

ÚZEMNÍ PLÁN

ÚJEZD



ZMĚNA č.1

Záznam o účinnosti :

- a) **Označení správního orgánu, který Změnu č.1 ÚP Újezd vydal:**
Zastupitelstvo obce Újezd
- b) **Pořadové číslo změny: 1**
- c) **Datum nabytí účinnosti Změny č.1 ÚP Újezd:**
- d) **Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele :**
ing. Ivana Sladká
vedoucí odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu v Domažlicích
otisk úředního razítka :

I. Změna č.1 územního plánu Újezd

IA. Textová část :

- 1) V kapitole a) Vymezení zastavěného území se v první větě za slova : „využití území k 31.8.2019“ vkládá text : „, aktualizováno Změnou č.1 ÚP Újezd k 31.1.2023“.
- 2) V kapitole c) se vkládá za 8. odstavec končící slovy: „jako prostředku ochrany krajiny“ nový odstavec :
„Změnou č.1 ÚP Újezd jsou na základě zastupitelstvem schváleného „Obsahu Změny č.1 ÚP Újezd pro zkrácený postup pořízení“ do územního plánu doplněny zastavitelná plocha Z1/2 a přestavbová plocha P1/1 s indexy uvedenými v grafické i textové části Změny č.1 ÚP Újezd (číslo před lomítkem je pořadové číslo změny, číslo za lomítkem je pořadové číslo lokality). Pro lokalitu 1/4 jsou pak doplněny podmínky pro umístění zpevněné mlatové cesty celkové šíře 2,0 metru s únosností pouze pro imobilní klienty připoutané na invalidní vozík, pěší, cyklisty a výhledově odstavné mlatové plochy na pozemcích parcelní čísla 2962 a část 3284 v k.ú. Újezd u Domažlic k obsluze domova pro seniory se zvláštním režimem v k.ú.Trhanov.“
- 3) V kapitole c) se v tabulce výčtu přestavbových ploch škrtná položka **P2** a na konec tabulky se vkládá nová položka :

„PLOCHY PŘESTAVBY

index	katastr.území	využití max.kapacita	podmínky využití
P1/1	Újezd u Domažlic	1obj.	max. zastavitelnost 40%, respekt.o.p.dráhy“

Ve výčtu ploch zastavitelných se škrtnají položky **Z5, Z6, Z8 a Z13**, u položky **Z4** se škrtná výraz „TI“ a „ČOV vč.“ a na konec tabulky se vkládají nové položky :

„PLOCHY ZASTAVITELNÉ

index	katastr.území	využití max.kapacita	podmínky využití
Z1/2	Petrovice u Domažlic	TI	umístění ČOV vč. příjezdu, respekt.o.p.VN

- 4) V kapitole d) v oddíle **Technické vybavení území** se ve čtvrtém odstavci, čtvrté větě nahrazuje slovo „pravém“ za slovo „levém“ a na konec tohoto odstavce se doplňuje věta : „Změnou č.1 ÚP Újezd je zpřesněno (dle DÚR) vymezení zastavitelné plochy Z1/2 (TI) potřebné pro umístění centrální ČOV včetně dopravního napojení na místní komunikaci na pozemcích parcelní čísla 440/6, 440/11, 686, 691 v k.ú. Petrovice u Domažlic.“
- 5) V kapitole e) je za třetí odstavec od konce kapitoly, slova : „dlouhodobě stabilizovány.“ Vložen nový odstavec :
„Změnou č.1 ÚP Újezd je pro umístění zpevněné mlatové cesty celkové šíře 2,0 metru s únosností pouze pro imobilní klienty připoutané na invalidní vozík, pěší, cyklisty a výhledově odstavné mlatové plochy pro domov pro seniory se zvláštním režimem v navazujícím k.ú. Trhanov v souladu s podmíněně přípustným využitím ploch přírodní

zeleně (ZP) dle následující kapitoly f) přípustně jejich umístění v rozsahu max. 30% vymezené části pozemku parcelní číslo 2962 k.ú. Újezd u Domažlic tak, aby se umožnilo napojení pozemku parcelní číslo 94/20 v k.ú. Trhanov na stávající účelovou komunikaci a přitom nebyla ohrožena funkčnost vymezeného lokálního bio-centra LBC 212/02 a chráněné plochy údolní nivy v nezastavěném území ve funkční ploše zeleně přírodního charakteru (ZP). S ohledem na zachování funkčnosti LBC 212/02 je podmínkou před realizací pěší stezky, příp. manipulační odstavné plochy, předchozí realizace potřebných kompenzačních opatření, např. výsadbu zeleně (keře a místní druhy stromů) dle požadavků příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny.“

**6) V kapitole f) se za oddíl „plochy pro individuální rekreaci (RI)“ vkládá nový oddíl :
„plochy pro individuální rekreaci (RI1)**

a) převažující účel využití

- slouží pro individuální rodinnou rekreaci formou chat a rekreačních chalup

b) přípustné

- stavby pro individuální rodinnou rekreaci (např. chaty, rekreační domy a chalupy, zahradní domky) a další stavby nebo zařízení, které souvisejí s individuální rodinnou rekreací bez nároku na celoroční dopravní přístupnost
- plochy zahrádek, trvalých travních porostů (ZPF) a ostatní plochy, sloužící pro individuální rekreaci vč. pěstování zeleniny, ovoce apod. pro vlastní potřebu
- oplocení za účelem ochrany úrody
- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- plochy lesa (PUPFL) a ostatní přírodní zeleně
- přístřešky pro automobily a drobnou zahradní techniku

d) podmínky prostorového uspořádání

- výměra zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci nepřesáhne 120 m²
- maximální výšková hladina zástavby nepřekročí 2,0 NP, podsklepení nejvýše do hloubky 3,0m
- zastavěnost pozemku stavbami max. 40%, minimální podíl zeleně na rostlém terénu 40% předmětné plochy
- doplňkové stavby (např. kůlny) nepřesáhnou zastavěnou plochou i objemem stavbu hlavní

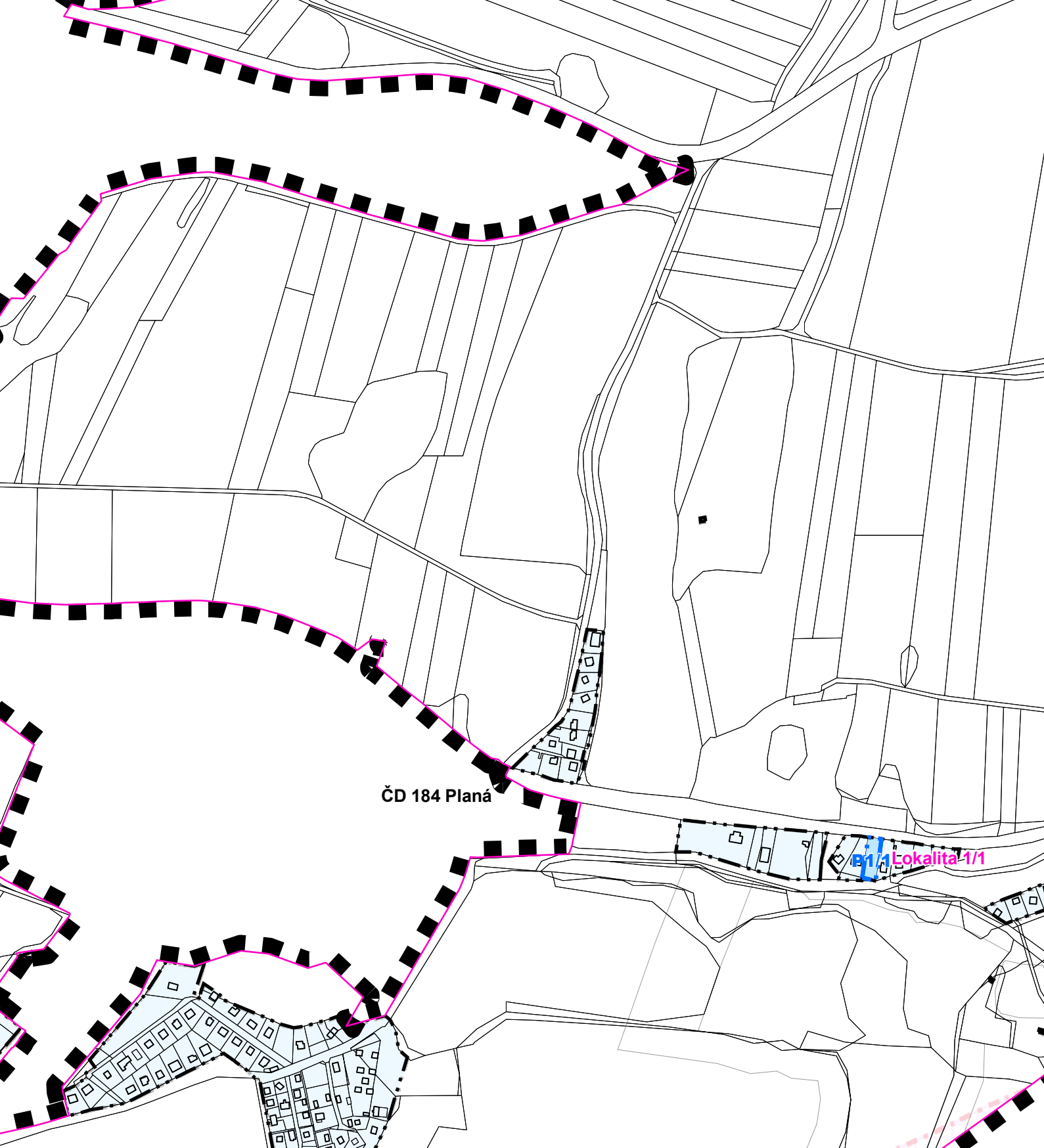
e) nepřípustné

- změna účelu užívání stávajících rekreačních objektů na objekty bydlení
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti“

**7) V kapitole f) se v oddílech „Plochy zemědělské - orná půda (Z-O)“ a „Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (Z-T)“ do odstavce b) přípustné vkládá nová odrážka :
„ – kompostárny“**

8) V kapitole g) se škrtná položka D3

9) V kapitole h) se škrtná položka D3



ČD 184 Planá

STAV

NÁVRH

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 31.8.2023

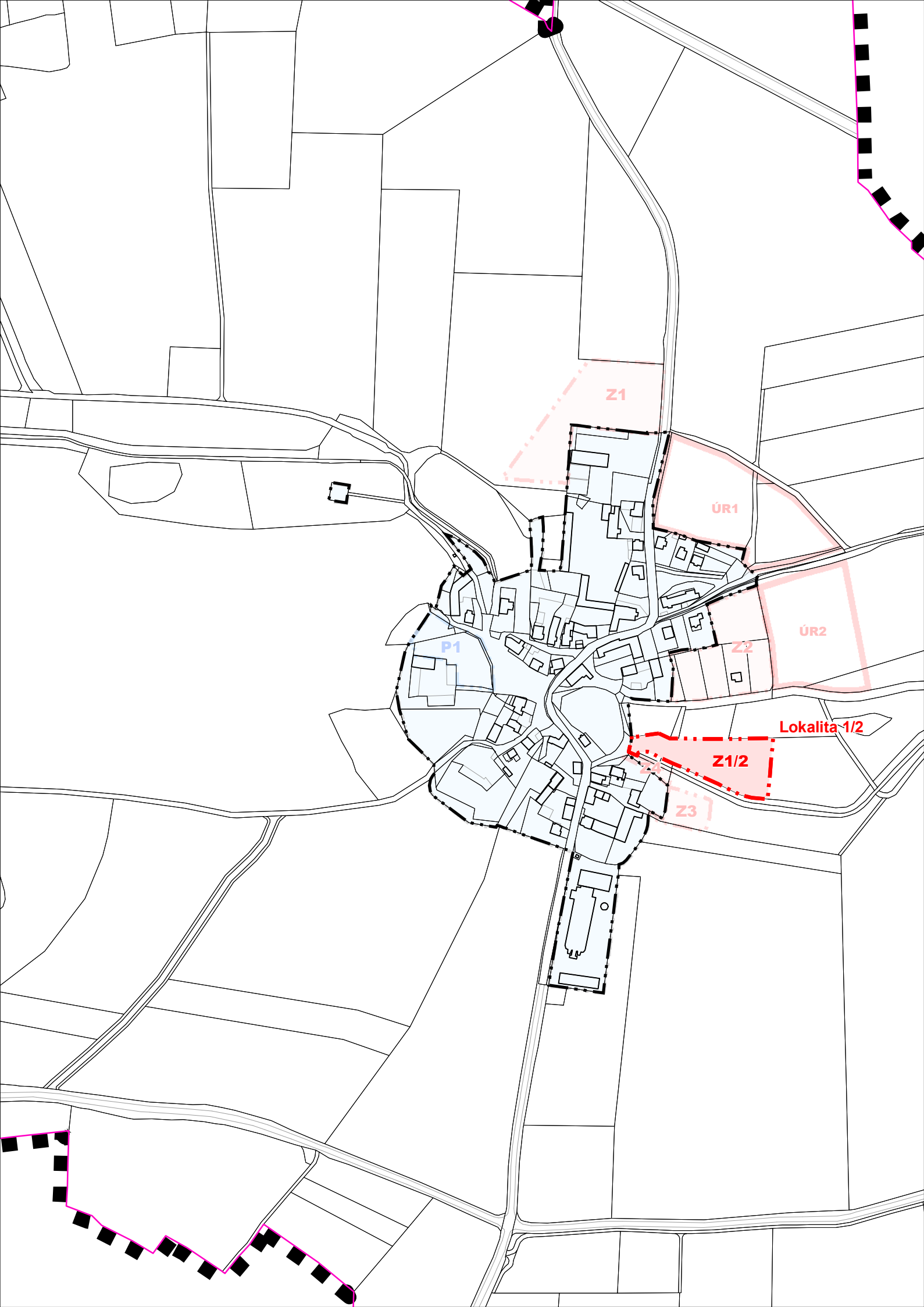


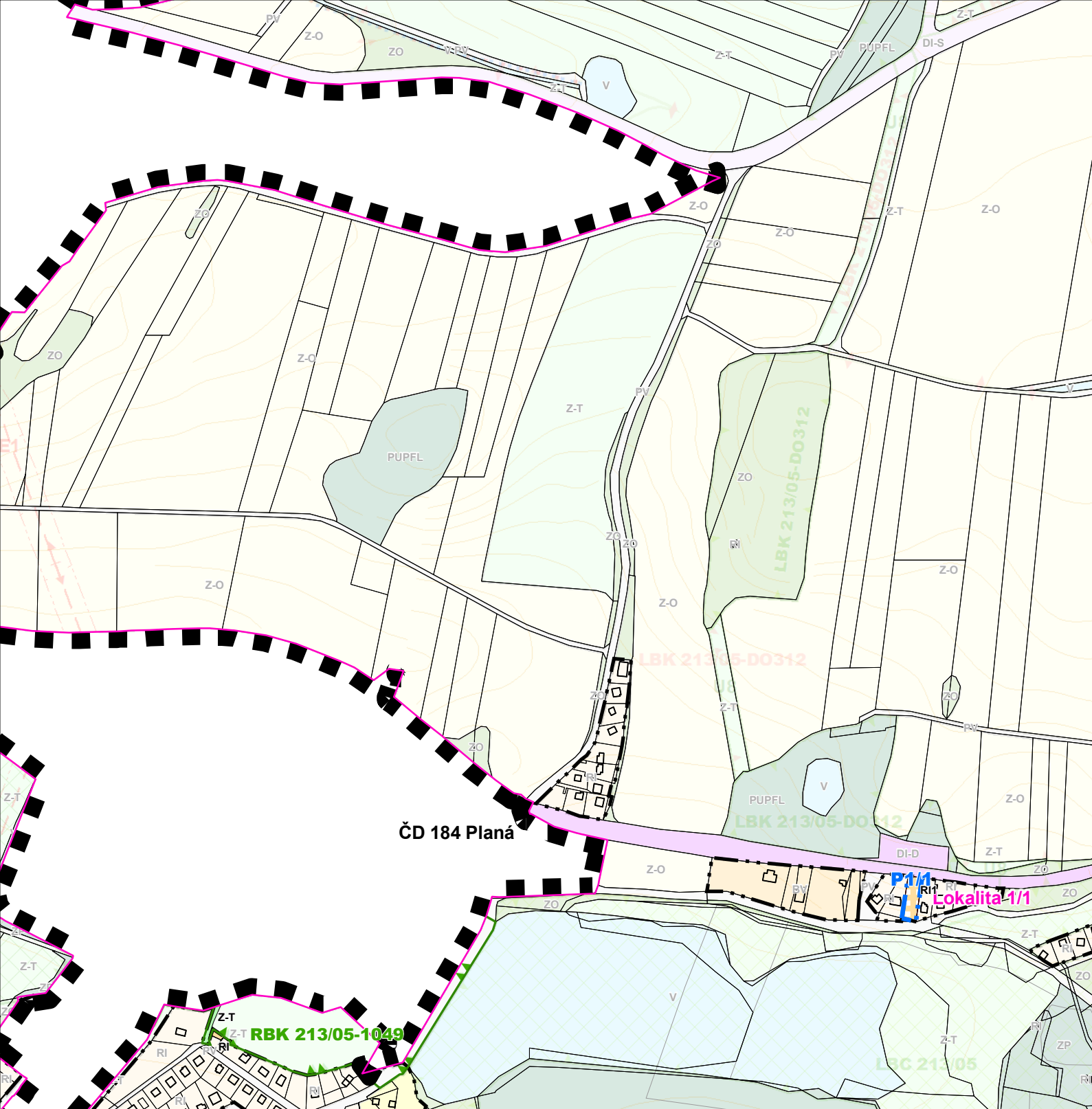
HRANICE A INDEXY ZASTAVITELNÝCH
PLOCH - ZMĚNA č.1



