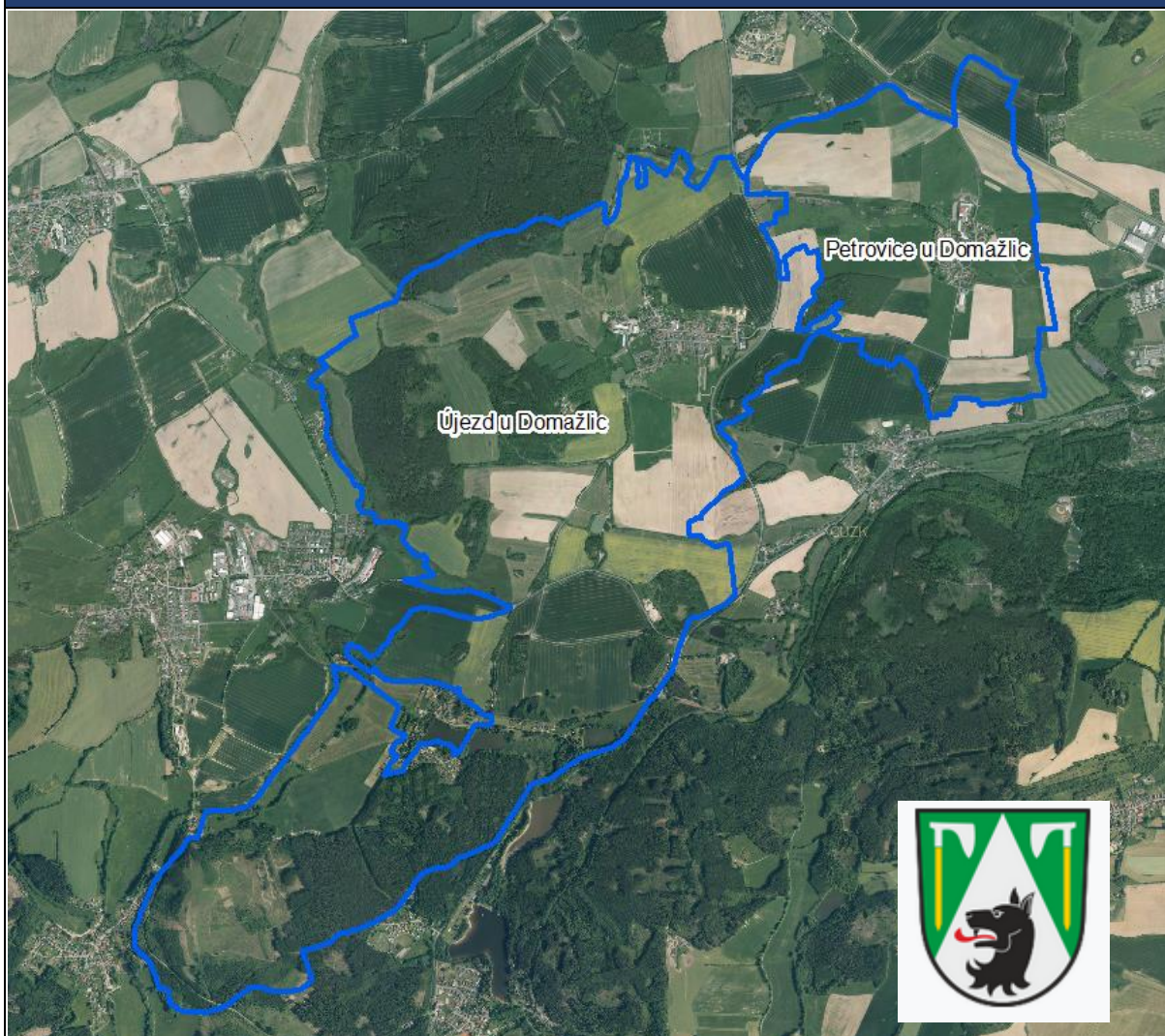


VI. ÚPLNÁ AKTUALIZACE ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ 2024 ORP DOMAŽLICE
ROZBOR UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

ÚJEZD



ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBCI

statut	obec
působnost	obec I.
stavební úřad	Domažlice
katastrální území	Újezd u Domažlic, Petrovice u Domažlic
počet částí	2
rozloha v ha	1102,2
počet obyvatel k 31.12.2023	431
zařazení dle závislosti	obec závislá na vybavenosti okolních obcí
stav ÚPD	územní plán Újezd ve znění změny č. 1 (2023)
další podklady pro rozhodování v území	Územní studie Český les (2023)
další strategické dokumenty	Komplexní pozemková úprava – ANO Revize katastru – ANO

Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a územního plánování
Nám. Míru 1, 344 20 Domažlice
Ing. Jiří Lahoda, Ing. Martina Královcová

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA OBCE

<https://www.obecujezd.cz/>

Obec Újezd se nachází 4 km západně od Domažlic v nadmořské výšce 503 m n. m.

Ves domažlických Chodů ležící v mírně svažitém terénu, poprvé připomínána v roce 1325. Po obvodu rozlehlé obdélné návsi s vnitřní zástavbou stojí větší počet statků, ve stavební výbavě již mnohdy adaptovaných. K unikátním stavbám patří především č.p. 30 roubená chalupa patřící k nejstarším na celém Chodsku. Hodnotné jsou i části usedlostí č.p.3, 73, 17. Na návsi stojí kaple sv. Václava z přelomu 19. a 20. století.

Obec Újezd je obcí obsluhovanou, která je na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, školství, sociální služby, zaměstnání) závislá na Domažlicích.

