní a inženýrské sítě) nebo umístění drobných technických objektů, případně menších ČOV apod.

RK řeky Úhlavy v Dolanech – potok Poleňka – **potok Dubovka** – (RK 220, sedlo pod Suchou horou – potok Merklínka – RBK řeky Radbuzy ve Stodě). Tento vymezený systém ES je na zatravněných údolnicích vodních toků aktuálně většinou jen málo až částečně funkční (degradované vlhké louky, regulované a opevněné vodoteče). Pouze velmi vzácně se zde v depresích dochovaly mokřadní ekosystémy a fragmenty olšových lužních lesíků se střední až vysokou ES. Část údolní nivy v zastavěném území obce bude pravděpodobně trvale nefunkční (potoční koryto v oboustranné navigaci) – na tomto úseku bude vhodné posilovat jeho ekostabilizační funkce (intravilánová revitalizace).

Základní síť ES byla na území obce Mezholezy doplněna podpůrným systémem interakčních prvků (IP) a významných krajinných prvků (VKP navržené) z důvodu zachování významné krajinné zeleně nebo přírodních biotopů v intenzivně využívané zemědělské krajině.

V řešeném území i v jeho širším okolí musela být doplněna nedostatečná prostorová skladba ÚSES vložení nového LBK mezofilního typu, protože mezi hřbetem Hora-Kouřim (RBK-MB) a údolím říčky Poleňky (LBK-N) byla zjištěna dvojnásobná prostorová vzdálenost. Upřesněna byla rovněž vazba mezi hygrofilními systémy údolních niv Dubovky a Merklínky v obou sedlech pod Suchou horou (638m). Dříve navržené směrové vedení bylo z důvodu souvislé zástavby sídla nahrazeno optimálnější přírodním vedením podél záp. okraje obce. Z výše uvedených důvodů byla posunuta některá dřívější biocentra na vhodnější plochy s vyšší ES.

Požadavek:

V územně plánovací činnosti je nutné zajistit ochranu vzácných krajinných typů zalesněných kup a kuželů. krajinných vedut a dominant je cílem jejich ochrany uchovávání dochovaných, případně dotvoření narušených siluet a struktur pohledově exponovaných svahů, odvíjejících se od tradičních způsobů využívání.

Vyhodnocení:

Veškeré plochy zastavitelného území navazují na sídlo na hranice zastavěného území. Nově navržené plochy zastavitelného území se omezují především pro individuální zástavbu pro realizaci čistého bydlení. Takto koncipované umístění nikterak nemá vliv na krajinu, krajinný ráz, nikterak nezasahuje do volné krajiny a tudíž nemění přirozené osy a dominanty krajiny, krajinné dominanty, veduty a ohraničující horizonty. Zcela je nepřipustné v rámci zalesněných ploch umisťovat zařízení, veškeré činnosti, stavby narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby), není možné zde řešit stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů a veřejnou dopravní infrastrukturu.

Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Požadavek:

Řešit nevyváženost mezi územními podmínkami pro udržitelný rozvoj území – nevyvážené územní podmínky pro hospodářské podmínky ve vztahu k ostatním oblastem udržitelného rozvoje území.

Vyhodnocení:

ÚSES je zpracován v podrobnosti Plánu ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a na prostorové rozdělení lesa (lesnický detail). Vyšší hierarchie ÚSES, tj. nadregionální a regionální úroveň, byly vymezeny podle celorepublikové koncepce založené v ÚTP NRaR ÚSES ČR (Bínová et al. 1996) a podle Generelu Regionálního ÚSES Plzeňského kraje (Hájek, Bílek 2005) resp. v souladu se ZÚR Plzeňského kraje (2008). Nejvyšší hierarchie ÚSES, tj. nadregionální úroveň, se na řešeném území nevyskytuje. Provázání lokálních systémů ES na vyšší hierarchii ÚSES bylo proto řešeno v širších vazbách. Detailně vymezený Plán ÚSES obce Mezholezy je ve veřejném zájmu. Chybějící (resp. nefunkční) úseky vymezeného Plánu ÚSES jsou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření (VPO).

Navržené plochy zastavitelného území jsou umístěny podél dopravních komunikací a nikterak nevytváří v území bariéry zhoršující odtok vody z řešeného území, ani jinak do nich nezasahují, plochy nejsou umístěny na nivních půdách.

ÚP plán ve svém řešení zohledňuje záměry stanovené platným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

ÚP plán vymezuje plochy bydlení individuálního a občanské vybavenosti, neuvažuje s plochami výroby a podnikatelských aktivit, ty jsou stávající dostatečné. V rámci občanské vybavenosti se uvažuje s umístěním tělovýchovného a sportovního zařízení jako je hřiště a sportovní plocha.

ÚP stanovuje přesné parametry týkající se velikost a expozice staveb vůči velikosti pozemku, umístění objektů bydlení atd.

Dešťové vody jsou likvidovány v rámci každého pozemku, jedná se o parametry zastavitelnosti, které umožňují dostatečnou likvidaci srážkových vod, ta je dostatečně dnes likvidovány i na veřejných plochách.

V rámci zlepšení retenčních vlastností krajiny jsou navrženy zatravněné plochy podél vodotečí, které zároveň slouží i jako protierozní prvek, návrh těchto prvků je v souladu s navrženým ÚSES.

Požadavky na rozvoj území obce

Požadavek:

Záměr vyhlásit přírodní park Branžovský hvozd ze ZÚR jako plochu nadmístního významu - přírodní park nebude vymezen na zastavěných a zastavitelných územích obce, prověřit, zda nedochází k zanášení horního rybníka a případně navrhnout opatření (např. sedimentační nádrž), revitalizovat okolí rybníka a veřejný prostor u hasičárny za účelem dotvoření jádra návsi, které bude sloužit ke různým veřejným aktivitám, prověřit a vyhodnotit potřeby nových rozvojových lokalit podle stávající územně plánovací dokumentace, prověřit možnosti zahuštění sídla vhodnou zástavbou, nové lokality pro bydlení v minimální míře rozšiřovat podél stávajících komunikací.

Vyhodnocení:

Podle vizuálních a terénních průzkumů nešlo ke zjištění zanášení horního rybníka a tudíž se neuvažuje o navržení opatření.

Plocha v okolí rybníka a prostoru u hasičárny byla navržena jako plocha veřejného prostranství a definována tak, že může sloužit k různým veřejným aktivitám.

ÚP plán vymezuje plochy bydlení individuálního a občanské vybavenosti, tyto nově navržené plochy svým umístěním dotváří ucelený charakter zástavby obce, navazují na stávající komunikace, podél nichž jsou v přijatelné míře umístěny.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Požadavek:

Území bude ÚP členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Vyhodnocení:

ÚP plán vymezuje plochy bydlení individuálního a občanské vybavenosti, tyto nově navržené plochy svým umístěním dotváří ucelený charakter zástavby obce, navazují na stávající komunikace, podél nichž jsou v přijatelné míře umístěny. Návaznost nově navržených zastavitelných ploch na dopravní komunikace je podstíněna dostupností a jejich obslužností. Především pro plochy bydlení individuálního jsou jasně stanoveny regulativy jako výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách atd.

Po prověření sítě místních a účelových komunikací se shledala dostatečnost současného stavu s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky. Jsou navrženy vhodné liniové výsadby kolem místních a účelových komunikací, počítá se s liniovým zatravněním a výsadbou v rámci historické třešňové aleje do lokality Luh. V záplavovém území toku Dubovka nebudou navrhovány zastavitelné plochy.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Požadavek:

Doprava, technická infrastruktura, nakládání s odpady.

Vyhodnocení:

Po prověření potřeby řešení dopravy v klidu se určilo řešit dopravu v klidu na jednotlivých pozemcích RD. Zároveň byla prověřena síť účelových a místních komunikací a s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky nebyla shledána nutnost doplnit současný stav.

Byl prověřen systém odkanalizování a navrženo doplnění kanalizačního řadu v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje. Zásobování elektrickou energií bylo vyhodnoceno s ohledem na návrh zastavitelných ploch a případně bylo navrženo doplnění sítě vedení NN, prověření prodloužení vzdušného vedení VN el. energie dle UAP nebylo shledáno jako potřebné, není s ním v ÚP počítáno. V rámci nakládání s odpady jsou navrhovány plochy skládky komunálního odpadu. Je respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na určenou lokalitu mimo řešené území.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území, požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Požadavek:

Kromě hodnot území stanovených zvláštními právními předpisy nebo na základě nich, se za hodnoty území považují: dožívající stromové aleje směr Úsilov a Černíkov, roubenné domky čp 32, 38, jádro vsi v prostoru hasičské zbrojnice, okolí kapličky s pomníkem, hřiště. Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Vyhodnocení:

Zmíněné prvky spadající do ochrany a rozvoje hodnot území jako dožívající stromové aleje směr Úsilov a Černíkov, roubenné domky čp 32, 38, jádro vsi v prostoru hasičské zbrojnice, okolí kapličky s pomníkem, hřiště byla určeny jako lokality významné.

V rámci zlepšení retenčních vlastností krajiny jsou navrženy zatravněné plochy podél vodotečí, které zároveň slouží i jako protierozní prvek, návrh těchto prvků je v souladu s navrženým ÚSES.

Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Územní plán obce Mezholezy je řešen v souladu s ustanovením zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu je zpracováno na základě zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, na základě metodické vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a metodického pokynu MŽP ze dne 2.6.1996, č.j. 00LP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. V potřebném rozsahu bylo využito společné metodické doporučení odboru územního plánování MMR a odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011. Výchozím podkladem pro zpracování zemědělské přílohy byl výkres grafické části vlastního ÚP Hlavní výkres M 1:5000 .

