

ÚZEMNÍ PLÁN ÚJEZD

Záznam o účinnosti :

- a) Označení správního orgánu, který územní plán vydal: Zastupitelstvo obce Újezd
- b) Datum nabytí účinnosti územního plánu:
- c) 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 :

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

POŘIZOVATEL :

Městský úřad Domažlice
odbor výstavby a územního plánování
Náměstí míru 1, 344 20 Domažlice

OBJEDNATEL :

Obec Újezd
Újezd 54
344 01 Domažlice 1

URČENÝ ZASTUPITEL:

Václav Kalčík, starosta obce

ORGÁN PŘÍSLUŠNÝ K VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Zastupitelstvo obce Újezd

ZHOTOVITEL :

Vedoucí projektant :

ing.arch. Petr Vávra, autorizovaný architekt ČKA 01189 - A

Doprava :

ing. Josef Smíšek, autorizovaný inženýr ČKAIT 0007570 v oboru dopravní stavby

Technická vybavenost :

ing. Petr Hrdlička, autorizovaný inženýr ČKAIT 0401000 v oboru městské inženýrství, AMI

Vyhodnocení záborů ZPF, krajinná ekologie a životní prostředí :

ing. Jan Dřevíkovský

Digitální zpracování :

ing. Petr Kohoutek, ADR GIS service

OBSAH DOKUMENTACE

I. ÚZEMNÍ PLÁN ÚJEZD

IA. Textová část

IB. Grafická část

- | | |
|---|-----------|
| 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 |

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚJEZD

IIA. Textová část

IIB. Grafická část

- | | |
|---|-------------|
| 4. Koordinační výkres..... | 1 : 5.000 |
| 5. Výkres širších vztahů..... | 1 : 100.000 |
| 6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu..... | 1 : 5.000 |

IA. Textová část :

- a) Vymezení zastavěného území.....str.4
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....str.4
- c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....str.5
- d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....str.7
- 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.9
- 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.12
- 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.23
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....str.24
- i) Stanovení kompenzačních opatření (dle §50 odst.6 Stavebního zákona).....str.24
- j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření.....str.25
- k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....str.25

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 30.6.2019 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 jejich dochovaných hodnot.

Vedle uvedených přírodních hodnot se v řešeném území vyskytují jednotlivé prvky kulturního dědictví, nemovitě 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. umístováním 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. 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

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 vč. 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.l/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 Domažlice	DI-S	přeložka l/26 - koridor 100m

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 Újezda 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 ÚSES (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) Odúvodnění) 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 umístěna 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 pro-

stranství šířky min. 8,0 metru. U obslužných komunikací vysloveně přístupového charakteru je možná i kategorie jednoruhových 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 břehu bezejmenného potoka pod rybníkem a včetně napojení ze stávající stoky je v územním plánu označena jako K5. 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, tůně 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 krajině, 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 přívodních 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 jejich 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 pro-

spěšná opatření. Uvedené omezení vlivů větrné a vodní eroze přírodě blízkými opatřeními je řešené 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 pozemkových 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 přípouští 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 umístování 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 :

- nezbytně 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.

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 havarijný případ 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) nepřípustné

- 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) nepřipustné

- 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 (šupně) 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) nepřipustné
 - 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) nepřipustné
 - 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 sportovní 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) nepřipustné
- 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) nepřipustné
- změna účelu užívání stávajících rekreačních objektů na objekty bydlení (v rodinných domech?)
 - 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 odbytových 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 nevyklučují 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)
 - umístění 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 hřebeni 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.
- 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
 - 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 dočasných 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) nepřípustné
 - 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) nepřípustné
 - 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 nepřípustné 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 udržovat. 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 25 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

II. Obsah odůvodnění územního plánu Újezd

IIA. Textová část

- a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....str.26
- b) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....str.31
- c) Vyhodnocení splnění požadavků Zadání a pokynů k úpravě návrhustr.31
- d) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....str.33
- e) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....str.48
- f) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....str.49
- g) Postup při pořízení územního plánu.....str.60
- h) Výsledek přezkoumání územního plánu.....str.60
- i) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5.....str.60
- j) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....str.60
- k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....str.60
- l) Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění.....str.61
- m) Vyhodnocení připomínek.....str.70
- n) Vysvětlivky použitých pojmů.....str.72
- o) Použité zkratky.....str.73
- p) Poučení.....-str.75

IIB. Grafická část

- 4) Koordinační výkres.....1 : 5.000
- 5) Výkres širších vztahů (str.30 textové části).....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**

Řešené správní území obce Újezd, zahrnující katastrální území Újezd u Domažlic a Petrovice u Domažlic, se nachází v horském pásmu Českého lesa cca 3 km západně od bývalého okresního města Domažlice a 20 km od Folmavy - hraničního přechodu do Německa. Právě mezinárodní trasa silnice I/26 z Prahy a Plzně do Německa je důležitou urbanisticko sídelní osou celého řešeného území, kam zasahuje i její plánovaná přeložka okolo Babylonu.

Rozmanitý krajinný reliéf podhorského rázu dodává území typickou nezaměnitelnou atmosféru a naštěstí nedovoluje intenzivnější způsob využívání půdy pro zemědělskou velkovýrobu a pěstování obilnin. A právě díky této skutečnosti je zdejší krajina využívána především turisticky jak nejbližšími obyvateli Domažlicka, tak i pro dlouhodobější pobyty vzdálenějších návštěvníků včetně zahraničních.

Lokalizace v křížení dvou hlavních urbanizačních koridorů v těsné blízkosti bývalého okresního města Domažlice pak dává Újezdu i Petrovicím výborné předpoklady k dynamickému rozvoji území, potvrzeném v posledním období výrazným přírůstkem obytné zástavby a neupadajícím zájmu o ni. Tento trend je podpořen také nadřazenou územně plánovací dokumentací (viz dále), kde je řešené území definováno jako rozvojové území na styku nadmístních rozvojových os.

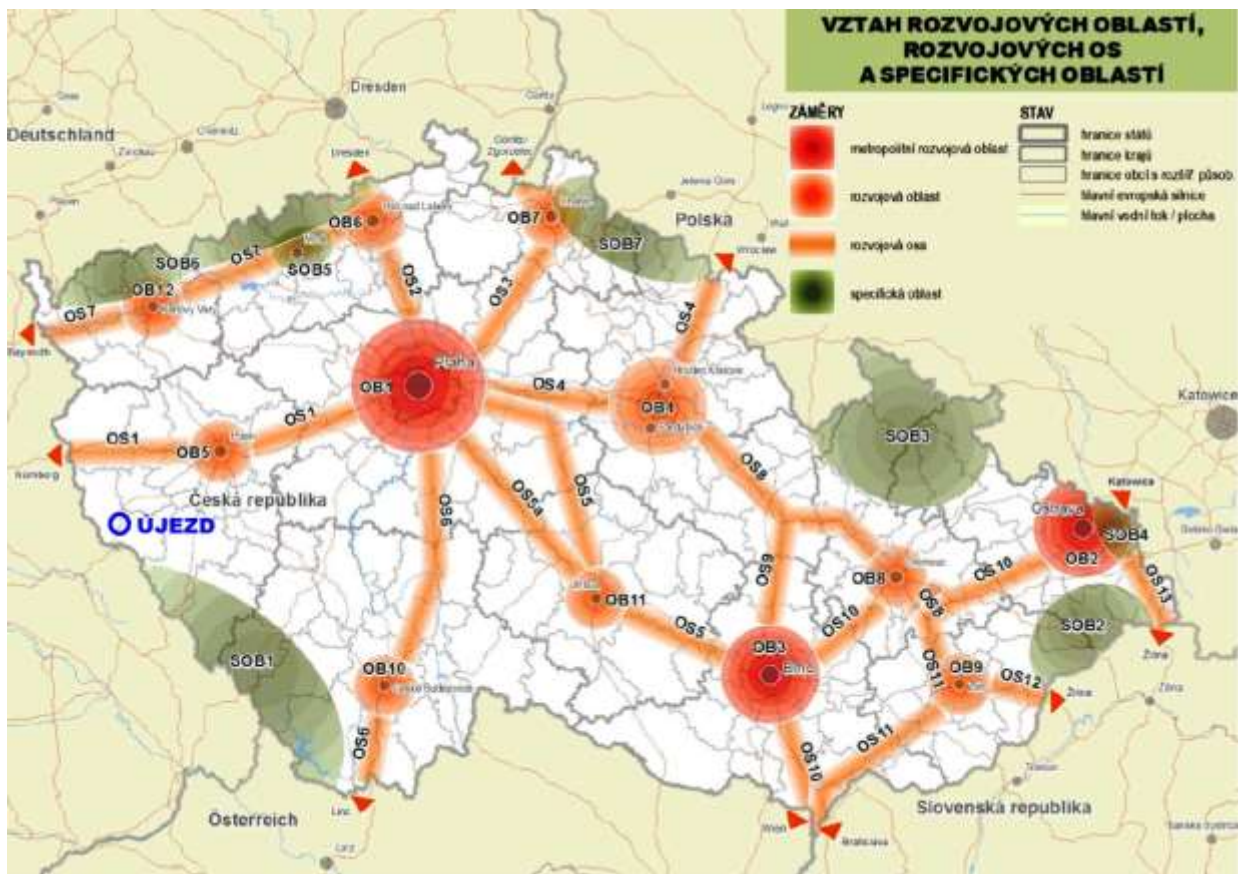
Újezd i Petrovice mají převážně sídelní charakter s významným pozitivním podílem ekonomických aktivit a příměsí rekreace. Obyvatelstvo, které nepracuje v sídlech, pak vyjíždí za prací do Domažlic, kam je také orientována drtivá většina vazeb na občanskou vybavenost včetně školských zařízení.

Z hlediska nadřazených dopravních systémů leží řešené území západně od města Domažlice přímo na hlavním dopravním tahu širšího zájmového území, tj. silnice I/26 Plzeň - Domažlice – Folmava (– hranice SRN). Na tuto silnici se severně od řešeného území připojují u obce Draženov další významné silniční trasy a to silnice I/22 (Strakonice - Klatovy - Domažlice) a silnice II/189 (Draženov - Klenčí – hranice SRN). Tuto nadřazenou silniční síť lze po zprovoznění přeložky I/26 považovat za stabilizovanou, navrhované pokračování přeložky silnice I/26, jejíž koridor okrajově zasahuje do jižní části území, nemá kromě zásahu do lesních pozemků dopad na řešené území.

Z hlediska vodního režimu se řešené území nenachází ve velkoplošných chráněných územích regionálního významu (CHOPAV). Veřejná vodovodní a kanalizační síť v obci má pouze lokální charakter. Plynovodní síť navazuje na STL rozvody sousední obce Draženov. Nadmístní charakter mají v řešeném území pouze rozvody elektrické energie - distribuční síť VN 22 kV, napájená z transformovny 110/22 kV Domažlice - Chrastavice.

Z návrhu ÚP Újezd nevyplývají kromě výše uvedeného a koordinace prvků ÚSES žádné dopady či požadavky na sousední katastrální území.