PODKLADY PRO ROZBOR UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

HODNOTY NA ÚZEMÍ OBCE

Architektonické a urbanistické hodnoty

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

Architektonické a urbanistické hodnoty

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

Místní část Újezd

- drobné sakrální stavby - především kaple sv. Václava, křížky (pamětní kříže), památník padlým ve světové válce
- historické jádro sídla jako urbanisticky významný kompoziční prostor
- usedlost čp. 25
- venkovská chalupa čp. 17, 73
- významný vyhlídkový bod na Hrádku

Místní část Petrovice

- drobné sakrální stavby - pamětní kříže
- historické jádro sídla jako urbanisticky významný kompoziční prostor
- zemědělská usedlost čp. 24 a 8
- venkovská chalupa čp. 25 a eč. 110 a 111
- brána s překladem u čp. 11

Přírodní hodnoty

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

- krajinná veduta a krajina rybníků v jižní části území - vše vymezené v ZÚR
- půdy I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu
- funkční prvky územního systému ekologické stability
- zachovalé nivy v okolí vodních toků
- mokřady a prameniště
- extenzivní sady
- krajinářsky významné kompoziční prvky - aleje, remízy, soliterní stromy, meze - nutno zpřesnit v územně plánovací dokumentaci

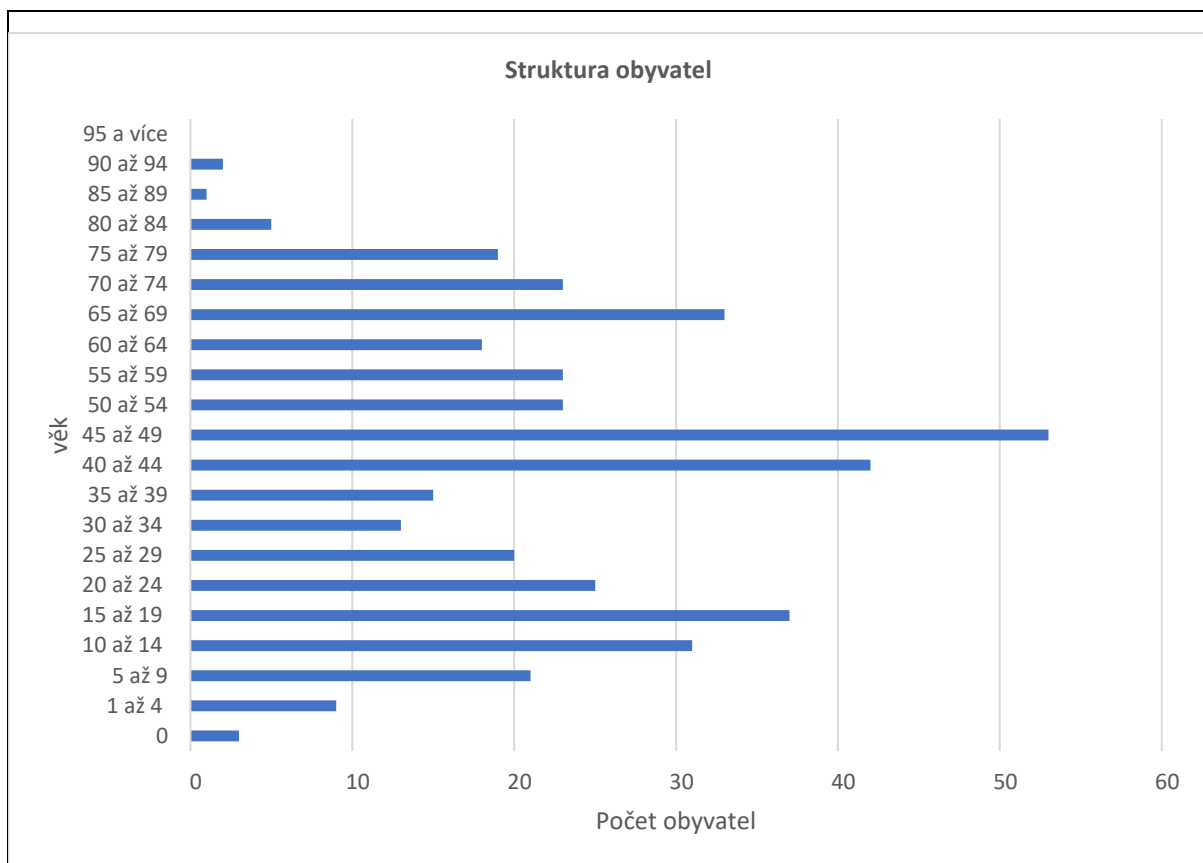
Cenné biotopy sledované v rámci mapování biotopů soustavy Natura. Jedná se o plochy mimo lesní porosty, mimo vymezené plochy zvláště chráněných území a mimo I. a II. zóny CHKO Český les. Biotopy musí splňovat jedno kritérium reprezentativnosti A, B nebo kritérium zachovalosti A, B. Pro vymezení samostatné plochy v územním plánu je doporučeno vymezovat plochy od velikosti cca 500 m². Plochy budou upřesněny do zadání územního plánu.

- T1.1 (100)
- K1 (50), X12 (50)
- L2.2B (100)
- T1.10 (100)