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno ve výkresech grafické části odůvodnění ÚP

Výkresy obsahují vymezení a zákres hranice ZÚ ke dni zpracování návrhu územního plánu dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.

Výměry, kultury i vlastníci pozemků byly převzaty z jednotné evidence DKM a katastru nemovitostí a údajů poskytnutých obcí. Řešené území se nachází na katastrálním území obce Mezholezy.

Na území obce je vymezen lokální ÚSES.

Navržené zábory řeší pozemky zahrnuté do zemědělského půdního fondu, druhově převládá zábor pozemků vedených dle KN jako trvalý travní porost. V nepatrném rozsahu je to orná půda, která ale převážně je využívána jako travní porosty.

Veškeré plochy týkající se záboru zemědělské půdy navazují na sídlo na hranice zastavěného území. Zábory uvedené v návrhu územního plánu vychází z potřeby rozvoje obce a ze skutečnosti, že v zastavěném území obce se nenachází dostatek ploch využitelných pro novou výstavbu. Zábory zemědělské půdy se omezují především na zábory pro individuální zástavbu pro realizaci čistého bydlení. Plánované zábory nijak významně neovlivňují stávající organizaci zemědělského půdního fondu.

V územním plánu nejsou řešeny nové komunikace, neboť v průběhu pořizování ÚP byla prověřována kapacita současné sítě komunikací, jejich vytíženost a obslužnost jednotlivých částí řešeného území. Prověřením se došlo, že rozsah současné sítě je dostačující, je zapotřebí pouze zlepšit kvalitu stávajících komunikací dílčími opravami povrchu.

χ) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Obec Mezholezy (525 - 558 m n.m.) se nalézá 4 km východně od Kdyně, na úpatí vrchu Koráb (772,9 m). V obci je starší zástavba a obyvatelé staršího věku. Málo pracovních příležitostí. V obci je 107 trvale bydlících obyvatel. Nepředpokládá se nová výstavba obytných objektů ani výrazný nárůst obyvatel, v roce 2015 se předpokládá 120 obyvatel. Recipientem je potok Dubovka, který pramení na úbočích korábského masivu. Obec Mezholezy se nachází ve III. ochranném pásmu povrchového zdroje ÚV Plzeň-Homolka.

Víska obklopená lesy je situovaná v údolí, jímž protéká potok Dubovka. Podle jazykovědce A. Profouse vzniklo jméno Mezholezy (lidově též Mězolze, Mězolzy) jako reakce na lenivou, pomalou chůzi zdejších obyvatel, kteří chodili - lezli pomalu jako mezci. Pokud přijmeme Profousovu teorii zjistíme, že stejným nešvarem trpěli osadníci i v nedalekých Mezholezích u Horšovského Týna a patrně i ve třetí obci tohoto jména v Čechách, totiž Mezholezích u Kutné Hory. Odlišně vysvětluje vznik jména Jaromír Spal. Podle něho jméno obce upozorňovalo na lidi chudé lízající mízu, rostlinnou šťávu. Také toto pojmenování, které vzešlo rovněž od sousedů, má v sobě cosi posměšného, ale jeho smysl je poněkud hlubší a není náhodný. Mezholezská pole položená mezi lesy byla méně úrodná než pole okolních vsí a odtud patrně plynul posměšek lépe situovaných sousedů. Přijímána jsou i další vysvětlení tohoto jména, např. František Teplý tvrdí, že jméno Mezholc - Mezholezy daly místu holé vrchy - holce, mezi nimiž byla ves založena.

Nejvýraznější stavbou Mezholez je i dnes bývalý panský dvůr, v jehož místech se kdysi nacházelo i panské sídlo - dvorec či tvrz. Z původně uzavřeného dvora se zachovala pouze čp. 28 využívané částečně jako hospodářský objekt a čp. 27, patrně bývalý ovčín. Obytný objekt dvora se nacházel nad silnicí proti kapli, a byl již před mnoha léty zbořen, aby ustoupil rozšiřující se cestě, později silnici.

Kaple, jejíž historie byla již zmíněna, stojí ve stínu stromů pod dvorem. Svatyně je zasvěcena Blahoslavené Panně Marii a Svatým andělům strážným. Mešní licenci získala kaple 8. března 1957. Stavba je vybudována na obdélném půdoryse o rozměrech 4x5 m. Plochostropý interiéru obsahuje pseudogotický oltář s obrazem Panny Marie. V plechové věžičce je zasazen zvon dovezený sem údajně z některé zrušené kaple v pohraničí. Ve skutečnosti se však jedná o zvonek, na němž je plaketa světce a nápisy: „Z.U.K. ČESKÁ U BRNA/ JUBILEJNÍ ROK 1948/ JOSEF”.

U kapličky stojí pamětní kámen připomínající oběti mezholezského povstání z roku 1666. Kámen zde byl zasazen v roce 1935 (viz předcházející kapitoly).

Pod kaplí, při okraji hráze rybníka, stojí bývalý Dolní mlýn. Jedná se patrně o původní panský mlýn uváděný již na počátku 18. století, jehož součástí byla tehdy i pila a stoupa. Mlýn čp. 4 vlastnila v roce 1853 Markéta Baumannová (*1831), dcera mlynáře Jana Baumanna, která se před rokem 1853 provdala za Jana Hampeka, mlynáře v Úsilově. Na konci 19. století tu byl mlynářem Antonín Tauer. Naposledy se zde mlelo či spíše šrotovalo za jakéhosi Zipera, který si nechal počestit jméno na Ciperu. Vodní kolo starého mlýna na horní vodu bylo opravováno ještě mezi světovými válkami. V 70. a 80. letech 20. století byl mlýn zcela přestavěn na obytný objekt.

Druhý mezholezský mlýn, čp. 42, někdy zvaný též Horní mlýn, stával při západním okraji vsi. Dnes je také přestavěn a poznáme jej opět jen podle rybníka, pod jehož hrází stojí. Mlýn i rybník existovaly již ve 2. polovině 18. století, kdy jsou označeny na mapě tzv. josefského mapování. V roce 1838 byly oba mezholezské mlýny roubené.

Podle místních pamětníků vlastnil tento mlýn za 1. republiky mlynář Josef Kacerovský zvaný Prášek, který měl 7 dcer. Vedle svého povolání byl vyhlášeným pytlákem. Povídá se, že hraběti Černínovi zastřelil trofejního jelena, kterého mu myslivci přichystali k odstřelu nebo vylovil všechny pstruhy z panského rybníka položeného v lese za vsí. Také požár mlýna v roce 1930 nebyl prý náhodou. Prášek věděl, že ho za pytláčení čeká kriminál a mlýn sám zapálil. Narafičil to tak, že na půdě mlýna zapálil svíčku, která dlouho hořela a postavil jí do košíku. Když začal košík hořet a od něho se vzňal celý mlýn, byl již Prášek ve vězení a mimo podezření. Počítal s tím, že se mezholezští sousedé v návalu soucitu postarají o jeho ženu a nezaopatřené děti. Když byl potom po čase vypuštěn rybník u mlýna, našlo se na jeho dně i množství kůží z mlynářovy pytlácké kariéry.

Požár mlýna zaznamenává i kronika dobrovolných hasičů. Podle ní dne 7. prosince 1930 o 10. hodině večerní vypukl ve mlýně J. Kacerovského požár, který úplně zničil staré dřevěné stavení mlýna. Shořela i mlýnice o jednom starém složení. Kacerovský si právě odpykával trest u okresního soudu ve Kdyni.

Dnešní budovu mlýna koupil a přestavěl dědeček současného majitele. Vodní kolo, kterým bylo možné otáčet, zde bylo ještě v 50. letech 20. století.

K malebným chaloupkám, které stojí za povšimnutí, patří především roubená chalupa čp. 38. Roubená je také chaloupka čp. 32.

Mezholezy jsou dnes poklidnou vsí obklopenou lesy, v níž je řada chalup využívána i pro rekreaci. V horní části vsi stojí též turistická ubytovna.

Odůvodnění přijatého řešení nepředpokládá žádné důsledky ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území nedochází k žádnému rozporu

Základní koncepce rozvoje řešeného území vychází z respektování hlavního zastavěného území obce.

Koncepce rozvoje budování obce musí navázat na tradice, kulturní, architektonický a urbanistický odkaz minulosti.

Nové rozvojové plochy byly navrženy na základě důkladného projednání tak, aby chránily původní strukturu obce.

Ochrana architektonických a urbanistických hodnot, ochrana přírody a krajiny a ostatních limitů je v návrhu územního plánu Mezholezy plně respektována.

V obci není vyhlášeno památkově chráněné území ani jejich ochranná pásma. Nelze však vyloučit možnost archeologických nálezů při provádění zemních prací. Proto je nutné postupovat dle zákona O památkové péči, zejména dodržovat oznamovací povinnost stavebníka, již od doby přípravy stavby.

Pro rozvoj sídla byly voleny plochy tak, aby došlo k co nejšetrnějším zásahům do organizace zemědělského půdního fondu a aby zábory zemědělské půdy byly co nejmenší. Rozvojové plochy sídla svým členěním odpovídají příslušným požadovaným funkcím závislým na komplexu hledisek a podmínek daných současnou i budoucí urbanistickou strukturou území. Podstatné rozlohou jsou plochy určené územním plánem pro bydlení. Jejich plošná kapacita odpovídá předpokládaným požadavkům rozvoje vlastního sídla.

