

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

KVĚTEN 2014

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

Pořizovatel: **Městský úřad Domažlice**
Odbor výstavby a územního plánování
Náměstí Míru 1
344 01, 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 ods.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
- 6 VYNĚTÍ ZE ZPF

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho 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 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 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 z historicko-kulturního podhoubí. Sem je nutné započítat zachování a citlivé doplnění vzrostlých stromů na návsi a v těsném sousedství s vodní plochou rybníka.
- 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
- Ochrana kaple. Kaple 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.

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

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	0,70
Z4	BI4	K Suché hoře	1,16
Z5	BI5	K Nemčicím	0,70
Z6	RI	Pod Suchou horou	1,17
Z7	BI6	Pod Hůrkami	0,69
Z8	BI7	Na dubovkách	1,15
Z9	BI8	Luh	0,32
		Celkem	6,30

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby 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.

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 plochy rekreace. 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 rekreaci individuální, dále několik ploch bydlení. 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.

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

Za účelem bydlení jsou v k.ú Mezholezy navrhovaná území především na západě a východě stávajícího zastavěného území obce, dále v návaznosti na zastavěné území Luh je umístěna jedna nová plocha zastavitelného území.

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.

Etapizace výstavby v jednotlivých lokalitách není stanovena z důvodu jejich velikosti.

Obecně je považováno za správné, aby se výstavba v další lokalitě zahájila po vyčerpání předchozí z cca 80ti%. Nedochází 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. Obcí prochází silnice III/18413.

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. V souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje se nebude systém zásobení obce vodou měnit ani v budoucnosti.

V případě nouzového zásobování pitnou vodou za krizové situace se uvažuje o dodání cisterny z města Kdyně jakožto zásobu pitné vody, vodu užitkovou je možné brát z rybníka v obci.

Kanalizace

Obec má částečně vybudovanou jednotnou kanalizaci v celkové délce 1,175 km pro veřejnou potřebu, na kterou je po předčištění v septicích napojeno 50 % obyvatel obce. Jednotná kanalizace odvádí veškeré dešťové vody do recipientu.

Po prověření systému odkanalizování bylo navrženo doplnění kanalizačního řadu v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje. V obci je uvažováno s výstavbou nové splaškové kanalizační sítě v celkové délce 1,91 km.

Za účelem čištění splaškových vod je uvažováno s výstavbou nové čistírny odpadních vod, kam budou splaškové vody přiváděny splaškovou kanalizací. Stávající kanalizace bude i nadále sloužit k odvádění pouze dešťových vod. Realizace se předpokládá po roce 2015. Obec předpokládá postupnou výměnu stávající kanalizace.

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 se nepředpokládá v návrhovém období změna současného způsobu likvidace odpadů.

Plynovod

Obec není plynofikována a ÚP nové vedení plynu nenavrhuje.

Občanská vybavenost

V ÚP není navržena žádná nová občanská vybavenost.

Veřejná prostranství

Nenavrhují se nová veřejná prostranství.

- e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana 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 zlepšují 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, které 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 scelení 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 veřejných 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 místnosti 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 rodinné domy objemově respektující okolní zástavbu, charakter obce a charakteristické pohledy na obec, garáže spojené s hlavní stavbou rodinného tvořící jeden architektonický a hmotový celek

Přípustné využití plochy

- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- 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 podélného charakteru s převládající délkou nad šířkou, zastavěná plocha do 80m².
- 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

- Umisťování bytových domů
- Umisťování zařízení výroby
- Umisťování 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.)

Přípustné využití plochy

- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- Ubytovací zařízení malého rozsahu (převážně pohostinství, služební byty apod.)
- 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
- 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

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

- 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, měřící 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
- Umisťování zařízení a staveb snižujících kvalitu prostředí v této ploše
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

PLOCHY REREACE:

RI – rekreace individuální - chaty

Hlavní využití plochy

- Zahrady okrasné nebo užitkové, rekreační chatky, kolny na skladování náradí

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 plochy 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, měřící stanice, hasičská zbrojnice)
- Účelové komunikace