HRANICE A INDEXY PLOCH
PŘESTAVBY - ZMĚNA č.1



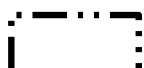




HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



HRANICE ZASTAVĚNÉHO
ÚZEMÍ K 31.8.2023



HRANICE A INDEXY
ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- ZMĚNA č.1



HRANICE A INDEXY
PLOCH PŘESTAVBY
- ZMĚNA č.1



INDEXY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH
STAVEB A OPATŘENÍ

K5 V2 P3

PLYNOVOD STL



STOKA JEDNOTNÉ KANALIZACE



VODOVODNÍ ŘAD



REGIONÁLNÍ BIODORODOR
FUNKČNÍ



STAV

NÁVRH

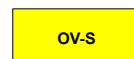
PLOCHY
STABILIZOVANÉ

PLOCHY
ZMĚN

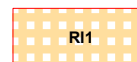
PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH
- VENKOVSKÉ (BV)



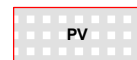
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
- TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ (OV-S)



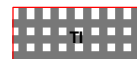
PLOCHY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI (RI, RI1)



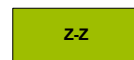
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PV)



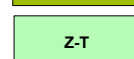
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)



PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY A SADY (Z-Z)

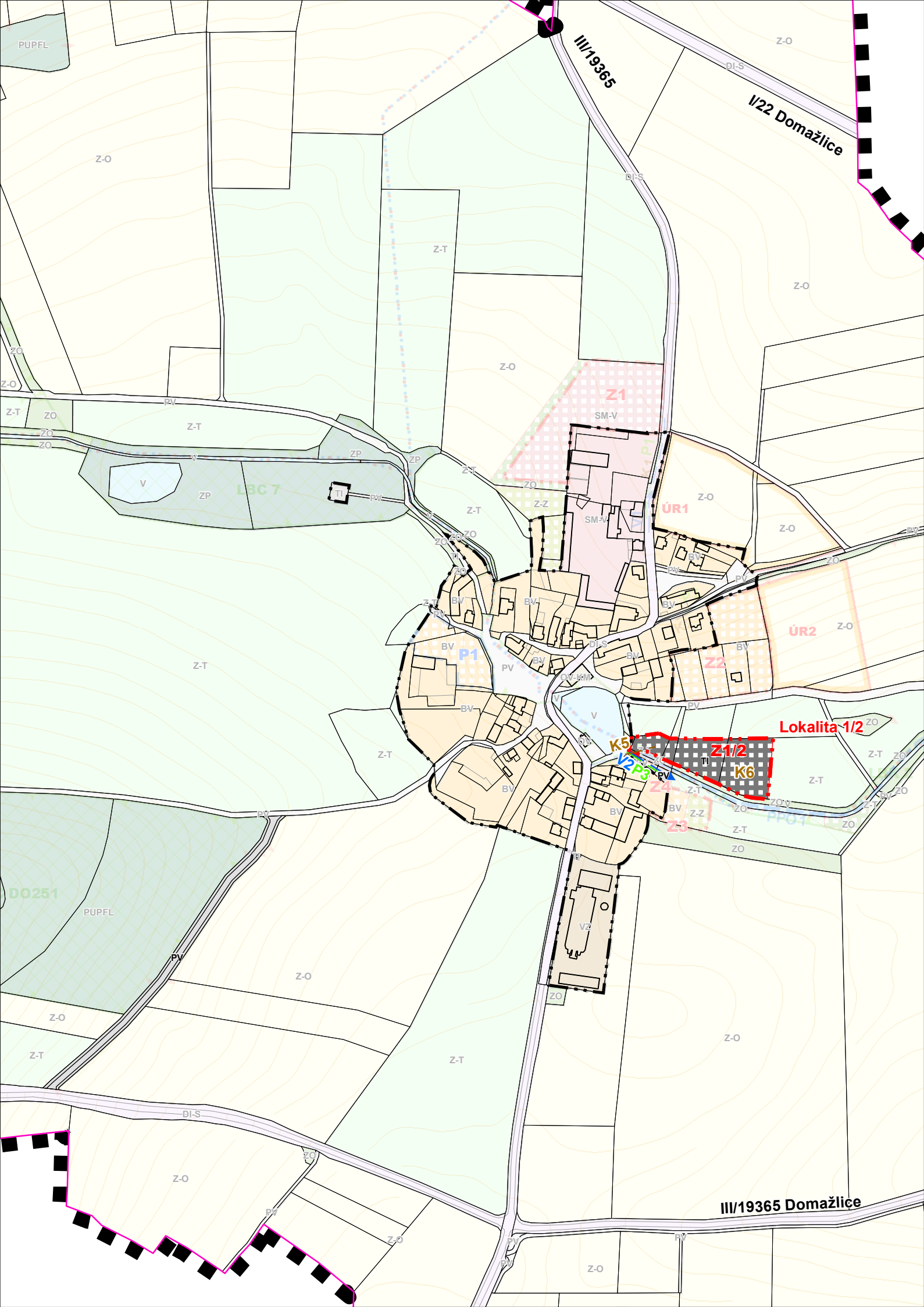


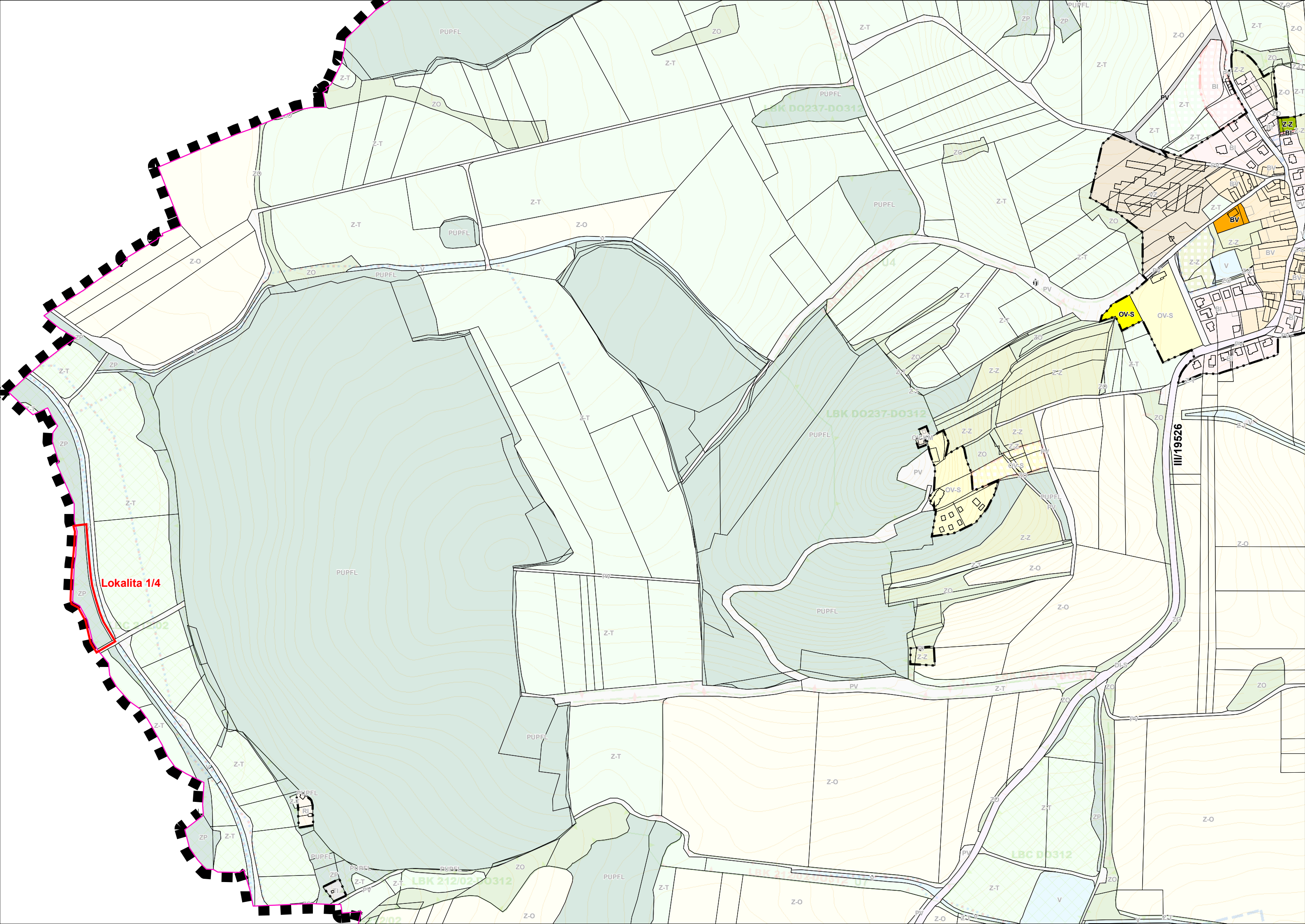
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ
POROSTY, LOUKY A PASTVINY (Z-T)

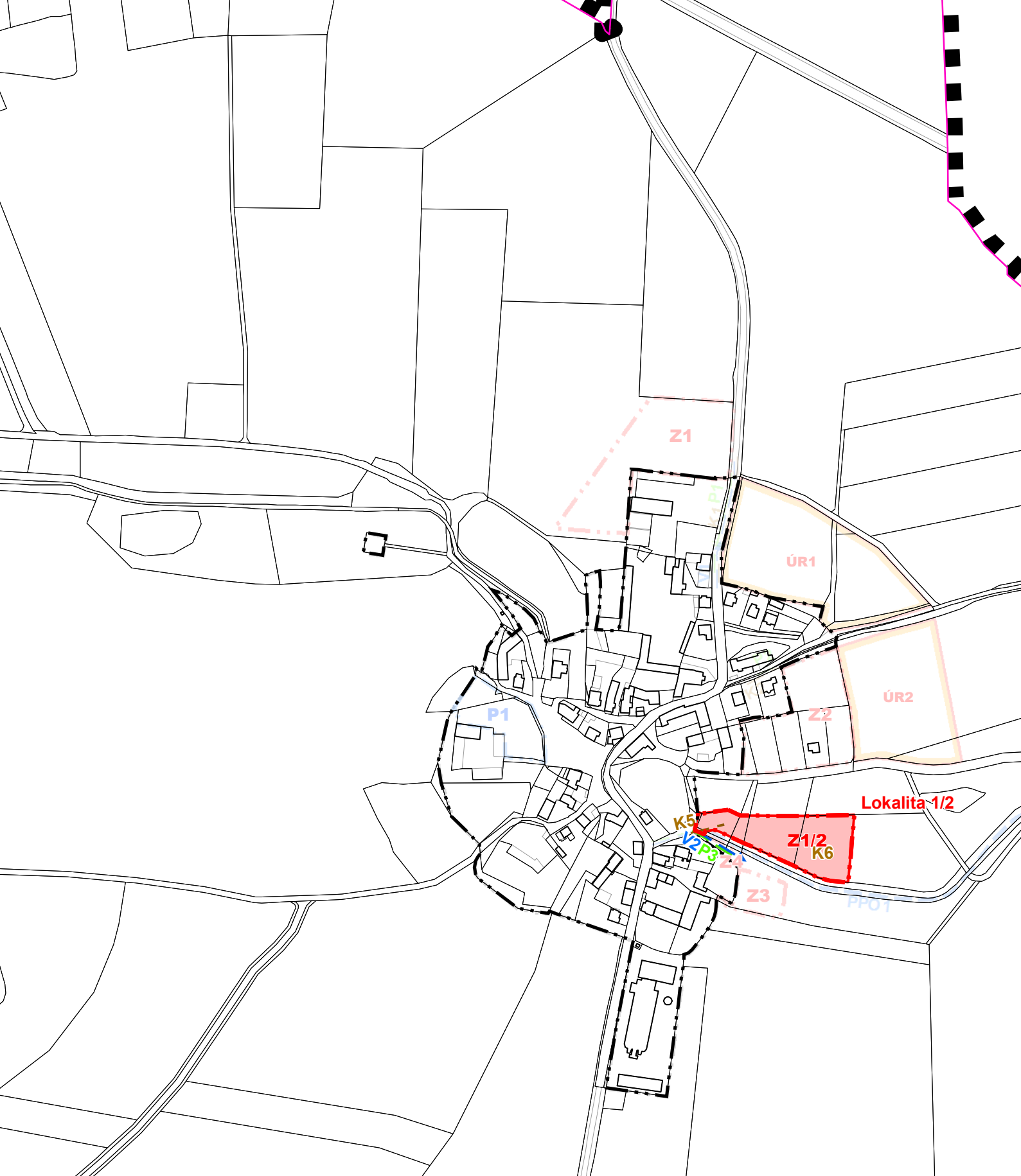


ZMĚNA č.1 ÚP ÚJEZD

2. HLAVNÍ VÝKRES 1 : 5 000







NÁVRH

PLYNOVOD STL

P3

ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD

K6

STOKA JEDNOTNÉ KANALIZACE

K5

VODOVODNÍ ŘAD

V2

STAV

NÁVRH

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

■ ■ ■

HRANICE ZASTAVĚNÉHO
ÚZEMÍ K 31.8.2023

■ ■ ■

HRANICE A INDEXY
ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- ZMĚNA č.1

Z1/2

ZMĚNA č.1 ÚP ÚJEZD

3. VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB,
OPATŘENÍ A ASANACÍ 1 : 5 000

II. Obsah odůvodnění Změny č.1 územního plánu Újezd

a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	str.11
b) Vyhodnocení splnění požadavků Zadání, vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu	str.13
c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	str.13
d) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	str.13
e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	str.16
f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	str.18
g) Postup při pořízení územního plánu.....	str.18
h) Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst.4.....	str.20
i) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5.....	str.21
j) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	str.21
k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	str.22
l) Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění.....	str.22
m) Vyhodnocení připomínek.....	str.22
n) Text územního plánu s vyznačením změn.....	str.27

IIB. Grafická část

4) Koordinační výkres.....	1 : 5.000
5) Výkres širších vztahů (str.12 textové části Odůvodnění).....	1 : 100.000
6) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.....	1 : 5.000

a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Z hlediska širších vztahů nemá Změna č.1 ÚP Újezd vzhledem ke svému obsahu žádné dopady na sousední území, výjimkou je návrh využití ploch přírodní zeleně také pro umístění ploch veřejného prostranství na hranici katastrálního území Trhanov pro obsluhu areálu v tomto katastru.