ZJIŠTĚNÍ A VYHODNOCENÍ STAVU A VÝVOJE ÚZEMÍ, JEHO HODNOT A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

1. Širší územní vazby			Hodnocení
<i>Na území ORP Domažlice</i>	Dostupnost hraničního přechodu	Folmava (12 km)	0
<i>Mimo území ORP Domažlice</i>	Dostupnost krajského města Plzně a hlavního města Prahy		
	Silniční dopravou	Plzeň – 57 km za 0:53 hod Praha – 152 km za 1:52 hod	+
	Autobusovou dopravou	Plzeň – 1 přestupy Praha – 2 přestupy	0
	Železniční dopravou	Plzeň – 1 přestup Praha – 1 přestup	0
2. Prostorové a funkční uspořádání území			Hodnocení
3. struktura osídlení			Hodnocení
<i>Obce obsluhované, obsluhující, svébytné</i>	Obec Újezd je obcí obsluhovanou, která je na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, školství, sociální služby, zaměstnání) závislá na Domažlicích.		ukazatel není hodnocen
<i>Obce ležící ve funkčně urbanizovaných územích (obce (FUA))</i>	Obec leží v dosahu místního pracovištního systému (Domažlic) a jsou zahrnuty do FUA, tzn. obyvatelé mají zvláště silnou vazbu na pracoviště v Domažlicích.		+
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ:			
<i>Charakteristika zástavby</i>	<p>Sídlo Újezd: Jedná se o tradiční chodskou vesnici s převážně nízkými rodinnými domy a zemědělskými usedlostmi venkovského typu. V sídle Újezd se nachází několik nemovitých kulturních památek, mimo jiné i venkovská usedlost „Kozinův statek“. V současné době vzniká na okraji obce nová obytná zóna. Dominantou obce je památník Jana Sladkého Koziny na vrchu Hrádek a kaple sv. Václava na návsi.</p> <p>Sídlo Petrovice: Jedná se o venkovskou zástavbu zemědělských usedlostí a chalup po obvodu návsi a kolem přístupové komunikace. Směrem při cyklostezce na Domažlice se nachází nová obytná zóna.</p> <p>Sídlo Šnajberk (Pila): Zástavba spadající pod správní území Újezd je tvořena převážně rekreačními chatami.</p>		
<i>Hustota zástavby</i>	Hustota zástavby je optimální, u objektů je dostatek prostoru pro zahrady a soukromou zeleň.		
<i>Veřejné prostory včetně jejich dostupnosti</i>	Veřejné prostory pro konání veřejných akcí jsou dostačující. Veřejné prostory v podobě ulic jsou pros stávající provoz dostačující.		

<i>Funkční uspořádání sídla:</i>	Obytné zóny	Obytná funkce převládá nad ostatními funkcemi.
	Veřejná vybavenost	V sídle Újezd se nachází obecní úřad, hasičská zbrojnice, kulturní dům, knihovna, dětské, víceúčelové a fotbalové hřiště, občerstvení, pamětní síň Jana Sladkého Koziny. V sídle Petrovice se nachází hasičská zbrojnice, dětské hřiště a hospoda, o kterou se starají místní občané.
	Výrobní a průmyslové zóny	V Újezdě i v Petrovicích se nachází na okrajích zemědělské areály. Při komunikaci směrem na Trhanov se nachází recyklační areál stavebních materiálů.
	Rekreační zóny	Rekreační zóna se nachází v sídle Šnajberk, kde se soustřeďují rekreační chaty. Na vrchu Hrádek se nachází turistický cíl s rekreačním zázemím. Dalším turistickým cílem je „Kozinův statek“. V území při silnici směr Trhanov se nachází zázemí dětského letního tábora. Skrz území prochází několik turistických tras a cyklotras. Nově je při silnici I/26 vybudována ze směru Draženov cyklostezka. V území se nachází naučná stezka „letecké stopy 2. sv. války“. Jako sportovní zázemí slouží fotbalové a víceúčelové hřiště v západním okraji sídla Újezd a dětské hřiště centru sídla u rybníka. V sídle Petrovice se nachází dětské hřiště a ke krátkodobé relaxaci mohou sloužit lavičky u rybníka.
STRUKTURA OSÍDLENÍ:		
<i>Hustota osídlení</i>		39,1 obyv./km ² – nízká hustota – venkovská oblast
<i>Sociálně-ekonomická struktura</i>		V obci je několik pracovních příležitostí. Do obce přijíždí 25 lidí za zaměstnáním. Převládá terciální sektor (obchod a služby). Nejvíce obyvatel dojíždí za zaměstnáním do pracovištního centra Domažlice.
<i>Kvalita prostředí obce</i>		Obec leží v zemědělsky využívané krajině, kterou doplňuje množství lesní a rozptýlené zeleně, zejména v okolí Újezdu. Petrovice jsou obklopeny převážně zemědělskými plochami. Díky své poloze u silnice I/26, spojující hraniční přechod Folmava s Plzní, je obec dobře dostupná a atraktivní pro bydlení i rekreaci. V samotných sídlech je k dispozici dostatek veřejné zeleně pro odpočinek a volnočasové aktivity.
<i>Demografická struktura</i>		Počet obyvatel stoupá, saldo migrace a vývoj přirozeného přírůstku je vyrovnaný. převážně pod hodnotami ORP Domažlice. Nejvíce obyvatel je zastoupeno ve věkové skupině 45 - 49 let. Průměrný věk obyvatel je 42,526. Obec Újezd u Domažlic je stabilní a mírně rostoucí.



Historické a kulturní souvislosti

Oblast Horního Chodska, kde se Újezd nachází, byla osídlena již v neolitu (kolem 3500 př. n. l.) a v době bronzové. Na přelomu letopočtu zde žili Keltové a od 8. století sem pronikali Slované. Újezd vznikl ve 12.–13. století jako jedna z jedenácti chodských vesnic, které byly založeny panovníkem k ochraně hranic Českého království. Pochází z roku 1325, kdy je obec uváděna v listině krále Jana Lucemburského jako „Vgezd, villa Chodonum“. V roce 1652 se v Újezdě narodil Jan Sladký Kozina, vůdce chodského povstání proti vrchnosti, konkrétně proti Wolfu Maxmiliánovi Lamingenovi z Albenreuthu, známému jako Lomikar. Kozina byl za svou činnost v listopadu 1695 v Plzni popraven. Památky: Kozinův statek (č.p. 3): Klasicistní usedlost s pamětní síní Jana Sladkého Koziny; Pomník Jana Sladkého Koziny na vrchu Hrádek: Socha z roku 1895, vytvořená podle návrhu sochaře Františka Hoška; Kaple svatého Václava: Pozdně klasicistní až neorenesanční stavba z roku 1892.