Nepřípustné využití plochy

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

- 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

RH – rekreace hromadná

Hlavní využití plochy

- Tábořiště a rekreační louky

Přípustné využití plochy

- Dopravní a technická infrastruktura související s činností v takto vymezené ploše
- Drobná zařízení veřejného stravování
- Dětská hřiště
- Veřejné WC
- Stavby a zařízení pro správce a provoz

Nepřípustné využití plochy

- Vše narušující hlavní funkční využití plochy
- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty výroby

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
- Doplnkové služby
- Doplnková 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 správce a provoz

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

- 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, pro mechanizační prostředky, pro úpravu a skladování plodin, sklady hnojiv a chemických přípravků

Přípustné využití plochy

- 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.
- 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 správcu 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, návesní prostor, ulice, tržiště, stezky pro pěší a cyklisty, parkově upravená zeleň

Přípustné využití plochy

- Pozemky veřejných prostranství, ve kterých převažují zpevněné plochy (ulice, náměstí, náves)
- 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).

Přípustné využití plochy

- V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, 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 (např. cyklostezky), hygienická zařízení, ekologická a informační centra.
- Plochy pro prvky ÚSES
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Stavby a zařízení pro nezbytnou související dopravní obsluhu
- Protierozní opatření
- Cyklostezky a stezky pro pěší
- Lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Nepřípustné využití plochy

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

- 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

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
- Oplocení (např. elektrické ohradníky) - možno zřídit na zemědělských pozemcích, které jsou určeny k pastvě skotu.

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 takového charakteru, která by fyzicky i vizuálně narušovala prostupnost ve volné krajině.

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

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

- 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 osm nových ploch zástavby pro bydlení individuální a jedna plocha pro rekreaci individuální.

Regulační prvky navrhované zástavby:

Plošná velikost stavebních pozemků

stavební pozemky	1000 – 1500m ²
využití pozemku k zástavbě	≤25%

Plošná velikost zástavby_ hlavní objekty

objekty rodinných domů	zastavěná plocha	do 250 m ²
objekty rodinných domů s živnostenským provozem	celková zastavěná plocha	do 250 m ²
sportovní zařízení – nekrytá sportoviště, zázemí sportoviště		do 150 m ²

Plošná velikost zástavby_ doplňkové stavby (garáže, kůlny, přístřešky atd.)

Objekty doplňkových staveb	zastavěná plocha	do 100m ²
----------------------------	------------------	----------------------

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, anebo 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.

Plošné rozmístění zástavby - rozvojové plochy v blízkosti lesa

Rozvojové plochy Z4, Z5, Z6, Z7 z části zasahují do pásma 50 m od okraje lesa. Při zástavbě těchto ploch je nutné respektovat následující požadavky. Výstavba pro bydlení, rodinnou rekreaci, ubytovací zařízení, servisy, opravny, a stavby, v nichž bude docházet k průmyslové či zemědělské výrobě, bude v rámci těchto rozvojových ploch umístěna mimo pásmo 50 m od okraje lesa. V tomto pásmu je též nepřipustné umísťovat sklady průmyslové výroby, garáže osobní či nákladní dopravy nebo zemědělské techniky.

Do tohoto pásma lze v rámci těchto rozvojových ploch umisťovat zemědělské stavby pro uskladnění píce (např. seníky, silážní jámy, apod.), dále různá drobná sportoviště, pozemní komunikace, oplocení a stavby sloužící lesnímu hospodaření.

Výška zástavby

Je třeba zasadit nové rodinné domy do stávající zástavby, aby výškově splynuly a nad stávající zástavbu značně nevyčnívaly. Tedy nově navržené stavby mohou výškově přesahovat stávající zástavbu nejvíce o 1 podlaží a podkroví, tento regulativ se vztahuje pouze na rodinné domy, přičemž musí stále splňovat definici rodinného domu. 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.

Pokud se jedná o jiný objekt, než je rodinný dům, musí jeho výška splynout s okolní zástavbou bez toho, aniž by ji jakkoliv převyšoval.

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 komunikací, vodotečí a vodních ploch. Jedná se o protierozní opatření a opatření proti zanášení vodních ploch a vodotečí. Tato opatření vzniknou na základě věcného břemene s majiteli dotčených pozemků.

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

Jako veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny tyto nově navržené veřejně prospěšné stavby a opatření.

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 (kanalizace).