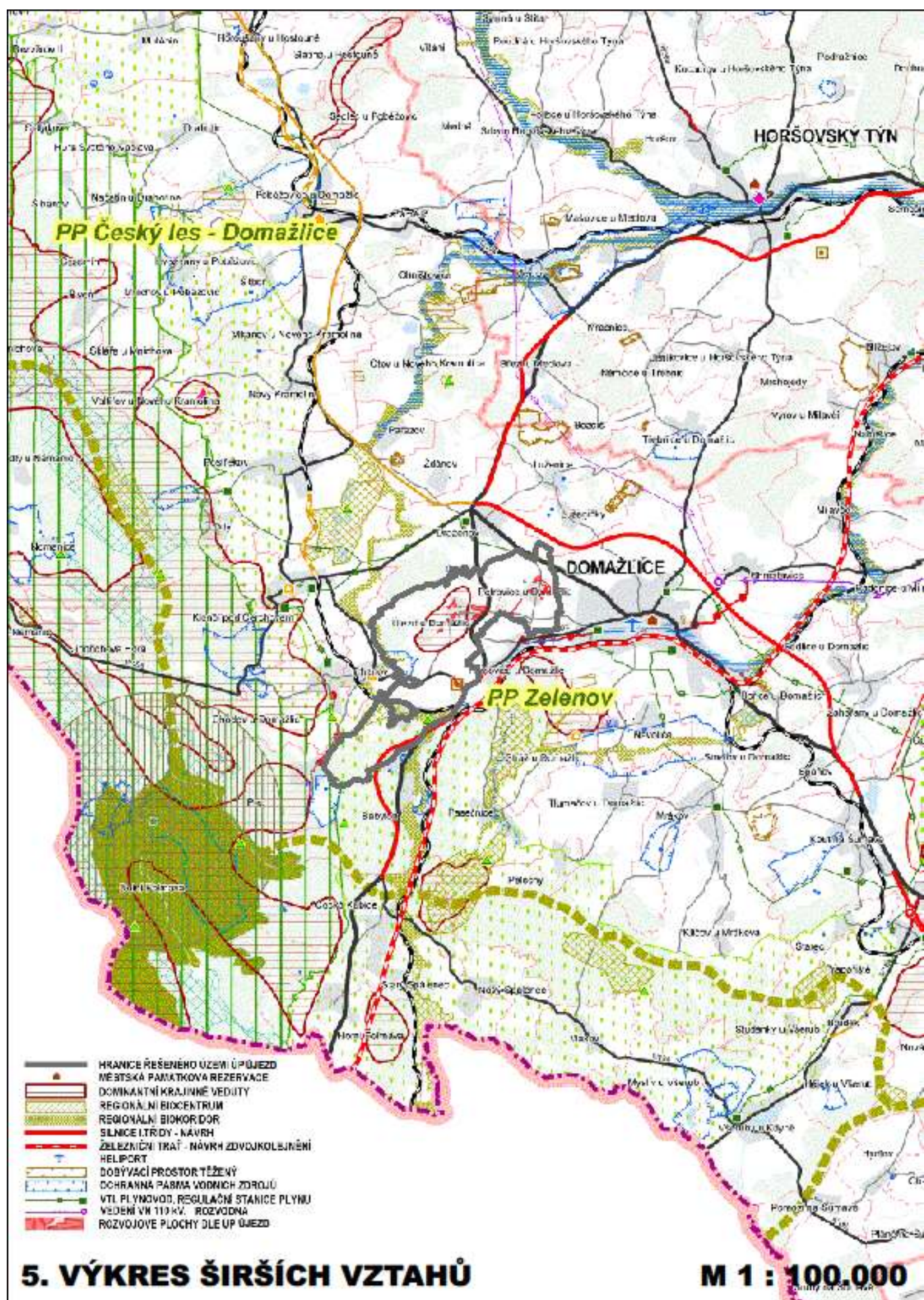
Podle Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR, schválené usnesením vlády ČR č.929 dne 20.7.2009, resp. Aktualizace č.1 schválené usnesením vlády ČR č.276 dne 15.4.2015, Aktualizace č.2 schválené usnesením vlády ČR č.249 z 30.9.2019, Aktualizace č.3 schválené usnesením vlády ČR č.250 z 30.9.2019, Aktualizace č.5 schválené usnesením vlády ČR č.149 dne 10.9.2020 a Aktualizace č.4, která nabyla účinnosti dne 1.9.2021 se Újezd nenachází v žádné vymezené rozvojové či specifické oblasti nebo na rozvojové ose a z této celorepublikové dokumentace pro řešení Změny č.1 ÚP Újezd nevyplývají žádné konkrétní povinnosti ani úkoly, definované republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou v dokumentaci zohledněny.

Zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 10.3.2014 na svém 8. jednání vydalo usnesením č.437/14 Aktualizaci č.1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK, účinnost od 1.4.2014), které byly původně vydány Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2.9.2008 usnesením č.834/08 s nabytím právní moci 17.10.2008. Tyto dokumentace upřesnily vymezení celorepublikových rozvojových a specifických oblastí a rozvojových os – zde vymezily nadmístní rozvojové osy OR4 Plzeň – Domažlice – hranice ČR a OR7 Domažlice – Klatovy, na jejichž křížení je vymezeno rozvojové území RO1 Domažlice, které zahrnuje celé řešené území obce Újezd vč. Petrovic. Cílem vymezení rozvojového území je vytvářet územní předpoklady dalšího vyváženého rozvoje osídlení při zachování tradičních hodnot území a zvyšování atraktivity bydlení při využití vnitřních rezerv – Změnou č.1 ÚP Újezd je v souladu s prioritou potvrzen další rozvoj zejména obytné zástavby v návaznosti na předchozí ÚPD.

Aktualizace č.2 ZÚR PK schválená usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č.815/18 dne 10.9.2018 s nabytím účinnosti 29.9.2018 a Aktualizace č.4 ZÚR PK schválená usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č.920/18 dne 17.12.2018 s nabytím účinnosti 24.1.2019 řeší pouze liniové stavby na území kraje mimo území řešené Změnou č.1 ÚP Újezd a nemají tedy na ni žádný dopad.

Změna č.1 ÚP Újezd respektuje zásady územního plánování vyplývající ze ZÚR PK v aktuálním znění, včetně respektování nadmístních limit, hodnot a požadavků na prostorové uspořádání a rozvoj sídelní struktury (bod 2.2.1), ochranu krajinných hodnot (bod 2.2.4.) i ochranu a využití přírody a krajiny (bod 9.4).

Pozn. : výkres širších vztahů je zhotoven na podkladě Koordinačního výkresu AZÚR Plzeňského kraje (viz výše) s vyznačením řešeného území, limit využití území a tras nadřazeného systému DTI a ÚSES



b) Vyhodnocení splnění požadavků Zadání, vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu

Změna č.1 ÚP Újezd je zpracována na základě „Obsahu Změny č.1 ÚP Újezd pro zkrácený postup pořízení“ (Bc. Jiří Pivoňka, DiS., Odbor výstavby a územního plánování MěÚ Domažlice), schváleného usnesením Zastupitelstva obce Újezd dne 23.06.2022, bod č.71 s tím, že do územního plánu budou doplněny zastavitelné plochy Z1/2, Z1/3, Z1/4 a přestavbová plocha P1/1, resp. upraveny podmínky jejich využití.

Zpracovatel prověřil a vyhodnotil uplatněné požadavky navrhovatelů z hlediska souladu s nadřazenou ÚPD, limit využití území a celkové urbanistické koncepce řešení ÚP Újezd a v požadovaném rozsahu pak všechny tyto požadavky zapracoval do návrhu Změny č.1 ÚP Újezd.

c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č.1 ÚP Újezd neobsahuje žádné nadmístní záměry, které by nebyly řešeny v ZÚR Plzeňského kraje.

d) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Územní plán Újezd nabyl účinnosti dne 2.9. 2019 a zde vymezené zastavěné území k 31.8.2019 je Změnou č.1 aktualizováno k 31.3.2023 stejně tak, jako plochy s rozdílným způsobem využití dle aktuálního stavu KN a jejich současného využití.

Změnou č.1 ÚP Újezd jsou do územního plánu doplněna zastavitelná plocha Z1/2 a přestavbová plocha P1/1 včetně podmínek jejich využití, a to na základě „Obsahu Změny č.1 ÚP Újezd pro zkrácený postup pořízení“ (viz kapitola b), schváleného usnesením Zastupitelstva obce Újezd dne 23.06.2022, bod č.71.

Všechny lokality změn jsou označeny indexy uvedenými v grafické i textové části Změny č.1 ÚP Újezd, tj.1 (číslice před lomítkem) a zároveň i pořadovým číslem lokality/žádosti v rámci této změny dle schváleného „Obsahu Změny č.1 ÚP Újezd pro zkrácený postup pořízení“ (číslo za lomítkem) a takto jsou zobrazeny v Hlavním výkrese č.2, resp. Koordinačním výkrese č.4, kde je návrh rozvoje území konfrontován s limitami využití území, které znázorňují jednotlivá správní rozhodnutí, týkající se zejména ochrany území a jeho hodnot.

Celková urbanistická koncepce rozvoje území založená v platném územním plánu není Změnou č.1 ÚP Újezd narušena ani měněna, jsou zde zapracovány všechny požadavky, které byly kladně prověřeny v rámci projednání :

Lokalita P1/1

- požadavek na vymezení plochy přestavby na pozemku parcelní číslo 1389/2 v k.ú. Újezd u Domažlic ze stávající plochy individuální rekreace (RI) na plochu bydlení v rodinných domech – venkovské (BV), nebo upravit podmínky prostorového uspořádání stávající plochy individuální rekreace (RI)

- s ohledem na již realizovanou stavbu (viz foto) a významné zastavění předmětného pozemku bez příslušného oprávnění byl uplatněný požadavek řešení úpravou podmínek prostorového uspořádání výhradně pro tento pozemek / lokalitu tak, že zde byla vymezena plocha přestavby P1/1 s funkčním využitím „plocha individuální rekreace (RI1)“, pro kterou jsou připuštěny podmínky již realizovaného zastavění, tj. že výměra zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci nepřesáhne 120 m² a zastavěnost pozemku stavbami max. 40%, minimální podíl zeleně na rostlém terénu bude 40% předmětné plochy.
- další podmínkou pro využití předmětné plochy je respektování požadavků vyplývajících v umístění v ochranném pásmu dráhy pásmu 50m od okraje lesa



Lokalita Z1/2

- záměr vymezení zastavitelné plochy technické infrastruktury (TI) pro umístění centrální ČOV včetně dopravního napojení na místní komunikaci na pozemcích parcelní čísla : 440/6, 440/11, 686, 691 v k.ú. Petrovice u Domažlic dle zpracované DÚR, přičemž některé nezbytné liniové stavby navrhovaného vodohospodářského zařízení ČOV a místní komunikace se částečně dotýkají funkčního lokálního biokoridoru LBK 2.
- pro uvedený záměr je vymezena plocha technické infrastruktury (TI) v požadovaném rozsahu, neboť minimální zásahy do vymezeného LBK nejsou v rozporu s jeho využitím a ochranou – viz kapitola e) ÚP Újezd (podmíněně přípustné :nezbytně nutné liniové stavby a vodohospodářské zařízení (ČOV atd.) pouze ve výjimečných případech, přičemž umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra).



Lokalita 1/4

- záměr k vymezení plochy pro umístění zpevněné mlatové cesty celkové šíře 2,0 metru s únosností pouze pro imobilní klienty připoutané na invalidní vozík, pěší, cyklisty a výhledově odstavné mlatové plochy na pozemcích parcelní čísla: 2962 a část 3284 v k.ú. Újezd u Domažlic, přičemž zpevněná mlatová komunikace má být funkčně napojena na pozemek parcelní číslo 94/20 v k.ú. Trhanov, kde se nachází domov pro seniory se zvláštním režimem Vital life z.s.
- pro daný záměr je v souladu s podmíněně přípustným využitím ploch přírodní zeleně (ZP) dle kapitoly f) ÚP Újezd připuštěno umístění pěší komunikace, příp. manipulační odstavné plochy v rozsahu max. 30% vymezené části pozemku parcelní číslo 2962 tak, aby se umožnilo napojení pozemku parcelní číslo 94/20 v k.ú. Trhanov na stávající účelovou komunikaci a přitom nebyla ohrožena funkčnost vymezeného lokálního biocentra LBC 212/02 a chráněné plochy údolní nivy v nezastavěném území ve funkční ploše zeleně přírodního charakteru (ZP)
- s ohledem na zachování funkčnosti LBC 212/02 je podmínkou před realizací pěší stezky, příp. manipulační odstavné plochy, předchozí realizace potřebných kompenzačních opatření, např. výsadbu zeleně (keře a místní druhy stromů) dle požadavků příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny



V souladu s platnými předpisy byla aktualizována hranice zastavěného území k 31.1.2023 a všechny využití rozvojové plochy byly převedeny do ploch stabilizovaných.

Vzhledem k rozsahu a umístění jednotlivých zastavitelných a přestavbových ploch není stanovena etapizace kromě požadavku předchozí realizace potřebných kompenzačních opatření, např. výsadby zeleně (keře a místní druhy stromů) dle požadavků příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny v lokalitě 1/4.

Změna č.1 ÚP Újezd se přímo nedotýká žádných zvláště chráněných území přírody, nemovitých kulturních památek ani území s archeologickými nálezy.

Na základě pokynu pořizovatele byla na podkladě vydaného opatření stavebního úřadu „Dodatečné povolení k obnově RBK a vydání souhlasu sdělením pozemku“ upravena v minimálním rozsahu hranice RBK 213/05-10 dle předloženého GP, neboť po dohodě s budoucím vlastníkem pozemku došlo k uklizení pozemku od stavebních sutí, odborné revitalizaci území a rozdělení původního pozemku parc.č. 2161/1, kdy vzniká nový pozemek parc.č. 2161/16 (pozemek RBK) a bude zajištěn pouze pěší přístup na část pozemku s funkcí Z-Z. Zastavěná plocha RI bude zmenšena, viz. zmenšený pozemek 2161/1 se stavební parc.č. 431.

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

Změna č.1 ÚP Újezd bude mít dopad na pozemky vedené jako zemědělská půda.

Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětímístným číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy. Rozvojem obce plánovaným v rámci návrhu jsou postiženy půdy BPEJ 7.32.11, 7.32.14, 7.50.11, 7.67.01 a 7.72.01. Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatických regionů

7 – klimatický region MT4 – mírně teplý, vlhký

Charakteristiky hlavních půdních jednotek

- 32 - Kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných, minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu.
- 50 – Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (které nejsou v HPJ 48,49), středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření.
- 67 – Gleje modální na různých substrátech často vrstevnatě uložených, v polohách širokých depresí a rovinných celků, středně těžké až těžké, při vodních tocích závislé na výšce hladiny toku, zaplavované, těžko odvodnitelné.
- 72 – Gleje fluvické zrašelinělé a gleje fluvické histické na nivních uloženinách, středně těžké až velmi těžké, trvale pod vlivem hladiny vody v toku.

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

- 0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí
- 1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

- 1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká
- 4 – středně skeletovitá, hluboká, středně hluboká

Půdy jsou podle BPEJ dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy. Pozemky navržené Změnou č.1 ÚP Újezd k rozvoji jsou tvořeny z 2,48 % půdami II. třídy ochrany, z 3,63 % půdami III. třídy ochrany (viz dále ¹⁾) a z 93,89 % půdami V. třídy ochrany. Rozvoj obce dle návrhu Změny č.1 ÚP Újezd nepostihuje plochy zemědělské půdy s investicemi do půdy. Celkový hodnocený zábor zemědělských půd vyvolaný Změnou č.1 ÚP Újezd 1,3488 ha.

Poznámka : ¹⁾ Ve skutečnosti se nejedná o nový zábor ZPF, protože stávající zahrada je již užívána jako rekreační plocha a aktuálně i zastavěna – Změnou č.1 ÚP Újezd jsou pouze upřesněny podmínky pro využití této plochy.

Urbanistický návrh respektuje zásadu, aby plánovaná zástavba byla navrhována zejména uvnitř, resp. na navazujícím okraji zastavěného území či na plochách ostatních. Půdy chráněných tříd tvoří jen minimální část dotčených ploch, souvislých pozemků určených k zástavbě. Nově navrhované rozvojové plochy neovlivňují organizaci zemědělského půdního fondu.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části, kde je též zakreslena hranice zastavěného území. V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.