Stabilní katastr 1838



Újezd

Ortofoto 2022



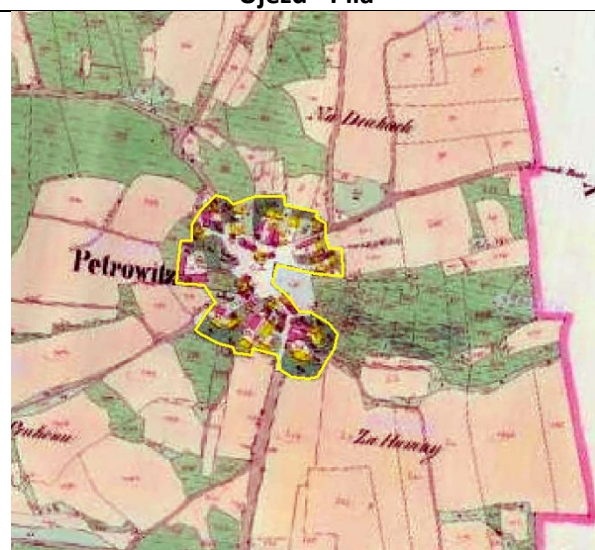
Újezd



Újezd - Pila



Újezd - Pila



Petrovice



Petrovice

Hodnocení

Celkově lze obec hodnotit jako stabilní venkovskou obec s pozitivními trendy a kvalitním přírodním, kulturně-historickým a rekreačním zázemím. Obec by se měla zaměřit na podporu místních služeb a na opatření proti stárnutí obyvatelstva, tj. udržet mladé lidi a přilákat nové obyvatele.