Újezd se podle Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR 2008, schválené usnesením vlády ČR č.929 dne 20.7.2009, resp. **Aktualizace č.1 Politiky územního rozvoje ČR** schválené vládou dne 15. dubna 2015 usnesením č.276 (viz souhrnné schéma - výřez), nenachází v žádné vymezené rozvojové či specifické oblasti nebo na rozvojové ose i mimo trasy dopravní a technické infrastruktury. Z této celorepublikové dokumentace tedy pro řešení ÚP Újezd nevyplývají žádné konkrétní požadavky, omezení ani doporučení :



Pro zajištění udržitelného rozvoje území PÚR ČR stanovila republikové priority, které jsou územním plánem respektovány - jedná se zejména o (*kurzívou splnění*) :

- (19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
- v řešeném území se nenalézají žádné brownfields
 - deklarovanou prioritou ÚP Újezd je využití proluk a zastavěného území před rozvojem na nové zastavitelné plochy, které však vždy na zastavěném území navazují
- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny.

V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- *návrhu rozvojových ploch vychází z respektování a ochrany definovaných hodnot s tím, že prioritou je rehabilitace stávajících fondů před extenzivním rozvojem na nové plochy. Navrhované rozvojové plochy jsou přednostně situovány do proluk ve stávající zástavbě, resp. po obvodech sídel tak, aby co nejtěsněji přiléhaly k hranici zastavěného území a ve volné krajině nejsou navrhovány žádné nové lokality, samoty. Stanovením funkčních a prostorových regulativů pro stabilizované i rozvojové plochy je pak zajištěno začlenění nové zástavby do celkové urbanistické i krajinné struktury při respektování charakteru sídel a krajiny včetně dominantních krajinných vedut*

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

- *návrh ÚP Újezd v maximální míře respektuje krajinné hodnoty vysoce cenné podhorské krajiny, návrhem bohaté sítě prvků ÚSES a respektováním cestní sítě (z pozemkových úprav) je zajištěna dostatečná prostupnost krajiny*

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

- *součástí ÚP Újezd je návrh uspořádání a změn v krajině (viz Hlavní výkres), kde jsou zakotveny návrhy na některé dílčí úpravy vysoce kvalitní krajiny vč. PPO*

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

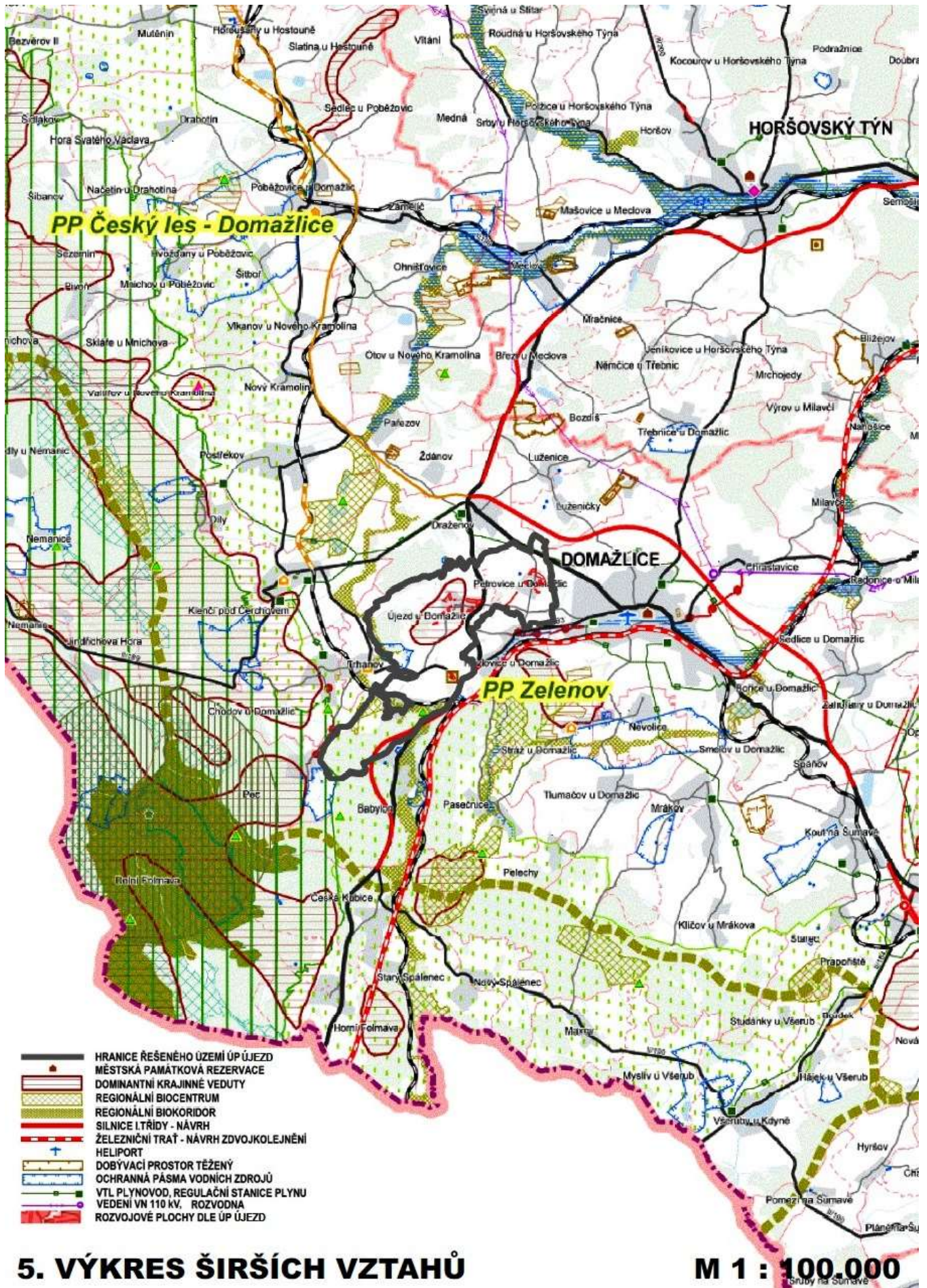
- *návrh ÚP Újezd obsahuje komplexní řešení jak z hlediska ochrany přírody a krajiny (viz výše), krajinné i sídelní zeleně, tak z hlediska dopravní a technické infrastruktury, na kterou jsou napojeny všechny rozvojové plochy*

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

- *úroveň technické infrastruktury v řešeném území odpovídá potřebám a možnostem, součástí návrhu je i doplnění inž. sítí ve všech rozvojových lokalitách vč. ČOV Petrovice*

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby

- *netýká se řešeného území, plochy přestavby jsou vymezeny podle schváleného Zadání v návaznosti na stávající územní plán*



Pozn.: výkres širších vztahů je zhotoven na podkladě Koordinačního výkresu 1.AZÚR Plzeňského kraje (viz výše) s vyznačením řešeného území, limit využití území a tras nadřazeného systému DTI a ÚSES

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

V ÚP Újezd nejsou navrhovány žádné stavby, koridory ani opatření nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR, resp. 1.AZÚR Plzeňského kraje.

c) Vyhodnocení splnění požadavků Zadání a pokynů k úpravě návrhu

Dne 20.9.2013 schválilo usnesením č.76 Zastupitelstvo obce Újezd Zadání nového ÚP Újezd, které obsahuje pokyny pro zpracovatele k řešení hlavních střetů zájmů a problémů v řešeném území, stanovuje podmínky rozvoje území a ochrany jeho hodnot a požadavky na obsah a rozsah územního plánu s tím, že nepředpokládá variantní zpracování návrhu územního plánu.

Podkladem pro zpracování Zadání územního plánu byly zejména požadavky obce, platný územní plán obce Újezd vč. jeho změn, doplňující průzkumy a rozborů území, územně analytické podklady (ÚAP), Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje ve znění aktualizace č.1 a Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1.

Požadavky pořizovatele na rozsah a obsah návrhu ÚP Újezd, obsažené ve schváleném Zadání ÚP Újezd, jsou v plném rozsahu splněny a v dokumentaci zohledněny stejně tak jako požadavky, vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace – podrobně viz kapitola a) tohoto Odůvodnění.

Požadavky a připomínky právnických a fyzických osob, které byly shromážděny městem a pořizovatelem, zpracovatel prověřil, vyhodnotil a podle možností a konzultace s objednatelem zařadil do návrhu ÚP Újezd.

Pokyny k úpravě návrhu po společném jednání (21.11.2018), které zpracoval pořizovatel spolu s určeným zastupitelem, byly do návrhu zapracovány (*kurzívou*) :

1. Vymezit zastavěné území u stávajících staveb stp.258 (ev.č.3) a 329/1 v k.ú. Újezd u Domažlic
- *zastavěné území bylo vymezeno*
2. Parcelu č.1499/3 v k.ú. Újezd u Domažlic vymezit jako plochu bydlení v RD – venkovské (BV), dle platného ÚPO Újezd (zastavitelná plocha) a vydaného povolení
- *vymezeno dle pokynu v návaznosti na sousední plochu*
3. Pozemkovou parcelu č.1475/13 v k.ú. Újezd zařadit do ploch rekreačních (RI). Obec tento zbytkový pozemek uvažuje prodat (prodala) vlastníkům sousedních nemovitostí
- *vymezeno dle pokynu v návaznosti na sousední plochu*
4. AZS 98 – úprava rozsahu zastavitelné plochy
- *rozsah plochy byl upraven viz dále kapitola m)*

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná ke společnému jednání o návrhu ÚP Újezd :

1. Ministerstvo dopravy ze dne 5.9.2018

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Újezd za následujících podmínek:

- a) Požadujeme rozšířit vymezený koridor pro přeložku silnice I/26 minimálně na šíři budoucího silničního ochranného pásma tak, aby zahrnoval hlavní trasu přeložky včetně staveb souvisejících (vedlejší), s odpovídajícím rozšířením v místech plánovaných křižovatek
- koridor vymezen v šíři 2x50m
- b) V rámci přípustného, resp. podmíněně přípustného využití ploch lesních (PUPFL), které sousedí s koridorem pro přeložku silnice I/26, požadujeme stanovit takové podmínky využití, aby bylo umožněno umístění staveb souvisejících se stavbou výše uvedené přeložky, které mohou být umístěny i mimo koridor vymezený pro stavbu hlavní. V plochách navazujících na vymezený koridor byly jako přípustné využití uvedeny stavby DI a TI (vedlejší stavby).
- doplněno do textové části, kapitola f)
- c) U funkčních využití ploch zeleně ochranné a izolační (ZO), ploch zemědělských – trvalých travních porostů (Z-T) a orné půdy (Z-O) požadujeme doplnit funkční využití dopravní infrastruktura silniční (DI-S) jako přípustné, resp. podmíněně přípustné využití těchto ploch.
- požadované využití ploch je již uvedeno v příslušných oddílech kapitoly f)
- d) Zastavitelnou plochu Z10 požadujeme zredukovat na hranici ochranného pásma stávající silnice I/26
- zastavitelná plocha SM-VR byla zredukována na hranici ochranného pásma, zbylá část je vymezena jako odpovídající plocha DI-S
- e) Dopravní připojení zastavitelné plochy Z10 (plocha smíšená výrobní) na silnici I/26 požadujeme řešit prostřednictvím místních komunikací zřízovaných v rámci rozvojových ploch Z9 a Z11, případně prostřednictvím silnice III/19528, nikoliv novým přímým připojením na silnici I/26
- je řešeno dle požadavku již v návrhu, doplněno do textové části
- f) Dopravní připojení rozvojové lokality Z12 na silnici I/26 požadujeme řešit prostřednictvím silnice III/19528, nikoliv novým přímým připojením na silnici I/26
- je řešeno dle požadavku již v návrhu, lokalita není napojena ze silnice I/26

2. Ministerstvo životního prostředí, odb.výkonu státní správy III. ze dne 16.8.2018

V grafické části ÚP Újezd vyznačit dva evidované body poddolovaného území, které se nachází v řešeném území.