Přehled rozvojových ploch s uvedením záborů půd

lokalita	způsob využití	plocha lokality (dle KN) [ha]	parcely (dle KN)	plocha záboru parcel dle KN [ha]	BPEJ (dle KN)	třída ochrany	výměra záboru zem. půdy dle BPEJ [ha]	druh pozemku (dle KN)	Z toho zem. půdy v zastavěném území [ha]	Investice do půdy
k.ú. Újezd u Domažlic										
P1/1	RI1	0,0570	1389/2	0,0570 ¹⁾	7.50.11 7.72.01	3 5	0,0489 0,0081	zahrada zahrada	0,0570 ¹⁾	
k.ú. Petrovice u Domažlic										
Z1/2	TI	0,6871	440/6 440/11 440/16 440/15 686 691	0,0311 0,0798 0,0038 0,0040 0,2256 0,3428	7.67.11 7.67.01 7.67.01 7.67.01 7.67.01 7.67.01	5 5 5 5 5 5	0,0311 0,0798 0,0038 0,0040 0,2256 0,3428	trvalý travní porost trvalý travní porost trvalý travní porost trvalý travní porost trvalý travní porost trvalý travní porost		
Celkem		0,7441		0,7441			0,7441		0,0570	0,0000

Řešené území je součástí povodí 3. řádu Radbuza po Úhlavu, hydrologické pořadí 1-10-02. Převážná část území je součástí povodí 4. řádu Zubřina č.h.p. 1-10-02-044/0, 1-10-02-046/0 a 1-10-02-0451/0. Okraje území odvodňují na jihu toky: Od Valchy č.h.p. 1-10-02-045/0, Nevolický potok č.h.p. 1-10-02-049/0 a Tlumačovský potok č.h.p. 1-10-02-047/0. Severní okraj území odvodňuje: Mračnický potok č.h.p. 1-10-02-031/0 a Podhájský potok č.h.p. 1-10-02-045/0.

Povodí v řešeném území



(zdroj: https://heis.vuv.cz/data/webmap/isapi.dll?map=mp_heis_voda&TMPL=AJAX_MAIN&IFRAME=1&LEGEND_HIDE=0&QUERY_SELECTION=1&FULLTEXT_CHECKED=1, © VÚV TGM, v.v.i., © ČÚZK)

Navrhovaný rozvoj bude znamenat dílčí rozšíření zpevněných ploch, což může mít/- negativní důsledky na retenci vody v území, a proto je nutné v maximální míře využívat v území zasakování srážkových vod do půdy. Navrhované funkční využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd.

Vyhodnocení záborů PUPFL

Změna č.1 ÚP Újezd nepředpokládá zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) ani nezasahuje do vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa.

f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vč. výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Podle stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí č.j.: PK-ŽP/19867 ze dne 02.12. 2021 „Změna č. 1 územního plánu Újezd nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí“ a zároveň jako příslušný orgán k posuzování vlivů na životní prostředí „Pro změnu č.1 ÚP Újezd nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí (vyhodnocení SEA) podle § 10i zákona o posuzování vlivů.“

V souladu s výše uvedenými stanovisky a vzhledem k obsahu a rozsahu Změny č.1 ÚP Újezd tedy není zpracováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí ani udržitelný rozvoj území.

g) Postup při pořízení územního plánu

Změna č.1 ÚP Újezd je zpracována na základě „Obsahu Změny č.1 ÚP Újezd pro zkrácený postup pořízení“ (Bc. Jiří Pivoňka, DiS., Odbor výstavby a územního plánování MěÚ Domažlice), schváleného usnesením Zastupitelstva obce Újezd dne 23.06.2022, bod č.71, kde jsou podrobně specifikovány požadavky na jednotlivé lokality změny (zastavitelné plochy Z1/2, Z1/3 a Z1/4 a přestavbová plocha P1/1).

Pořizovatel (Městský úřad Domažlice, Odbor výstavby a územního plánování) obdržel 30.10. 2019 od obce Újezd a od navrhovatele Zdeňka Holého (právně zastoupeného Mgr. Soňou Žourkovou, advokátkou se sídlem v Plzni, Malická 11) návrhy na pořízení změny č.1 ÚP Újezd. Pořizovatel posoudil návrh navrhovatele Zdeňka Holého, ve kterém neshledal vážné nedostatky a předložil je k rozhodnutí zastupitelstvu obce k rozhodnutí o pořízení/nepořízení změny územního plánu. Pořizovatel současně ve svém posouzení ze dne 12.11. 2019 nedoporučil obci pořízení změny č.1 ÚP, zejména z důvodu již postavené stavby rekreačního domu o zastavěné ploše 120m² bez vydání příslušných povolení stavebního úřadu. Stavba rekreačního domu dvojnásobně přesahuje maximální povolenou výměru zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci 60m².

Dne 22.11. 2019 pod číslem 105 zastupitelstvo obce Újezd schválilo pořízení změny č.1 ÚP Újezd.

V mezidobí roku 2021 byly ještě obcí Újezd doplněny další návrhy obce a dalších fyzických osob o pořízení změny ÚP.

Pořizovatel shrnul všechny obdržené návrhy na změnu č.1 ÚP Újezd v „Požadavcích na obsah změny č.1 ÚP Újezd - pro zkrácený postup pořízení ze dne 05.11.2021.

Příslušný krajský úřad ve svém stanovisku č.j. : PK-ŽP/19867/21 ze dne 02.12.2021 k požadavkům změny č.1 ÚP Újezd, vyloučil vliv územního plánu na evrop-

sky významnou lokalitu či ptačí oblasti a nepožadoval zpracování posouzení vyhodnocení vlivů návrhu změny č.1 územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí (tzv. SEA) podle §10i zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Zastupitelstvo obce Újezd dne 23.06.2022, bodem č.71 schválilo obsah změny č.1 ÚP Újezd, kde jsou podrobně specifikovány požadavky na jednotlivé lokality změny (zastavitelné plochy Z1/2, Z1/3 a Z1/4 a přestavbová plocha P1/1) a pořízení změny zkráceným postupem dle §55b odstavce 1 stavebního zákona.

Starosta obce Václav Kalčík schválen jako určený zastupitel obce spolupracující s pořizovatelem při pořizování změny č.1 ÚP Újezd.

Požadavky na obsah změny č.1 ÚP Újezd byly bezodkladně předány vybranému zpracovateli (Ing. arch. Petr Vávra) jako podklad pro vypracování návrhu změny č.1 ÚP.

Změna č.1 ÚP Újezd byla projednávána zkráceným postupem dle § 55b stavebního zákona. Pořizovatel po zpracování návrhu změny oznámil zahájení řízení o ÚP a stanovil termín veřejného projednání změny č.1 ÚP, které proběhlo dne 03.04.2023 na obecním úřadě Újezd č.p.54. Námitky proti návrhu změny ÚP mohli podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávnění investoři a zástupci veřejnosti. Zároveň pořizovatel upozornil, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle předchozí věty námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

V rámci veřejného projednání změny č.1 ÚP Újezd v zákonem stanovené lhůtě nebyly námitky uplatněny.

Krajský úřad Plzeňského kraje-odbor životního prostředí stanoviskem ze dne 28.3.2023 vydaným pod č.j. PK-ŽP/4416/23 nesouhlasil s návrhem zastavitelné plochy Z1/3 pro bydlení, neboť nebyla prokázána nezbytnost požadovaného záboru ZPF, a to zejména s ohledem na stávající nevyužité zastavitelné plochy pro obytné funkce. Kromě tohoto nesouhlasného stanoviska byla v rámci probíhajícího řízení o dodatečné povolení stavby rekreačního domu na parc.č. 189/2 v .ú. Újezd u Domažlic stavebníkem doplněna dokumentace skutečného provedení stavby a s tím došlo i k aktualizaci podmínek prostorového uspořádání u nově vymezené ploše pro individuální rekreaci (R11).

Pořizovatel zpracoval dne 21.4.2023 pokyny k úpravě návrhu pro opakované veřejné projednání, které předal zpracovateli.

Z důvodů podstatných úprav projednávaného návrhu změny č.1 ÚP Újezd pořizovatel oznámil opakované veřejné projednání pouze upravených částí návrhu změny č.1 ÚP Újezd ve smyslu § 52 odst. 1 a § 53 odst.2 stavebního zákona. To proběhlo dne 26.06.2023 v zasedací místnosti obecního úřadu v Újezdě č.p. 54.

V rámci opakovaného veřejného projednání změny č.1 ÚP nebyly v zákonem stanovené lhůtě uplatněny námitky ani připomínky.

Krajský úřad Plzeňského kraje-odbor životního prostředí stanoviskem ze dne 28.6.2023 vydaným pod č.j. PK-ŽP/8884/23 již souhlasil s návrhem změny č.1 z důvodu významné plošné redukce záboru zemědělské půdy. Nad rámec zastavěného území byla vymezena nová zastavitelná plocha pro technickou infrastrukturu-centrální ČOV, která je současně veřejně prospěšnou stavbou.

Zpráva o jeho projednání návrhu změny č.1 ÚP včetně uplatněných stanovisek, připomínek a výsledků konzultací byla předložena Krajskému úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje, který posoudil návrh změny č.1 ÚP ve smyslu ust. §55b odst. 4 stavebního zákona a konstatoval, že neshledal nedostatky z hledisek stanovených v §55b odst.4 stavebního zákona, které by bránily pokračovat v řízení o změně č.1 ÚP Újezd. Posouzení bylo vydáno dne 04.08.2023 pod č.j. PK-RR/3535/23, Mgr. Zuzana Paroubková.

Ve spolupráci s určeným zastupitelem pořizovatel vyhodnotil výsledky všech projednání, přezkoumal soulad návrhu ÚP s §53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a dle ust. §54 odst.1 stavebního zákona předložil zastupitelstvu obce návrh na vydání změny č.1 ÚP Újezd s jeho odůvodněním.

Změna č.1 ÚP Újezd se vydala za použití ustanovení §43 odst.4 stavebního zákona formou opatření obecné povahy v souladu s ustanovením §173 odst. 1 správního řádu. Změna ÚP a úplné znění územního plánu po této změně v souladu s § 55c stavebního zákona obec doručila veřejnou vyhláškou. Dnem doručení změny ÚP a úplného znění nabyla změna účinnosti. Po nabytí účinnosti je změna ÚP závazná pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí.

h) Výsledek přezkoumání územního plánu

h 1) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad změny č.1 ÚP Újezd s Politikou územního rozvoje (PÚR) ČR 2008, respektive její poslední schválenou Aktualizací č.4, která nabyla účinnosti dne 1.9.2021 a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, tj. ZÚR PK, respektive s aktualizací č.4 ZÚR PK, která zahrnuje úplné znění po aktualizaci č.4 ZÚR PK s účinností od 24.01.2019 je doložen a podrobně vyhodnocen v kapitole a) tohoto Odůvodnění.

h 2) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č.1 ÚP Újezd respektuje úkoly územního plánování uvedené v §19 stavebního zákona, jejichž jednotlivé dílčí řešení je podle své povahy součástí jednotlivých odpovídajících kapitol územního plánu, resp. jeho Odůvodnění. Současně jsou naplněny všechny cíle územního plánování uvedené v §18 stavebního zákona, neboť jsou vytvořeny předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Tuto skutečnost dokládá zejména návrh rozvoje území při ochraně a rozvoji jeho hodnot, která vychází ze systémového pojetí navržené a koordinované urbanistické koncepce s cílem zajistit kontinuitu rozvoje sídelní struktury při maximálním respektování požadavku na ochranu nezastavěného území. Změna č.1 ÚP Újezd je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

h 3) Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č.1 ÚP Újezd je obsahem i postupem projednání v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), vyhlášky 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů.

Změna č.1 ÚP Újezd je zpracována autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č.360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů v souladu s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

Změna č.1 ÚP Újezd obsahuje textovou i grafickou část a obsahově respektuje přílohu č.7 vyhlášky 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č.458/2012 Sb. o územně analytic-

kých podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Změna č.1 ÚP Újezd je zpracovávána na podkladu katastrální mapy a Základní mapy České republiky s výškopisným a polohopisným zaměřením, respektuje a využívá jako základní podklad ÚAP ORP Domažlice a ÚAP Plzeňského kraje.

Změna č.1 ÚP Újezd je tak svým účelem, obsahem, procesním průběhem pořízení a způsobem zpracování v souladu s výše uvedenými požadavky a rovněž v souladu s ustanoveními § 3 a 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a s přílohou č. 7 k této vyhlášce. Územní plán naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu sídel a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

h 4) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č.1 ÚP Újezd byla zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů. V rámci projednávání obsahu zadání Změny č.1 ÚP Újezd byl obeslán příslušný orgán ochrany přírody a krajiny k vydání stanoviska.

V rámci veřejného projednání návrhu Změny č.1 ÚP Újezd byla uplatněna souhlasná stanoviska a nesouhlasné stanovisko orgánu ZPF. V důsledku toho proběhlo opakované veřejné projednání návrhu Změny č.1 ÚP Újezd, ke kterému byly uplatněny souhlasná stanoviska a stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny (MěÚ Domažlice) s podmínkou.

K řešení rozporu během projednávání Změny č.1 ÚP Újezd nedošlo.

i) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, vydal dne 2.12.2021 stanovisko č.j.: PK-ŽP/19867 : „Pro změnu č. 1 ÚP Újezd nepožadujeme zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí (vyhodnocení SEA) podle § 10i zákona o posuzování vlivů.“

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

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, ve stanovisku č.j. PK-ŽP/19867 ze dne 2.12. 2021 nepožadoval posouzení z hlediska vlivů Změny č.1 ÚP Újezd na životní prostředí podle §10i zákona o posuzování vlivů.

**k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území
a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Územním plánem Újezd bylo vymezeno celkem 17,85ha rozvojových ploch vyvolávajících zábor ZPF a od jeho vydání (účinnost 02.09.2019) bylo zastavěno 1,75ha rozvojových ploch. Návrh změny č.1 ÚP Újezd podle uplatněných požadavků vymezuje nové rozvojové (zastavitelné) plochy o celkové výměře 0,7441 ha, z toho plochu Z1/2 pro technickou infrastrukturu (ČOV) obce Petrovice.

Počet obyvatel k datu (zdroj: ČSÚ) :

1.1.2000	1.1.2005	1.1.2010	1.1.2015	1.1.2020
326	350	379	410	429

V lokalitě 1/4 je pak pouze upřesněn způsob využití nezastavěného území – plochy zeleně přírodní (ZP) a nevyvolá tedy potřebu vymezení zastavitelné plochy a tudíž ani zábor ZPF.

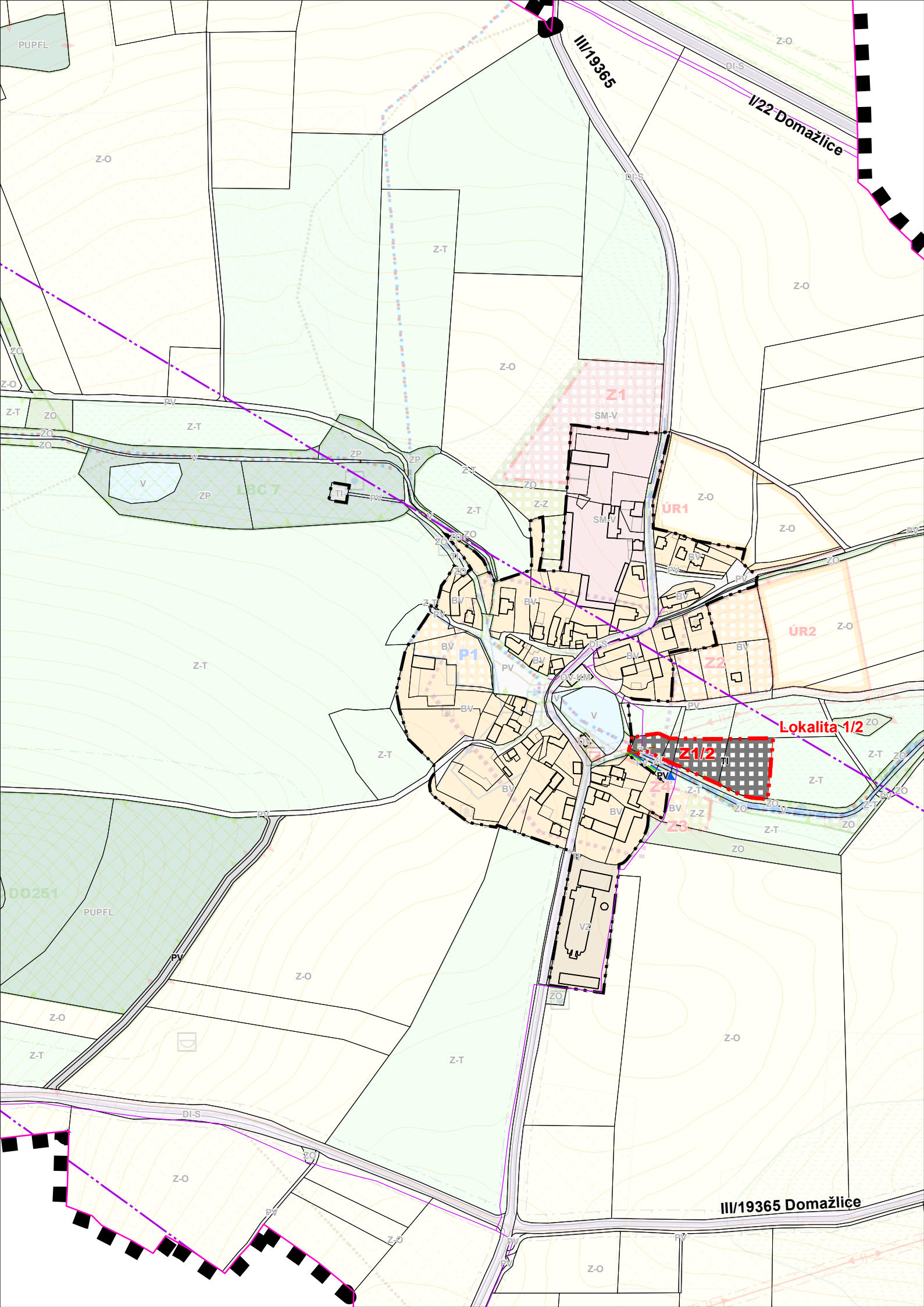
l) Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