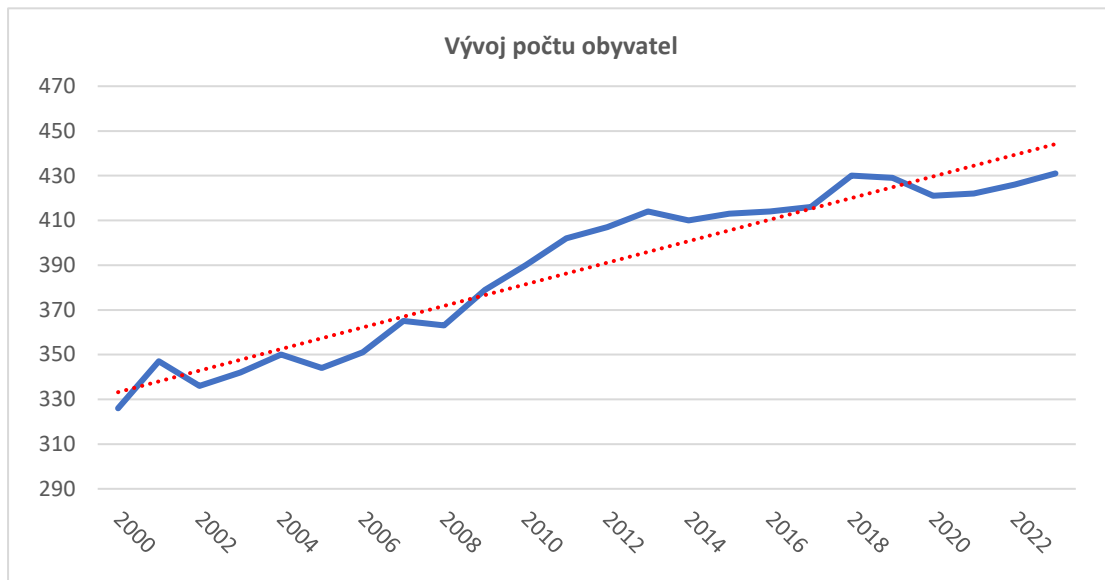
4. Sociodemografické podmínky a bydlení

Hodnocení

Vývoj počtu obyvatel

stoupající

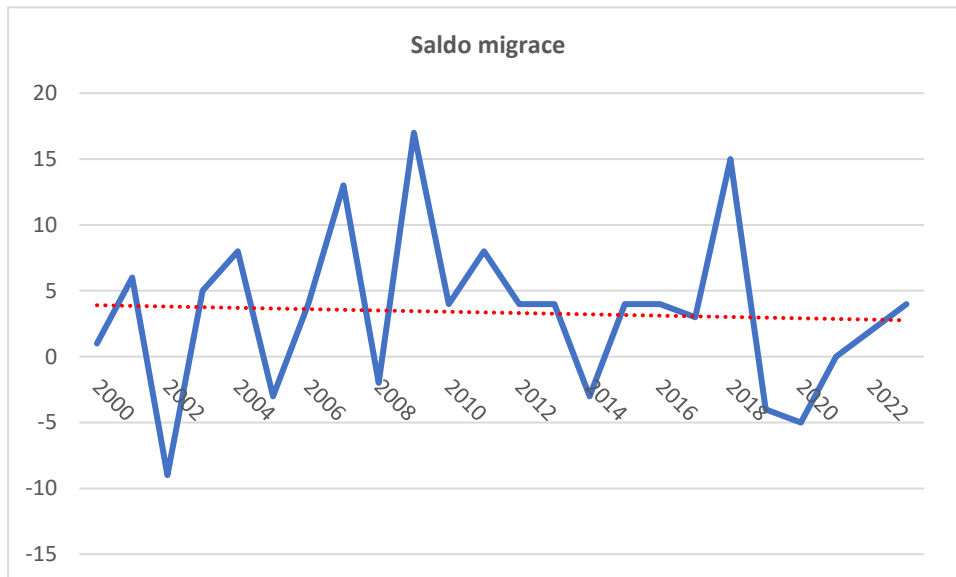
-



Saldo migrace

vyrovnané

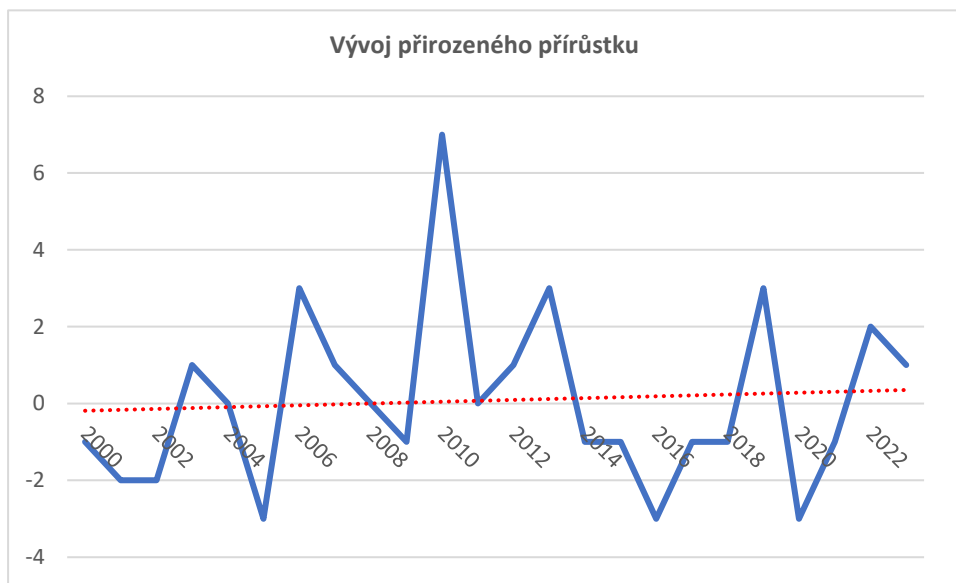
0



Vývoj přirozeného přírůstku

vyrovnaný

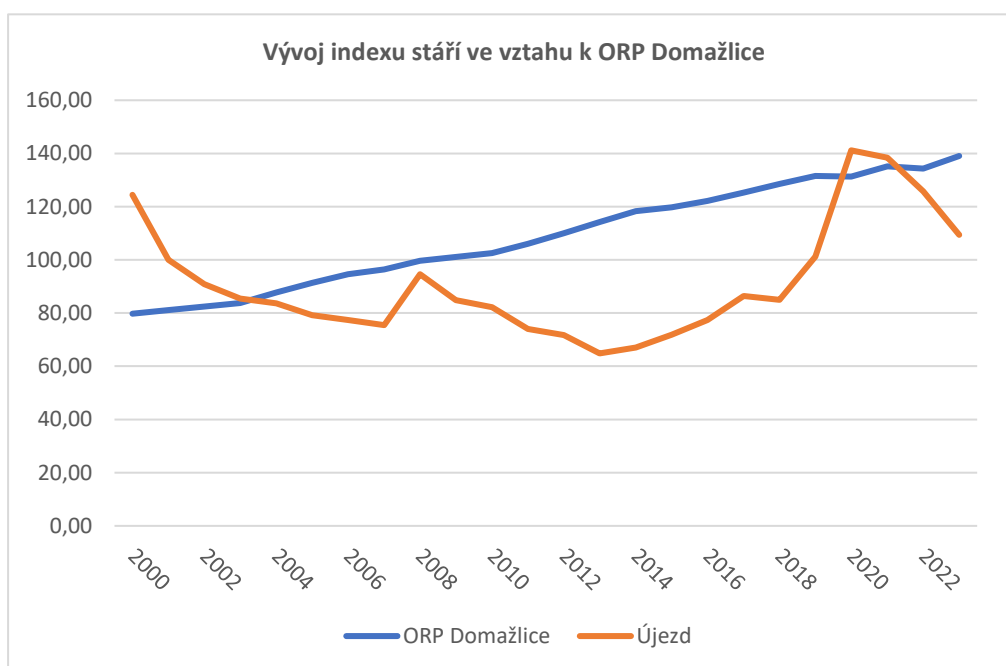
0



Vývoj indexu stáří ve vztahu k ORP Domažlice

převážně pod hodnotami ORP Domažlice

+



Připravované plochy k bydlení v ÚP

Pozemky v nové obytné zóně jsou téměř vyčerpány.

0

Vývoj počtu dokončených bytů

vyrovnaný

0

5. Příroda a krajina

Hodnocení

Koeficient ekologické stability

činí 1,00 (území intenzivně využívané). Výpočet neřeší jednotlivá k.ú., ale území obce jako celek. K.ú. Újezd má více stabilních prvků než k.ú. Petrovice.

-

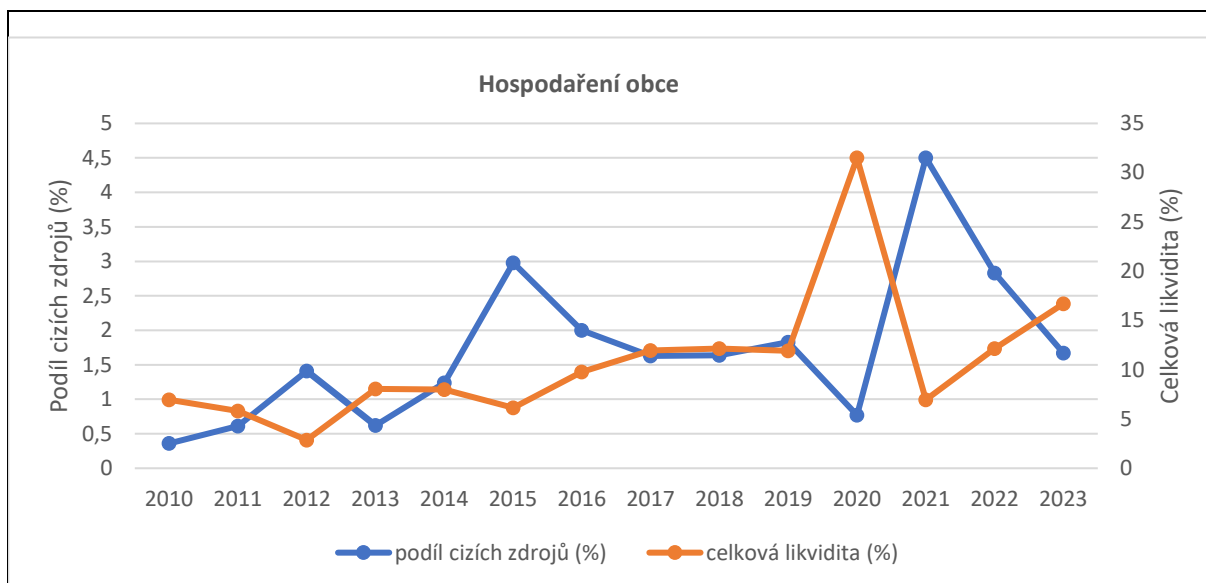
Přítomnost chráněných území

Na území obce se nachází přírodní park Český les, přírodní památka Louka u Šnajberského rybníka a památný strom