- Havlovice - Petrovice, ojedinělá poddolovaná území s nalezištěm polymetalických rud
- Újezd – Hrádek, ojedinělá poddolovaná území s nalezištěm živcových surovin.
- je zakresleno již v návrhu ÚP Újezd, doplněno do textové části*

3. Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni ze dne 20.8.2018

Pro lokality **Z9** a **Z12** bude doplněna podmínka využitelnosti: Pro umístované stavby bude v souladu s ust. §77 odst.4 zákona o ochraně veřejného zdraví, řešena ochrana před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech a v chráněných venkovních prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku. Zdrojem hluku je komunikace I/26 která se nachází v blízkosti lokalit.

- doplněno do textové části

4. MěÚ Domažlice, odbor životního prostředí, ze dne: 28.8.2018

Z14 - lokalita se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Zachovat minimální vzdálenost 50m od okraje lesa pro stavby objektů rodinného bydlení, objektů rekreačního bydlení či ubytování a objektů v nichž probíhá průmyslová výroba včetně administrativních budov. Pro vydání stanoviska k záměrům pro rekreační a sportovní činnost je příslušným orgánem SSL úřad Plzeňského kraje.

- *podmínka je zakotvena v příslušném oddíle kapitola f)*

5. Povodí Vltavy, státní podnik závod Berounka, ze dne 29.8. 2018

Do koordinačního výkresu budou zakresleny všechny vodní toky (otevřená i zatrubněná koryta vodních toků, občasně vodní toky a HOZ), které jsou evidovány v Centrální evidenci vodních toků (zdroj: portál Ministerstva zemědělství: <http://eagri.cz/public/web/mze/voda/aplikace/cevt.html>)

- *doplněno do grafické části*

6. Krajský úřad Plzeňského kraje – stanovisko k návrhu ze dne 25.10. 2018

Z hlediska PÚR ČR se řešené území nenachází v žádné z rozvojových oblastí, os, či specifických oblastí. Z hlediska ZÚR PK řešené území spadá do Rozvojové oblasti Domažlice RO1. Dne 29.9.2018 nabyla účinnosti Aktualizace č.2 ZÚR Plzeňského kraje. V aktualizaci č.2 ZÚR PK byly řešeny pouze koridory pro vedení 400 kV, které nemají vliv na území obce Újezd.

Upozornění: Na základě stanoviska Ministerstva dopravy upozorňujeme, že z hlediska ZÚR PK může být koridor pro přeložku silnice I/26 široký až 200m.

- *podrobně popsáno v kapitole a) tohoto odůvodnění*

d) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Celá širší oblast Horního Chodska byla osídlena již v neolitu (3.500 let př.n.l.) a době bronzové, jak dokládají četné archeologické nálezy. Na přelomu letopočtu zde žili Keltové a v 8. století sem začínají pronikat první Slované. Během 12. a 13. století začaly být na tomto území panovníkem zakládány vesnice, které měly za úkol chránit hranice Českého království a jejich obyvatelstvo bylo nazýváno Chodové. Právě tak vznikla jako jedna z jedenácti chodských vesnic také obec Újezd, o níž je doložena první písemná zmínka již v privilegii Jana Lucemburského z roku 1325.

Újezd jako i všechny další chodské vsi byly poměrně malé a hlavně přizpůsobené strážní službě - sídelní struktura vycházela z potřeby dokonalé obrany, zajišťované malým počtem obránců. Z důvodů co nejdelšího úkrytu před nepřítelem, vstupujícím do země, byla zástavba koncipovaná buď na svahu nebo úpatí kopce. Na vrcholu krajinné dominanty - nejvyšším bodě kopce nad vesnicí bylo situováno strážní místo, odkud byly vysílány signály o hrozícím nebezpečí. Uvedeným zásadám a terénním podmínkám odpovídá i poloha Újezda a Hrádku nad ním.

Pevnému urbanistickému řádu podléhá také koncentrovaná půdorysná podoba sídla, formovaná z jednotlivých dvorů okolo prostorné obdélné návsi se dvěma přístupovými cestami, které se daly snadno zatarasit a bránit. Charakteristická je pak štítová orientace hlavních staveb do návsi a jejich jednotná výška. Po vnějším obvodu vytvářely kompaktní hradbu kamenné stodoly a hrazené zahrady, jejichž zachování je z hlediska urbanistického naprosto prioritní. Situování stodol v areálu usedlosti vycházelo nejen z tradice a provozních důvodů, ale i z hledisek bezpečnostních a protipožárních. Stodoly, stavěné především od 19.století na celou šířku záhumenní fronty usedlostí, vytvářely kompaktní zástavbu, dodnes čitelnou v půdorysné stopě sídelního útvaru. Plynule na čelní štítová průčelí navazovaly ohradní zdi s branami do dvorů usedlostí.

Od pozdního klasicismu v průběhu 19.století byl na Chodsku užíván běžně typ brány, využívající vodorovný překlad mezi dvěma hranolovými pilíři, završenými nízkým jehlancem bez výraznějšího plastického dekoru. V konfrontaci s nimi je půlkruhově klenutá brána u Kozinova statku čp.3 méně obvyklou formou. Zbytek záhumenní zidky ze sbíraného a vršeného kamene v koruně zpevněného travnatým drnem se vyskytuje dosud v čp.73 a čp.63. V prostoru návsi se ve větší míře, než je běžně obvyklé u okolních vsí, vyskytují drobné předzahrádky. Mají svůj význam nejen estetický tím, že nízká vegetace oživuje a cloní pohled na obytnou část se světnicí, ale především měkce vyrovnávají výškový rozdíl terénu. K velké škodě se tento původně působivý reprezentativní prostorotvorný prvek degradoval v mnoha případech na garáž nebo hospodářský přístavek. Také nevelký kostel Sv. Václava dnes v zahuštěné, hmotově deformované novodobé zástavbě téměř zaniká. Jednoduchá zděná stavba s trojbokým závěrem a hranolovou věží v průčelí nahradila někdy v závěru 19.století starší, poněkud menší objekt obdobného účelu, zaznamenaný mapou stabilního katastru z r. 1838. Šestiboká centrála byla nespíš barokního původu. K dosud velmi rozšířeným dokladům drobné sakrální architektury i kamenického umění patří tři kamenná sloupková boží muka z mladšího období, pocházejí z přibližně téže doby přelomu 19. a 20. století. Výrazově prostý hraněný žulový pilířek s vetknutým litinovým křížkem s korpusem Krista je charakteristický pro samý závěr tvorby svého účelového zaměření. Ostatní zástavbu v okrajových částech lze pak definovat jako ulicovou s převážnou orientací štítů vůči veřejnému prostranství.

Významnou krajinnou dominantu celého okolí tvoří pískovcový pomník Jana Sladkého Koziny (1652 - 1695) na nedalekém vyhlídkovém vrchu Hrádek. Roku 1895 ji navrhl František Hašek a vytesal Čeněk Vosmík na památku jednoho z hlavních vůdců selské rebelie v roce 1693.

Přes svoji polohopisnou blízkost k Újezdu mají Petrovice, poprvé připomínané r.1349, diametrálně odlišnou strukturu. Důvodů je několik - především nebyly Petrovice privilegovanou vsí, takže potřeba uzavřené, stodolami opevněné návsi zde není opodstatněná. Rovněž terénní podmínky s členitým reliéfem byly mnohem nepříznivější pro formování návsi. Nepříznivý faktor ve stavebním vývoji obce znamenala i změna způsobu hospodaření v zemědělské výrobě včetně všech negativních důsledků na vysídlení a pustnutí velkých zemědělských statků. Půdorys návsi je okrouhlý a obestavuje s výjimkou severovýchodní strany obecní rybník. Nejnižší plocha nivy za valovou hrází zůstala nezastavěna patrně z důvodu nevhodných stavebních podmínek (časté zaplavování, podmáčení). Likvidace tradičního způsobu hospodaření po r.1945, tj. zavedení kolektivního velkostatku s celoplošným vysídlením německy mluvícího obyvatelstva přinesla zánik jedinečných historicky cenných staveb. Na jejich místě pak po letech vznikly často neadekvátní novostavby, hmotově předimenzované cizorodé prvky. Petrovice jsou poměrně netypickým příkladem ulicového uspořádání, tj. umísťování obytné zástavby postupně podél komunikace, kdy objekty jsou orientovány především podle konfigurace terénu spíše než vztahu k veřejnému prostranství.

Zástavba, resp. objekty venkovského charakteru jsou vedle orientace hlavních staveb typické zejména obdélníkovým půdorysem převážně ve směru vrstevnic s jedním nadzemním podlažím a výjimečně obytným podkrovím se sedlovými případně 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 velmi různorodá, výška nepřevyšuje dvě nadzemní podlaží s výjimkou hromadné bytové výstavby.

Součástí řešení ÚP Újezd je také mimořádně atraktivní oblast v blízkosti rybníků Šnajberského, Velkého a Hadrovce. Kvalitní krajinné prostředí s chráněnou lokalitou přírodní památky - slatin se stalo vyhledávaným rekreačním zázemím nejen Domažlic,

ale i širšího území včetně přiléhajících oblastí Bavorska. Mírně zvlněný, hustě zalesněný terén poskytuje veškeré formy turistiky letní i zimní (pěší, cyklo, koňská, lyžařská ale i možnosti koupání). Rekreační chaty jsou dislokovány do menších skupin převážně okolo vodních ploch. Nezanedbatelný význam má množství památek v okolí jako atraktivní cíle rodinných výletů. Případné expanzi chatových kolonií je však právě vzhledem k výjimečnému krajinnému prostředí nutno bránit a jejich využívání nadále regulovat.

Poznámka : volně dle webových stránek obce a ÚPN-O Újezd

Rozsáhlé správní území obce Újezd leží západně od Domažlic a je tvořeno dvěma katastrálními územími se samostatnými sídelními celky Petrovice a Újezd a dále několik rekreačními lokalitami převážně se soustředěnější zástavbou. Území je ze severozápadu chráněno lesním masivem s nejvyšším vrcholem Václavkova hora (535 m n.m.), ze západu téměř k Újezdu přiléhá vrch Hrádek (585 m n.m.) s vyhlídkovým místem a pomníkem Jana Sladkého Koziny. Za předělem řešeného území, kterým je železniční těleso a soustava především rekreačních rybníků (Hadrovec, Šnajberský a Velký rybník), již zbytek území tvoří rozsáhlý lesní masiv Českého lesa s nepřilíživým vrcholem Čerchov (1.042 m n.m.). Od Domažlické kotliny pak je řešené území odděleno opět výrazným lesním masivem s vrcholem Dmout (603 m n.m.).