Koncepce rozvoje bydlení

plocha pro rodinné domy navazující na stávající zástavbu vpravo od místní komunikace vedoucí směr Černíkov - rozvojová plocha pro bydlení individuální BI – plocha č. 1

V zadání ÚP byla plocha definována. V průběhu zpracování návrhu nedošlo ke změnám, její definice byla splněna.

plocha pro rodinné domy navazující na stávající zástavbu vlevo od místní komunikace vedoucí směr Černíkov - rozvojová plocha pro bydlení individuální BI – plocha č. 2

V zadání ÚP byla plocha definována. V průběhu zpracování návrhu nedošlo ke změnám, její definice byla splněna.

plocha pro rodinné domy navazující na stávající zástavbu vlevo od místní komunikace vedoucí směr Úsilov – rozvojová plocha pro bydlení individuální BI – plocha č. 3

V zadání ÚP byla plocha definována. V průběhu zpracování návrhu nedošlo ke změnám, její definice byla splněna.

plocha pro rodinné domy v západní části obce – rozvojová plocha pro bydlení individuální BI – plocha č. 4

V zadání ÚP byla plocha definována. V průběhu zpracování návrhu nedošlo ke změnám, její definice byla splněna.

plocha pro rodinné domy v západní části obce – rozvojová plocha pro bydlení individuální BI – plocha č. 5

V zadání ÚP byla plocha zanesena ve větším rozsahu. V průběhu zpracování návrhu ÚP bylo vydané Územní rozhodnutí a stavební povolení č. 15/09 ze dne: 4.8.2009 na pozemku č. 246/1. Návrh ÚP tuto skutečnost akceptuje, proto byl pozemek č. 246/1 označen jako plocha bydlení individuálního stávající a plocha BI 4 o tento pozemek zmenšena. Přestože došlo k dodatečné úpravě, není koncepčně uvedená plocha v rozporu s celkovou koncepcí ÚP.

plocha pro rodinné domy v západní části obce - rozvojová plocha pro bydlení individuální BI – plocha č. 6

V zadání ÚP byla plocha definována. V průběhu zpracování návrhu nedošlo ke změnám, její definice byla splněna.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A KANALIZACE

Stávající stav

Zásobování vodou

V obci je registrováno 98 stálých obyvatel.

V obci Mezholezy je vybudován kompletně nový vodovodní systém. Do provozu byl uveden v roce 2001. Na vodovod pro veřejnou potřebu, který je ve správě firmy Praves s.r.o., je napojeno 72% obyvatel. 28% obyvatel ke svému zásobení využívá domovní studny. Zdrojem pitné vody je vrt (vydatnost 1,0 l/s), ze kterého se voda přivádí čerpadlem (kapacita 1,2 l/s, dopravní výška 80 m) do vodojemu 1x 30 m³ (548,20/546,20 m n. m.). Z vodojemu je spotřebiště zásobeno gravitačně. Přívodní řady jsou z PVC DN 90 délky 0,335 km.

Rozvodná vodovodní síť je z PVC DN 90 délky 1,153 km. Přípojek je 47 kusů délky 0,783 km.

Kanalizace a čištění odpadních vod

Obec Mezholezy má částečně vybudovanou jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu, na kterou je, po předčištění v septicích, napojeno 50% obyvatelstva. Kanalizace, která je ve správě obce, má celkovou délku cca 1,175 km. Vybudována je převážně z betonových trub DN 300 až DN 600. Svým provedením, především hloubkou uložení a netěsností, nevyhovuje současným normám. Odpadní vody jsou touto kanalizací pěti výústěmi odváděny do potoka Dubovka. Odpadní vody od 50% obyvatel jsou zachycovány v bezodtokových jímkách a vyváženy na polní a jiné pozemky. Jednotná kanalizace odvádí veškeré dešťové vody do recipientu. V roce 2010 bylo provedeno prodloužení stávající kanalizace o 167 m z důvodu výstavby nových rodinných domů.

Návrh koncepce odkanalizování

Rozvoj vodovodů ve výhledovém období dle PRVKPK

Ve výhledovém období není plánována výstavba nových částí vodovodní sítě.

Popis návrhového stavu kanalizace dle PRVKPK

V obci Mezholezy je uvažováno s výstavbou nové kanalizační splaškové sítě v celkové délce 1,91 km z kameninových nebo plastových kanalizačních trub DN 250 a DN 300. Pro čištění splaškových vod je uvažováno s výstavbou nové čistírny odpadních vod. Výhledově navržena je mechanicko-biologická čistírna odpadních vod s nitrifikací a denitrifikací. Na čistírnu odpadních vod budou splaškové vody přiváděny splaškovou kanalizací.

Návrh koncepce odkanalizování

Návrh dle PRVKPK

Mechanický stupeň čistírny bude tvořen jemnými, strojně stíranými česlemi doplněnými jímkou na zachycování písku. V případě, že na čistírnu budou odpadní vody přečerpány, bude čerpací stanice vybavena mělnicím čerpadlem a uzpůsobena i jako objekt pro zachycení písku. Toto řešení zcela nahradí mechanickou část čistírny. Biologická část bude rozdělena do několika samostatných technologických linek.

Přebytečný kal bude uskladňován v zásobnících kalu, kde bude za mírného provzdušňování udržován v aerobním stavu. Stabilizovaný kal se bude odvádět k odvodnění na některou ČOV vybavenou tímto technologickým zařízením – ČOV Domažlice. Kalová voda bude průběžně odtahována zpět do čistícího procesu.

Návrh – kanalizace pro obec Mezholezy

Stávající kanalizace bude i nadále sloužit k odvádění pouze dešťových vod. Realizace se předpokládá po roce 2015. Obec předpokládá postupnou výměnu stávající kanalizace.

Požární zásobování

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

Konfigurace terénu umožňuje, aby nový vodovodní systém sloužil v některých lokalitách též jako zásobovací řad pro požární účely.

Prostory nerostných surovin

Nerostné suroviny se na území nevyskytují.

Ochrana vod

Obec Mezholezy se nachází ve III. ochranném pásmu povrchového zdroje ÚV Plzeň-Homolka.

PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ VYUŽITÍ POZEMKŮ

Prostorová a funkční optimalizace se projevila v návrhu KPÚ Mezholezy na druhovém zastoupení ploch, které zobrazuje **KOORDINAČNÍ VÝKRES**.

orná půda	.....	1260170 m ²
trvalý travní porost	.....	985227 m ²
lesní pozemky	.....	1172481 m ²
vodní plochy	.....	31465 m ²
zastavené plochy	.....	47043 m ²
<u>ostatní plochy</u>	<u>.....</u>	<u>141057 m²</u>
celkem v obvodu KPÚ.....		3722695 m ² .

Územní systémy ekologické stability

Návrh místního systému ekologické stability

ÚSES je tvořen **biocentry a biokoridory**, ekostabilizační působení na okolní krajinu zprostředkovávají rovněž interakční prvky (obvykle liniového charakteru). V představují prvky začleněné do ÚSES výběr z existující kostry ekologické stability dle funkčních a prostorových kritérií. Naopak v území silně narušeném je nutno sporé zbytky přirozených či přírodě blízkých společenstev vhodně doplnit. Většinou se jedná o chybějící propojení (návrhy biokoridorů), v rozsáhlých přírodních prvků zcela prostých územích je nutno zakládat i nová biocentra.

ÚSES je postupně navrhován na dvou navzájem provázaných hierarchických úrovních - **regionální, lokální**. Lokální (místní) ÚSES v sobě zahrnuje i systémy nadřazené, až na této úrovni lze síť navzájem propojených ekologicky cenných částí přírody považovat za skutečný systém.

Kostra ekologické stability je v místním měřítku poměrně značně narušena především neuváženým zorněním středních a horních svahů a neúměrně velkými hony orné půdy.

Důležitou součástí kostry ekologické stability plní vodní toky a plochy. Na území katastru se nachází především Mezholezský rybník a vodoteč potok Dubovka.

Lokální biokoridory a biocentra probíhají celým územím a tvoří ucelený systém, který je místně narušen. Proto je potřeba ho posílit a respektovat.

Stávající, alespoň částečně funkční skladebné části ÚSES, je nutno chránit před nežádoucími zásahy, které by snižovaly jejich současný stupeň ekologické stability. Cílem, zejména u biocenter, je dosažení přirozené druhové skladby, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám. V případě střetu s jinými činnostmi v území (např. produkce

a těžba dřevní hmoty v lesích) je ekostabilizační funkce vymezených ploch prioritní. u biokoridorů, které slouží k migraci organismů mezi biocentry, je možno připustit hospodářské využití v širším rozsahu, nikdy však nesmí dojít ke snížení ekologické stability oproti současnému stavu.

Navržený stav systému místního ekologického systému stability je proveden na základě konzultace a upřesnění se zpracovatelem ÚSES pro toto území – společností Geovision.

Územní systém ekologické stability

Aktuálně přítomné systémy ES v posloupnosti od nadregionální úrovně (**NR**) k regionální (**R**) a lokální úrovni (**L**) byly v širším zájmovém území prostorově provázány a vytvářejí logický systém ES vymezený výhradně na ekosystémovém základě (biotopovém či stanovištním). V řešeném území byly proto naznačeny návaznosti do všech sousedních území.

ÚSES je zpracován v podrobnosti Plánu ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a na prostorové rozdělení lesa (lesnický detail).