V rámci vymezení veřejně prospěšných staveb ÚP Mezholezy **jsou navrženy** tyto stavby:

- Kanalizační splašková síť

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

V řešeném území jsou definována veřejně prospěšná opatření jako součásti ÚSES.

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

Významný krajinný prvek

Interakční prvek

Lokální biokoridor nefunkční

Lokální biocentrum nefunkční

Lokální biocentrum funkční

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 koryty 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 scelení 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.

VYMEZENÍ ASANACÍ

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

VYMEZENÍ OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

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

- 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

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

i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Doplň krajský úřad.

j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

textová část návrhu územního plánu 21 listů

grafická část – návrhu územního plánu 3 listy

textová část návrhu územního plánu - odůvodnění 33 listů

grafická část – návrhu územního plánu - odůvodnění 3 listy

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. 5 v měřítku 1:100 000.

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 u Černíkova*. 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 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.

b) 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 nejbližše 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 cyklotras. 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 odvázet 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 a 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 životní prostředí.

Vyhodnocení:

Nově vzniklé plochy zastavitelného území jsou umístěny tak, aby navazovaly 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 a 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, ani nikterak nezasahuje do volné krajiny a tudíž nemění přirozené osy, 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 funkčnosti 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 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 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 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. Zde je cílem jejich ochrany uchování 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.

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 likvidována 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. Provéřit, 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 k různým veřejným aktivitám. Provéřit a vyhodnotit potřeby nových rozvojových lokalit podle stávající územně plánovací dokumentace. Provéřit 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.

V obci je vybudován vodovodní systém, ke kterému je připojeno 72 % obyvatel. Zbýlých 28 % obyvatel ke svému zásobení používá domovní studny. Tento systém zásobení se v budoucnosti měnit nebude.

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 nejsou 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

Požadavek:

Kromě hodnot území stanovených zvláštními právními předpisy nebo na základě nich, se za hodnoty území považují: dožívající stromové aleje směr Úsilov a Černíkov, roubené domky č.p. 32, 38, jádro vsi v prostoru hasičské zbrojnice, okolí kapličky s pomníkem, hřiště.

Vyhodnocení:

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

Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Požadavek:

Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit:

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

- dle požadavků ZÚR – regionální biokoridory a biocentra,
- založení prvků ÚSES, které budou vymezené v hlavním výkresu jako ÚSES návrh,
- protierozní a protipovodňová opatření, pokud budou vymezena,

Veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo:

- protierozní a protipovodňová opatření, pokud budou stanoveny,
- další plochy veřejného prostranství, pokud vyplýne potřeba nové plochy vymezit

Vyhodnocení:

Veřejně prospěšná opatření jsou ve formě navržení ploch s trvalým travním porostem. Jedná se především o plochy zahrnuté do územního systému ekologické stability. Jedná se o tyto prvky ÚSES: významný krajinný prvek, interakční prvek, lokální biocentrum nefunkční, lokální biokoridor nefunkční, lokální biocentrum funkční. 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.

V případě potřeby bude pro vymezená veřejně prospěšná opatření uplatňováno předkupní právo ve prospěch obce Mezholezy.

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. 334/992 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. Hranice ZÚ byla převzata z předaných ÚAP obce Mezholezy poskytnutých pro potřeby ÚP Mezholezy pořizovatelem MěÚ Domažlice, odbor územního plánování.

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 vytiženost 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.

c) 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 nachází 4 km východně od Kdyně, na úpatí vrchu Koráb (772,9 m). V obci je starší zástavba a obyvatelé staršího věku. Je zde málo pracovních příležitostí. V obci je 107 trvale bydlících obyvatel. V roce 2015 se předpokládá 120 obyvatel, s tím souvisí výstavba nových obytných objektů. Recipientem je potok Dubovka, který pramení na úbočích korfského masivu. Mezholezy jsou dnes poklidnou vsí obklopenou lesy, v níž je řada chalup využívána i pro rekreaci. V horní části vsi stojí též turistická ubytovna. Obec se nachází ve III. ochranném pásmu povrchového zdroje ÚV Plzeň-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 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 vpravo od silnice III. třídy 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 došlo jen k drobným úpravám velikosti, 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 navazující na stávající zástavbu jižním směrem, podél místní komunikace směr Kdyně - rozvojová plocha pro bydlení individuální BI – plocha č. 7**
V zadání ÚP nebyla plocha definována. V průběhu zpracování návrhu došlo k změnám, jejímu vymezení došlo v důsledku zrušení jiných rozvojových ploch. Přestože došlo k dodatečnému návrhu, není koncepčně uvedená plocha v rozporu s celkovou koncepcí ÚP.
- **plocha pro rodinné domy navazující na stávající zástavbu severním směrem vlevo od místní komunikace vedoucí směr Němčice – rozvojová plocha pro bydlení individuální BI – plocha č. 8**
V zadání ÚP nebyla plocha definována. V průběhu zpracování návrhu došlo k změnám, jejímu vymezení došlo v důsledku zrušení jiných rozvojových ploch. Přestože došlo