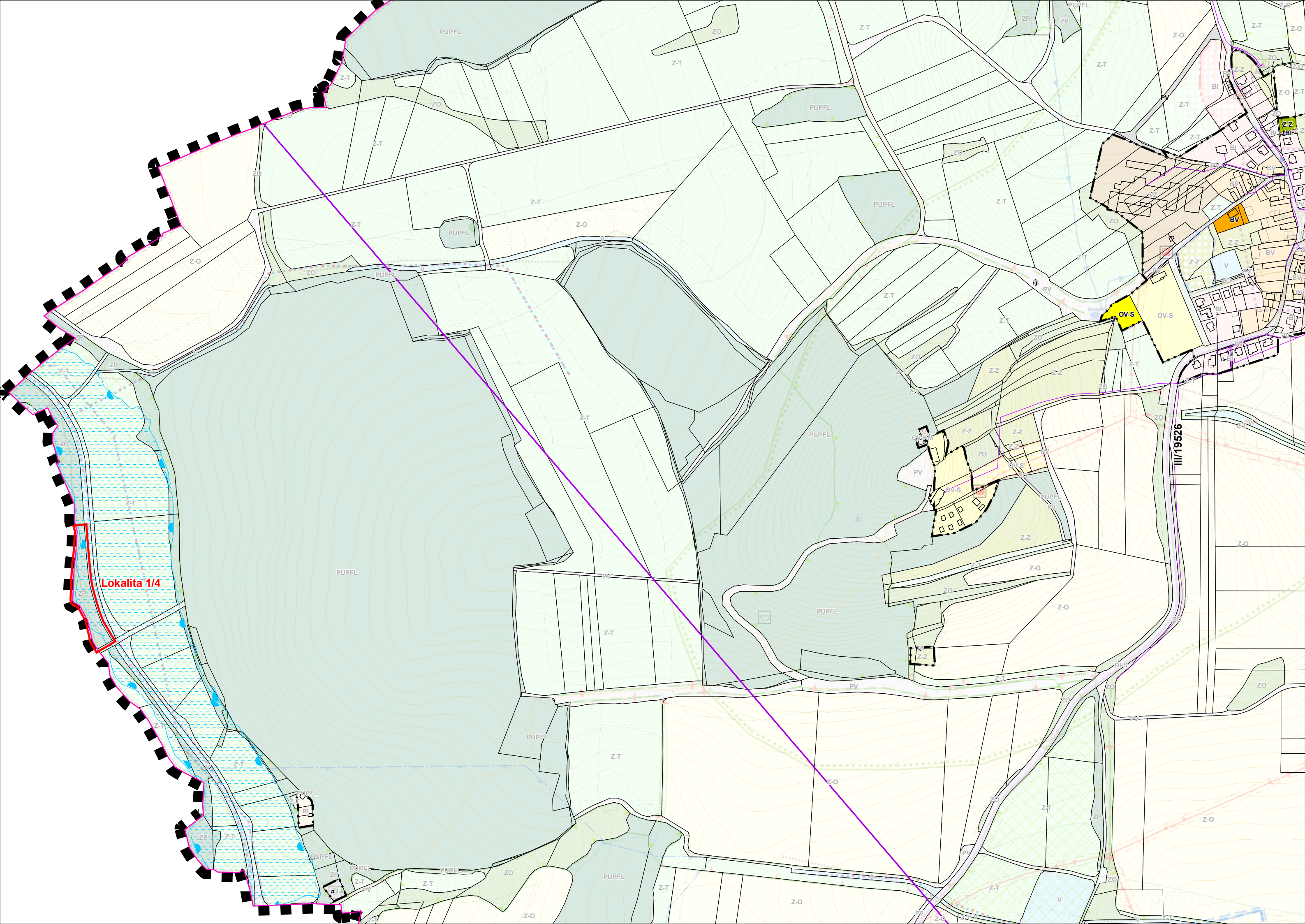
K návrhu změny č.1 ÚP Újezd nebyly uplatněny námitky.

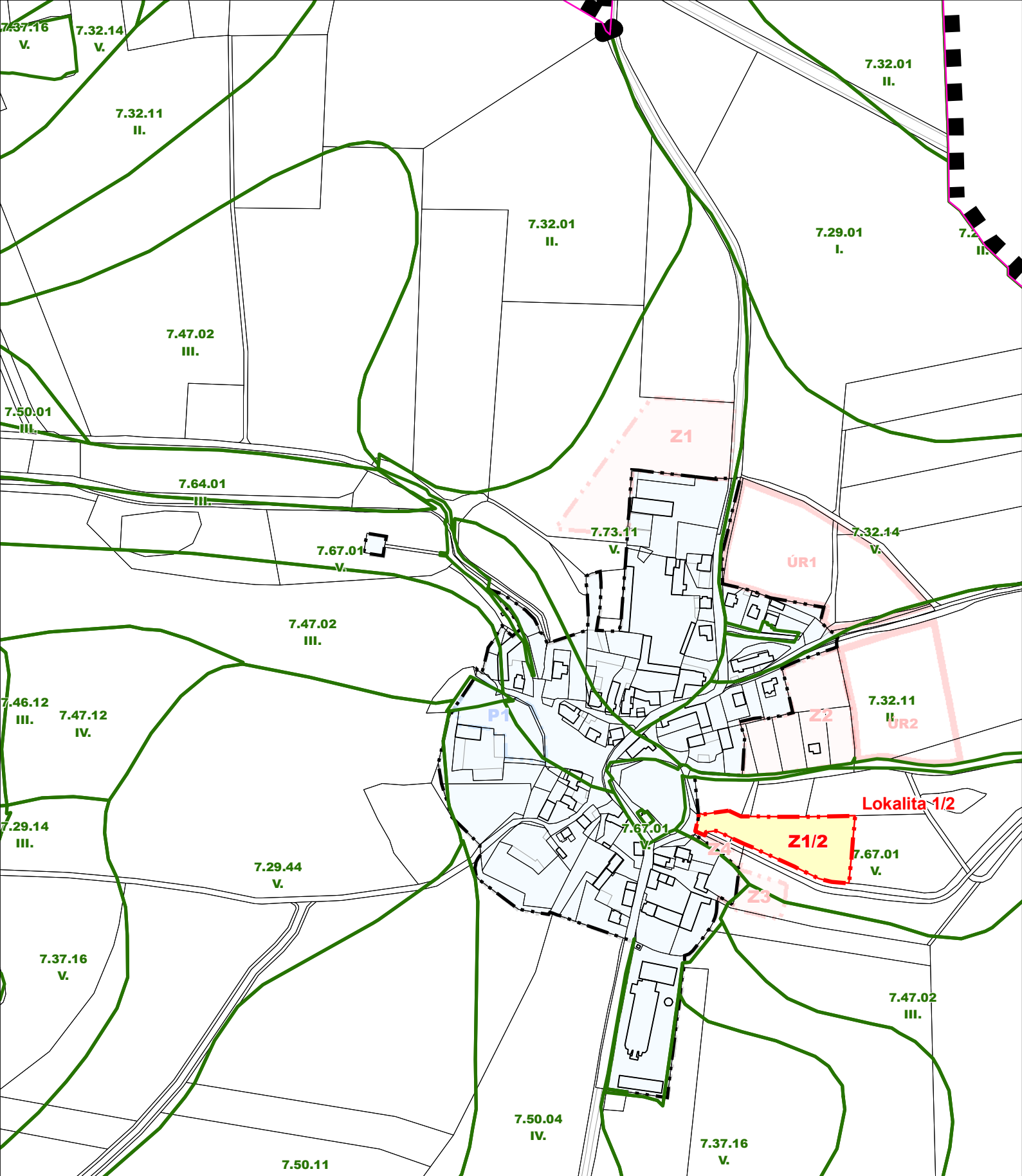
m) Vyhodnocení připomínek

K návrhu změny č.1 ÚP Újezd nebyly uplatněny připomínky.









	STAV	NÁVRH
HRANICE A KÓD BPEJ	1.04.01.	
TŘÍDA OCHRANY ZPF	V.	
HRANICE ZÁBORU ZPF		

	STAV	NÁVRH
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ		
HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 31.8.2023		
HRANICE A INDEXY ZASTAVITELNÝCH PLOCH - ZMĚNA č.1		Z1/2

ZMĚNA č.1 ÚP ÚJEZD

6. VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ
PŮDNÍHO FONDU 1 : 5000

n) Text územního plánu s vyznačením změn

IA. Textová část :

- a) Vymezení zastavěného území.....str.28
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....str.28
- c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....str.29
- d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....str.31
- e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin.....str.34
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....str.37
- 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.....str.48
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....str.49
- i) Stanovení kompenzačních opatření (dle §50 odst.6 Stavebního zákona).....str.49
- j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření.....str.49
- k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....str.49

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno na základě digitálních mapových podkladů aktualizovaných podle průzkumů v terénu a zde ověřeného aktuálního stavu využití území k 31.8.2019, **aktualizováno Změnou č.1 ÚP Újezd k 31.1.2023** a je přehledně vyznačeno ve Výkrese základního členění území, resp. Hlavním výkrese územního plánu (dále ÚP) Újezd.

Hranice vymezuje dvě souvisle zastavěná území sídel Petrovice a Újezd a dále zastavěná území několika samostatných rozsáhlejších lokalit převážně rekreačního charakteru se soustředěnou zástavbou, např. Hrádek, Pila, zastávka Havlovice a nakonec ještě několik samot a dislokovaných lokalit v krajině.

Mimo vymezené zastavěné území a zastavitelné plochy je jakákoli nová výstavba včetně výstavby a rozšiřování chat nepřípustná.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Rozsáhlé správní území Újezda leží cca 3km západně od Domažlic a je tvořeno dvěma katastrálními územími se sídly Petrovice a Újezd a rekreační lokalitou Pila. Území ze severozápadu ohraničuje lesní masiv s nejvyšším vrcholem Václavkova hora, ze západu téměř k Újezdu přiléhá vrch Hrádek s vyhlídkovým místem a pomníkem Jana Sladkého Koziny. Jižně pod železniční tratí a soustavou převážně rekreačních rybníků zbytek území tvoří již rozsáhlý lesní masiv Českého lesa s nepříliš vzdáleným vrcholem Čerchov, od Domažlické kotliny na východě je pak řešené území odděleno taktéž výrazným lesním masivem s vrcholem Dmout. Právě díky této výjimečné terénní konfiguraci je zdejší rozmanitá podhorská krajina využívána především turisticky jak obyvateli Domažlicka, tak i pro dlouhodobější pobyty návštěvníků i z ciziny. Tato kulturní krajina se svými přírodními kvalitami je pak definována jako stabilizovaná a dále v návrhu ÚP Újezd jsou stanoveny podmínky na ochranu jejích dochovaných hodnot.

Vedle uvedených přírodních hodnot se v řešeném území vyskytují jednotlivé prvky kulturního dědictví, nemovité kulturní památky a archeologická naleziště (viz též Odůvodnění, Koordinační výkres č.4), odrážející historické souvislosti vývoje sídelní struktury území.

Charakteristická návesní forma založení Újezda se zachovalou, na sebe navazující řadou stodol, které stejně jako ohradní zdi zvenku přiléhajících zahrad měly v minulosti důležitou obrannou funkci, je významnou urbanistickou hodnotou, kterou je třeba i do budoucna chránit jako doklad kulturního dědictví. Není tedy možné akceptovat snahy o zástavbu zahrad novostavbami, které by tento významný historicky cenný fenomén a urbanisticky významný kompoziční prostor zcela degradovaly.

Petrovice jsou pak charakteristické poměrně netypickým ulicovým uspořádáním, tj. umisťováním zástavby postupně podél komunikací. Objekty jsou orientovány především podle konfigurace terénu spíše než vztahu k veřejnému prostranství, což platí i pro navržené rozvojové plochy.

Domy venkovského typu vedle orientace hlavních staveb jsou typické zejména obdélníkovým půdorysem převážně ve směru vrstevnic s jedním nadzemním podlažím a případně obytným podkrovím se sedlovými či polovalbovými střechami, doplňkové stavby vč. staveb zemědělského charakteru ve své hmotě nepřevyšují stavby hlavní s různými typy střech. V novodobých lokalitách je pak charakter zástavby i její orientace k uličnímu profilu různorodá, výška nepřevyšuje dvě nadzemní podlaží s výjimkou hromadné bytové zástavby. Tyto charakteristiky jsou závazné též pro rozvojové plochy.

ÚP Újezd také respektuje prostory návsi jako urbanisticky významné kompoziční celky často s památníky významných lokálních událostí a jako architektonické a historické hodnoty také všechny nemovité kulturní památky. Nedílnou součástí české historické krajiny jsou pak drobné, v mapách většinou nevyznačené převážně sakrální prvky (např. boží muka, kříže, smírčí kameny), které je nutno chránit jako významný prvek identity a historického dědictví.

Základní koncepce rozvoje řešeného území vychází z respektování a ochrany definovaných hodnot s tím, že prioritou územního plánu je rehabilitace stávajících fondů před extenzivním rozvojem na nové plochy. Rozvojové plochy jsou pak přednostně situovány do proluk ve stávající zástavbě, resp. po obvodě sídel tak, aby co nejtěsněji přiléhaly k hranici zastavěného území. Ve volné krajině nejsou navrhovány žádné nové lokality, pro stávající rekreační zástavbu pak platí regulativ zachování stávajícího objemu staveb jak plošně tak i objemově.

Stanovením funkčních a prostorových regulativů pro stabilizované i rozvojové plochy je zajištěno začlenění nové zástavby do celkové urbanistické i krajinné struktury při respektování charakteru sídel a krajiny včetně dominantních krajinných vedut.

c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Celková urbanistická koncepce rozvoje území (viz Hlavní výkres č.2) vychází jednak z podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, která je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními, jednak z požadavku vymezení rozvojových ploch a jejich ochrany před případnými riziky.

Cílem řešení v souladu s požadavky nadřazené ÚPD je rozvoj území zejména v oblasti bydlení v historicky osídlené krajině, kdy vedle nových ploch na stávající zástavbu plynule navazujících pro obytnou funkci je prioritou návrhu regenerace urbanistické struktury sídel a adekvátní využití stávajících nevyužitých resp. nevhodně využitých fondů či ploch jako nástroj ochrany nezastavěného území v souladu s požadavky Stavebního zákona. Zároveň je nezbytné nenarušovat pevné vymezení vnějšího obvodu sídel, stávající stodoly využívat pro nové účely bez výraznějších vnějších zásahů. Stejně tak je nutno chránit souvislé uzavření a pevné vymezení prostoru návsi, při přestavbách či nové výstavbě trvat na dodržení historické stavební čáry do návsi včetně orientace hlavního hřebene.

V ÚP Újezd jsou také navrženy plochy smíšené pro rozvoj ekonomických aktivit s cílem zajištění pracovních příležitostí a tím i stabilizace obyvatelstva v území. Rozsáhlé areály zemědělské velkovýroby jsou v návrhu doplněny clonou izolační zeleně k eliminaci či alespoň zmírnění jejich negativního působení v krajině.

Zároveň je respektováno využití některých původně obytných objektů pro rekreaci, a to jak vzhledem k vysoké atraktivitě celého území, tak i jako nástroj zachování urbanistické struktury jednotlivých sídel s možností následného návratu k bydlení. Vzhledem k vysoké kvalitě chráněného přírodního prostředí není navržen žádný další rozvoj individuální rekreace, podpořeno je zachování krajinné dominanty Hrádku se sochou Jana Sladkého Koziny jako důležitého vyhlídkového i shromažďovacího místa.