Tato terénní konfigurace je významnou devizou řešeného území a právě díky této skutečnosti je zdejší rozmanitá podhorská krajina využívána především turisticky a to jak pro nejbližší obyvatele Domažlic, tak i pro dlouhodobější pobyty návštěvníků vzdálenějších včetně Bavorska. Zároveň požívá řešené území i zaslouženou ochranu (viz Koordinační výkres č.4), která je při návrhu rozvoje území respektována

Újezd je tedy významným turistickým cílem, vede tudy z Domažlic turistická i cyklistická trasa např. na vyhlídku - vrch Hrádek, kde je od roku 1895 pomník Jana Sladkého Koziny, při jehož odhalení bylo Aloisi Jiráskovi uděleno čestné občanství. V areálu se nachází také restaurace Chodská chalupa s ubytováním a sportovně rekreačním zázemím. Pod Hrádkem na západním okraji Újezda je pak areál TJ Sokol s travnatým fotbalovým hřištěm.

Z hlediska **občanského vybavení** je v Petrovicích na návsi hospoda Na kovárně (č.p.5) a hasičská zbrojnice SDH Petrovice (č.p.2).

V Újezdě je základní občanské vybavení soustředěné kolem budovy kostela sv. Václava - Obecní úřad s hasičskou zbrojnicí SDH Újezd (č.p.54), obecní knihovna a prodejna, před kterou se v parčíku nachází husitský pomník na památku upálení Českých bratří. Objekt bývalé mateřské školky (č.p.56) byl přestavěn na obecní byty. Dominantou spodní části návsi je pomník obětem první a druhé světové války umístěný před Kozinovým statkem č.p.3, kde se nachází Pamětní síň Jana Sladkého Koziny s expozicí historie chodské rebelie, krojů, pracovního náčiní a způsobu života Chodů.

V Újezdě je také hospoda na Stříbrnce a nově zrekonstruovaný objekt Kulturního domu, který lze využít k pořádání kulturních a společenských akcí, jeho součástí budou opět obecní byty v podkroví.

Újezd i Petrovice jsou sídly obytně - rekreačního typu s dominancí obytné složky se základním zastoupením místních pracovních příležitostí především v zemědělství. Ekonomicky aktivní obyvatelstvo mimo tato pracovní místa musí tedy hledat své uplatnění také mimo obec např. v průmyslu a službách v blízkých střediscích Klenčí pod Čechovem a zejména v Domažlicích.

Z hlediska demografického potenciálu bydlícího obyvatelstva jde o obec v zásadě stabilizovanou. Demografický vývoj správního území (administrativní obec Újezd) je sice charakterizován dílčími výkyvy v určitých etapách, nicméně zejména v posledním období vykazuje trvalý a poměrně dynamický růst, což lze objektivně chápat již jako pozitivní trend :

rok	Újezd	Petrovice	pozn.
1971	371	88	
1981	350	86	
1985	410	-	vč. 83 obyvatel Petrovic
1991	348	-	
2001	343	-	
2011	394	-	
2014	410	-	

V ÚP Újezd jsou proto navrženy rozvojové plochy pro novou obytnou resp. smíšenou zástavbu s možností umístění drobnějších podnikatelských aktivit s cílem získání pracovních příležitostí v sídlech a zejména stabilizace, resp. podpory růstu počtu obyvatelstva v souladu s požadavky ZÚR PK.

Návrh urbanistického řešení ÚP Újezd byl zpracován podle schváleného Zadání s využitím územního plánu obce Újezd (ÚPN-O Újezd, ing.arch. Petr Vávra – Studio KAPA, schválen 25.6.2004, Změna č.1 účinná od 4.1.2010, Změna č.2 účinná od 4.1.2012) s tím, že zároveň byly prověřeny aktuální požadavky objednatele i občanů, shromážděné při přípravě nového územního plánu.

Celková urbanistická koncepce rozvoje území 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 navrženého 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 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. 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.

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.

Rozvojové plochy jsou navrženy jednak jako regenerace stávajících ploch, resp. zástavba proluk uvnitř zastavěného území – plochy přestavby (v grafické části označeny indexem P), zároveň návrh ÚP Újezd vymezuje nová zastavitelná území (Z) a plochy územních rezerv (ÚR) vše přehledně zobrazené ve Výkrese základního členění území č.1. Koncepce rozvoje celého řešeného území je nejlépe patrná z grafické části ÚP Újezd – Hlavní výkres č.2, resp. Koordinační výkres 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.

Kromě návrhu adjustace ploch je pak v územním plánu jako komplexní územně plánovací dokumentaci zakotveno doplnění dopravní a technické infrastruktury jako nutné podmínky pro rozvoj sídel i celého řešeného území. V souladu s příslušnými předpisy (Stavební zákon, zákon o obcích) jsou vymezeny plochy veřejných prostranství sloužící obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví pozemků - jedná se o veřejná prostranství k umístění pěších i vozidlových komunikací a parkovišť ke stávající i nové zástavbě, ale i ploch pro umístění dětských hřišť, ploch veřejné zeleně apod.

Návrh ÚP Újezd tedy zahrnuje vedle požadavku na zachování celkového rázu území a ochranu nezastavěného území a krajinného rázu vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek jejich využití (kapitola c) územního plánu). V kapitole f) pak jsou pro jednotlivé funkční plochy definovány funkční i prostorové regulativy s cílem koordinovaného rozvoje území. Plochy s rozdílným způsobem využití byly oproti Vyhlášce č.501/ 2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území dále členěny s ohledem na výše popsané specifické podmínky a charakter území tak, že k určitému vybranému typu plochy dle Vyhlášky (§4-19) je doplněno podrobnější určení účelu plochy a přiřazen specifický kód. Zároveň jsou zde v rámci podmínek využití jednotlivých ploch zohledněny požadavky dotčených orgánů, pořizovatele i objednatelů na jejich specifikaci s ohledem na chráněné zájmy apod.(viz kapitola c) a f)).

Z hlediska dodržování urbanistických zásad v úrovni územního plánu je důležitým momentem naplňování této dokumentace právě uplatňování principů funkční a prostorové regulace - tak lze totiž zabezpečit optimální rozvoj všech složek území bez jejich vzájemného negativního ovlivňování. Pro obec se tak územní plán po jeho schválení a vydání stane legislativně závazným nástrojem komunální politiky, podkladem k řízení rozvoje a obnovy obce se zajištěním koordinace jednotlivých aktivit, nástrojem ochrany nezastavěného území v souladu s požadavky Stavebního zákona vytvářejícím dostupnými územně technickými prostředky podmínky pro udržitelný rozvoj území.

V ÚP Újezd jsou v souladu s požadavky ZÚR PK zakotveny zásady **ochrany přírody a krajiny**, kdy je v úrovni odpovídající jeho podrobnosti stanoven způsob využívání území a rozvoj jednotlivých aktivit především s ohledem na ochranu výjimečného krajinného prostředí. Koncepce uspořádání krajiny je patrná především z Koordinačního výkresu č.4 a jejím cílem je zejména ochrana a respektování jejich hodnot, chráněných krajinných celků, dominantních vedut a krajinných celků a také prvků územního systému ekologické stability (ÚSES).

Přírodní park Zelenov zahrnuje jihozápadní okraj řešeného území, kde do řešeného území zcela okrajově zasahuje také 3. zóna chráněné krajinné oblasti Český les (1.AZÚR PK, ÚAP). Jelikož se jedná v drtivé většině o stabilizované lesní porosty, nemá toto zařazení dopad na koncepci využití území, resp. vymezení rozvojových ploch ÚP Újezd.

Dle příslušného zákona je chráněna také vymezená 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 je již mimo řešené území), kdy omezení využívání těchto území včetně vyloučení umístění 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).

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

Celkové dochované 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.

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.

Podle zákona č.114/1992 Sb. v platném znění platí obecná ochrana významných krajinných prvků (VKP) pro lesní porosty, vodní plochy, toky a nivy vodních toků. Ochranné pásmo lesa se uplatňuje ve vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa (viz Koordinační výkres), případné výjimky pro novou zástavbu by musel jednotlivě investor předem projednat s dotčeným orgánem ochrany lesa. Dále platí právo užívání břehu pro správce vodního toku u ostatních (nesplavných) toků 6 metrů od břehové čáry.

Hlavním cílem vytváření **územních systémů ekologické stability krajiny (ÚSES)** je trvalé zajištění biodiverzity, biologické rozmanitosti, která je definována jako variabilita všech žijících organismů a jejich společenstev a zahrnuje rozmanitost v rámci druhů, mezi druhy a rozmanitost ekosystémů. Podstatou ÚSES je vymezení sítě přírodě blízkých ploch v minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. Je však zřejmé, že vymezení, ochrana a případné doplňování chybějících částí této sítě je pouze jedním z kroků k trvale udržitelnému využívání krajinného prostoru, protože existence takovéto struktury v území nemůže ekologickou stabilitu ani biodiverzitu zajistit sama o sobě; je pouze jednou z nutných podmínek pro její zajištění. Zákon č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ÚSES definuje jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Vymezení a hodnocení ÚSES patří podle tohoto zákona mezi základní povinnosti při obecné ochraně přírody a provádí ho orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a nájemců pozemků tvořících jeho základ, jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Z hlediska územního plánování představují ÚSES jeden z limitů využití území (§2 Stavebního zákona), který je třeba při řešení územního plánu respektovat jako jeden z „předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území“.

Z **nadřazených systémů ÚSES** je po západním okraji řešeného území 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 hranici řešeného území stáčí do RBC 3020. Všechny prvky regionální úrovně ÚSES jsou v řešeném území funkční, vymezené. Navržený nadregionální biokoridor K104 (1.AZÚR PK) 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 pozemkových 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. Podle schváleného Zadání nejsou prvky ÚSES zařazeny mezi veřejně prospěšná opatření. 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

Takto vymezené funkční prvky ÚSES jsou koordinovány s navazujícími k.ú. a zakresleny jako návrh v Hlavním výkrese č.2. Všechny pozemky dotčené prvky ÚSES jsou vymezeny jako nezastavitelné a jsou zakresleny prioritně jako plochy přírodní a dále podle jejich aktuálního funkčního využití v souladu s KN, např. les (PUPFL), louky a pastviny (trvalý travní porost), vodní plochy apod. se specifikací přípustných, podmíněně přípustných i nepřípustných činností v kapitole f) s cílem zachování rozmanitosti funkčního zařazení těchto pozemků jako nástroje ochrany krajinného rázu a vedut - požadavek ZÚR PK.

Přestože 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).

V řešeném území nejsou vymezeny plochy přípustné pro dobývání nerostů, jeho technické zabezpečení a dle dostupných podkladů ani chráněná ložisková území. Nacházejí se zde však dvě bodová poddolovaná území, lokalizovaná podle ÚAP v Koordinačním výkrese č.4 (Havlovice - Petrovice, ojedinělá poddolovaná území s nalezištěm polymetalických rud a Újezd – Hrádek, ojedinělá poddolovaná území s nalezištěm živcových surovin).