Vyšší hierarchie ÚSES, tj. nadregionální a regionální úrovně, byly vymezeny podle celorepublikové koncepce založené v ÚTP NRaR ÚSES ČR (Bínová et al. 1996) a podle Generelu Regionálního ÚSES Plzeňského kraje (Hájek, Bílek 2005) resp. v souladu se ZÚR Plzeňského kraje (2008). Nejvyšší hierarchie ÚSES, tj. nadregionální úroveň, se na řešeném území nevyskytuje. Provázání lokálních systémů ES na vyšší hierarchii ÚSES bylo proto řešeno v širších vazbách.

Detailně vymezený Plán ÚSES obce Mezholezy je ve veřejném zájmu. Chybějící (resp. nefunkční) úseky vymezeného Plánu ÚSES jsou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření (VPO).

Přírodní (funkční) skladebné části ÚSES, tj. biocentra i biokoridory, jsou nezastavitelným územím. V biokoridorech se připouštějí některé překryvné funkce, např. příčné vedení liniových staveb (dopravní a inženýrské sítě) nebo umístění drobných technických objektů, případně menších ČOV apod.

Na území obce Mezholezy byl územní systém ekologické stability vymezen již poměrně dávno v rámci Plánu MÚSES k.ú. Mezholezy (Hájek, Musiol et al. 1996). Tato starší dokumentace byla proto koncepčně revidována v širších vztazích a upřesněna pro další potřeby územně plánovacích dokumentací (Hájek, Sláma 2013). Aktualizace Plánu ÚSES byla zpracována v podrobnějším měřítku na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a lesnický detail (tzn. v souladu s měřítkem nového územního plánu). Rovněž byly provázány všechny aktuálně přítomné systémy ES v posloupnosti od nadregionální úrovně (**NR**) k regionální (**R**) a dále k lokální úrovni (**L**), a to tak, aby tvořily logický systém ES vymezený výhradně na ekosystémovém (biotopovém) základě s metodickým požadavkem dodržení příbuznosti biotopů propojovaných do systému ES.

V řešeném území i v jeho širším okolí musela být doplněna nedostatečná prostorová skladba ÚSES vložím nového LBK mezofilního typu, protože mezi hřbetem Hora-Kouřim (RBK-MB) a údolím říčky Poleňky (LBK-N) byla zjištěna dvojnásobná prostorová vzdálenost. Upřesněna byla rovněž vazba mezi hygrofilními systémy údolních niv Dubovky a Merklínky v obou sedlech pod Suchou horou (638m). Dříve navržené směrové vedení bylo z důvodu souvislé zástavby sídla nahrazeno optimálnějším přírodním vedením podél záp. okraje obce. Z výše uvedených důvodů byla posunuta některá dřívější biocentra na vhodnější plochy s vyšší ES.

Nadregionální úroveň ÚSES

Tato nejvyšší hierarchická úroveň se na řešeném území obce Mezholezy nevyskytuje.

Regionální úroveň ÚSES

Tato hierarchická úroveň zasahuje na území obce Mezholezy podél severní hranice na zalesněném hřbetu Hora (760m) – Kouřim (660m).

Jedná se o biokoridor regionálního významu (RBK) mezofilního bučinného typu (**MB**) č. **RK 220** v úseku mezi regionálními biocentry (RBC) č. **1042 Herštejn** a č. **1041 Kouřim** (aktuálně převažující vegetační typy „**L-BO, SM** – lesní s převahou borovice a smrku“; cílový typ MB). RBK probíhá po výrazném zalesněném rozvodném hřbetu Branžovského hvozdu. Na zájmové území nezasahuje žádné z okrajových regionálních biocenter.

Na křížení mezofilního bučinného regionálního biokoridoru s mokřadními systémy lokální hierarchie ve snížených a střídavě zamokřovaných sedlech byla upřesněna vložená lokální biocentra smíšeného typu, tj. biocentra obsahující mezofilní i hygofilní biotopy.

Zasahující části regionálního biokoridoru jsou na řešeném území převážně jen částečně funkční (kulturní lesní porosty) a jen místy až plně (optimálně) funkční (acidofilní i květnaté bučiny).

Lokální úroveň ÚSES

Lokální systémy ES, a to jak hygofilní, tak i mezofilní, doplňují vesměs sítě vyšších hierarchií v širším území do požadované základní prostorové skladby (tj. do sítě s prostorovou buňkou kolem 2km). Lokální systémy ES se vymezují převážně jako terestrické a vodní biotopy zde plní spíše jen migrační funkce. Tučně zvýrazněné části těchto systémů ES se nacházejí na řešeném území.

Přehled vymezených hygofilních systémů ES:

- 1) (RK řeky Úhlavy v Dolanech – potok Poleňka – **potok Dubovka** – (RK 220, sedlo pod Suchou horou – potok Merklínka – RBK řeky Radbuzy ve Stodě).

Tento vymezený systém ES je na zatravněných údolnicích vodních toků aktuálně většinou jen málo až částečně funkční (degradované vlhké louky, regulované a opevněné vodoteče). Pouze velmi vzácně se zde v depresích dochovaly mokřadní ekosystémy a fragmenty olšových lužních lesíků se střední až vysokou ES. Část údolní nivy v zastavěném území obce bude pravděpodobně trvale nefunkční (potoční koryto v oboustranné navigaci) – na tomto úseku bude vhodné posilovat jeho ekostabilizační funkce (intravilánová revitalizace).

Přehled vymezených mezofilních systémů ES:

- 2) (RBC 3022 Koráb – kóta Žaleček, 660m) – **údolí potoka Dubovka pod Mezholezy – údolí „Luhového“ potoka u osady Luh** – (plošina „Na Vrších“ – údolí Rudoltického potoka nad Rudolticemi – plošina Na Holci, 494m – údolí Černíkovského potoka nad Zdeslaví – plošina „Hůrky“ u Pušperka – ...); kontrastně-modální systém vymezený centrální částí území od Z na V.

Na křížení mezofilních bučinných lokálních biokoridorů s mokřadními systémy lokální hierarchie v údolních nivách byla vložena lokální biocentra smíšeného typu, tj. biocentra obsahující mezofilní i hygofilní biotopy.

Tyto mezofilní lokální systémy ES jsou na sukcesních plochách jen málo funkční (nálety autochtonních dřevin). Na orné půdě a na TTP však převažují úseky a plochy nefunkční. Hranice LBK a LBC byly vymezeny buď podle KPÚ nebo podél místních komunikací (tyto chybějící části bude nutno založit zcela nově jako dřevinné porosty podle stanovištních podmínek).

Podpůrná síť lokálního ÚSES

Základní síť ES byla na území obce Mezholezy doplněna podpůrným systémem interakčních prvků (IP) a významných krajinných prvků (VKP navržené) z důvodu zachování významné krajinné zeleně nebo přírodních biotopů v intenzivně využívané zemědělské krajině.

Podklady a jejich hodnocení:

Hájek M., Musiol P. (1996): Plán MÚSES k.ú. Mezholezy u Kdyně. — MS, Gekon, Plzeň.
(nutno prověřit prostorovou skladbu ÚSES v širším okolí řešeného území a též provázanost na vyšší hierarchie ÚSES; v terénu upřesnit možnosti provedení LBK Dubovky zastavěným územím a přes zamokřovaná sedla pod Suchou horou)

Hájek M., Musiol P. (1997): Plán MÚSES k.ú. Úsilov. — MS, Gekon, Plzeň.
(nutno prověřit návaznosti systémů včetně prostorových parametrů navazujících skladebných částí ÚSES)

Hájek M., Bílek O. (2005): Generel regionálního ÚSES Plzeňského kraje. — MS, GeoVision, Plzeň.
(skladebné části regionálních systémů ES nutno upřesnit pozemky KN a lesnický detail)

Terénní průzkumy a vlastní podklady.

δ) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu

Při vyhodnocování záborů zemědělského půdního fondu bylo navrženo takové řešení záborů, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejvýhodnější. Navržený zábor je řešen tak, aby nedošlo k nevratnému narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických a odtokových poměrů v území a nedošlo k narušení organizace cestní sítě včetně cestní sítě zemědělských účelových komunikací.

Pro kvalitu zemědělské půdy je základem klasifikační soustava BPEJ. V katastrálním území obce Mezholezy převažuje v zemědělství rostlinná výroba, k rozšíření dochází i u živočišné výroby vzhledem k úživnosti ploch s trvalými travními porosty.

Z hlediska systému ochrany zemědělské půdy založeného na kategorizaci Bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) převažují v katastru půdy IV. a V. třídy. Častá je III. třída ochrany. Zcela výjimečně se vyskytují v katastru půdy II. třídy ochrany.

Navržené zábory řeší pozemky zahrnuté do zemědělského půdního fondu, druhově převládá zábor pozemků vedených dle KN jako trvalý travní porost. V nepatrném rozsahu je to orná půda, která ale převážně je využívána jako travní porosty.

Veškeré plochy týkající se záboru zemědělské půdy navazují na sídlo na hranice zastavěného území. Zábory uvedené v návrhu územního plánu vychází z potřeby rozvoje obce a ze skutečnosti, že v zastavěném území obce se nenachází dostatek ploch využitelných pro novou výstavbu. Zábory zemědělské půdy se omezují především na zábory pro individuální zástavbu pro realizaci čistého bydlení. Plánované zábory nijak významně neovlivňují stávající organizaci zemědělského půdního fondu.

Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí

Současný stav životního prostředí

Současný stav životního prostředí řešeného území je odrazem přírodních podmínek (geologické poměry, geomorfologické poměry, pedologické poměry, biogeografické poměry, geobotanické poměry, hydrologické podmínky, klimatické podmínky, ekologická stabilita) a stavu ekosystémů řešeného krajinného celku, které jsou ovlivněny běžným vývojem přírodních společenstev a abiotickými činiteli. Tyto podmínky jsou stručně komentovány na příslušných místech textové části územního plánu, eventuálně vyplývají z grafické části vykazující územní systém ekologické stability.