Hlavní zásadou urbanistické koncepce ÚP Újezd je tedy zachování kontinuity vývoje výjimečné sídelní struktury a obnova dochovaných hodnot při nabídce možností jejího adekvátního rozvoje při respektování vysokých kvalit přírodního prostředí.

V ÚP Újezd jsou vymezeny hranice zastavitelných ploch s ohledem na ochranu životního a přírodního prostředí a reálné možnosti efektivního zainvestování těchto ploch technickou vybaveností, pomocí prostorových regulativů je uplatněn důraz na respektování vysokých krajinných hodnot řešeného území.

Cílem nového ÚP Újezd je tedy eliminace nebo alespoň minimalizace případných negativních vlivů a návrh uspořádání území, respektující dané hodnoty a limity území a přesto vytvářející dostupnými územně technickými prostředky podmínky pro dynamický a udržitelný rozvoj území ve vymezeném rozvojovém území (RO1), resp. na křížení rozvojových os (OR4 a OR7).

Rozvoj území je navržen prioritně jako regenerace stávajících ploch, resp. zástavba proluk uvnitř zastavěného území – plochy přestavby (v grafické části označeny indexem P), dále návrh ÚP Újezd vymezuje nová zastavitelná území (index Z) a plochy územních rezerv (ÚR), vše přehledně zobrazené ve Výkrese základního členění území č.1. Rozsah rozvojových ploch je navržen jako dlouhodobá prostorová limita s cílem stabilizace obyvatelstva, prioritně však musí být vyvinut tlak na záchranu (regenerace či přestavba) stávajících fondů před extenzivním přelitím výstavby na volné plochy mimo jiné jako prostředku ochrany krajiny.

Změnou č.1 ÚP Újezd jsou na základě zastupitelstvem schváleného „Obsahu Změny č.1 ÚP Újezd pro zkrácený postup pořízení“ do územního plánu doplněny zastavitelná plocha Z1/2 a přestavbová plocha P1/1 s indexy uvedenými v grafické i textové části Změny č.1 ÚP Újezd (číslo před lomítkem je pořadové číslo změny, číslo za lomítkem je pořadové číslo lokality). Pro lokalitu 1/4 jsou pak doplněny podmínky pro umístění zpevněné mlatové cesty celkové šíře 2,0 metru s únosností pouze pro imobilní klienty připoutané na invalidní vozík, pěší, cyklisty a výhledově odstavné mlatové plochy na pozemcích parcelní čísla 2962 a část 3284 v k.ú. Újezd u Domažlic k obsluze domova pro seniory se zvláštním režimem v k.ú. Trhanov.

Návrh plošného i prostorového uspořádání je patrný z Hlavního výkresu č.2, jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou označeny indexy uvedenými v grafické i textové části ÚP Újezd s následující specifikací :

PLOCHY PŘESTAVBY

index	katastr.území	využití max.kapacita	podmínky využití
P1	Petrovice u Domažlic	BV/2RD	dostavba a uzavření návsi
P2	Újezd u Domažlic	BV/1RD	zástavba zahrady v zast. území
P3	Újezd u Domažlic	Z-Z	zahrada v zast. území u zem. areálu
P4	Újezd u Domažlic	BV/2RD	realizace přístupové komunikace
P5	Újezd u Domažlic	BI/2RD	respektování o.p. VN
P1/1	Újezd u Domažlic	RI1/1obj.	max. zastavitelnost 40%, respekt. o.p.dráhy

PLOCHY ZASTAVITELNÉ

index	katastr.území	využití max.kapacita	podmínky využití
Z1	Petrovice u Domažlic	SM-V	realizace ochranné zeleně (ZO, Z-Z)
Z2	Petrovice u Domažlic	BV/6RD	umístění RD u komunikací, jejich rozšíření
Z3	Petrovice u Domažlic	BV/1RD, Z-Z	realizace komunikace, dešťové odvodnění, respektování ÚSES
Z4	Petrovice u Domažlic	PV, TI	ČOV-vě. komunikace
Z5	Petrovice u Domažlic	PV	realizace komunikace dle KPÚ

Z6	Újezd u Domažlic	PV	realizace komunikace dle KPÚ
Z7	Újezd u Domažlic	BI/6RD	umístění RD u stávající komunikace
Z8	Újezd u Domažlic	BI, Z-Z	doplnění zahrady ke stáv. RD
Z9	Újezd u Domažlic	BI, PV	obytná skupina dle DÚR
Z10	Újezd u Domažlic	SM-VR, DI-S	komerční plochy, v o.p. I/26 DI-S
Z11	Újezd u Domažlic	OV-S, PV	plocha pro parkur, komunikace
Z12	Újezd u Domažlic	BI/2RD, PV	realizace přístupové komunikace
Z12	Újezd u Domažlic	PV	komunikace u ČOV
Z13	Újezd u Domažlic	OV-S	respektování o.p. VN
Z14	Újezd u Domažlic	OV-S	respektování o.p. VN, o.p. lesa
Z15	Újezd u Domažlic	SM-VR, ZO	respektování o.p. silnice
Z16	Újezd u Domažlic	DI-S	přeložka I/26 - koridor 100m
Z1/2	Petrovice u Domažlic	TI	umístění ČOV vč. příjezdu, respekt.o.p.VN

Základem systému sídelní zeleně jsou stávající plochy zeleně (neoplocené předzahrádky) v prostorech obou návsí, na který navazují další veřejné prostory (plochy veřejných prostranství PV), které v sobě zahrnují vedle různých typů komunikací také významné plochy veřejné sídelní zeleně. Jako specifickou složku sídelní zeleně, kterou je nezbytné zachovat, lze definovat v případě Újezdu i kontinuální pásy zahrad, které jsou pro chodské vsi charakteristické, přičemž jejich ohradní zdi plnily v minulosti důležitou obrannou funkci.

S ohledem na výjimečné kvality krajinné zeleně přímo navazující na zastavěná území se návrh systému sídelní zeleně orientuje zejména na jejich vzájemné propojení. Plochy veřejně přístupné zeleně pak plynule navazují také na návrh ochranné a izolační zeleně a zejména plochy a koridory USES (viz dále), které vedle protipovodňové ochrany zastavěných území plní důležitou rekreační a výtvarnou funkci (fragmentace krajiny, vedení pěších stezek a cyklostezek apod.).

Sídelní zeleň je také nedílnou součástí dalších vymezených ploch a to zejména ploch obytných a smíšených (viz dále kapitola f), přičemž její zachování je nedílnou podmínkou využití příslušných ploch.

d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Z hlediska **občanského vybavení veřejné infrastruktury** je situace v řešeném území v zásadě stabilizovaná – stávající zařízení (Obecní úřad, obecní knihovna, hasičské zbrojnice, Pamětní síň a pomník J.S.Koziny - podrobněji viz kapitola e) Odůvodnění) jsou v řešeném území v zásadě plošně i funkčně stabilizovaná. S ohledem na vzdálenost bývalého okresního města Domažlice s dostatečnou strukturou v této oblasti se nepočítá s jejich dynamickým a z toho vyplývajícím plošným rozvojem.

Další většinou plošně méně náročná zařízení občanského vybavení mohou být umístována v souladu s příslušnými regulativy (viz dále kapitola f) v plochách občanské vybavenosti komerčního charakteru a zejména v plochách smíšených i plochách obytných nejlépe jako integrovaná součást obytných objektů.

V hlavním výkrese jsou vymezeny **plochy veřejných prostranství** sloužící veřejnému užívání bez ohledu na vlastnictví pozemků. Jedná se o veřejná prostranství k umístění pěších i vozidlových komunikací ke stávající i nové zástavbě, ploch pro umístění dětských hřišť, ploch veřejné zeleně apod.

Z hlediska **dopravní obsluhy** je silniční síť po realizaci přeložky I/26 v zásadě stabilizovaná, navrhované pokračování koridoru silnice I/26, zasahující do jihovýchodního okraje řešeného území bez negativního dopadu na koncepci jeho rozvoje, je zařazeno do veřejně prospěšných staveb. Případné úpravy stávajících silnic II. a III. tříd, resp. jejich křižovatek, se v podstatě dotýkají pouze jejich šířkového a prostorového uspořádání bez územního dopadu.

Vedení místních komunikací je v zastavěných územích sídel stabilizováno, nové části místních obslužných komunikací jsou navrženy výhradně v souvislosti se zpřístupněním rozvojových ploch v minimálním rozsahu. Plocha Z2 bude napojena na obě stávající místní komunikace, plocha Z10 bude napojena místní komunikací přes plochy Z9, resp. Z11, plocha Z12 je připojena stávající místní komunikací, prodlouženou k ČOV. Tyto komunikace navazují přímo na stávající místní komunikace, případně umožňují jejich propojení a jsou navrženy v odpovídající kategorii, tedy jako obousměrné dvoupruhové s šířkou jízdního pruhu 3,0 metru, umístěné na veřejném prostranství šířky min. 8,0 metru. U obslužných komunikací vysloveně přístupového charakteru je možná i kategorie jednopruhových obousměrných komunikací s výhybnami (min. šířka veřejného prostranství 6,5 metru). Stejnou kategorii je možné uvažovat i u místních komunikací mimo zastavěné území a u většiny účelových komunikací převážně zemědělského či rekreačního charakteru, které zároveň zajišťují v dostatečné míře prostupnost krajiny.

Nároky na odstavná stání jsou vzhledem k charakteru zástavby uspokojována výhradně v rámci vlastních objektů či pozemků a musí být i nadále zásadně řešena v rámci vlastních ploch nebo vlastních objektů, stejně tak i parkovací nároky jednotlivých firem a zařízení. U navržených rozvojových lokalit je třeba počítat minimálně dvě odstavné plochy pro osobní vozidla na pozemku rodinného domu. Krátkodobé parkovací plochy jsou soustředěny převážně v centrech sídel (návsí) a u jednotlivých objektů vybavenosti nebo při minimálně zatížených místních komunikacích, které v zásadě vyhoví potřebám i do budoucna, další parkovací plochy jsou vymezeny na výletním místě s dalekými rozhledy na vrchu Hrádek.

Vzhledem k turistické atraktivitě řešeného území je zde vedena řada značených turistických pěších tras, které se soustřeďují na vrchu Hrádek a jsou dlouhodobě stabilizovány. Zároveň je územím vedena z Domažlic cyklotrasa „Hrádek“, která se u rybníka Hadrovec napojuje na mezinárodní cyklotrasu č.3, vedenou po samostatné cyklistické stezce od železniční zastávky Havlovice souběžně se silnicí I/26 do prostoru rekreačního území obce Babylon. Pro tyto účely jsou využívány minimálně dopravně zatížené silnice III. tříd, místní a účelové komunikace a ostatní polní cesty.

Hromadná doprava je zajišťována zejména autobusovými linkami, zastávky v řešeném území s přihlédnutím k reálným možnostem pokrývají docházkovými vzdálenostmi zastavěná území, resp. jednotlivé obce a lokality, takže se nepředpokládají žádné změny či výraznější rozvoj. Železniční doprava je zastoupena tratí č.184 se zastávkami Havlovice a Pila, které však vzhledem ke své lokalizaci kromě rekreace nemají pro obyvatelstvo sídel podstatný význam.

Protože východní část zástavby Újezda je dlouhodobě zasažena negativními vlivy dopravy z provozu na silnici I/26, předpokládá se realizace protihlukových opatření při silnici I/26 v prostoru obce Újezd v rámci vymezených pozemků.

Technické vybavení území

Ke zpomalení odtoku povrchových vod z řešeného území jsou na dvou drobných tocích (jednom vedoucím od jižního svahu Hrádku k lokalitě Na Cihelně na území Domažlic a druhém vedoucím z Újezdu do Havlovic) navrženy poldry pro zachycení přívalových srážek a ochranu toku Zubřiny. Navrženo je celkem 6 poldrů.

Z hlediska **zásobování pitnou vodou** je stávající vodovodní síť v obou sídlech vyhovující a kromě doplnění technologie úpravy vody Újezd není počítáno s dalšími koncepčními zásahy. Navrženy jsou dílčí vodovodní řady pro zásobování nově vymezených zastavitelných a přestavbových ploch - řad V1 pro zásobování plochy Z1, řad V2 pro zásobování plochy Z3, řad V3 pro potřeby plochy Z7, řad V4 pro plochu Z9, řad V5 pro plochy Z10 a Z11 a řad V6 pro plochy Z12 a P4.

Koncepce návrhu **kanalizační sítě** spočívá u Újezdu v návrhu doplnění stávající kanalizace o dílčí úseky umožňující napojení vymezených zastavitelných a přestavbových ploch na veřejnou kanalizaci. V Petrovicích je kromě doplnění sítě pro nově vymezené plochy navržena realizace nové čistírny odpadních vod. Navržena je nová stoka K1 k odkanalizování plochy Z1, stoka K2 pro potřeby plochy Z2, stoka K3 pro plochy Z10a Z11 a plocha K4 pro plochy Z12 a P4. Čistírna odpadních vod bude umístěna v nejnižším bodě sítě na **pravém levém** břehu bezejmenného potoka pod rybníkem a včetně napojení ze stávající stoky je v územním plánu označena jako K5. **Změnou č.1 ÚP Újezd je zpřesněno (dle DÚR) vymezení zastavitelné plochy Z1/2 (TI) potřebné pro umístění centrální ČOV včetně dopravního napojení na místní komunikaci na pozemcích parcelní čísla 440/6, 440/11, 686, 691 v k.ú. Petrovice u Domažlic.**

V ploše Z3 nebo v její části bude zřejmě pro napojení na navrhovanou ČOV nutné realizovat tlakovou kanalizaci. V rámci nově realizovaných úseků kanalizace již bude řešeno odvodňování srážkových vod mimo stávající jednotnou kanalizační síť.

Z hlediska nakládání se **srážkovými vodami** je prioritou v souladu s příslušnými předpisy zasakování srážkových vod na pozemcích jednotlivých staveb, resp. rozvojových ploch. V rámci vymezených veřejných prostranství a plochy ochranné a izolační zeleně je pak možné realizovat vsakovací průlehy, nádrže, tůň či poldry s postupným přepouštěním do vodních recipientů. Ochrana před extravilánovými vodami, které by mohly ohrožovat zastavitelné plochy a zastavěné území, je pak řešena koncepčně urbanistickými a krajinně blízkými opatřeními (viz též následující kapitola). V ÚP Újezd jsou v přímé vazbě na zastavitelné plochy navrženy pásy ochranné a izolační zeleně (ZO), resp. travnaté pásy (Z-T), které extravilánové vody zachytí a zadrží v krajinně, případně zpomalí jejich odtok a tak ochrání zastavitelné plochy i zastavěné území.

Koncepce **zásobování zemním plynem** není v návrhu měněna. Se zásobováním zemním plynem je počítáno i u zastavitelných ploch vymezených v ÚP Újezd. Vymezené plochy se nacházejí v dosahu stávající plynovodní sítě, plochy jsou napojitelné prostřednictvím krátkých navrhovaných přírodních řadů. Řad P1 je navržen pro zásobování plochy Z1, řad P2 pro plochu Z2, řad P3 pro plochu Z3, řad P4 pro plochy Z10 a Z11 a řad P5 pro plochy Z12 a P4.

Základní koncepce řešení zásobování území **elektrickou energií** se v návrhu nemění. Počet stávajících trafostanic je v řešeném území dostatečný a jejich rozmístění odpovídá místům se zvýšenou koncentrací stávající i navrhované zástavby. Případné deficity v návrhovém období budou řešeny zvýšením výkonu ve stávajících trafostanicích a v návrhu územního plánu se tudíž neprojeví. Součástí ÚP Újezd je návrh na zdvojení stávajícího vedení VN 22 kV Trhanov – Pila Babylon.

Koncepce sítě elektronických komunikací není v návrhu měněna. Napojení rozvojových ploch na místní telefonní síť bude provedeno ze stávající sítě dle podmínek stanovených provozovatelem.

Nakládání s odpady probíhá v souladu s platnou legislativou a bude v území zachováno, návrh respektuje stávající systém i plochy vymezené pro tyto účely včetně recyklačního centra stavebního odpadu. V řešeném území se provádí shromažďování odpadu do určených nádob s odvozem směsného odpadu na regionální skládku a dále separovaný sběr odpadu. Nebezpečný odpad zneškodňuje k tomu oprávněná firma a ukládá ho mimo řešené území na k tomu určenou skládku nebezpečných odpadů.

e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

Koncepce uspořádání krajiny je patrná z Hlavního výkresu č.2 a jejím cílem je zejména ochrana a respektování jejích vysokých hodnot, chráněných krajinných celků, dominantních vedut a prvků územního systému ekologické stability (ÚSES).