+

	Hamerský dub, do nejjižnějšího cípu území zasahuje III. zóna CHKO Český les.	
<i>Prvky rozptýlené a doprovodné zeleně v krajině (RDZ)</i>	V k.ú. Újezd je RDZ dostatek. V k.ú. Petrovice RDZ ve všech podobách téměř chybí.	0
6. Vodní režim		Hodnocení
<i>Zranitelná oblast vodního režimu</i>	k.ú. Petrovice u Domažlic leží ve zranitelné oblasti povrchových vod	-
<i>Ochranné pásmo vodních zdrojů</i>	není limitující pro další rozvoj obce	0
<i>Záplavové území</i>	v místní části Újezd – Pila (k.ú. Újezd) je vymezeno území ohrožené zvláštními povodněmi, záplavové území tam zasahuje do zastavěného území	-
<i>Odvodněné území niv</i>	velká část území niv je odvodněna, část přeměněna na orné plochy	-
7. Horninové prostředí		Hodnocení
<i>Zdroje nerostných surovin</i>	na území obce nejsou registrované žádné zdroje	0
<i>Ohrožení těžbou</i>	obec není ohrožena těžbou	0
<i>Výskyt poddolovaných území</i>	poddolované lokality neomezují další rozvoj obce	0
8. Kvalita životního prostředí		Hodnocení
<i>Hodnoty radonového rizika</i>	místní části Újezd – Pila a Hadrovec (k.ú. Újezd) leží v oblasti vysokého radonového rizika včetně obydlí	-
<i>Zdroje znečištění</i>	na území obce není registrován významný zdroj znečištění	+
<i>Stoupající doprava</i>	Intenzita dopravy se zvýšila pouze v úseku na silnici I/26 v úseku od křižovatky na Havlovice ke křižovatce na Trhanov. Na ostatních úsecích se intenzita nezměnila.	-
9. Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa		Hodnocení
<i>Třída ochrany dle BPEJ</i>	poměr půd mezi nižší a vyšší třídou ochrany ZPF je téměř vyrovnán	+
<i>Odvodněné pozemky</i>	převažují odvodněné pozemky vyšších tříd ochrany ZPF	+
<i>Ohrožení větrnou erozí</i>	zemědělská půda není ohrožena větrnou erozí	0
<i>Ohrožení vodní erozí</i>	zemědělská půda je extrémně ohrožena vodní erozí	-
<i>Lesy hospodářské, ochranné a zvláštního určení</i>	lesy zaujímají 25,8 % území obce	0
<i>Ohrožení kůrovcem</i>	na území k.ú. se nachází plocha velkého rozsahu vytěžená v rámci kůrovcové kalamity a menší plochy	-
10. Občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství		Hodnocení
<i>Občanská vybavenost</i>	Obec nemá školské zařízení. V obci se nachází restaurace, kulturní dům, knihovna, dětské hřiště (Újezd i Petrovice)	+

	a fotbalové hřiště. V obci působí hasiči, myslivci, sokol, fotbalisté																																																							
Vhodné prostory pro konání veřejných akcí	obec má vhodné prostory pro konání veřejných akcí	+																																																						
11. Dopravní infrastruktura včetně její dostupnosti		Hodnocení																																																						
Dopravní dostupnost	Obcí prochází silnice III. třídy, která je bezprostředně napojena na silnici I. třídy.	+																																																						
12. Technická infrastruktura včetně její dostupnosti		Hodnocení																																																						
Technická infrastruktura	Vodovod, kanalizace i veřejné osvětlení vyhovující (část Újezd). V místní části Petrovice dojde k výstavbě ČOV, úpravě kanalizace a rekonstrukci veřejného osvětlení. Vodní zdroje jsou dostačující. Obec je plynofikována.	+																																																						
13. Ekonomické a hospodářské podmínky		Hodnocení																																																						
Vývoj nezaměstnanosti	hodnoty se drží převážně pod hodnotami ORP Domažlice	+																																																						
<table border="1"> <caption>Vývoj nezaměstnanosti</caption> <thead> <tr> <th>rok</th> <th>Újezd</th> <th>ORP Domažlice</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2005</td><td>5,0</td><td>4,5</td></tr> <tr><td>2006</td><td>0,5</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>2007</td><td>2,0</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>2008</td><td>4,0</td><td>4,0</td></tr> <tr><td>2009</td><td>7,0</td><td>7,0</td></tr> <tr><td>2010</td><td>9,5</td><td>7,0</td></tr> <tr><td>2011</td><td>5,5</td><td>6,0</td></tr> <tr><td>2014</td><td>3,5</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>2015</td><td>4,0</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>2016</td><td>3,0</td><td>4,0</td></tr> <tr><td>2017</td><td>2,0</td><td>2,0</td></tr> <tr><td>2018</td><td>1,5</td><td>2,0</td></tr> <tr><td>2019</td><td>1,5</td><td>2,0</td></tr> <tr><td>2020</td><td>1,5</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>2021</td><td>1,5</td><td>3,0</td></tr> <tr><td>2022</td><td>1,5</td><td>2,5</td></tr> <tr><td>2023</td><td>1,5</td><td>2,5</td></tr> </tbody> </table>			rok	Újezd	ORP Domažlice	2005	5,0	4,5	2006	0,5	3,5	2007	2,0	3,5	2008	4,0	4,0	2009	7,0	7,0	2010	9,5	7,0	2011	5,5	6,0	2014	3,5	5,0	2015	4,0	5,0	2016	3,0	4,0	2017	2,0	2,0	2018	1,5	2,0	2019	1,5	2,0	2020	1,5	3,5	2021	1,5	3,0	2022	1,5	2,5	2023	1,5	2,5
rok	Újezd	ORP Domažlice																																																						
2005	5,0	4,5																																																						
2006	0,5	3,5																																																						
2007	2,0	3,5																																																						
2008	4,0	4,0																																																						
2009	7,0	7,0																																																						
2010	9,5	7,0																																																						
2011	5,5	6,0																																																						
2014	3,5	5,0																																																						
2015	4,0	5,0																																																						
2016	3,0	4,0																																																						
2017	2,0	2,0																																																						
2018	1,5	2,0																																																						
2019	1,5	2,0																																																						
2020	1,5	3,5																																																						
2021	1,5	3,0																																																						
2022	1,5	2,5																																																						
2023	1,5	2,5																																																						
Hospodaření obce	celková likvidita je 16,7 %, podíl cizích zdrojů k celkovým aktivům je 1,67 %	+																																																						