V řešeném katastrálním území jsou ve vyváženém poměru jak pozemky vedené v zemědělské půdě tak pozemky vedené v lesní půdě. Západně od obce leží rozsáhlý lesní komplex přiřazený ke Korábskému masivu, východně od obce rozsáhlé areály zemědělsky obhospodařovaných ploch, kde značnou část tvoří trvalé travní porosty. Zahrady a v minimálním rozsahu sady jsou převážně součástí zastavěného území obce.

Foto – struktura krajiny řešeného území obce Mezholezy



Odtokové a hydrogeologické poměry území jsou odvislé především od reliéfu krajiny a od geologické stavby řešeného území. Řešené území odvodňuje potok Dubovka a jeho přítoky. Řešené území náleží z hlediska hydrogeologické rajonizace k regionu 6212 – krystalinikum v povodí Mže po Stříbro a Radbuzy po Staňkov.

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

Z hlediska půdních poměrů převažují v řešeném území hnědé půdy, hnědé půdy kyselé oglejené, na břidlicích a na výlevných kyselých horninách, případně hnědé půdy nasycené a hnědé půdy illimerizované včetně slabě oglejených forem na svahových hlínách.

Z hlediska charakteristiky klimatických regionů ČR lze území přiřadit ke klimatickému regionu MT 4 – mírně teplý, vlhký s průměrnou roční teplotou 6 – 7o C, průměrným úhrnem ročních srážek 650 – 750 mm, pravděpodobností vegetačních období 5 – 15, vláhovou jistotou 10, převažující větrné proudění západní.

Zemědělské hospodaření v krajině má hluboké historické kořeny. Území náleží do oblasti Chodska, s pevnými kořeny v zemědělství a lesnictví. V hospodaření s půdou převládaly statkáři, ti vlastnili jak zemědělskou půdu, tak půdu lesní. Část půdy vlastnili domkáři, zejména záhumenky. Zemědělství a lesnictví byly po staletí prvotním činitelem a obyvatelstvo bylo převážně zaměstnáváno v těchto oblastech hospodaření. V minulosti území pokrývaly jak lesy, které se střídaly s pastvinami, loukami a ornou půdou tak rozptýlená zeleň soustředěná do typu zelené doprovodné podél cest a silnic, tak do typu drobných remízů a lesoremízů. Záhumenky domkářů a statků vybíhající do volné krajiny byly zpravidla osazeny ovocnými sady. Stávající obhospodařování zajišťují především soukromé subjekty.

Foto - Historické uspořádání krajiny – III.vojenské mapování



Fytogeograficky náleží území k hercynské podprovincii, regionálně fyto geografické členění přiřazuje území k Českomoravskému mezofytiku, biogeografické členění ČR (Culek a kol. 1966) přiřazuje území k Plzeňskému bioregionu s 2 – 3 vegetačním stupněm – dubobukový v jehličnaté variantě. Potenciální přirozená vegetace přiřazuje území k areálům acidofilních borových doubrav na kyselých karbonických sedimentech a terciéru. Z hlediska ekologické stability území, náleží oblast k méně příznivým oblastem 2. typu, z hlediska krajinářského hodnocení náleží oblast podmíněně k územím s průměrnou až mírně nadprůměrnou estetickou hodnotou historicky podmíněnou, krajina kulturní. Většina obhospodařovaných zemědělských ploch je meliorována a převážná část melioračních systémů funguje do současné doby.

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

Územní systém ekologické stability ukazuje kostru ekologické stability jako průměrnou až nadprůměrnou.

Skupiny půd hlavních půdních jednotek

HPJ 26 – hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na různých břidlicích a jim podobných horninách, středně těžké, výjimečně těžší, obvykle štěrkovité, s drobnými vláhovými poměry

HPJ 29 – Hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy převážně na rulách, žulách a svorech a na výlevných kyselých horninách, středně těžké až lehčí, mírně štěrkovité, většinou s dobrými vláhovými poměry

Vliv změn navrhovaných územním plánem obce na stav životního prostředí

Vlivy na zemědělský půdní fond budou mít především navrhované záboru pozemků určených pro zástavbu.

Ve struktuře odnímaného zemědělského půdního fondu převládá zábor travních porostů 3,0254 ha nad záboru orné půdy 1,4995 ha.

Ve struktuře odjímané zemědělské půdy dle tříd ochrany je zábor ZPF situovaný většinou na nekvalitní zemědělskou půdu IV. a V. třídy ochrany.

Navrhované změny v rozsahu zemědělské půdy sebou neponesou žádné významné ovlivnění ve vztahu ke stavu životního prostředí.

Navržené záboru zemědělské půdy nezpůsobí v řešeném území výrazně nevratnou změnu krajiny zejména za předpokladu, bude-li realizován návrh územního systému ekologické stability území.

Údaje o rozsahu ploch k dosažení cílů stanovených územním plánem obce Mezholezy

Údaje o celkovém rozsahu ploch dotčených územním plánem a údaje o podílu půdy zařazené do zemědělského půdního fondu včetně dalších údajů (druhy pozemků, zařazení pozemků do bonitovaných půdně ekologických jednotek, určení stupňů ochrany) jsou uvedeny v tabulkové příloze textové zprávy: "Zábor ploch při naplnění cílů územního plánu obce".

Tabulka vyhodnocuje zábor ploch z hlediska:

- *čistého bydlení*

Seznam rozvojových ploch

Ozn. pl.	Účel záboru	poloha	zeměd. půda	ostatní	celkem
Z 1	Plocha pro čisté bydlení	Severovýchodní okraj obce	0,1972	-	0,1972
Z 2	Plocha pro čisté bydlení	Severovýchodní okraj obce	0,5489	-	0,5489
Z 3	Plocha pro čisté bydlení	Severovýchodní okraj obce	0,7534	-	0,7534
Z 4	Plocha pro čisté bydlení	Západně od centrální části obce	1,6801	-	0,6801
Z 5	Plocha pro čisté bydlení	Západně od centrální části obce	0,7807	-	0,7807

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

Z 6	Plocha pro čisté bydlení	Západně od centrální části obce	0,5646	-	0,5646
Z 7	Plocha pro sport	Jihozápadně od centra obce	0,3062	-	0,3062
	celkem		4,8311		4,8311

Výpis údajů z katastru nemovitostí	
Celková plocha katastrálního území	371,88 ha
Z toho:	
Zemědělská půda	233,17ha
Lesní půda	116,94ha
Zemědělská půda:	
Orná půda	126,19ha
Zahrady	6,65ha
Sady	1,71ha
Louky	98,62ha
Další:	
Vodní plochy	3,06ha
Zastavěné plochy	4,67ha
Ostatní plochy	14,04ha

Celkem je řešením územního plánu předpokládán zábor zemědělské půdy v rozsahu:

Výpis údajů z katastru nemovitostí (v ha)

Text

Celková výměra 371,88

Z toho

Zemědělská půda 233,17

Lesní půda 116,94

Zemědělská půda:

Orná půda 126,19

Zahrady 6,65

Sady 1,71

Louky 98,62

Další:

Vodní plochy 3,06

Zastavěné plochy 4,67

Ostatní plochy 14,04

Celkem je řešením územního plánu předpokládán zábor zemědělské půdy v rozsahu:

Mezholezy

4,8311 ha plochy zemědělské půdy

Z toho:

Orná půda 1,4995 ha

TTP 3,3316 ha

Vyhodnocení záboru lesních pozemků

Výpis údajů z katastru nemovitostí (v ha)

Celková výměra katastru 371,88

Z toho:

Lesní půda 116,94

Plochy lesů tvoří z celkové rozlohy katastrálního území obce Mezholezy 31,45 %.

Lesní pozemky tvoří především lesy hospodářské bez vymezených území zvláštního určení.

Navrhovaná řešení územního plánu Mezholezy nevykazují vlivy na lesní půdní fond. Ten zůstává v původním rozsahu bez záborů.

Údaje o uskutečněných investicích do půdy a jejich eventuálním porušení

Významné investiční záměry vložené do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti nebyly v řešeném katastru v posledních letech hospodařícími subjekty prováděny. V sedmdesátých létech minulého století bylo provedeno tak, jako na celém území ČR rozsáhlé meliorační zásahy. Plánované zábory zemědělské půdy nejsou ve střetu s melioračními zásahy.

Údaje o objektech zemědělské prvovýroby

Demografické ukazatele zdůrazňují ekonomické aktivity trvale bydlících obyvatel. Historicky bylo v oblasti dominantní zemědělství. V současné době nejsou ekonomické aktivity obyvatelstva ve vztahu k zemědělství v dominantním postavení. Významná část obyvatelstva dojíždí za prací mimo své bydliště. Území je do značné míry využíváno pro rekreaci, chalupaření.

Zemědělská půda katastru obce Mezholezy je v držbě soukromých vlastníků. Navržené zábory budou s vlastníky jednotlivých pozemků projednány.

Uspořádání ZPF, ekologická stabilita, pozemkové úpravy

Z prostorového hlediska je zemědělská půda situována zejména severně od obce a východně od obce. M menším rozsahu mezi obcí a lesním komplexem na severu a zejména na západě. Zemědělská půda je obhospodařována převážně v druhu trvalý travní porost. V menším rozsahu potom v druhu půdy orná půda. Nepatrné procento tvoří zahrady. Travní porosty vznikly na plochách, které ještě nedávno byly obhospodařovány jako orná půda. Proto jsou stále v poměrně velkých honech. Zemědělské pozemky jsou přístupné po polních cestách a komunikacích místního charakteru. Cestní síť zajišťující přístupnost zemědělských pozemků je řešena v dostatečném rozsahu.