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

k dodatečnému návrhu, není koncepčně uvedená plocha v rozporu s celkovou koncepcí ÚP.

- **plocha pro rodinné domy v lokalitě Luh, východně od obce - rozvojová plocha pro bydlení individuální BI – plocha č. 9**

V zadání ÚP nebyla plocha definována. V průběhu zpracování návrhu došlo ke změnám, jejímu vymezení došlo v důsledku scelení plochy zástavby. Přestože došlo k dodatečnému návrhu, není koncepčně uvedená plocha v rozporu s celkovou koncepcí ÚP.

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 spotřebišťe 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. 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. Aktivační systém bude řešen jako klasický systém s předřazenou denitrifikací a nitrifikací a se separací kalu ve vertikálních dosazovacích nádržích. Systém bude řešen bez interní recirkulace, pouze se zvýšenou recirkulací kalu.

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.

Požární zásobování

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.

Ochranné pásmo v okruhu 10 m je vymezeno kolem vrtu, který je zdrojem pitné vody pro obec. Vrt se nachází na pozemku č. 241/3.

• 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	.....	985020 m ²
lesní pozemky	.....	1172481 m ²
vodní plochy	.....	31465 m ²
zastavené plochy	.....	47250 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 území 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 prvcích 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 vložním 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 (638 m). Dříve navržené směrové vedení bylo z důvodu souvislé zástavby sídla nahrazeno optimálnějším přírodním vedením podél západního 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 zájmovém 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 hygrofilní 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 hygrofilní, tak i mezofilní, doplňují vesměs sítě vyšších hierarchií v širším území do požadované základní prostorové skladby (tj. do sítě s prostorovou buňkou kolem 2 km). 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 hygrofilních systémů ES:

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

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, 660 m) – **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 hygrofilní 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.

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

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

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

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, eventuelně 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.

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

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 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.

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

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.

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 šterkovité, 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 lehké, mírně šterkovité, většinou s dobrými vláhovými poměry

Vliv změn navrhovaných územním plánem obce na stav životního prostředí

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

Ve struktuře odnímaného zemědělského půdního fondu převládá zábor travních porostů 3,0254 ha nad zábořem 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 s sebou neponesou žádné významné ovlivnění ve vztahu ke stavu životního prostředí.

Navržené zábory 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 "Zábor ploch při naplnění cílů územního plánu obce" na konci této kapitoly.

Tabulka vyhodnocuje zábor ploch z hlediska:

- čistého bydlení

Seznam rozvojových ploch

Ozn. pl.	Účel záboru	poloha	orná	TTP	zahra- dy	ostatní	celkem zem. půda
Z 1	Plocha pro čisté bydlení	Severovýchodní okraj obce	0,1821	-	-	-	0,1821

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

Z 2	Plocha pro čisté bydlení	Severovýchodní okraj obce	0,2288	-	-	-	0,2288
Z 3	Plocha pro čisté bydlení	Severovýchodní okraj obce	0,5784	0,1199	-	-	0,6983
Z 4	Plocha pro čisté bydlení	Západně od centrální části obce	-	1,1606	-	-	1,1606
Z 5	Plocha pro čisté bydlení	Západně od centrální části obce	-	0,7020	-	-	0,7020
Z 6	Plocha pro rekreaci individuální	Západně od centrální části obce	-	1,1503	-	0,0217	1,1720
Z 7	Plocha pro čisté bydlení	Jihozápadně od centra obce	-	0,6894	-	-	0,6894
Z 8	Plocha pro čisté bydlení	Severní okraj obce	-	1,1454	-	-	1,1454
Z 9	Plocha pro čisté bydlení	Lokalita Luh	0,3185	-	-	-	0,3185
	celkem		1,3078	4,9676	-	0,0217	6,2971