Ochrana kulturních hodnot území je zajišťována především nástroji státní památkové péče (zákon č.20/1987 Sb. o státní památkové péči, v platném znění).

V ÚP Újezd jsou vymezeny podle předaných podkladů (ÚAP ORP Domažlice) plochy s archeologickými nálezy, tzn. území s povinností provedení záchranného archeologického průzkumu. Při vypracování jednotlivých projektů ve vymezeném území je nutno vycházet z ustanovení § 22 a § 23 zmíněného zákona.

V řešeném území se nacházejí nemovité kulturní památky, zapsané v ústředním seznamu (<http://monumnet.npu.cz>) :

Sýpka, Újezd č.p.2, kat.č.1000136566, ÚSKP: 25451/4-2247

Zděný špýchar se dvěma nadzemními podlažími a sklepem vystavěný asi v období klasicismu. Sedlová střecha ohraničena trojúhelnými štíty; fasády bez plastického členění; sklepy klenuté plackami, v patrech dřevěné trémové stropy.

Pomník J.S Koziny, Újezd, kat.č.1000137363, ÚSKP: 26200/4-2251

Pomník místního rodáka a představitele chodské rebelie Jana Sladkého řečeného Rosocha a později Kozina, vystavěný na konci 19.století sochařem působícím v regionu.

Venkov.usedlost, Újezd č.p.30 kat.č.1000141803, ÚSKP: 30364/4-2249

Usedlost pozdně barokního původu, na roubené přízemní obytné stavení navazují zděné chlévy, ve dvoře samostatně stojící hospodářská budova s kolnou.

Venkov.usedlost, Újezd, č.p.3, kat.č.1000151823, ÚSKP: 39787/4-4166

Zděný statek s chlévy, stodolou, ohradní zdi a branami , jehož předchůdce je spojován se životem představitele chodské rebelie Jana Sladkého Koziny, popraveného v Plzni 28.11.1695.

Venkov.usedlost, Petrovice ev.č.110, kat.č.1000135775, ÚSKP: 24700/4-2173

Areál venkovské usedlosti z 1. poloviny 19. Století tvořený volně stojící zděnou chalupou a kolnou, sedlové střechy objektů ohraničené prkennými štíty.

Venkov.usedlost, Petrovice ev.č.111, kat.č.1000148593, ÚSKP: 36718/4-2174

Přízemní roubená chalupa z 19. století na niž navazují chlévy se stodolou, valbová střecha vymezena prkennými štíty, interiéry plochostropé.

Pro jakékoli stavební úpravy a zásahy do uvedených památek včetně úprav jejich prostředí je povinností vlastníka objektu podle §14, odstavec 1 výše uvedeného zákona vyžádat si předem závazné stanovisko dotčeného orgánu státní památkové péče.

Jako významnou urbanistickou hodnotu (která kupodivu není plošně chráněna?) je třeba považovat charakteristickou návesní formu založení Újezda se zachovalou na sebe navazující řadou stodol, které stejně jako ohradní zdi zvenku přiléhajících zahrad měly v minulosti důležitou obrannou funkci. Proto není možné akceptovat snahy o zástavu zahrad novostavbami tzv. ve druhém pořadí, které by tento významný historicky cenný fenomén a urbanisticky významný kompoziční prostor zcela degradovaly.

Za architektonické, urbanistické a historické hodnoty území lze vedle výše uvedeného a chráněných nemovitých památek kostel sv.Václava na návsi a usedlosti či jejich části čp.73, 17, 25 v Újezde a usedlosti čp.8 a 25 v Petrovicích, u usedlostí čp.1, 17, 19, 24 a 33 dosud dochované hodnotné vstupní brány. Nedílnou součástí kulturního dědictví, které je potřeba chránit, jsou také dochované pamětní kříže, památníky na významné události, vyhlídková místa ap., všechny návrhem respektované.

Podle dostupných informací nejsou v řešeném území kromě areálů ZD žádné závažnější zdroje znečištění a také zde nejsou vyhlášena žádná pásma hygienické ochrany (viz ÚAP). U stávajících areálů a při jejich případné přestavbě či nové výstavbě výrobního nebo zemědělského charakteru platí, že pásma hygienické ochrany nesmí přesahovat hranice vlastního areálu, tato pásma by měla být vyprojektována a následně vyhlášena. Zároveň pro jakoukoli výstavbu výrobních objektů a areálů služeb pak platí povinnost prokázat předem vliv stavby na životní prostředí.

Z hlediska zabezpečení zájmů ochrany ovzduší budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší a k zabezpečení jeho odpovídající kvality v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečišťujících látek dle §17 odst.1 písm.a) zákona č.86/2002 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek, budou též respektována příslušná ustanovení zákona č.458/2000 Sb., v platném znění.

Způsob zneškodňování domovního a směsného odpadu a odpadu z veřejných prostranství v řešeném území probíhá v souladu se zákonem č.185/2001 Sb. o odpadech a o změně některých dalších zákonů ve znění pozdějších předpisů a souvisejícími předpisy. Provádí se shromažďování odpadu do určených nádob s odvozem směsného odpadu dosud na regionální skládku a dále separovaný sběr odpadu s umístěním kontejnerů na veřejných prostranstvích. Nebezpečný odpad zneškodňuje min. 2x ročně k tomu oprávněná firma a ukládá ho mimo řešené území na k tomu určenou skládku nebezpečných odpadů. Koncepce nakládání s odpady bude v území zachována, s budováním sběrného dvora se vzhledem k blízkosti Domažlic neuvažuje.

V řešeném území se nenacházejí zařízení obrany státu.

V Újezdě a Petrovicích je zřízen obecní rozhlas a jeho slyšitelnost je vyhovující.

V řešeném území se nenacházejí objekty skladující nebezpečné látky, nejsou zde dle dostupných informací vymezeny zóny havarijního plánování.

Z hlediska ukrytí obyvatelstva se nepředpokládá ani v rozvojových lokalitách s budováním účelových zařízení civilní ochrany, ukrytí obyvatelstva bude řešeno v rámci vlastních objektů (k tomu upravené sklepní prostory apod.).

Pro případ evakuace osob se předpokládá jejich příjem v sále Kulturního domu, případně jiných obecních zařízeních. Materiál civilní ochrany se v řešeném území neskládá, aktuálně je uložen v centrálním skladu v Domažlicích.

V řešeném území není vymezeno záplavové území, s ohledem na charakter toků není předpoklad průchodu průlomové vlny.

Nouzové zásobování vodou v případě havárie či kontaminace vodních zdrojů bude řešeno cisternami, případně distribucí balené vody.

Pro nově navrhované plochy bude zabezpečena požární voda v množství stanoveném ČSN 730873 z veřejného vodovodu, případně ze stávajících vodních nádrží v území.

Koncové komunikace budou vybaveny točnami, které musí splňovat požadavky na možnost otáčení požární techniky dle vyhlášky č.23/2008 Sb.

Nebezpečné odpady jsou shromažďovány a likvidovány minimálně 2x ročně, nepředpokládá se umístění zařízení pro dekontaminaci osob, zvířat ani techniky.

Obec Újezd nemá vlastní hřbitov, pohřební služby jsou zajišťovány zejména v Domažlicích a Trhanově.

Doprava

Z hlediska **širších dopravních vztahů** se řešené území nachází západně od města Domažlice, na jehož katastrální území přímo navazuje. Územím prochází významný mezinárodní silniční tah, a to silnice I/26 (Plzeň - Folmava) na hraniční přechod do SRN. Na tuto silnici se severně od řešeného území připojují u obce Draženov další významné silniční trasy, a to silnice I/22 (Strakonice - Klatovy - Domažlice) a silnice II/189 (Draženov - Klenčí – hranice SRN). Tyto silnice dále doplňují silnice II/195 (Klenčí - I/26) a II/193 (I/26 - Domažlice). Tento základní silniční systém pak doplňuje síť silnic III. třídy, které mají dopravní význam především pro dopravní napojení jednotlivých sídel a lokalit.

Silniční síť je tvořena silnicemi I., II. a III. třídy.

Silnice I/26 je základní severojižní dopravní osou řešeného území, kterým prochází od severu od Draženova až po železniční přejezd u žst. Havlovice již v nové trase v odpovídajících parametrech kategorie S 9,5/80 mimo zastavěné území sídel. V ÚP Újezd je navrženo v souladu s nadřazenou ÚPD pokračování přeložky silnice I/26, jejíž koridor zasahuje do jihovýchodního okraje řešeného území bez negativního dopadu na koncepci jeho rozvoje a je zařazen do veřejně prospěšných staveb.

Silnice II/195 prochází napříč řešeným územím ve směru západ – východ, směrové a šířkové parametry odpovídají jejímu nižšímu dopravnímu významu.

Silnice III/19364 je nejkratší přímou trasou z Domažlic do Újezda, která však vzhledem ke svému neodpovídajícímu šířkovému uspořádání je v úseku od křižovatky se silnicí III/19365 do Petrovic zjednosměrněna směrem od Domažlic.

Silnice III/19365 napojuje Petrovice ze severu na silnici I/22, z jihu na silnici II/193 u Havlovic a zároveň tvoří základní komunikační osu sídla Petrovice. Její šířkové uspořádání a směrové parametry vyplývají z jejího nižšího dopravního významu.

Silnice III/19528 je napojena na silnici I/26 vstřícně se silnicí III/19364 a odtud je vedena západním směrem obcí Újezd, na jejímž konci se stáčí jižním směrem a v dalším pokračování se napojuje na silnici II/195.

Zcela okrajově do řešeného území zasahují i silnice III/19366 (I/26 - Havlovice) a III/19527 (Trhanov - Pec).

Případné úpravy stávajících silnic II. a III. tříd, resp. jejich křižovatek, se v podstatě dotýkají pouze jejich šířkového a prostorového uspořádání na výhledovou kategorii S 7,5/60 bez územních nároků.

Z porovnání celostátního sčítání dopravy je patrný pozitivní vliv přeložky silnice I/26 zejména s ohledem na její bývalou trasu vedenou přes zástavbu Domažlic a zejména vysoký podíl těžké tranzitní dopravy na již realizované přeložce silnice I/26. Protože východní část zástavby Újezda je dlouhodobě zasažena negativními vlivy z provozu na silnici I/26, předpokládá se realizace protihlukových opatření při silnici I/26 v prostoru obce Újezd v rámci vymezených pozemků.

Základní komunikační osy sídel tvoří především vedení silnic III. třídy, na něž jsou přímo napojeny stávající **místní obslužné komunikace** většinou obslužného a přístupového charakteru, které umožňují připojení jednotlivých objektů. Významu odpovídají i jejich parametry, a to zejména šířkové, což je charakteristické například pro Petrovice. U Újezda obslužné místní komunikace naopak vedení silnice III/19528 doplňují a například souběžná komunikace na návsi a komunikace ke hřišti jsou provozovány v odpovídajících šířkových parametrech. Mimo zastavěné území obcí jsou vedeny i další komunikace, například propojení silnic III/19528 a II/195 kolem koupaliště a propojení silnic III/19527 a I/26 v jižní části území, které svým uspořádáním odpovídají stávajícím silnicím III. třídy. U komunikace vedoucí od silnice III/19528 na vrch Hrádek je značným omezením její podélný sklon. Další významnější místní komunikace jsou vedeny do prostoru osady Pila a to od severu od silnice II/195 a od východu od silnice I/26, které však jsou zejména šířkově omezeny.