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

Obec Mezholezy je zahrnuta v generelu lokálního ÚSES, neaktualizovaného. Biokoridory lokálního významu jsou vedeny zejména vodou, to jsou nivy vodních toků. V řešeném území jsou to potok Dubovka a jeho větší přítoky.

Případné zábory pro realizaci prvků ÚSES se nevyhodnocují. Konkrétní stanovení záborů pro realizaci plánu ÚSES je uvedeno v příslušné části textové i grafické územního plánu.

V řešeném území dosud neproběhly komplexní pozemkové úpravy a s jejich realizací není dle sdělení pozemkového úřadu v nejbližší době počítáno.

Současná a navrhovaná skladba zemědělské půdy (v ha)

Kultura	Současný stav	Návrh záboru	Cílový stav ÚP
Orná půda	126,19ha	1,50ha	124,69ha
Zahrady	6,65ha	-	6,65ha
Sady	1,71ha	-	1,71ha
TTP	98,62ha	3,33ha	95,29ha
Zeměděl. půda celkem	233,17ha	4,83ha	228,34ha

Navrhovaný zábor orné půdy činí 1,50 ha, to je ze současného stavu 1,19 %

Navrhovaný zábor travních porostů činí 3,33 ha, to je ze současného stavu 3,38 %

Celkově zábory zemědělské půdy na k.ú. Mezholezy činí 4,83 ha to je 2,07 % ze stávajícího rozsahu zemědělské půdy.

Veškeré zábory zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu jsou klasifikovány v V.třídě ochrany.

Obec Mezholezy má zpracovaný generel územního systému ekologické stability, který je nedílnou součástí dokumentace územního plánu. Prvky územního systému ekologické stability jsou převážně vedeny v ose vodotečí. Nejvýznamnějším prvkem je biokoridor Mezholezského potoka s biocentrem Mezholezského rybníka. V rámci řešení územního plánu je nezbytně nutné zachovat minimální plochy skladebních prvků územního systému ekologické stability a zachovat nedotknutelnost funkčních vymezených lokálních biocenter a biokoridorů.

Hranice obce a jejího katastrálního území

Hranice katastrálního území obce jsou totožné s katastrální hranicí ohraničující správní území obce Mezholezy. Toto území je současně řešeným územím návrhu územního plánu. Hranice správního území obce jsou vyznačeny grafickými značkami dle legendy grafické části.

Z důvodu návaznosti na sousední území jsou vyznačeny i hranice přilehlých úseků sousedních katastrálních území včetně jejich názvů a příslušnosti k obcím.

Zdůvodnění navrhovaného řešení

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

Pro rozvoj sídla byly voleny plochy tak, aby došlo k co nejšetrnějším zásahům do organizace zemědělského půdního fondu. Zábory zemědělské půdy jsou omezeny na plochy těsně přiléhající k sídlu. Rozvojové plochy sídla svým členěním odpovídají příslušným požadovaným funkcím závislým na komplexu hledisek a podmínek daných současnou i budoucí urbanistickou strukturou území. Podstatné svou rozlohou jsou plochy určené územním plánem pro bydlení. Jejich plošná kapacita odpovídá předpokládaným požadavkům kladeným zastupitelstvem na rozvoj sídla.

Zatřídění je provedeno v souladu s vyhláškou MŽP č. 48/2011 ze dne 22.2.2011 o stanovení tříd ochrany.

Převážná část záborů zasahuje půdy s III, IV. a V. třídou ochrany, to je půdy s průměrnou a podprůměrnou funkcí produkční a s průměrnými a podprůměrnými charakteristikami pro ochranu vod. Bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) jsou uváděny z map BPEJ aktualizovaných (zdroj: pozemkový úřad).

Hranice současně zastavěného území sídla, pozemkové držby a trasy zemědělských účelových komunikací

Hranice současného zastavěného území obce je znázorněna na výkresu č. 1. Hranice držby jednotlivých pozemků jsou součástí všech výkresů. Za podklad byla zvolena mapa evidence nemovitostí. V návrhu územního plánu jsou u vybraných ploch zařazených do záborových ploch u pozemků čísla bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

Systém polních i lesních cest je návrhem územního plánu v podstatě ponecháván tak, jak odpovídá současnosti. Tento systém je vyhovující pro obsluhu zemědělsky využívaných pozemků i lesů. Při realizaci zástavby ploch určených záborovým elaborátem bude nutné zajistit přístupnost na pozemky zemědělsky a lesnický obhospodařované.

Prostory nerostných surovin

V katastrálním území obce Mezholezy se nenacházejí žádná výhradní ložiska, chráněná ložisková území, dobývací prostory, ani prognózní ložiska nerostných surovin.

Tabulková část „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond“.

k.ú. Mezholezy

Tabulka č. 1

Číslo lok.	Způsob využití plochy	Parc.č.	Zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
				orná	TTP	zahrady	ovocné sady	I.	II.	III.	IV.	V.	

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

Z1	Plochy pro bydlení	486/1	0,1712	0,1710	-	-	-					0,1710	-
	Plochy pro bydlení	485/3	0,0262	0,0262	-	-	-					0,0262	-
Z1	celkem		0,1972	0,1972								0,1972	
Z2	Plochy pro bydlení	379/26	0,5489	0,5489	-	-	-					0,5489	-
Z2	celkem		0,5489	0,5489								0,5489	
Z3	Plochy pro bydlení	646/10	0,3168	0,3168	-	-	-					0,3168	-
	Plochy pro bydlení	646/3	0,3366	0,3366	-	-	-					0,3168	-
Z3	celkem		0,7534	0,7534								0,7534	
Z4	Plochy pro bydlení	263/12	0,0800	-	0,0800	-	-					0,0800	
	Plochy pro bydlení	263/3	0,0400	-	0,0400	-	-					0,0400	
	Plochy pro bydlení	263/10	0,0513	-	0,0513	-	-					0,0513	
	Plochy pro bydlení	263/9	0,2184	-	0,2184	-	-					0,2184	
	Plochy pro bydlení	263/8	0,2180	-	0,2180	-	-					0,2180	
	Plochy pro bydlení	263/7	0,2787	-	0,2787	-	-					0,2787	
	Plochy pro bydlení	263/6	0,2548	-	0,2548	-	-					0,2548	
	Plochy pro bydlení	263/5	0,3839	-	0,3839	-	-					0,3839	
	Plochy pro bydlení	254	0,1550	-	0,1550	-	-					0,1550	
Z4	celkem		1,6801	-	1,6801	-						1,6801	

k.ú.
Tabulka č. 2

Mezholezy

č..	Způsob využití	Parc.	Zábor	Zábor ZPF podle jednotlivých	Zábor ZPF podle tříd	Inve stice
-----	----------------	-------	-------	------------------------------	----------------------	---------------

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

lok.	plochy	č.	ZPF (ha)	kultur				ochrany					do půdy (ha)	
				orná	TTP	zah rad y	ovoc né sady	I.	II.	III.	IV .	V.		
Z5	Plochy pro bydlení	246/13	0,6647	-	0,6647	-	-						0,6647	-
	Plochy pro bydlení	246/22	0,0600	-	0,0600	-	-						0,0600	-
	Plochy pro bydlení	246/23	0,0180	-	0,0180	-	-						0,0180	
	Plochy pro bydlení	246/21	0,0380	-	0,0380	-	-						0,0380	
Z5	celkem		0,7807	-	0,7807								0,7807	
Z6	Plochy pro bydlení	246/2	0,5646	-	0,5646	-	-						0,0329	
													0,5317	
Z6	celkem		0,5646		0,5646								0,5646	
Z7	Sportovní plocha	61/1	0,3062	-	0,3062	-	-						0,0105	
													0,2957	
Z7	celkem		0,3062	-	0,3062	-	-						0,3062	
			4,8311	1,4995	3,3316	-	-						4,8311	

e) výsledek přezkoumání územního plánu

f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

g) stanovisko krajského úřadu § 50 odst. 5 – *doplní kraj. úřad.*

h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly – *doplní kraj. úřad.*

i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Obec Mezholezy leží v kotlině potoka Dubovky, kterou obklopují lesy korábského masivu. Obec Mezholezy položená ve výšce 532 m n.m. je vzdálena 5 km od města Kdyně.

První písemná zmínka o vsi se váže k roku 1379. V 16. století se zdejší sídlo vyskytuje v držení rodu Kanických z Čachrova, kteří zde žili až do poloviny 17. století. V roce 1666 povstali mezholezští poddaní proti vrchnosti. Událost dodnes připomíná památníček obětem postavený v roce 1935 před obecní kapličkou.

Obec Mezholezy (525 - 558 m n.m.) se nalézá 4 km východně od Kdyně. V obci je starší zástavba a obyvatelé staršího věku. Málo pracovních příležitostí. V obci je 107 trvale bydlících obyvatel. Předpokládá se mírný nárůst obyvatel, v roce 2015 se předpokládá 120 obyvatel, s tím souvisí výstavba obytných objektů. Recipientem je potok Dubovka. Obec Mezholezy se nachází ve III. ochranném pásmu povrchového zdroje ÚV Pížeň- Homolka.

Odůvodnění přijatého řešení nepředpokládá žádné důsledky ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území nedochází k žádnému rozporu

Základní koncepce rozvoje řešeného území vychází z respektování hlavního zastavěného území obce.

Koncepce rozvoje budování obce musí navázat na tradice, kulturní, architektonický a urbanistický odkaz minulosti.