Výpis údajů z katastru nemovitostí	
Celková výměra katastrálního území	372,27 ha
Z toho:	
Zemědělská půda	233,04 ha
Lesní půda	117,25 ha
Zemědělská půda:	
Orná půda	126,02 ha
Zahrady	6,84 ha
Sady	1,68 ha
Louky	98,50 ha
Další:	
Vodní plochy	3,15 ha
Zastavěné plochy	4,73 ha
Ostatní plochy	14,11 ha

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

Mezholezy

6,2971 ha plochy zemědělské půdy

Z toho:

Orná půda 1,3295 ha

TTP 4,9676 ha

Vyhodnocení záboru lesních pozemků

Výpis údajů z katastru nemovitostí (v ha)

Celková výměra katastru	372,27
Z toho:	
Lesní půda	117,25

Plochy lesů tvoří z celkové rozlohy katastrálního území obce Mezholezy 31,49 %.
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 letech minulého století byly provedeny 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. V menším rozsahu mezi obcí a lesním komplexem na severu a zejména na západě. Zemědělská půda je obhospodařována převážně v druhu trvalého travního porostu. V menším rozsahu potom v druhu orné půdy. 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.

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 textové i grafické části územního plánu.

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

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

Současná a navrhovaná skladba zemědělské půdy (v ha)

k.ú. Mezholezy

Kultura	Současný stav	Návrh záboru	Cílový stav ÚP celkem
Orná půda	126,02 ha	1,33 ha	124,69 ha
Zahrady	6,84 ha	-	6,84 ha
Sady	1,68 ha	-	1,68 ha
TTP	98,50 ha	4,97 ha	93,53 ha
Zeměděl. půda celkem	233,04 ha	6,30 ha	226,74 ha

Navrhovaný zábor orné půdy činí 1,33 ha, to je ze současného stavu 1,06 %

Navrhovaný zábor travních porostů činí 4,97 ha, to je ze současného stavu 5,05 %

Celkově zábory zemědělské půdy na k.ú. Mezholezy činí 6,30 ha, to je 2,70 % 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

Pro rozvoj sídla byly voleny plochy tak, aby došlo k co nejšetnějšímu 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 jsou půdy s průměrnou a podprůměrnou funkcí produkční a s průměrnými a podprůměrnými charakteristikami pro

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

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 v hlavním výkresu. 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.	
Z1	Plochy pro bydlení	486/1	0,1712	0,1712	-	-	-					0,1712	-
	Plochy pro bydlení	485/3	0,0109	0,0109	-	-	-					0,0109	-
Z1	celkem		0,1821	0,1821								0,1821	
Z2	Plochy pro bydlení	379/26	0,2288	0,2288	-	-	-					0,2288	-
Z2	celkem		0,2288	0,2288								0,2288	
Z3	Plochy pro bydlení	646/10	0,2418	0,2418	-	-	-					0,2418	-
	Plochy pro bydlení	646/3	0,3366	0,3366	-	-	-					0,3168	-
	Plochy pro bydlení	646/6	0,1199	-	0,1199	-	-					0,1199	-
Z3	celkem		0,6983	0,5784	0,1199							0,6983	

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

Z4	Plochy pro bydlení	263/12	0,0430	-	0,0430	-	-					0,0430	
	Plochy pro bydlení	263/3	0,0136	-	0,0136	-	-					0,0136	
	Plochy pro bydlení	263/10	0,0073	-	0,0073	-	-					0,0073	
	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	0,1409	-	0,1409	-	-					0,1409	
	Plochy pro bydlení	263/6	0,1347	-	0,1347	-	-					0,1347	
	Plochy pro bydlení	263/5	0,2112	-	0,2112	-	-					0,2112	
	Plochy pro bydlení	254	0,1735	-	0,1735	-	-					0,1735	
Z4	celkem		1,1606	-	1,1606	-	-					1,1606	