Vedení místních komunikací v zastavěném území je v podstatě stabilizováno a nelze vzhledem k omezením vyplývajícím ze současné zástavby předpokládat zásadní zlepšení jejich šířkových parametrů. Nově navrhované místní obslužné komunikace jsou navrženy pouze v souvislosti se zpřístupněním nových rozvojových ploch, přičemž tyto navazují přímo na stávající místní komunikace, případně umožňují jejich propojení. Větší rozsah zástavby je navrhován v severovýchodní části obce Újezd, kde pro zpřístupnění těchto ploch jsou obslužné komunikace napojeny na stávající obslužné komunikace a přístup na navrhovanou plochu vybaveností je řešen samostatně přímo ze silnice III/19528. Všechny tyto nové komunikace zpřístupňující rozvojové plochy by již měli být uvažovány v odpovídající kategorii, tedy jako obousměrné dvoupruhové s šířkou jízdního pruhu 3,0 metru, umístěné na veřejném prostranství šířky min. 8,5 metru a jejich vedení by mělo být navrhováno především s ohledem na zlepšení současného komunikačního systému. U obslužných komunikací vysloveně přístupového charakteru je možná i kategorie jednopruhových obousměrných komunikací s výhybnami, stejnou kategorií je možné uvažovat i u místních komunikací mimo zastavěné území a u většiny účelových komunikací.

Na tyto místní komunikace jsou pak přímo napojeny ostatní často nezpevněné komunikace či cesty účelového, převážně zemědělského charakteru. U nich je naprosto dostačující šířkové uspořádání v kategorii jednopruhových obousměrných komunikací s výhybnami.

Nároky na **odstavná stání** jsou vzhledem k charakteru zástavby uspokojována výhradně v rámci vlastních objektů či pozemků. Krátkodobé **parkovací stání** jsou soustředěna převážně na návších v centrech sídel a také u jednotlivých objektů vybavenosti, další parkovací plochy jsou vymezeny na výletním místě s dalekými rozhledy na vrchu Hrádek. Odstavná stání u nové zástavby musí být i nadále zásadně řešena v rámci vlastních ploch nebo vlastních objektů (pro 1 rodinný dům min.2 stání), stejně tak i parkovací nároky jednotlivých firem a zařízení

Hromadná doprava je zajišťována zejména autobusovými linkami, přičemž se nepředpokládají žádné změny či výraznější rozvoj Vedení linek a rozmístění zastávek v zásadě odpovídá současným potřebám a možnostem, u zastávek je nutno počítat s jejich postupným doplněním o zastávkové zálivy či přístřešky. Četnost linek je závislá na ekonomických možnostech obce a provozovatele.

Železniční doprava je v řešeném území zastoupena tratí č.184 se zastávkami Havlovice a Pila, které však vzhledem ke své lokalizaci kromě rekreace nemají pro obyvatelstvo sídel podstatný význam. Železniční trať č.184 Domažlice - Poběžovice se v zastávce Havlovice (mimo řešené území) odpojuje od trati č.180 Plzeň - Domažlice - státní hranice, která je součástí III. tranzitního koridoru a předpokládá se její modernizace (zdvoukolejnění a směrové úpravy trasy související se zvýšením traťové rychlosti na 160 km/hod – mimo řešené území). Vedení tratě č.184 je v řešeném území stabilizováno a ani v dlouhodobém horizontu se nepředpokládají žádné úpravy přesahující stávající drážní pozemky.

Vzhledem k turistické atraktivitě řešeného a také jižně navazujícího území (Babylon) je tudy vedena řada značených turistických **pěších tras**, které se soustřeďují na vyhlídkovém místě - vrchu Hrádek a jsou dlouhodobě stabilizovány. Zároveň je řešeným územím z Domažlic vedena **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 pěší i cyklistické trasy jsou využívány minimálně dopravně zatížené silnice III. tříd, místní a účelové komunikace a ostatní polní cesty.

Z doprovodných zařízení silniční dopravy je v řešeném území umístěna pouze čerpací stanice pohonných hmot a to při křižovatce silnic I/26 a II/195. Další jsou pak situovány již mimo řešené území při silnici I/26 u Dražanova a na vjezdu silnice II/193 do Domažlic. Současný stav je naprosto dostačující a tak v tomto území nelze předpokládat žádný další výraznější rozvoj. Případné rozšíření motoristických služeb je možné předpokládat pouze v přímé vazbě na trasu silnice I/26 a na stávající zařízení.

Ostatní druhy dopravy ani žádná jiná doprovodná zařízení dopravy se v řešeném území nevyskytují a ani se s jejich umístěním nepočítá.

Negativní dopady z dopravy na životní prostředí sídel jsou v řešeném území minimální s ohledem na to, že zastavěným územím obcí jsou vedeny pouze nepatrně zatížené silnice III. tříd. Pouze východní část zástavby obce Újezd je částečně zasažena negativními vlivy zejména nákladní dopravy z provozu na silnici I/26. Orientačním hlukovým výpočtem bylo zjištěno, že izofona 50 (60) dB(A) zasahuje do vzdálenosti asi 140 (40) metrů od osy vozovky bez započtení vlivu korekcí. Řešení negativních dopadů silniční dopravy na životní prostředí sídla je tedy závislé na realizaci protihlukových opatření při silnici I/26 v prostoru obce Újezd, což především vyplývá z postupného růstu dopravních intenzit na této silnici.

V ÚP Újezd jsou vyznačena a respektována **ochranná pásma** silnic (viz Koordinační výkres č.4), které mimo zastavěné území dosahuje do vzdálenosti 50 metrů od její osy u silnice I/26 a 15 metrů od osy silnic II. a III. třídy, a také železniční tratě, jejíž ochranné pásmo činí 60 metrů od osy kolejí.

Technické vybavení území

Vodní hospodářství

Vodní toky a vodní plochy

Severovýchodní část řešeného území zahrnující zastavěné plochy sídel Újezd a Petrovice spadá do povodí toku Zubřina (č.h.p. 1-10-02-046). Jižní, část území okolo lokality Pila patří do povodí potoka Bystřice (č.h.p. 1-10-02-019), západní část pak do povodí Černého potoka (č.h.p. 1-10-02-020). Přímo v sídlech Újezd a Petrovice vodní toky neprotékají, na okraji sídel se nacházejí malé rybníčky, z nichž vytékají drobné bezejmenné vodoteče.

V území se nachází větší počet malých vodních nádrží (rybníků). Nejvýznamnějšími z nich jsou rybníky na toku Bystřice - Hadrovec s plochou 2,0 ha a Šnajberský rybník s plochou 3,0 ha. Větší rybníky (Babylonský, Černý a Velký) se na Bystřici nacházejí těsně za hranicí řešeného území.

Vodní toky Zubřina a Černý potok jsou významnými toky dle vyhl. 178/2012 Sb.

Ochrana vodních zdrojů

Do území nezasahuje žádná Chráněná oblast přirozené akumulace vod (CHOPAV), vymezená ochranná pásma místních vodních zdrojů nemají velký územní rozsah. Východní část území (k.ú. Petrovice je zařazeno mezi zranitelné oblasti dle nařízení vlády 103/2003 Sb.

Záplavová území, ochrana před povodněmi

Vodní toky v řešeném území nemají stanoveno záplavové území a neohrožují s výjimkou ojedinělých přívalových srážek místního charakteru zástavbu záplavami.

Záplavové území má stanoveno nedaleká řeka Zubřina, do řešeného území však toto záplavové území nezasahuje.

Vzhledem k terénní konfiguraci dochází ke zrychlenému odtoku z části řešeného území několika údolími do řeky Zubřiny. Ke zpomalení tohoto odtoku 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 (viz grafická část).

Zásobování pitnou vodou

V sídle Újezd je provozován veřejný vodovod který pokrývá celé zastavěné území. Zdrojem vodovodu jsou vrty s vydatností 1,0 l/s, ze kterých se voda čerpá do vodojemu Újezd o objemu 100 m³ (533,00/528,00 m n.m.). Z vodojemu je veden zásobovací řad do obce. Vodovodní síť byla postupně rekonstruována, je počítáno ještě s rekonstrukcí úpravní vody.

Místní část Petrovice je rovněž zásobována pitnou vodou z místního vodovodu. Zdrojem vodovodu je vrtaná studna o vydatnosti 0,16 l/s, ze které se voda čerpá do vodojemu umístěného severozápadně od zastavěného území sídla.

Stávající vodovodní síť v obou sídlech je vyhovující a kromě doplnění technologie úpravní 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.

Bilance potřeb pitné vody dle jednotlivých rozvojových ploch

Lokalita	Využití	Počet			Průměrná denní potřeba [m ³ /d]	Max. denní potřeba [m ³ /d]	Max. hodinová potřeba [l/s]
		obyv.	RD	lůžek			
Plochy zastavitelné							
Z2	BV	24,0	6	0	3,6	4,9	0,10
Z3	BV	4,0	1	0	0,6	0,8	0,02
Z4	ČOV	8,0	2	0	1,2	1,6	0,03
Z7	BI	24,0	6	0	3,6	4,9	0,10
Z9	BI	80,0	20	0	12,0	16,2	0,34
Z10	SM-VR	0,0	0	0	2,0	2,7	0,06
Z12	BI	8,0	2	0	1,2	1,6	0,03
Z13	OV-S	0,0	0	0	0,0	0,0	0,00
Z14	OV-S	0,0	0	0	0,0	0,0	0,00
Z15	SM-VR	0,0	0	0	2,0	2,7	0,06
Zastavitelné plochy celkem		148,0	37	0	26,2	35,4	0,74
Plochy přestavby							
P1	BV	8,0	2	0	1,2	1,6	0,03
P2	BV	4,0	1	0	0,6	0,8	0,02
P4	BV	8,0	2	0	1,2	1,6	0,03
P5	BI	8,0	2	0	1,2	1,6	0,03
Plochy přestavby celkem		28,0	7	0	4,2	5,7	0,12

Bilance potřeb pitné vody v rozvojových plochách uvedená v tabulce vychází z těchto údajů a předpokladů :

specifická potřeba pitné vody bydlení : 150 l · os⁻¹ · den⁻¹
koeficient denní nerovnoměrnosti k_d : 1,35
koeficient hodinové nerovnoměrnosti k_h : 1,80

u rodinných domů se předpokládá průměrné obsazení 4 obyvatel

Kanalizace

Na území obce Újezd byla realizována veřejná kanalizační síť jak ve vlastním Újezdu, kde je kanalizace ukončená v mechanicko biologické ČOV s kapacitou 362 EO, tak v místní části Petrovice, kde je na kanalizaci po předčištění v septicích (výjimečně v mikročistírnách) napojeno celé zastavěné území sídla. Kanalizace Petrovice je napojena do bezejmenné vodoteče ústící u Domažlic do rybníka Jezero. Kanalizace v obou sídlech je koncipována jako jednotná a slouží jak k odvádění splaškových vod, tak k odvodnění srážkových vod z veřejných prostranství.