Nové rozvojové plochy byly navrženy na základě důkladné znalosti tak, aby chránily původní strukturu obce.

Ochrana architektonických a urbanistických hodnot, ochrana přírody a krajiny a ostatních limitů je v návrhu územního plánu Mezholezy plně respektována. Pod pojmem architektonické a urbanistické hodnoty se v rámci územního plánu Mezholezy rozumí skutečnost, že převažující charakter současné zástavby je zastoupen objekty s podélnou půdorysnou osou, s níž je rovnoběžná osa sedlové střechy. Převážná část stávajících objektů nacházejících se ve středu obce směřuje svojí podélnou osou do středu návsi. Objekty jsou jednopodlažní, s obytným podkrovím. Objekty jsou umístěny se snahou co nejbližší příjezdové komunikaci, mezi ní a objektem je ve většině případů umístěna předzahrádka, jedná se tudíž o tradiční venkovská stavení podélné dispozice členěné na trojdílnou disposici, kde světnice je umístěna ke komunikaci, ve středu se nachází obslužné a podružné prostory a směrem do zahrady jsou umístěny pokoje, komory a zemědělská stavení, vždy umístěná ve snaze kompaktního celku. Objekty se přimykají k jedné z hranic pozemku a vytváří tak prostor pro průjezd do zadních částí parcely. Zástavba současná je řešena jako kompaktní celek, který je obklopen zemědělskou půdou a loukami. Tento charakter urbanistické zástavby je snaha dodržet. Centrální část obce je hodnotná svým prostorem vyplněným vzrostlými stromy v těsném sousedství

s vodní plochou, citlivým prolnutím zástavby a zeleně a jasným dělením ploch zemědělských a stromořadí, lesů. Ve volné krajině se nepovolují nové stavby. V rámci urbanisticko-architektonických hodnot obce je snaha zachovat tradiční roubené stavby, jakou je usedlost čp. 38.

V obci není vyhlášeno památkově chráněné území ani jejich ochranná pásma. Nelze však vyloučit možnost archeologických nálezů při provádění zemních prací. Proto je nutné postupovat dle zákona O památkové péči, zejména dodržovat oznamovací povinnost stavebníka, již od doby přípravy stavby.

Pro rozvoj sídla byly voleny plochy tak, aby došlo k co nejšetrnějším zásahům do organizace zemědělského půdního fondu a aby zábory zemědělské půdy byly co nejmenší. Rozvojové plochy sídla svým členěním odpovídají příslušným požadovaným funkcím závislým na komplexu hledisek a podmínek daných současnou i budoucí urbanistickou strukturou území. Podstatné rozlohou jsou plochy určené územním plánem pro bydlení. Jejich plošná kapacita odpovídá předpokládaným požadavkům rozvoje vlastního sídla.

Územní plán Mezholezy respektuje původní historický vývoj obce. Zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu – půdorysné členění zastavěných území, základní dopravní strukturu a základní členění území podle převažujícího využití. Urbanistická struktura obce je založena na centrálním schématu složením z návsi, plochy rybníka a zemědělských usedlostí. Obec se rozrůstá západním směrem, dále také východním, kde se nachází samostatná zastavěná plocha. Převažující charakter současné zástavby je zastoupen objekty s podélnou půdorysnou osou, s níž je rovnoběžná osa sedlové střechy. Převážná část stávajících objektů nacházejících se ve středu obce směřuje svojí podélnou osou do středu návsi. Objekty jsou jednopodlažní, s obytným podkrovím. Objekty jsou umístěny se snahou co nejbližší příjezdové komunikaci tak, že se přimykají k jedné z hranic pozemku a vytváří tak prostor pro průjezd do zadních částí parcely. Tento charakter urbanistické zástavby je snaha dodržet. V rámci urbanisticko-architektonických hodnot obce je snaha zachovat tradiční roubené stavby, jakou je usedlost čp. 38, čp. 32.

Řešeným územím dnes prochází několik turistických a cyklo tras, ÚP ve svém řešení podporuje stávající stav cest a tras, které jsou využívány pro propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu, pěší turistiky a cykloturistiky. ÚP zohledňuje stávající funkční propojení a ve svém řešení jej podporuje.

Detailně vymezený Plán ÚSES obce Mezholezy je ve veřejném zájmu. Chybějící (resp. nefunkční) úseky vymezeného Plánu ÚSES jsou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření (VPO). V rámci těchto opatření jsou řešeny i podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.)

V obci Mezholezy je uvažováno s výstavbou nové kanalizační splaškové sítě v celkové délce 1,91 km z kameninových nebo plastových kanalizačních trub DN 250 a DN 300. Pro čištění splaškových vod je uvažováno s výstavbou nové čistírny odpadních vod. Výhledově navržena je mechanicko-biologická čistírna odpadních vod s nitrifikací a denitrifikací. Na čistírnu odpadních vod budou splaškové vody přiváděny splaškovou kanalizací. Ve výhledovém období není plánována výstavba nových částí vodovodní sítě. Mechanický stupeň čistírny bude tvořen jemnými, strojně stíranými česlemi doplněnými jímkou na zachycování písku. V případě, že na čistírnu budou odpadní vody přečerpány, bude čerpací stanice vybavena mělnicím čerpadlem a uzpůsobena i jako objekt pro zachycení písku. Toto řešení zcela nahradí

mechanickou část čistírny. Biologická část bude rozdělena do několika samostatných technologických linek. Přebytečný kal bude uskladňován v zásobnících kalu, kde bude za mírného provzdušňování udržován v aerobním stavu. Stabilizovaný kal se bude odvážet k odvodnění na některou ČOV vybavenou tímto technologickým zařízením – ČOV Domažlice. Kalová voda bude průběžně odtahována zpět do čistícího procesu. Stávající kanalizace bude i nadále sloužit k odvádění pouze dešťových vod. Realizace se předpokládá po roce 2015. Obec předpokládá postupnou výměnu stávající kanalizace. Konfigurace terénu umožňuje, aby nový vodovodní systém sloužil v některých lokalitách též jako zásobovací řad pro požární účely.

Nově vzniklé plochy zastavitelného území jsou umístěny tak, aby navazovali na stávající zástavbu, nachází se především na západním a východním okraji zastavěného území obce. Tato nová poloha umístění zároveň navazuje na stávající dopravní infrastrukturu, čímž se omezuje vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice. Nově vzniklé plochy zastavitelného území citlivě navazují na stávající plochy s rozdílným způsobem využití, a tak vytváří ucelený útvar s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území

Územní plán Mezholezy řeší především nově vzniklé plochy zastavitelného území, Veškeré plochy navazují na sídlo na hranice zastavěného území, tyto plochy jsou odpovědí na danou situaci a vychází z potřeby rozvoje obce a ze skutečnosti, že v zastavěném území obce se nenachází dostatek ploch využitelných pro novou výstavbu. Nově navržené plochy zastavitelného území se omezují především pro individuální zástavbu pro realizaci čistého bydlení. Takto koncipované umístění nikterak nemá vliv na krajinu, krajinný rád, nikterak nezasahuje do volné krajiny a tudíž nemění přirozené osy a dominanty krajiny, krajinné dominanty, veduty a ohraničující horizonty.

ÚP Mezholezy neuvažuje s návrhem sporných liniových dopravních staveb, jsou zcela využívány stávající a existující dopravní stavby, doplnění technické infrastruktury je v takovém rozsahu, který citlivě doplňuje nově navržené zastavitelné území. ÚP plán zcela ve svém řešení vylučuje umístění zdrojů možné kontaminace území při zaplavení vodou. V rámci zlepšení retenčních vlastností krajiny jsou navrženy zatravněné plochy podél vodotečí, které zároveň slouží i jako protierozní prvek, návrh těchto prvků je v souladu s navrženým ÚSES. Detailně vymezený Plán ÚSES obce Mezholezy je ve veřejném zájmu. Současný stav dostatečně vhodně zajišťuje podmínky pro bezkolizní převedení povodňového nebezpečí, což podporuje skutečnost existence vodních ploch v obci sloužící jako vodní nádrže.

Detailně vymezený Plán ÚSES obce Mezholezy je ve veřejném zájmu. Chybějící (resp. nefunkční) úseky vymezeného Plánu ÚSES jsou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření (VPO). Přírodní (funkční) skladebné části ÚSES, tj. biocentra i biokoridory, jsou nezastavitelným územím. V biokoridorech se přípouštějí některé překryvné funkce, např. příčné vedení liniových staveb (dopravní a inženýrské sítě) nebo umístění drobných technických objektů, případně menších ČOV apod. RK řeky Úhlavy v Dolanech – potok Poleňka – **potok Dubovka** – (RK 220, sedlo pod Suchou horou – potok Merklínka – RBK řeky Radbuzy ve Stodě). Tento vymezený systém ES je na zatravněných údolnicích vodních toků aktuálně většinou jen málo až částečně funkční (degradované vlhké louky, regulované a opevněné vodoteče). Pouze velmi vzácně se zde v depresích dochovaly mokřadní ekosystémy a fragmenty olšových lužních lesů se střední až vysokou ES. Část údolní nivy v zastavěném území obce bude pravděpodobně trvale nefunkční (potoční koryto v oboustranné navigaci) – na tomto úseku bude vhodné posilovat jeho ekostabilizační funkce (intravilánová revitalizace). Základní síť ES byla na území

obce Mezholezy doplněna podpůrným systémem interakčních prvků (IP) a významných krajinných prvků (VKP navržené) z důvodu zachování významné krajinné zeleně nebo přírodních biotopů v intenzivně využívané zemědělské krajině. V řešeném území i v jeho širším okolí musela být doplněna nedostatečná prostorová skladba ÚSES vložení nového LBK mezofilního typu, protože mezi hřbetem Hora-Kouřim (RBK-MB) a údolím říčky Poleňky (LBK-N) byla zjištěna dvojnásobná prostorová vzdálenost. Upřesněna byla rovněž vazba mezi hygrolfilními systémy údolních niv Dubovky a Merklínky v obou sedlech pod Suchou horou (638m). Dříve navržené směrové vedení bylo z důvodu souvislé zástavby sídla nahrazeno optimálnějším přírodním vedením podél záp. okraje obce. Z výše uvedených důvodů byla posunuta některá dřívější biocentra na vhodnější plochy s vyšší ES.