k.ú.Mezholezy

Tabulka č.2

č.. lok.	Způsob využití plochy	Parc. č.	Zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur				Zábor ZPF podle tříd ochrany					Inve stice do půd y (ha)
				orná	TTP	za h ra dy	ov oc né sa dy	I.	II.	III.	IV .	V.	
Z5	Plochy pro bydlení	246/13	0,4101	-	0,4101	-	-					0,4101	-
	Plochy pro bydlení	246/22	0,0825	-	0,0825	-	-					0,0825	-
	Plochy pro bydlení	246/23	0,0574	-	0,0574	-	-					0,0574	
	Plochy pro bydlení	246/24	0,0031	-	0,0031	-	-					0,0031	
	Plochy pro bydlení	245/1	0,1195	-	0,1195	-	-					0,1195	
	Plochy pro bydlení	246/14	0,0294	-	0,0294	-	-					0,0294	
Z5	celkem		0,7020	-	0,7020							0,7020	
Z6	Plochy pro bydlení	253/2	0,0685	-	0,0685	-	-					0,0685	
	Plochy pro bydlení	253/3	0,2510	-	0,2510	-	-					0,2510	
	Plochy pro bydlení	253/1	0,2794	-	0,2794	-	-					0,2794	
	Plochy pro bydlení	254	0,1208	-	0,1208	-	-					0,1208	
	Plochy pro bydlení	263/5	0,1727	-	0,1727	-	-					0,1727	

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

	Plochy pro bydlení	263/6	0,1201	-	0,1201	-	-					0,1201	
	Plochy pro bydlení	263/7	0,1378	-	0,1378	-	-					0,1378	
	Plochy pro bydlení	257	0,0217	0,0217	-	-	-					0,0217	
Z6	celkem		1,1720	0,0217	1,1503							1,1720	
Z7	Plochy pro bydlení	70/1	0,2871	-	0,2871	-	-					0,2871	
	Plochy pro bydlení	70/3	0,2617	-	0,2617	-	-					0,2617	
	Plochy pro bydlení	69/3	0,1080	-	0,1080	-	-					0,1080	
	Plochy pro bydlení	69/1	0,0326	-	0,0326	-	-					0,0326	
Z7	celkem		0,6894	-	0,6894	-	-					0,6894	
Z8	Plochy pro bydlení	286/10	0,2678	-	0,2678	-	-					0,2678	
	Plochy pro bydlení	286/11	0,1830	-	0,1830	-	-					0,1830	
	Plochy pro bydlení	286/12	0,0776	-	0,0776	-	-					0,0776	

k.ú.Mezholezy

Tabulka č.3

č.. lok.	Způsob využití plochy	Parc. č.	Zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur				Zábor ZPF podle tříd ochrany					Inve stice do půd y (ha)
				orná	TTP	za h ra dy	ovo c né sady	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z8	Plochy pro bydlení	286/13	0,0700	-	0,0700	-	-					0,0700	-
	Plochy pro bydlení	286/14	0,2963	-	0,2963	-	-					0,2963	-
	Plochy pro bydlení	286/15	0,2507	-	0,2507	-	-					0,2507	
Z8	celkem		1,1454	-	1,1454							1,1454	
Z9	Plochy pro bydlení	542/19	0,3185	0,3185		-	-					0,3185	
Z9	celkem		0,3185	0,3185								0,3185	

e) výsledek přezkoumání územního plánu

e1) soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zpracovatel územního plánu v kapitole Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů území konstatuje soulad s PÚR ČR a ZÚR PK. PÚR ČR pro území obce Mezholezy nestanovuje žádný konkrétní úkol. PÚR ČR definuje v kapitole 2.2 Republikové priority (body 14 až 31) obecné priority a cíle, kterými je nutno se v územních plánech a zabývat a řešit. Předložený územní plán Mezholezy tyto obecné priority sice nekonkretizuje, ovšem tyto priority byly specifikovány v rámci požadavků z územně analytických podkladů, které zpracovatel do územního plánu zakomponoval. ZÚR PK na jižním okraji území obce vymezuje krajinnou vedutu, v severní části území stabilizuje prvky regionálního ÚSES a navrhuje přírodní park Branžovský hvozd. Prvky ÚSES byly zapracovány a zpřesněny v souladu s požadavkem ZÚR PK kapitola 6.