Současné uspořádání krajiny s lokální dominantou Hrádku je na základě komplexních pozemkových úprav doplněno o její traktování s prioritním cílem protipovodňové i protierozní ochrany – doplnění mezí, remízů, průlehů s hrázkami, poldrů apod., přičemž navrhovaná protipovodňová opatření jsou pak zařazena mezi veřejně prospěšná opatření. Uvedené omezení vlivů větrné a vodní eroze přírodě blízkými opatřeními je řešeno převážně v souvislosti s vymezením lokálních prvků ÚSES, kdy zejména lokální biokoridory jsou vedeny v údolnicích a při vodotečích, resp. po horizontech jako větrolamy. Zamokřené plochy podél vodotečí jsou jako retenční plochy plně respektovány a jejich zachování podpořeno vymezením lokálních biocenter a biokoridorů. Takto propojené plochy krajinné zeleně pak mohou vedle estetické plnit také důležitou funkci i v rámci každodenní rekreace (možnost umístění pěších, případně i cyklotras apod.). Návrhem ÚP Újezd není narušen systém účelových případně místních obslužných komunikací a tak je v plném rozsahu zachována a posílena prostupnost krajiny. Pěší turistické trasy a cyklotrasy v území jsou převážně vedeny po stávajících účelových komunikacích a jsou stabilizovány.

Jihozápadní okraj řešeného území je součástí přírodního parku Zelenov a taktéž zde do řešeného území zcela okrajově zasahuje 3. zóna chráněné krajinné oblasti Český les (viz 1.AZÚR PK, ÚAP, Odůvodnění ÚP) bez dopadu na koncepci ÚP Újezd. Ochrany požívá také přírodní památka – Louka u Šnajberského rybníka včetně jejího ochranného pásma a památný strom – Hamerský dub (viz Koordinační výkres).

Součástí ochrany přírody je též vymezení dominantní krajinné veduty Újezda a rybníční krajiny soustavy rybníků Šnajberského a Hadrovce (Velký rybník mimo řešené území), kdy omezení využívání těchto území včetně vyloučení umístování nových staveb, zařízení a jiných opatření ve volné krajině pro účely uvedené v §18, odst.5 stavebního zákona, je zakotveno v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz dále kapitola f).

Snaha o maximální zachování a ochranu krajinného rázu bez zásahů do chráněných prvků při návrhu lokalizace rozvojových ploch je pak zajištěna stanovením podmínek pro jejich využití (viz dále kapitola f).

U zemědělských ploch, zejména půd s nízkou třídou ochrany, je možné v souladu s podmínkami jejich využití (viz kapitola f) připustit i změnu účelu užívání (např. zatravnění či realizace vodních ploch) bez nutnosti změny územního plánu.

Po západním okraji řešeného území je z **nadřazených systémů ÚSES** ze severu do regionálního biocentra RBC 1049 veden regionální biokoridor RBK 212, který do řešeného území okrajově zasahuje. Z RBC 1049 pak pokračuje směrem východním jako RBK 213, který se již za hranicí řešeného území stáčí do RBC 3020. Všechny prvky regionální úrovně ÚSES jsou v řešeném území funkční, vymezené. Navržený nadregionální biokoridor K104 je veden výrazně jižně řešeného území a z hlediska jeho napojovacích bodů a vedení nemůže ani okrajově do řešeného území zasáhnout.

Na nadřazený systém je napojena či do něj vložena síť lokálních prvků ÚSES, tj. biocentra a biokoridory, které jsou v ÚP Újezd vymezeny na základě komplexních po-

zemkových úprav (k.ú. Újezd i k.ú. Petrovice), případně podle hranic parcel a existujících linií v území (cesty, vodní toky apod.). Lokální biocentra jsou vymezena, identifikována (kód, název) a umístěna na pozemky, lokální biokoridory spojují tato biocentra a jsou vymezena jako překryvná vrstva, všechny prvky jako funkční. Takto detailně vymezené prvky ÚSES jsou zakresleny se svými indexy v Hlavním výkrese č.2:

- lokální biocentrum BC 7 - vymezené, funkční
- lokální biocentrum DO212/02- vymezené, funkční
- lokální biocentrum DO213/05- vymezené, funkční
- lokální biocentrum DO237- vymezené, funkční
- lokální biocentrum DO248- vymezené, funkční
- lokální biocentrum DO250- vymezené, funkční
- lokální biocentrum DO251- vymezené, funkční
- lokální biocentrum DO312- vymezené, funkční
- lokální biokoridor 1049-DO368 – funkční
- lokální biokoridor DO212/02-DO312 – funkční
- lokální biokoridor DO213/05-DO312 – funkční
- lokální biokoridor DO237-DO248 – funkční
- lokální biokoridor DO237-DO312 – funkční
- lokální biokoridor DO244-DO250 – funkční
- lokální biokoridor DO248-DO251 – funkční
- lokální biokoridor DO250-DO249 (BK 2) – funkční
- lokální biokoridor DO250-DO251 – funkční
- lokální biokoridor DO312-DO254 – funkční

Přírodní (funkční) skladebné části ÚSES, tj. biocentra i biokoridory, jsou nezastavitelným územím, v biokoridorech se připouští pouze vedení liniových staveb a umístění technických objektů :

Pro funkční využití ploch biocenter je :

a) přípustné :

- současné využití
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, tzn. změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
- žádoucí je revitalizace vodních toků

b) podmíněně přípustné :

- nezbytně nutné liniové stavby a vodohospodářské zařízení (ČOV atd.) pouze ve výjimečných případech, přičemž umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra

c) nepřípustné :

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

a) přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.)
- jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
- žádoucí je revitalizace vodních toků

b) podmíněně přípustné :

- nezbytné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo a vodohospodářské zařízení (ČOV atd.) pouze ve výjimečných případech, přičemž mohou být umístěny jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru

c) nepřípustné :

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekol. stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
- rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

Přestože funkční lokální síť kostry ekologické stability v návaznosti na nadřazené systémy dostatečně pokrývá řešené území, je v ÚP Újezd doplněna podpurným systémem interakčních prvků (zejména ve vazbě na provedené pozemkové úpravy).

Návrhem je doplněn (z provedených pozemkových úprav) jinak funkční systém účelových případně místních obslužných komunikací a tak je v plném rozsahu zachována optimální prostupnost krajiny díky dostatečné hustotě stávající cestní sítě. Ta je také základem sítě cykloturistických tras, které jsou vedeny po stávajících komunikacích a účelových cestách, přičemž všechny jsou již dlouhodobě stabilizovány.

Změnou č.1 ÚP Újezd je pro umístění zpevněné mlatové cesty celkové šíře 2,0 metru s únosností pouze pro imobilní klienty připoutané na invalidní vozík, pěší, cyklisty a výhledově odstavné mlatové plochy pro domov pro seniory se zvláštním režimem v navazujícím k.ú. Trhanov v souladu s podmíněně přípustným využitím ploch přírodní zeleně (ZP) dle následující kapitoly f) připuštěno jejich umístění v rozsahu max. 30% vymezené části pozemku parcelní číslo 2962 k.ú. Újezd u Domažlic tak, aby se umožnilo napojení pozemku parcelní číslo 94/20 v k.ú. Trhanov na stávající účelovou komunikaci a přitom nebyla ohrožena funkčnost vymezeného lokálního biocentra LBC 212/02 a chráněné plochy údolní nivy v nezastavěném území ve funkční ploše zeleně přírodního charakteru (ZP). S ohledem na zachování funkčnosti LBC 212/02 je podmínkou před realizací pěší stezky, příp. manipulační odstavné plochy, předchozí realizace potřebných kompenzačních opatření, např. výsadbu zeleně (keře a místní druhy stromů) dle požadavků příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny.

V řešeném území nejsou vymezeny plochy přípustné pro dobývání nerostů, jeho technické zabezpečení ani chráněná ložisková území.

V ÚP Újezd jsou bez dopadu na jeho řešení vymezeny dvě lokality (bodové) poddolovaných území.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. Z hlediska časového horizontu jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované (stav), plochy změn - plochy přestavby a plochy zastavitelné (v grafice jsou odlišeny rastrem a indexem P, resp. Z a pořadovým číslem plochy) a plochy územních rezerv (index ÚR).

V grafické části uvedené plochy s rozdílným způsobem využití (viz barevně legenda + index) mají dále v textu stanoven převažující účel využití (tj. více než 50% využití ploch, objektů musí odpovídat tomuto účelu) a podmínky prostorového uspořádání – zde se jedná zejména o zachování charakteru zástavby (viz kapitola b), dále rozmezí velikosti nových stavebních pozemků a procenta jejich zastavitelnosti, maximální podlažnosti apod. Takto specifikované plochy jsou oproti Vyhlášce č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v souladu s §3, odst.4 podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území (viz grafická část – Hlavní výkres č.2, Odůvodnění ÚP Újezd).

plochy bydlení v rodinných domech (BI)

a) převažující účel využití

- bydlení v rodinných domech s příměsí obslužných funkcí místního významu

b) přípustné

- rodinné domy
- veřejná prostranství, nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem do 12 lůžek (penzion)
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci s obytným potenciálem
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro umístění staveb a zařízení podle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1.000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- minimální výměra nových pozemků od 800 m², v ploše Z9 dle DÚR
- zastavitelnost nových pozemků max. 30% do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby
- výška hlavního objektu nepřekročí 1,5NP (přízemí s využitelným podkrovím v rozsahu max.75% plochy přízemí) při respektování okolní výškové hladiny a charakteru zástavby, konfigurace terénu, příp. rázu navazující krajiny (viz kapitola b), e)

- nově vybudovaná dešťová kanalizace bude sloužit pouze pro havarijní přepad srážkových vod ze zasakovacích objektů každé nemovitosti nebo pro regulovaný odtok srážkových vod z retenčních nádrží, tzn. že každý vlastník nemovitosti musí individuálně řešit nakládání se srážkovými vodami (v souladu s §5 odst.3 vodního zákona)

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně mobilních zařízení určených pro bydlení nebo rekreaci

plochy bydlení v rodinných domech venkovské (BV)

a) převažující účel využití

- bydlení venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí převážně pro vlastní řešené území

b) přípustné

- rodinné domy venkovského typu a místně tradičního charakteru (viz kapitola b) s užitkovými zahradami a případným chovem hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu přičemž negativní vlivy nesmí omezit hlavní funkci, tj. bydlení
- rekreace individuální
- veřejná prostranství, nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- maloobchodní zařízení s prodejní plochou do 200 m²
- stravovací a ubytovací zařízení s omezenou ubytovací kapacitou do 12 lůžek
- zařízení na zpracování a výkup individuální zemědělské a lesnické produkce
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro umístění staveb a zařízení občanského vybavení, výkup, drobné výroby a služeb je podmínkou umístění v dané ploše prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené obytné ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- minimální výměra nových pozemků od 1.000 m²
- zastavitelnost nových pozemků max. 40% do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby
- výška hlavního objektu nepřekročí 1,5 NP při respektování okolní výškové hladiny a charakteru zástavby, konfigurace terénu, příp. rázu navazující krajiny (viz kapitola b) a e)
- pro lokality Z9 a Z12 bude řešena ochrana před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech a v chráněných venkovních prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku
- nově vybudovaná dešťová kanalizace bude sloužit pouze pro havarijní přepad srážkových vod ze zasakovacích objektů každé nemovitosti nebo pro regulovaný odtok srážkových vod z retenčních nádrží, tzn. že každý vlastník nemovitosti musí individuálně řešit nakládání se srážkovými vodami (v souladu s §5 odst.3 vodního zákona)

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně mobilních zařízení určených pro bydlení nebo rekreaci

plochy bydlení v bytových domech (BM)

a) převažující účel využití

- bydlení hromadného typu, tj. bytové domy s možnou příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu včetně ploch obytné zeleně

- b) přípustné
 - stávající plochy bytových domů
- c) podmíněně přípustné
 - zařízení drobné výroby a služeb, tj. provozů prokazatelně nevyvolávajících negativní ovlivnění bydlení (negativní vlivy na životní a obytné prostředí nepřekročí hranice vlastního pozemku)
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - pro umístění staveb a zařízení občanského vybavení, drobné výroby a služeb dle odstavce c) je podmínkou pro umístění v dané ploše prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v této ploše a jsou slučitelné s bydlením
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury – nekomerční zařízení (OV)

- a) převažující účel využití
 - umístění nekomerčních zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, církve, kultury, veřejné správy a ochranu obyvatelstva
- b) přípustné
 - jednotlivé typy (stupně) školských zařízení včetně jejich ubytovacích kapacit, sportovních a dalších účelových zařízení
 - zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
 - účelová zařízení církví
 - zařízení veřejné administrativy a správy
 - kulturní zařízení, muzea, památníky
 - zařízení pro ochranu obyvatelstva
 - veřejná prostranství, nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - ostatní ubytovací zařízení
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - pro ubytovací zařízení je podmínkou prokázání, že slouží jako zázemí k převažujícímu účelu využití a jejich umístění je s ním z hlediska hygienického slučitelné
 - pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM)

- a) převažující účel využití
 - umístění zařízení komerční občanské vybavenosti například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, přičemž vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny
- b) přípustné
 - administrativní a správní budovy, peněžní ústavy
 - maloobchodní zařízení do 800 m² prodejních ploch
 - veřejné ubytování a stravování
 - kulturní zařízení komerčního charakteru, zábavní střediska
 - zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
 - hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami
 - veřejná prostranství, nezbytná dopravní a technická infrastruktura

- c) podmíněně přípustné
 - ostatní ubytovací zařízení
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - pro ubytovací zařízení je podmínkou prokázání, že slouží jako zázemí k převažujícímu účelu využití a jejich umístění je s ním z hlediska hygienického slučitelné
 - pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S)

- a) převažující účel využití
 - umístění tělovýchovných a sportovních zařízení
- b) přípustné
 - sportovní stadiony a hřiště
 - nezbytná související dopravní a technická infrastruktura
 - vodní plochy
- c) podmíněně přípustné
 - sportovní, rehabilitační a lázeňská zařízení
 - účelové sportovně rekreační haly (tělocvičny, zimní stadiony, plavecké areály ap.)
 - veřejné stravování a ubytování
 - maloobchodní zařízení do 200 m² prodejních ploch
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - umístění sportovně rekreačních rehabilitačních a lázeňských zařízení, účelových sportovních hal a staveb a zařízení občanského vybavení je podmíněno zajištěním odpovídajícího dopravního napojení na nadřazenou silniční síť a prokázáním negativního vlivu na krajinný ráz
 - umístění zařízení pro veřejné stravování, ubytování a maloobchod je podmíněno jejich funkční vazbou na hlavní náplň území, která nebude jejich činností omezena
 - pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
 - v lokalitě Z14 zachovat minimální vzdálenost 50 m od okraje lesa pro stavby objektů rekreačního bydlení či ubytování včetně administrativních budov
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy pro individuální rekreaci (RI)