Veškeré plochy zastavitelného území navazují na sídlo na hranice zastavěného území. Nově navržené plochy zastavitelného území se omezují především pro individuální zástavbu pro realizaci čistého bydlení. Takto koncipované umístění nikterak nemá vliv na krajinu, krajinný ráz, nikterak nezasahuje do volné krajiny a tudíž nemění přirozené osy a dominanty krajiny, krajinné dominanty, veduty a ohraničující horizonty. Zcela je nepřijatelné v rámci zalesněných ploch umísťovat zařízení, veškeré činnosti, stavby narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, objekty rekreace, objekty výroby), není možné zde řešit stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů a veřejnou dopravní infrastrukturu.

ÚSES je zpracován v podrobnosti Plánu ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a na prostorové rozdělení lesa (lesnický detail). Vyšší hierarchie ÚSES, tj. nadregionální a regionální úroveň, byly vymezeny podle celorepublikové koncepce založené v ÚTP NRaR ÚSES ČR (Bínová et al. 1996) a podle Generelu Regionálního ÚSES Plzeňského kraje (Hájek, Bílek 2005) resp. v souladu se ZÚR Plzeňského kraje (2008). Nejvyšší hierarchie ÚSES, tj. nadregionální úroveň, se na řešeném území nevyskytuje. Provázání lokálních systémů ES na vyšší hierarchii ÚSES bylo proto řešeno v širších vazbách. Detailně vymezený Plán ÚSES obce Mezholezy je ve veřejném zájmu. Chybějící (resp. nefunkční) úseky vymezeného Plánu ÚSES jsou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření (VPO). Navržené plochy zastavitelného území jsou umístěny podél dopravních komunikací a nikterak nevytváří v území bariéry zhoršující odtok vody z řešeného území, ani jinak do nich nezasahují, plochy nejsou umístěny na nivních půdách. ÚP plán ve svém řešení zohledňuje záměry stanovené platným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje. ÚP plán vymezuje plochy bydlení individuálního a občanské vybavenosti, neuvažuje s plochami výroby a podnikatelských aktivit, ty jsou stávající dostatečné. V rámci občanské vybavenosti se uvažuje s umístěním tělovýchovného a sportovního zařízení jako je hřiště a sportovní plocha. ÚP stanovuje přesné parametry týkající se velikost a expozice staveb vůči velikosti pozemku, umístění objektů bydlení atd. Dešťové vody jsou likvidovány v rámci každého pozemku, jedná se o parametry zastavitelnosti, které umožňují dostatečnou likvidaci srážkových vod, ta je dostatečně dnes likvidovány i na veřejných plochách. V rámci zlepšení retenčních vlastností krajiny jsou navrženy zatravněné plochy podél vodotečí, které zároveň slouží i jako protierozní prvek, návrh těchto prvků je v souladu s navrženým ÚSES.

Podle vizuálních a terénních průzkumů nešlo ke zjištění zanášení horního rybníka a tudíž se neuvažuje o navržení opatření. Plocha v okolí rybníka a prostoru u hasičárny byla navržena jako plocha veřejného prostranství a definována tak, že může sloužit k různým veřejným aktivitám. ÚP plán vymezuje plochy bydlení individuálního a občanské vybavenosti, tyto nově navržené plochy svým umístěním dotváří ucelený charakter zástavby obce, navazují na stávající komunikace, podél nichž jsou v přijatelné míře umístěny.

ÚP plán vymezuje plochy bydlení individuálního a občanské vybavenosti, tyto nově navržené plochy svým umístěním dotváří ucelený charakter zástavby obce, navazují na stávající komunikace, podél nichž jsou v přijatelné míře umístěny. Návaznost nově navržených zastavitelných ploch na dopravní komunikace je podstředně dostupností

a jejich obslužností. Především pro plochy bydlení individuálního jsou jasně stanoveny regulativy jako výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách atd. Po prověření sítě místních a účelových komunikací se shledala dostatečnost současného stavu s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky. Jsou navrženy vhodné liniové výsadby kolem místních a účelových komunikací, počítá se s liniovým zatravněním a výsadbou v rámci historické třešňové aleje do lokality Luh. V záplavovém území toku Dubovka nebudou navrhovány zastavitelné plochy.

Po prověření potřeby řešení dopravy v klidu se určilo řešit dopravu v klidu na jednotlivých pozemcích RD. Zároveň byla prověřena síť účelových a místních komunikací a s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky nebyla shledána nutnost doplnit současný stav. Byl prověřen systém odkanalizování a navrženo doplnění kanalizačního řádu v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje. Zásobování elektrickou energií bylo vyhodnoceno s ohledem na návrh zastavitelných ploch a případně bylo navrženo doplnění sítě vedení NN, prověření prodloužení vzdušného vedení VN el. energie dle UAP nebylo shledáno jako potřebné, není s ním v ÚP počítáno. V rámci nakládání s odpady jsou navrhovány plochy skládky komunálního odpadu. Je respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na určenou lokalitu mimo řešené území.

Prvky spadající do ochrany a rozvoje hodnot území jako dožívající stromové aleje směr Úsilov a Černíkov, roubenné domky čp 32, 38, jádro vsi v prostoru hasičské zbrojnice, okolí kapličky s pomníkem, hřiště byla určeny jako lokality významné. V rámci zlepšení retenčních vlastností krajiny jsou navrženy zatravněné plochy podél vodotečí, které zároveň slouží i jako protierozní prvek, návrh těchto prvků je v souladu s navrženým ÚSES.

j) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Obec Mezholezy (525 - 558 m n.m.) se nalézá 4 km východně od Kdyně. V obci je starší zástavba a obyvatelé staršího věku. Málo pracovních příležitostí. V obci je 107 trvale bydlících obyvatel. Předpokládá se mírný nárůst obyvatel, v roce 2015 se předpokládá 120 obyvatel, s tím souvisí výstavba obytných objektů. Recipientem je potok Dubovka. Obec Mezholezy se nachází ve III. ochranném pásmu povrchového zdroje ÚV Plzeň- Homolka.

Ačkoliv dnes má obec spíše obyvatele starší věkové skupiny, je uvažováno s tím, že bude v budoucnu potřeba nových zastavitelných ploch využitých především pro funkci bydlení, případně občanské vybavenosti. Územní plán Mezholezy tedy řeší především nově vzniklé plochy zastavěného území, veškeré plochy navazují na sídlo na hranice zastavěného území, tyto plochy jsou odpovědí na danou situaci a vychází z potřeby rozvoje obce a ze skutečnosti, že v zastavěném území obce se nenachází dostatek ploch využitelných pro novou výstavbu. Nově navržené plochy zastavěného území se omezují především pro individuální zástavbu pro realizaci čistého bydlení. Takto koncipované umístění nikterak nemá vliv na krajinu, krajinný rádek, nikterak nezasahuje do volné krajiny a tudíž nemění přirozené osy a dominanty krajiny, krajinné dominanty, veduty a ohraničující horizonty.

Nově vzniklé plochy zastavěného území jsou umístěny tak, aby navazovali na stávající zástavbu, nachází se především na západním a východním okraji zastavěného území obce. Tato nová poloha umístění zároveň navazuje na stávající dopravní infrastrukturu, čímž se omezuje vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice. Nově vzniklé plochy zastavěného území citlivě navazují na stávající plochy

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

s rozdílným způsobem využití, a tak vytváří ucelený útvar s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území

Přesto je vhodné uvažovat v první řadě o dostavbě proluk a volných ploch v zastavěném území obce, až poté, co se tyto volné plochy zastaví, bude probíhat další výstavby v navržených zastavitelných územích. Takovýmto příkladem je plocha v severovýchodní části zastavěného území obce, kde jsou dosud volné plochy pro zástavbu, až poté, co budou vyčerpány, mohou být využity navržená zastavitelná území Z1, Z2, Z3. Obdobný případ se nachází v západní části zastavěného území obce, kde se stále nachází volná místa vhodná pro zástavbu, po jejich využití je možné dále pokračovat ve výstavbě v navržených zastavitelných územích Z4, Z5, Z6.

Snahou zastupitelstva je vytvořit v obci takové podmínky a prostředí, které budou vhodné pro nově příchozí, především mladé obyvatele a které sem právě tyto mladé lidi přimějí přijít a usadit se zde. Tomu má napomoci i nově navržená zastavitelná plocha Z7, která je využita pro sportovní účely, tedy pro volnočasové vyžití obyvatel.

k) rozhodnutí o námitkách

l) vyhodnocení připomínek

Poučení

Proti územnímu plánu Mezholezy vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád)

Územní plán Mezholezy nabývá účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky oznamující vydání územního plánu Mezholezy (§ 173 odst. 1 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád).

.....
Václav Němeček
Starosta obce

.....
Milena Haasová
místostarostka obce