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 břehu bezejmenného potoka pod rybníkem a včetně napojení ze stávající stoky je v územním plánu označena jako K5. 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.

Bilance produkce odpadních vod dle jednotlivých rozvojových ploch

Lokalita	Využití	Počet			Max. produkce splašků [l/s]
		obyv.	RD	lůžek	
Zastavitelné plochy					
Z2	BV	24,0	6	0	0,41
Z3	BV	4,0	1	0	0,07
Z4	ČOV	8,0	2	0	0,14
Z7	BI	24,0	6	0	0,41
Z9	BI	80,0	20	0	1,35
Z10	SM-VR	0,0	0	0	0,23
Z12	BI	8,0	2	0	0,14
Z13	OV-S	0,0	0	0	0,00
Z14	OV-S	0,0	0	0	0,00
Z15	SM-VR	0,0	0	0	0,23
Zastavitelné plochy celkem		148,0	37	0	2,95
Plochy přestavby					
P1	BV	8,0	2	0	0,14
P2	BV	4,0	1	0	0,07
P4	BV	8,0	2	0	0,14
P5	BI	8,0	2	0	0,14
Plochy přestavby celkem		28,0	7	0	0,47

Z hlediska nakládání se **srážkovými vodami** je jednoznačnou prioritou v souladu s příslušnými předpisy zasakování nežádoucích srážkových vod (povrchové vody vzniklé dopadem atmosférických srážek) na pozemcích jednotlivých staveb, resp. rozvojových ploch. V rámci vymezených veřejných prostranství a plochy ochranné a izolační zeleně (viz dále) je pak možné realizovat vsakovací průlehy, vsakovací nádrže, tůně či poldry s postupným maloprofilovým 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. Přestavbové plochy P1-P5, navržené k rozvoji uvnitř vymezeného zastavěného území, nepotřebují žádnou ochranu před extravilánovými vodami, stejně tak jako plochy Z2, Z8, Z11 - Z14, vymezené uvnitř a v návaznosti na zastavěné území. V územním plánu jsou pak 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 krajině, případně zpomalí jejich odtok a tak ochrání zastavitelné plochy i zastavěné území (např. Z1, Z3, Z7, Z9, Z10). Zastavitelná plocha Z15 je navržena na bývalé skládce s vysoce propustným podložím a navazuje na rozsáhlou plochu ochranné zeleně s vysokým vsakovacím potenciálem.

Energetika

Zásobování plynem

Obec Újezd je zásobována zemním plynem prostřednictvím středotlakého přívodu ze stávající STL sítě obce Draženov. Přes řešené území vede podél silnice I/22 trasa VTL plynovodu napojující STL regulační stanici v Draženově, odkud je veden STL plynovodní přívod podél silnice I/26 na území obce Újezd, kde se rozděluje na dvě větve, jedna vede do Újezdu, druhá do Petrovic. Středotlaká plynovodní síť umožňuje plošnou plynofikaci všech stávajících i navrhovaných objektů zemním plynem.

Koncepce zásobování územní zemním plynem není v návrhu měněna. Se zásobováním zemním plynem je počítáno i u zastavitelných ploch, vymezených v územním plánu. Vymezené plochy se nacházejí v dosahu stávající plynovodní sítě, plochy jsou napojitelné prostřednictvím krátkých navrhovaných přívodních 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.

V následující tabulce je uvedena bilance potřeb zemního plynu v jednotlivých zastavitelných a přestavbových plochách.

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů :

průměrná specifická potřeba ZP – pro RD : 4 000 m³ · rok⁻¹
 maximální hodinová potřeba ZP pro RD : 2,7 m³ · hod⁻¹

Bilance potřeb zemního plynu dle jednotlivých rozvojových ploch

Lokalita	Vyžití	Počet			Průměrná potřeba [tis.m ³ /rok]	Maximální potřeba [m ³ /h]
		obyv.	RD	lůžek		
Zastavitelné plochy						
Z2	BV	24,0	6	0	24	16
Z3	BV	4,0	1	0	0	3
Z4	ČOV	8,0	2	0	8	5
Z7	BI	24,0	6	0	24	16
Z9	BI	80,0	20	0	80	54
Z10	SM-VR	0,0	0	0	12	8
Z12	BI	8,0	2	0	8	5
Z13	OV-S	0,0	0	0	0	0
Z14	OV-S	0,0	0	0	0	0
Z15	SM-VR	0,0	0	0	12	8
Zastavitelné plochy celkem		148,0	37	0	168	116
Plochy přestavby						
P1	BV	8,0	2	0	8	5
P2	BV	4,0	1	0	4	3
P4	BV	8,0	2	0	8	5
P5	BI	8,0	2	0	8	5
Plochy přestavby celkem		28,0	7	0	28	19

Zásobování elektrickou energií

Řešené území je zásobováno elektrickou energií prostřednictvím nadzemních tras VN 22 kV. Územím prochází nadzemní trasa VN 22 kV z transformovny 110/22 kV Domažlice – Chrastavice. Z této trasy jsou napojeny odbočovací větve k jednotlivým sídlům zakončené trafostanicemi 22/0,4 kV. V území se nachází celkem 7 trafostanic.

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.

V územním plánu je zahrnut návrh na zdvojení stávajícího vedení VN 22 kV Trhanov – Pila Babylon vyplývající ze záměrů uvedených v ÚAP. Zdvojení bude realizováno v trase stávajícího nadzemního vedení VN 22 kV bez dalších územních nároků.

Stávající i navrhované trasy elektrorozvodné sítě jsou zakresleny včetně trafo-stanic a ochranných pásem v grafické příloze.

Bilance potřeb elektrické energie v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce:

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

specifický příkon pro rodinný dům	:	17 kW
součinitel soudobosti pro obytné plochy	:	0,4
součinitel soudobosti pro komerční a výrobní plochy	:	0,4

Bilance potřeb elektrické energie dle jednotlivých rozvojových ploch

Lokalita	Využití	Počet			Instalovaný výkon [kW]	Soudobý výkon [kW]
		obyv.	RD	lůžek		
Zastavitelné plochy						
Z2	BV	24,0	6	0	102	41
Z3	BV	4,0	1	0	17	7
Z4	ČOV	8,0	2	0	34	14
Z7	BI	24,0	6	0	102	41
Z9	BI	80,0	20	0	340	136
Z10	SM-VR	0,0	0	0	50	25
Z12	BI	8,0	2	0	34	14
Z13	OV-S	0,0	0	0	20	8
Z14	OV-S	0,0	0	0	20	8
Z15	SM-VR	0,0	0	0	50	25
Zastavitelné plochy celkem		148,0	37	0	769	318
Plochy přestavby						
P1	BV	8,0	2	0	34	14
P2	BV	4,0	1	0	17	7
P4	BV	8,0	2	0	34	14
P5	BI	8,0	2	0	59	24
Plochy přestavby celkem		28,0	7	0	144	58

Spoje

Ve stávajícím zastavěném území je napojení na místní telefonní síť stabilizováno. Na severním okraji zastavěného území Újezdu se nachází základnová stanice sítě GSM. Napojení rozvojových ploch na místní telefonní síť bude provedeno ze stávající sítě dle podmínek stanovených provozovatelem.

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

Zadání ÚP Újezd nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Újezd z hlediska životního prostředí, tedy ani udržitelného rozvoje území, neboť v řešeném území se nevyskytují žádné evropsky významné lokality Natura 2000 ani ptačí oblasti (stanovisko OŽP KÚ PK ze dne 18.7.2013 zn.:ŽP/6674/13).

V koncepci ÚP Újezd je zakotven důraz na ochranu přírody a krajiny (viz kapitoly b), c) a Hlavní výkres č.2), resp. Koordinační výkres č.4 a nástroji územního plánování je zajištěno posílení jejich ekologických funkcí - viz návrh prvků ÚSES, PPO a omeze-

ní staveb ve volné krajině (kapitola f). Tím je zajištěna stabilizace a ochrana krajinných hodnot, u definovaných architektonických a urbanistických hodnot jsou v kapitole f) stanoveny takové podmínky využití (funkční a prostorové regulativy), které zajistí jejich zachování a posílení.

Požadavky na ÚP Újezd, vyplývající z PÚR ČR a jejich aktualizací, ze ZÚR PK, resp. 1.AZÚR PK i projednávané 2.AZÚR PK i ÚAP, jsou v plném rozsahu splněny a zakotveny v jednotlivých kapitolách vlastního ÚP Újezd, resp. popsány a zdůvodněny v příslušných kapitolách tohoto Odůvodnění.

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

Návrh ÚP Újezd předpokládá mimo jiné rozvoj na pozemcích vedených 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 pětimístním 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 území navrženým v ÚP Újezd jsou postiženy půdy těchto BPEJ:

7.32.11 7.32.14 7.37.16 7.40.68 7.46.12 7.47.02 7.50.04 7.50.11
7.50.14 7.64.01 7.67.01 7.68.11 7.69.01 7.72.01 7.73.11

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.

37 – Kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rankerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podorničí od 30 cm silně skeletovité nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovité, v ornici středně těžké lehčí až lehké, převážně výsušné, závislé na srážkách.

40 – Půdy se sklonitostí vyšší než 12 stupňů, kambizemě, rendziny, pararendziny, rankery, regozemě, černozemě, hnědozemě a další, zrnitostně středně těžké lehčí až lehké, s různou skeletovitostí, vláhově závislé na klimatu a expozici.

46 – Hnědozemě luvické oglejené, luvizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší, bez skeletu až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření.

47 – Pseudogleje modální, pseudogleje luvické, kambizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření.

- 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.
- 64 - gleje modální, stagnogleje modální a gleje fluvické na svahových hlínách, nivních uloženinách, jílovitých a slinitých materiálech, zkulturněné, s upraveným vodním režimem, středně těžké až velmi těžké, bez skeletu nebo slabě skeletovité.
- 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.
- 68 – Gleje modální i modální zrašelinělé, gleje histické, černice glejové zrašelinělé na nivních uloženinách v okolí menších vodních toků, půdy úzkých depresí včetně svahů, obtížně vymežitelné, středně těžké až velmi těžké, nepříznivý vodní režim.
- 69 – Gleje akvické, gleje akvické zrašeliněné a gleje histické na nivních uloženinách nebo svahovinách, převážně těžké, výrazně zamokřené, půdy depresí a rovinných celků
- 72 – Gleje fluvické zrašelinělé a gleje fluvické histické na nivních uloženinách, středně těžké až velmi těžké, trvale pod vlivem hladiny vody v toku.
- 73 – Kambizemě oglejené, pseudogleje glejové i hydroeluviální, gleje hydroeluviální i povrchové, nacházející se ve svahových polohách, zpravidla zamokřené s výskytem svahových pramenišť, středně těžké až velmi těžké, až středně skřetovité.