- a) převažující účel využití
 - slouží pro individuální rodinnou rekreaci formou chat a rekreačních chalup
- b) přípustné
 - stavby pro individuální rodinnou rekreaci (např. chaty, rekreační domy a chalupy, zahradní domky) a další stavby nebo zařízení, které souvisejí s individuální rodinnou rekreací bez nároku na celoroční dopravní přístupnost
 - plochy zahrádek, trvalých travních porostů (ZPF) a ostatní plochy, sloužící pro individuální rekreaci vč. pěstování zeleniny, ovoce apod. pro vlastní potřebu
 - oplocení za účelem ochrany úrody
 - nezbytná související dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - plochy lesa (PUPFL) a ostatní přírodní zeleně
 - přístřešky pro automobily a drobnou zahradní techniku

d) podmínky prostorového uspořádání

- výměra zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci (do které se započítávají zpevněné terasy zastřešené) nepřesáhne 60 m²
- maximální výšková hladina zástavby nepřekročí 1,5 NP (přízemní objekty s možností podkroví), podsklepení nejvýše do hloubky 3,0m
- podíl zeleně na rostlém terénu minimálně 65% z využití plochy, je-li však podíl zeleně výchozího stavu plochy před přestavbou objektů nižší, nebude navýšení tohoto podílu vyžadováno
- doplňkové stavby (např. kůlny) nepřesáhnou zastavěnou plochou i objemem stavbu hlavní

e) nepřípustné

- změna účelu užívání stávajících rekreačních objektů na objekty bydlení (v rodinných domech)
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy pro individuální rekreaci (RI1)

a) převažující účel využití

- slouží pro individuální rodinnou rekreaci formou chat a rekreačních chalup

b) přípustné

- stavby pro individuální rodinnou rekreaci (např. chaty, rekreační domy a chalupy, zahradní domky) a další stavby nebo zařízení, které souvisejí s individuální rodinnou rekreací bez nároku na celoroční dopravní přístupnost
- plochy zahrádek, trvalých travních porostů (ZPF) a ostatní plochy, sloužící pro individuální rekreaci vč. pěstování zeleniny, ovoce apod. pro vlastní potřebu
- oplocení za účelem ochrany úrody
- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- plochy lesa (PUPFL) a ostatní přírodní zeleně
- přístřešky pro automobily a drobnou zahradní techniku

d) podmínky prostorového uspořádání

- výměra zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci nepřesáhne 120 m²
- maximální výšková hladina zástavby nepřekročí 2,0 NP, podsklepení nejvýše do hloubky 3,0m
- zastavěnost pozemku stavbami max. 40%, minimální podíl zeleně na rostlém terénu 40% předmětné plochy
- doplňkové stavby (např. kůlny) nepřesáhnou zastavěnou plochou i objemem stavbu hlavní

e) nepřípustné

- změna účelu užívání stávajících rekreačních objektů na objekty bydlení
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy smíšené obytné venkovské (SM-V)

a) převažující účel využití

- bydlení venkovského charakteru včetně umístění ostatních zařízení, která svým provozem, vyvolanou dopravní obsluhou ani vzhledem nenaruší funkci obytnou

b) přípustné

- bydlení v rodinných domech s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu přičemž negativní vlivy nesmí omezit hlavní funkci, tj. bydlení
- stávající bytové domy s výjimkou ploch
- obchodní zařízení do 200 m² obytových ploch

- veřejné stravování a ubytování
 - administrativa a veřejná správa
 - kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura, odstavná a parkovací stání
- c) podmíněně přípustné
- zařízení na zpracování a výkup individuální zemědělské produkce, zahradnictví
 - zařízení drobné výroby a služeb, tj. provozů prokazatelně nevyvolávajících negativní ovlivnění bydlení (negativní vlivy na životní a obytné prostředí nepřekročí hranice vlastního pozemku)
- d) podmínky prostorového uspořádání
- stavby a zařízení dle odstavce c) pokud svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území - podmínkou je tedy prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území, tj. bydlením
 - pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
 - minimální výměra nových pozemků 1.000 m² a jejich zastavitelnost max. 30%
 - výška hlavního objektu nepřekročí 1,5 NP, tj. přízemí s využitelným podkrovím při respektování okolní výškové hladiny a charakteru přiléhající zástavby
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy smíšené výrobní (SM-VR)

- a) převažující účel využití
- umístění a rozvoj výroby a skladů, výrobních a nevýrobních služeb, které nemají negativní vliv za hranicemi vymezených plocha a svým provozem a vyvolanou dopravní obsluhou nevylučují možnost bydlení jako doplněk hlavní funkce
- b) přípustné
- zařízení výroby, výrobních a nevýrobních služeb, jejichž vlastní i související činnost nemá negativní dopady mimo vlastní areál a na okolní prostředí
 - sklady a skladové přístřešky, skládky materiálu, sběrné dvory
 - zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
 - odstavná a parkovací stání pro osobní i nákladní dopravu, garáže
 - nezbytná související dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
- obchodní, administrativní a správní budovy, veřejné stravování a ubytování
 - kulturní, zdravotnická, sociální a sportovní zařízení, související s hlavním využitím
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- umístění objektů občanského vybavení je možné za předpokladu splnění hygienických a bezpečnostních požadavků
 - připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nenaruší krajinný ráz
 - maximální procento zastavěnosti celého areálu i při dostavbě nepřekročí 80% včetně zpevněných ploch, tzn. min. 20% výměry bude tvořit zeleň
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba (VZ)

- a) převažující účel využití
- umístění zařízení zemědělské a lesnické výroby a služeb

b) přípustné

- zařízení zemědělské a lesnické výroby vč. školek
- sklady a skladové plochy
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské a lesnické produkce
- zařízení výroby a služeb, přímo se vážící k zemědělství a lesnictví
- sběrné dvory
- administrativa a správa
- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- ostatní ubytovací zařízení, ubytovny

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro ubytovací zařízení je podmínkou prokázání, že z hlediska provozního a hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území
- zastavěnost pozemků resp. areálů nepřesáhne 65%, tzn. min 35% výměry pozemků bude tvořit zeleň

e) nepřípustné

- stavby fotovoltaických elektráren mimo fasády a střechy budov
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy technické infrastruktury (TI)

a) převažující účel využití

- umístění a rozvoj ploch, staveb a ostatních zařízení technické infrastruktury místního i nadmístního významu

b) přípustné

- plochy a zařízení technické infrastruktury
- nezbytná související dopravní a ostatní technická infrastruktura
- prvky ÚSES

c) podmíněně přípustné

- zařízení výroby, skladování a služeb, pokud tyto negativně neovlivní funkci a bezpečnost provozu příslušné technické infrastruktury

d) podmínky prostorového uspořádání

- podmínkou pro všechny druhy činností je neomezení hlavního využití vymezené plochy včetně dodržení ochranných pásem jimi stanovených

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- stavby a činnosti, které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy (např. stavby spojené s chovem zvířat, silážní žlaby, hnojiště)
- umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona

plochy dopravní infrastruktury silniční (DI-S)

a) převažující účel využití

- plochy staveb a zařízení silniční dopravy místního a nadmístního významu

b) přípustné

- silnice I., II. a III. třídy, případně hlavní místní komunikace a jejich součásti (např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty)
- doprovodná a izolační zeleň
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice PHM)
- jednoúčelové stavby spojené se silniční dopravou
- nezbytná zařízení technické infrastruktury

- c) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

koridor dopravní infrastruktury silniční (DI-S)

- a) převažující účel využití
 - koridor pro přeložku silnice I/26 včetně doprovodných staveb a zařízení
- b) přípustné
 - plochy pro přeložku silnice I/26 včetně navazujících úseků a jejich součástí (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a lávky)
 - doprovodná a izolační zeleň
 - nezbytná zařízení technické infrastruktury
- c) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - koridor je vymezen jako překryvná funkce nad stávajícím využitím území případně jeho změnami s tím, že toto jiné využití může být povoleno výhradně po realizaci předmětné dopravní stavby nebo po prokázání, že využitím ploch či jejich změnou nedojde k omezení či dokonce ohrožení realizace dopravní stavby
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy dopravní infrastruktury drážní (DI-D)

- a) převažující účel využití
 - plochy zahrnující obvod dráhy, tzn. plochy staveb a zařízení železniční dopravy
- b) přípustné
 - železniční tratě a jejich součásti (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty)
 - plochy a budovy provozní
 - doprovodná a izolační zeleň
 - nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- c) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy veřejných prostranství (PV)

- a) převažující účel využití
 - plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí sloužící jako návsi, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
- b) přípustné
 - ulice, účelové komunikace, chodníky, návsi, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury, dětských hřišť
 - veřejná zeleň, parky
 - nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- c) podmíněně přípustné
 - parkoviště a odstavná stání za podmínky, že neomezí hlavní účel využití
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)

- a) převažující účel využití
 - nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce zeleně
- b) přípustné
 - trvalé travní porosty s nízkou, příp. vysokou zelení
 - vymezení skladebných prvků ÚSES
 - opatření a zařízení k zvyšování retence území, součást zasakovacích pásů

- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
 - protihluková zařízení a opatření
 - pěší a cyklistické komunikace a prostory
 - umístění víceúčelových travnatých a mlatových ploch pro sport a rekreaci
 - stavby a zařízení vodního hospodářství, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výměra ploch dle odst. c) nepřesáhne 10% z celkové výměry vymezené plochy
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství a lesnictví, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, informačních center

plochy zemědělské – zahrady a sady (Z-Z)

- a) převažující účel využití
 - zahrady a sady určené přednostně pro pěstování ovoce
- b) přípustné
 - zahrady a sady na pěstování ovoce
 - trvalé travní porosty, izolační a doprovodná zeleň
 - vymezení skladebných prvků ÚSES
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura, účelové komunikace
- c) podmíněně přípustné
 - stavby a zařízení na uskladnění, zpracování a prodej ind. zemědělské produkce
 - přístřešek pro techniku, včelařství a k ukrytí před nepohodou
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výška účelových objektů dle odstavce c) musí být v rozmezí 1PP – 1NP s max. výškou v hřebení 5,0 metrů od přilehlého rostlého terénu, maximální výška okapové hrany vzhledem k rostlému terénu 3,0m, podsklepení nejvýše do hloubky 3,0m
 - výměra zastavěné plochy účelových objektů dle odstavce c), do které se započítávají zpevněné plochy, nepřesáhne 10% celkové výměry předmětného pozemku nejvýše však 60 m², v případě oddělení pozemku musí i oddělený pozemek se stavbami splňovat podmínku zastavěnosti max.10%
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy zemědělské – trvalé travní porosty (Z-T)

- a) převažující účel využití
 - produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu
- b) přípustné
 - louky, pastviny a ostatní trvalé travní porosty zemědělsky obhospodařované
 - izolační a doprovodná zeleň
 - zařízení zabraňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky apod.
 - kompostárny
 - účelové komunikace
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná související dopravní a technická infrastruktura
- d) nepřípustné
 - změny kultury na ornou půdu, zahrady, sady
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství, lesnictví, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, info center

plochy zemědělské – orná půda (Z-O)

- a) převažující účel využití
 - produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu
- b) přípustné
 - orná půda
 - ostatní zemědělsky obhospodařované plochy
 - izolační a doprovodná zeleň
 - zařízení zabraňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky
 - kompostárny
 - účelové komunikace
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
 - změna kultury nízkobonitních tříd na jiné krajinnotvorné, protierozní či protipovodňové využití (např. trvalé travní porosty, zalesnění, realizace malých vodních ploch) za podmínky prokázání potřeby zvýšení protierozní či protipovodňové funkce plochy
- d) nepřípustné
 - změny kultury na zahrady, sady
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství, lesnictví, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, info center

plochy zeleně přírodního charakteru (ZP)

- a) převažující účel využití
 - plochy k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, jako součást vymezeného územního systému ekologické stability krajiny a jiných chráněných území přírody, ostatní nelesní zeleň
- b) přípustné
 - vymezení skladebných prvků ÚSES
 - trvalé travní porosty
 - střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná související dopravní a technická infrastruktura
 - stavby a zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, pokud tyto neomezí podmínky pro ochranu přírody a krajiny a vymezený územní systém ekologické stability krajiny
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - nebudou povolovány změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, informačních center

plochy lesní (PUPFL)

- a) převažující účel využití
 - slouží jako lesy evidované jako pozemky určené k plnění funkce lesa
- b) přípustné
 - pozemky určené k plnění funkce lesa, tzn. lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky
 - drobné vodní plochy
 - travní porosty
- c) podmíněně přípustné
 - pěší komunikace a prostory, naučné, cyklistické a jezdecké stezky využívající stávajících a nově budovaných účelových lesních cest včetně doplňkových účelových do-

časných zařízení (vyhlídkové věže, informační zařízení apod.) za podmínky, že budou splněny požadavky na ochranu lesních ploch a jejich funkčnost a nebude narušena protierozní ochrana a ekologické funkce ploch

- pozemky staveb a zařízení pro provoz lesního hospodářství
- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura, v plochách navazujících na koridor přeložky I/26 pak také stavby vedlejší přímo související s její výstavbou

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání:

- podmínkou pro umístění nezbytné dopravní a technické infrastruktury, resp. staveb a zařízení pro provoz lesního hospodářství, je respektování ostatních limit předmětného území a splnění právních předpisů, vážících se k předmětným chráněným plochám

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy vodní a vodohospodářské (V)

a) převažující účel využití

- vodní plochy a toky a vodohospodářské stavby na nich, sloužící k zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů

b) přípustné

- vodní plochy a toky, účelové a rekreační nádrže a ostatní vodní díla
- přemostění a lávky, stavidla a hráze
- rekreační vodní plochy, skluzavky, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení
- zařízení pro závlahy, odvodnění nebo s protipovodňovou funkcí
- krmná zařízení pro chovné rybníky

c) podmíněně přípustné

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, pokud její vedení není v rozporu s ochrannou vodního díla, toku a podmínkami vymezeného záplavového území

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- v okolí vodních toků musí být oboustranně zatravněná plocha o šíři min. 4 m od osy a zároveň min. 2 m od břehu a jednostranný volný manipulační pruh 6 m
- upřednostnit trvalé travní porosty s postupným vyloučením orné půdy

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání, přičemž pro podmínky využití ploch platí:

Převažující účel využití (hlavní využití) stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití.

Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.

Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné. Slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek; nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřipustné využití.

Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

Úpravy stávajících staveb nad rámec stávající zastavěné plochy lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.

Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržívat. Případné stavební úpravy těchto staveb nad rámec stávající zastavěné plochy však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

Výjimky z podmínek prostorového uspořádání lze povolit pouze v plochách, u kterých je to výslovně uvedeno a za podmínek tam stanovených.

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

V samostatném výkrese č.3 ÚP Újezd jsou vymezeny plochy a trasy pro veřejně prospěšné stavby a opatření s identifikačními indexy, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit :

Dopravní infrastruktura

D1 koridor přeložky silnice I/26

D2 místní komunikace u ČOV a k ploše Z12 v Újezdě

~~D3 — místní komunikace k ČOV a ploše Z3 v Petrovicích~~

Zásobování vodou

V1 zásobování plochy Z1

V2 zásobování plochy Z3

V3 zásobování plochy Z7

V4 zásobování plochy Z9

V5 zásobování ploch Z10, Z11

V6 zásobování ploch P4 a Z12

Kanalizace

K1 odkanalizování plochy Z1

K2 odkanalizování plochy Z2

K3 odkanalizování ploch Z10 a Z11

K4 odkanalizování ploch P4 a Z12

K5 napojení ČOV Petrovice

K6 ČOV Petrovice

Zásobování plynem a elektrickou energií

P1 zásobování plochy Z1

P2 zásobování plochy Z2

P3 zásobování plochy Z3

P4 zásobování ploch Z10, Z11

P5 zásobování ploch P4 a Z12

E1 zdvojení stávajícího vedení VN 22 kV Trhanov – Pila Babylon

Dále jsou v ÚP Újezd vymezeny plochy pro protipovodňové a protierozní opatření jako veřejně prospěšná opatření s identifikačními indexy:

PPO1 protipovodňové a protierozní opatření Petrovice

PPO2 protipovodňové a protierozní opatření Újezd

PPO3 protipovodňové a protierozní opatření Újezd
PPO4 protipovodňové a protierozní opatření Újezd
Požadavky na definování ploch pro opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu
ani ploch určených k asanaci nebyly uplatněny.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

V ÚP Újezd jsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby – místní komunikace, pro které lze uplatnit předkupní právo pro obec Újezd, zahrnující pozemky:

D2 místní komunikace u ČOV a k ploše Z12 v Újezdě
pozemky p.č. 226 (část), 227 (část), 2224/2 v k.ú. Újezd u Domažlic

~~D3 — místní komunikace k ČOV a ploše Z3 v Petrovicích
pozemek p.č. 73/2 (část) v k.ú. Petrovice u Domažlic~~

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

Podle schváleného Zadání ÚP Újezd není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí a udržitelný rozvoj území, žádná kompenzační opatření nejsou navrhována.

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

V ÚP Újezd jsou v Petrovicích vymezeny dvě plochy územních rezerv ÚR1 a ÚR2 pro bydlení (BV) s tím, že využití vymezených ploch je podmíněno prokazatelným využitím zastavitelné plochy Z2 pro stejnou funkci.

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

Územní plán Újezd obsahuje celkem 23 stran textové části, grafická část ÚP obsahuje tyto 3 výkresy:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Výkres základního členění území..... | 1 : 5.000 |
| 2. Hlavní výkres..... | 1 : 5.000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací..... | 1 : 5.000 |

Poučení

Proti změně č.1 územního plánu Újezd, vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád). Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....
Petr Duffek, místostarosta obce

.....
Radek Hammer, starosta obce