Aktualizace č. 1 ZÚR PK pro území obce Mezholezy nestanovuje žádné konkrétní požadavky.

e2) soulad s cíly a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu urbanistických a architektonických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Základním cílem územního plánu Mezholezy je, aby veškeré navrhované změny v území byly řešeny soustavně a komplexně takovým způsobem, aby došlo k všeobecně prospěšnému souladu veřejných a soukromých zájmů. Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v řešeném území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Současně s těmito cíly vytváří územní plán nové podmínky pro výstavbu s ohledem na potenciál rozvoje území. Územní plán vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatelstva takovým způsobem, aby uspokojil potřeby generace současné a zároveň neohrozil potřeby generací budoucích.

Územní plán stanovuje regulativy, které usměrní novou výstavbu takovým způsobem, aby byly ochráněny stávající urbanistické a architektonické hodnoty v území. Stejně tak je územním plánem stanoveno přípustné a nepřípustné využití ploch v nezastavěném území.

e3) soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán Mezholezy byl pořizován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. stavebním zákonem (dále jen stavební zákon) a prováděcími předpisy a to zejména podle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhlášky č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území, zákonem č. 500/2004 Sb. správním řádem.

V průběhu pořizování došlo k novelizaci stavebního zákona s účinností od 1. ledna 2013, přičemž bylo nutno návrh územního plánu přepracovat a přizpůsobit novelizovanému znění stavebního zákona vč. prováděcích vyhlášek.

e4) soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů

V rámci řízení o územním plánu, ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona, uplatnil své požadavky orgán ochrany přírody, který požaduje rozvojové lokality vymezit mimo plochy územního systému ekologické stability. Vzhledem k tomu, že na území obce Mezholezy bylo provedeno nové vymezení skladebných prvků ÚSES, bylo požadavku vyhověno právě v rámci nového vymezování ÚSES. Další stanovisko uplatnil orgán ochrany

lesa, který požaduje v pásmu 50 metrů od lesa nestavět žádné objekty k podnikání, bydlení rekreaci apod. Tento požadavek byl zpracován v kapitole f) výrokové části.

e5) postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Mezholezy se usnesením číslo 4/2010 ze dne 22.srpna 2010 rozhodlo pořídit nový územní plán a dne 10.září 2010 požádala úřad územního plánování Domažlice o pořízení. Úřad územního plánování neobdržel žádné požadavky vlastníků nemovitostí do územního plánu. Úřad územního plánování dne 23. května 2011 rozeslal dotčeným orgánům návrh zadání územního plánu. Krajský úřad Plzeňského kraje jako příslušný úřad vyloučil vliv územního plánu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a nevzněl požadavek zpracovat vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území. Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí požadoval zpracovat regionální ÚSES a jeho skladebné prvky vymezit přednostně jako plochy přírodní ve smyslu § 16 vyhlášky č. 501/2006 sb. Další požadavky nebyly k zadání územního plánu uplatněny. Zastupitelstvo obce Mezholezy dne 2. září 2011 schválilo předložené zadání se zpracovanými požadavky dotčených orgánů.

Pořizovateli byl poskytnut zpracovatelem návrh územního plánu v říjnu 2012. Jelikož v průběhu zpracovávání návrhu územního plánu Mezholezy došlo k významné novelizaci stavebního zákona, vč. prováděcích vyhlášek, bylo nutno, aby zpracovatel předložený návrh upravil do požadovaného znění.

Dne 11. září 2013 ve 9:00 se v budově Městského úřadu Domažlice konalo společné jednání o návrhu územního plánu Mezholezy. V rámci společného řízení o územním plánu orgán ochrany přírody nesouhlasil s vymezením lokalit Z5, Z6 a Z7, neboť se nacházejí ve skladebných částech ÚSES. Orgán ochrany lesa k lokalitám Z4, Z5 a Z6 stanovil podmínku, že stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, ubytovací zařízení, servisy, opravy, stavby určené k výrobě, garážování apod. nebudou umístovány v pásmu 50 metrů od okraje lesa. V tomto pásmu lze umístit např. stavby pro uskladnění píce, sportoviště, pozemní komunikace, oplocení a stavby sloužící lesnímu hospodaření. Ostatní stanoviska byla bez připomínek popř. nedorazila. Ke společnému projednání nebyla uplatněna žádná připomínka.