<i>Dostupnost ploch pro podnikání</i>	obec má dostatek stávajících i navržených ploch pro podnikání	+
<i>Daňová výtěžnost</i>	činí 21,0 (průměr za ORP Domažlice činí 20,6)	+
14. Rekreace a cestovní ruch		Hodnocení
<i>Turistické cíle</i>	pomník Jana Sladkého Koziny na Hrádku a pamětní síň Jana Sladkého Koziny	+
<i>Veřejné koupaliště</i>	v obci není koupaliště	-
<i>Cyklotrasa, cyklostezka, naučná stezka</i>	Obcí prochází několik turistických tras a cyklotrasa. Na území obce se nachází několik naučných stezek. Obec má dobře zpřístupněné okolí zpevněnými cestami ke krátkodobé rekreaci.	+
<i>Ubytovací zařízení</i>	v obci je možnost ubytování Chodská chalupa na Hrádku	+
15. Bezpečnost a ochrana obyvatel		Hodnocení
<i>Povodňové riziko</i>	Na území obce se nenachází ohrožené objekty jen ohrožující objekty (ČOV Újezd a rybníky na Šnajberku). V místní části Šnajberk se nachází území ohrožené zvláštními povodněmi, které zasahuje do zastavěného území.	-
<i>Zdroje znečištění</i>	zemědělská technika	0
<i>Stoupající doprava</i>	Intenzita dopravy se zvýšila pouze v úseku na silnici I/26 v úseku od křižovatky na Havlovice ke křižovatce na Trhanov. Na ostatních úsecích se intenzita nezměnila.	-

ROZBOR UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ	
ZJIŠTĚNÍ A VYHODNOCENÍ POZITIV A NEGATIV	
POZITIVA (+)	NEGATIVA (-)
HOSPODÁŘSKÉ PROSTŘEDÍ	
1. ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY	
+ dobrá dostupnost města Plzně a Prahy silniční dopravou	
2. PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ	
3. STRUKTURA OSÍDLENÍ	
+ obce ležící ve funkčně urbanizovaných územích (obce (FUA))	
11. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI	
+ dobrá dopravní dostupnost	
12. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI	
+ dobrá technická vybavenost	
13. EKONOMICKÉ A HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY	
+ hospodaření obce	
+ dostatek ploch pro podnikání	
+ vývoj nezaměstnanosti	
+ daňová výtežnost	
SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL ÚZEMÍ	
2. PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ	
3. STRUKTURA OSÍDLENÍ	
+ obce ležící ve funkčně urbanizovaných územích (obce (FUA))	
4. SOCIODEMOGRAFICKÉ PODMÍNKY A BYDLENÍ	
+ stoupající vývoj počtu obyvatel	
+ index stáří	
10. OBČANSKÁ VYBAVENOST VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI	
+ dobrá občanská vybavenost	
+ vhodné prostory pro konání veřejných akcí	
11. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI	
+ dobrá dopravní dostupnost	
12. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI	
+ dobrá technická vybavenost	
14. REKREACE A CESTOVNÍ RUCH	
+ turistický cíl	- obec nemá koupaliště
+ obcí prochází turistické trasy a cyklotrasy	
+ možnost ubytování	
15. BEZPEČNOST A OCHRANA OBYVATEL	
	- záplavové území
	- intenzita dopravy
ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	
5. PŘÍRODA A KRAJINA	
+ přítomnost chráněných území	- KES
6. VODNÍ REŽIM	
	- zranitelná oblast

	- záplavové území - odvodněné území niv	
7. HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ		
8. KVALITA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ		
	- výskyt vysoké hladiny radonu - zvýšená intenzita dopravy	
9. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA		
+ vyrovnaný poměr půd mezi nižší a vyšší třídou ochrany ZPF + převažují odvodněné pozemky s vyšší třídou ochrany ZPF	- výskyt vodní eroze - výskyt kůrovcové kalamity	
VYHODNOCENÍ VYVÁŽENOSTI ÚZEMNÍCH PODMÍNEK A JEDNOTLIVÝCH OBLASTÍ MEZI SEBOU		
HOSPODÁŘSKÝ	SOCIÁLNÍ	ŽIVOTNÍ
8+	1+	6-
<p>Obec Újezd má vůči ostatním oblastem udržitelného rozvoje slabší oblast životního prostředí. Obec se zaměří na posílení retenční kapacity krajiny a znovuoobnovení funkce niv.</p>		