Dne 22. října 2013 byl návrh územního plánu Mezholezy vč. všech doručených stanovisek odeslán k posouzení ke krajskému úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje. Stanovisko krajského úřadu pořizovatel obdržel 22. listopadu 2013 s konstatováním, že odbor regionálního rozvoje Krajského úřadu Plzeňského kraje neshledal žádné nedostatky, které by bránily dalšímu řízení o územním plánu Mezholezy.

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

V řešeném území se nevyskytují evropsky významné lokality NATURA 2000 ani ptačí oblasti, tudíž je vyloučen vliv územního plánu na tyto lokality. Zadání ÚP Mezholezy nepožaduje zpracování posouzení vlivu územního plánu na životní prostředí.

g) stanovisko krajského úřadu § 50 odst. 5

Příslušný krajský úřad ve svém stanovisku k návrhu územního plánu Mezholezy vyloučil vliv územního plánu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblasti a nepožadoval zpracování posouzení vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Mezholezy z hlediska vlivů na životní prostředí.

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

Požadavek na zpracování posouzení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území a na posouzení vlivu územního plánu na životní prostředí nebyl příslušný krajským úřadem uplatněn.

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 obyvatelstaršího 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.

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.

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.

- 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 nejbliže příjezdové komunikaci. Mezi ní a objektem je ve většině případů umístěna předzahrádka. Jedná se tudíž o tradiční venkovská stavení podélné dispozice členěné na trojdílnou dispozici, 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 prolutím 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 cyklotras, 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. 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.

- Nově vzniklé plochy zastavitelného území jsou umístěny tak, aby navazovaly 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 a 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 navrhované plochy zastavitelného území se omezují především pro individuální zástavbu pro realizaci čistého bydlení. Takto koncipované umístění nikterak nemá vliv na krajinu, krajinný ráz, ani nikterak nezasahuje do volné krajiny a tudíž nemění přirozené osy a dominanty krajiny, krajinné dominanty, veduty a ohraničující horizonty.
- Územní plán Mezholezy respektuje skutečnost, že rozvojové plochy Z4, Z5, Z6, Z7 z části zasahují do pásma 50 m od okraje lesa. V rámci těchto ploch jsou stanoveny regulativy o přípustném a nepřípustném umístění různých druhů objektů v tomto pásmu. Výstavba pro bydlení, rodinnou rekreaci, ubytovací zařízení, služby, opravy, a stavby, v nichž bude docházet k průmyslové či zemědělské výrobě, bude v rámci těchto rozvojových ploch umístěna mimo pásmo 50 m od okraje lesa. V tomto pásmu je též nepřípustné umísťovat sklady průmyslové výroby, garáže osobní či nákladní dopravy nebo zemědělské techniky. Do tohoto pásma lze v rámci těchto rozvojových ploch umísťovat zemědělské stavby pro uskladnění píce (např. seníky, silážní jámy, apod.), dále různá drobná sportoviště, pozemní komunikace, oplocení a stavby sloužící lesnímu hospodaření.
- 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 navrhované 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 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 zatrávněných 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 podpurným 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 vložením 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 západního 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, ani nikterak nezasahuje do volné krajiny a tudíž nemění přirozené osy, 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, 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 vymezuje plochy bydlení individuálního a občanské vybavenosti, neuvažuje s plochami výroby a podnikatelských aktivit, ty jsou stávající dostatečné. ÚP stanovuje přesné parametry týkající se velikosti 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 likvidována i na veřejných plochách. V rámci zlepšení retenčních vlastností krajiny jsou navrženy zatrávněné 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 a 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 byla shledána 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 nejsou 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, roubené domky č.p. 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.

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 zastavitelného území. Veškeré tyto plochy navazují na sídlo a 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, ani nikterak nezasahuje do volné krajiny a tudíž nemění přirozené osy, krajinné dominanty, veduty a ohraničující horizonty.

Nově vzniklé plochy zastavitelného území jsou umístěny tak, aby navazovaly 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

ÚZEMNÍ PLÁN MEZHOLEZY

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.

Přesto se doporučuje uvažovat především o dostavbě proluk a volných ploch v zastavěném území obce. 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.

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