HLAVNÍ POŽADAVKY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ	
Požadavky vyplývající ze ZÚR Plzeňského kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 4	
<ul style="list-style-type: none"> - RO1 Rozvojová oblast Domažlice – v platném ÚP zpracováno - SD26/06 Babylon – obchvat (zároveň VPS) - v platném ÚP zpracováno - regionální ÚSES – RB 1049, RK 212 – v platném ÚP zpracováno - Krajina KR03 – Chodská pahorkatina, KR04 – Všerubská vrchovina - zpracovat do ÚP - požadavky vyplývající z SOB10 a SOB11 vymezených v PÚR ČR – zpracovat 	
Požadavky/úkoly/problémy k řešení v ÚPD	
<p>Zpracovatel územního plánu provede vyhodnocení definovaných hodnot a poté stanoví jejich ochranu. U architektonických a urbanistických hodnot zpracovatel stanoví takové regulativy, které povedou k posílení nebo zachování uvedených hodnot obce. S ohledem na problematiku umísťování mobilních domů jako staveb hlavních i jako staveb doplňkových ke stávajícímu bydlení (výměnky), zpracovatel stanoví podmínky (výška objektů, charakter, objem – proporcionalita mobilních domů vůči okolní zástavbě), za kterých lze mobilní domy v území umísťovat a případně v jakých funkčních plochách budou přípustné či naopak vyloučeny.</p> <p>V rámci ochrany veřejných prostranství bude prověřena možnost stanovení vhodného charakteru oplocení směrem do veřejného prostoru (např. formou stanovení průhlednosti či vyloučením staveb plného/prefabrikovaného oplocení ve vymezených lokalitách či ve všech plochách, výška atp.).</p> <p>V lokalitách s možností výstavby více rodinných domů, zpracovatel prověří možnost stanovení etapizace, jako podmínky pro rozhodování v území. Etapizace bude spočívat ve vybudování dopravní a technické infrastruktury s odpovídajícím veřejným prostranstvím a až následnou výstavbou rodinných domů. Etapizace může rovněž stanovit k zastavitelným plochám pořadí (prioritu), v jakém se začnou využívat.</p> <p>V rámci nových ploch veřejných prostranství a při rekonstrukci stávajících, bude rovněž řešena modrozelená infrastruktura sídla – tzn. využití dešťových vod formou souborů opatření sloužících k udržení vody v zástavbě či navazující krajině, mající dopad na zmírnění negativních projevů plynoucích ze změny klimatu.</p> <p>Přírodní hodnoty zpracovatel vymezení zejména jako plochy přírodní, nezastavitelné, s výjimkou veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury. V případě, že budou přírodní hodnoty zahrnuty do</p>	

zastavitelných ploch, provede zpracovatel územního plánu náležité odůvodnění a navrhne kompenzační opatření, které eliminuje znehodnocení či poškození konkrétní přírodní hodnoty.

Obec Újezd je obcí obsluhovanou, která je na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, školství, sociální služby, zaměstnání) závislá na Domažlicích.

Zpracovatel územního plánu bude obec (Újezd i Petrovice) rozvíjet jako venkovské sídlo se zachováním tradičních hodnot a venkovské architektury se zaměřením především přírodní hodnoty, přírodní zdroje a na rekreaci. Výroba řešena především formou řemeslnické výroby, drobných služeb a živností s max. několika zaměstnanci. Typ bydlení především venkovského charakteru tzn. s převládajícím podílem zahrad a možností chovatelských a pěstitelských činností.

Obec má vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj území. Zpracovatel územního plánu se zaměří zejména na posílení ekologických funkcí krajiny a eliminaci negativních vlivů zemědělské činnosti.

Při zpracování územního plánu musí být prověřena:

1. zmírnění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad

- nebyly zjištěny závady

2. zmírnění nebo omezení vzájemných střetů záměrů na provedení změn v území,

- nebyly zjištěny vzájemné střety záměrů v území

3. zmírnění nebo omezení střetů těchto záměrů s limity využití území a s hodnotami v území

- nebyla zjištěna potřeba řešit střety záměrů s limity a hodnotami v území

4. odstranění nebo zmírnění vlivů negativ v území

- stav nelesní zeleně, kterou je třeba chránit a systém nelesní zeleně včetně polních cest ve veřejném zájmu doplnit a rozvíjet. Prioritní má být obnova stávajících a výsadba nových alejí podél cest, obnova mezí a remízů

- obec leží v oblasti intenzivní zemědělské výroby, kdy se negativní vlivy projevují vodní a větrnou erozí, velkými plochami orných ploch s minimálním podílem remízů a mezí. Na území obce jsou vytipovány rizikové údolnice a orné plochy s prokázaným i potenciálním rizikem vodní eroze. Na území obce se nachází velké bloky orné půdy, které je potřeba rozčlenit do menších bloků respektující charakter konkrétní lokality. V rámci ÚP budou tyto lokality prověřeny a případně budou navržena další protierozní opatření v souladu s pozemkovou úpravou.

- potřeba další ochrany hlavních odvodňovacích zařízení a odvodňovacích kanálů a na základě vyhodnocení zpracovatele územního plánu bude ve veřejném zájmu navrženo jejich zrušení – revitalizace. Na území obce se nachází odvodněné údolní nivy, odvodněné plochy hydrických řad ÚSES i nivy přeměněné na orné plochy. V bezprostředním okolí vodotečí je potřeba vymezit dostatečně široké pásy trvalých travních porostů, které sníží splachování ornice při zvýšených srážkových úhrnech do recipientů.

Řada odvodňovacích kanálů a zařízení zbytečně odvádí vodu z krajiny, čímž dochází k prohlubování nedostatku vody v krajině. Zpracovatel ve veřejném zájmu vyhodnotí potřebu těchto zařízení a navrhne jejich zrušení či revitalizaci. Požadavek navazuje na Koncepti na ochranu před následky sucha pro území České republiky

PROBLÉMY, KTERÉ NELZE ŘEŠIT V ÚPD

- pravidelné černé skládky – křižovatka na Hrádek, místní komunikace Újezd – Pila, vjezdy na lesní cesty (dřívější dotazníková šetření)

- dopravní zátěž těžkou zemědělskou technikou v obou částech obce a hluk z provozu na silnici I/26 (dřívější dotazníková šetření)
- špatný stav místních komunikací a silnice III/19364, na které usilujeme o navrácení obousměrného provozu, a silnice III/19365 (dřívější dotazníková šetření)
- odhlučnění silnice I/26 v úseku u obce Újezd (dřívější dotazníková šetření)
- v části Petrovice je nutné vybudovat ČOV. V současné době probíhá příprava projektu. (dřívější dotazníková šetření)
- splavování zeminy při přívalových deštích - při osetí pole kukuřicí nad Petrovicemi k silnici I/22 a nad obecními vrty u Dobré Vody (dřívější dotazníková šetření)
- problémy s dostatkem pitné vody nastávající při déle trvajícím suchu u povrchové vody části Újezd, kdy do návesních rybníků nepřitéká žádná voda (dřívější dotazníková šetření)
- potřeba realizace navržených cest v rámci zpracované komplexní pozemkové úpravy (dřívější dotazníková šetření)