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

- 0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí
- 1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí
- 6 – výrazný sklon (12-17°) s jižní expozicí

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

- 1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká
 - 2 – slabě skeletovitá, hluboká
 - 4 – středně skeletovitá, hluboká, středně hluboká
 - 6 – středně skeletovitá, mělká
 - 8+) – středně skeletovitá, silně skeletovitá, hluboká, středně hluboká, mělká
- *) platí pouze pro půdy o sklonitosti větší než 12°, tj. HPJ 40, 41 a pro 39 nevyvinutých, rančerových

Zábor zemědělské půdy tvoří:

- BI – Plochy bydlení v rodinných domech
- BV – Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské
- SM-V – Plochy smíšené obytné venkovské
- SM-VR – Plochy smíšené výrobní
- OV-S – plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
- PV – Plochy veřejných prostranství
- DI-S – Plochy dopravní infrastruktury silniční
- TI – Plochy tech. infrastruktury
- Z-Z – Plochy zemědělské - zahrady a sady
- ZO – Plochy zeleně ochranné a izolační

Přehled rozvojových ploch s uvedením záborů půd

lokality	způsob využití	plocha lokality (dle KN) [ha]	parcely (dle KN)	plocha záboru parcel dle KN [ha]	BPEJ (dle KN)	třída ochrany	výměra záboru zem. p. dle BPEJ [ha]	druh pozemku (dle KN)	Z toho zem. půdy v zastavěném území [ha]	Investice do půdy
k.ú. Újezd u Domažlic										
P2	BV	0,1468	114/1	0,1200	7.32.14 7.68.11	5 5	0,1184 0,0016	zahrada	0,1200	
			114/2	0,0268	7.32.14	5	0,0268	zahrada	0,0268	
P3	Z-Z	0,4435	1081	0,0895	7.68.11	5	0,0895	trvalý travní porost	0,0895	
			1019/11	0,0025	7.68.11	5	0,0025	trvalý travní porost	0,0025	
			1019/5	0,2926	7.32.14	5	0,0040	trvalý travní porost	0,2926	
					7.68.11	5	0,2886			
1019/6	0,0589				ostatní plocha					
P4	BV	0,4369	239	0,0233				ostatní plocha		
			242	0,4092	7.32.11	2	0,4050	ovocný sad	0,4092	
					7.69.01	5	0,0042			
2639	0,0044				ostatní plocha					
P5	BI	0,2175	252/5	0,0065	7.68.11	5	0,0065	zahrada	0,0065	
			252/6	0,0249	7.68.11	5	0,0249	zahrada	0,0249	
			252/7	0,0062	7.68.11	5	0,0062	zahrada	0,0062	
			252/8	0,1799	7.68.11	5	0,1684	zahrada	0,1799	
					7.69.01	5	0,0115			
Z10	SM-VR	1,4081	2795	0,0113	7.46.12	3	0,0113	orná půda		
			2930	0,0205	7.46.12	3	0,0205	orná půda		
			377/1	0,1407	7.46.12	3	0,1407	orná půda		
			392/1	0,7806	7.46.12	3	0,7806	orná půda		
			450/11	0,2983	7.46.12	3	0,2983	orná půda		
			450/29	0,1567	7.46.12	3	0,1567	orná půda		
Z11	OV-S	0,3038	450/5	0,3038	7.46.12	3	0,3038	orná půda		
Z11	PV	0,0421	450/33	0,0421	7.46.12	3	0,0421	orná půda		
Z12	BI	0,2014	252/10	0,0553	7.69.01	5	0,0553	trvalý travní porost		
			252/11	0,0978	7.69.01	5	0,0978	trvalý travní porost		
			252/9	0,0483	7.32.11	2	0,0039	trvalý travní porost		
					7.68.11	5	0,0022			
7.69.01	5	0,0422								
Z12	PV	0,1367	226	0,0328	7.32.11	2	0,0010	trvalý travní porost		
					7.69.01	5	0,0318			
			227	0,0054	7.32.11	2	0,0008	trvalý travní porost		
					7.69.01	5	0,0046			
			2224/2	0,0781	7.32.44	5	0,0669	trvalý travní porost		
					7.69.01	5	0,0112			
252/19	0,0204	7.69.01	5	0,0204	trvalý travní porost					
Z13	OV-S	0,1901	2427	0,1901				ostatní plocha		
Z14	OV-S	0,4588	1010/10	0,0453				vodní plocha		
			1010/12	0,0788				vodní plocha		
			1010/3	0,0441				vodní plocha		
			1010/4	0,0136				vodní plocha		
			1010/5	0,0278				vodní plocha		
			1010/8	0,0027				vodní plocha		
			1010/9	0,0091				vodní plocha		
			989/1	0,2079	7.40.68	5	0,2079	zahrada		
			992/3	0,0009				ostatní plocha		
			992/4	0,0097				vodní plocha		
			992/5	0,0165				ostatní plocha		
992/7	0,0024				vodní plocha					

lokality	způsob využití	plocha lokality (dle KN) [ha]	parcely (dle KN)	plocha záboru parcel dle KN [ha]	BPEJ (dle KN)	třída ochrany	výměra záboru zem. p. dle BPEJ [ha]	druh pozemku (dle KN)	Z toho zem. půdy v zastavěném území [ha]	Investice do půdy			
k.ú. Újezd u Domažlic													
Z15	SM-VR	1,3015	2899	0,3891	7.50.11	3	0,0030	trvalý travní porost					
					7.64.01	3	0,3091						
					7.32.04	3	0,0370						
						2900	0,0211				ostatní plocha		
						2902	0,1419				ostatní plocha		
						1271/1	0,0883	7.64.01	3	0,0883	trvalý travní porost		
						1283/2	0,0350				ostatní plocha		
						1283/3	0,0243				ostatní plocha		
						1283/4	0,3854				ostatní plocha		
						1283/5	0,0765				ostatní plocha		
						1283/6	0,0558				ostatní plocha		
						1283/7	0,0032				ostatní plocha		
						1332/3	0,0674				vodní plocha		
			1332/4	0,0135				vodní plocha					
Z16	DI-S	5,8462	3303	0,0322				ostatní plocha					
			2147/11	1,7665				lesní pozemek					
			2152/1	3,9967				lesní pozemek					
			2152/8	0,0362				lesní pozemek					
			2152/9	0,0125				lesní pozemek					
			2295/7	0,0021					lesní pozemek				
Z6	PV	0,2525	2580	0,0049	7.50.14	4	0,0049	trvalý travní porost					
			3263	0,2357				ostatní plocha					
			589/18	0,0119				ostatní plocha					
Z7	BI	0,6310	2364	0,0037				ostatní plocha					
			2581	0,3281	7.37.16	5	0,3281	orná půda					
			2582	0,0365	7.37.16	5	0,0365	trvalý travní porost					
			2583	0,0462				ostatní plocha					
			.343	0,0055				zastavěná plocha					
			2238/2	0,0056				ostatní plocha					
			470/6	0,0032				ostatní plocha					
			551/3	0,0212	7.37.16	5	0,0212	orná půda					
551/4	0,1810	7.37.16	5	0,1810	orná půda								
Z8	BI	0,0109	450/39	0,0022	7.37.16	5	0,0022	orná půda					
			450/40	0,0087	7.37.16	5	0,0087	orná půda					
Z8	Z-Z	0,0603	450/39	0,0125	7.37.16	5	0,0125	orná půda					
			450/40	0,0478	7.37.16	5	0,0478	orná půda					
Z9	BI	1,7225	384	0,5921	7.32.11	2	0,0610	orná půda					
					7.32.14	5	0,3351						
					7.46.12	3	0,1960						
						377/1	0,1835	7.46.12	3	0,1835	orná půda		
						378/1	0,2835	7.46.12	3	0,2835	orná půda		
						379/1	0,2649	7.32.11	2	0,0916	orná půda		
					7.32.14			5	0,0562				
					7.46.12			3	0,1171				
						380/1	0,2577	7.32.14	5	0,2577	orná půda		
						392/2	0,1408	7.46.12	3	0,1408	orná půda		

lokality	způsob využití	plocha lokality (dle KN) [ha]	parcely (dle KN)	plocha záboru parcel dle KN [ha]	BPEJ (dle KN)	třída ochrany	výměra záboru zem. p. dle BPEJ [ha]	druh pozemku (dle KN)	Z toho zem. půdy v zastavěném území [ha]	Investice do půdy
k.ú. Újezd u Domažlic										
Z9	PV	0,2364	384	0,1322	7.32.11	2	0,0170	omá půda		
					7.32.14	5	0,0752			
					7.46.12	3	0,0400			
			377/1	0,0565	7.46.12	3	0,0565	omá půda		
			378/1	0,0249	7.46.12	3	0,0249	omá půda		
			392/2	0,0228	7.46.12	3	0,0228	omá půda		
k.ú. Petrovice u Domažlic										
P1	BV	0,4338	42/4	0,0915				ostatní plocha		
			42/8	0,0086				ostatní plocha		
			44/1	0,3190	7.50.04	4	0,2218	trvalý travní porost	0,3190	
					7.67.01	5	0,0972			
			44/2	0,0147	7.67.01	5	0,0147	trvalý travní porost	0,0147	
Z1	SM-V	1,1957	680	1,1957	7.73.11	5	1,1957	omá půda		0,3531
Z2	BV	0,9925	388/1	0,5378	7.32.11	2	0,5378	omá půda		
			388/3	0,0610	7.32.11	2	0,0610	omá půda		
			388/6	0,3427	7.32.11	2	0,3427	omá půda		
			464/2	0,0006	7.32.11	2	0,0006	trvalý travní porost		
			464/3	0,0504	7.32.11	2	0,0504	trvalý travní porost		
Z3	BV	0,0984	747	0,0984	7.47.02	3	0,0541	trvalý travní porost		0,0388
					7.50.04	4	0,0216			
					7.67.01	5	0,0227			
Z3	Z-Z	0,0995	747	0,0995	7.47.02	3	0,0390	trvalý travní porost		
					7.67.01	5	0,0605			
Z4	PV	0,0352	440/15	0,0004	7.67.01	5	0,0004	trvalý travní porost		0,0234
			440/16	0,0276	7.67.01	5	0,0276	trvalý travní porost		
			471/9	0,0009				ostatní plocha		
			73/2	0,0063	7.67.01	5	0,0063	zahradka		
Z4	TI	0,0219	440/10	0,0219	7.67.01	5	0,0219	trvalý travní porost	0,0063	0,0136
Z5	PV	0,4981	725	0,1222				ostatní plocha		
			726	0,2550				ostatní plocha		
			727	0,1209				ostatní plocha		
Z01	ZO	0,2522	680	0,2522	7.73.11	5	0,2522	omá půda		0,1658
Z02	ZO	0,0786	747	0,0786	7.67.01	5	0,0786	trvalý travní porost		
Z03	ZO	0,0122	747	0,0122	7.67.01	5	0,0122	trvalý travní porost		0,0122
Z04	ZO	0,0170	440/11	0,0087	7.67.01	5	0,0087	trvalý travní porost		0,0170
			440/6	0,0083	7.67.01	5	0,0083	trvalý travní porost		
Celkem		17,8568		17,8568			9,7080	0	1,4981	0,6239

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, Ministerstvem životního prostředí ČR a Ústavem územního rozvoje 2013. Dle tohoto metodického pokynu se v zastavěném území nevyhodnocuje zábor do výměry 2 000 m² a plochy pro bydlení, nevyhodnocují se též plochy územních rezerv a není vyhodnocován zábor půdy pro ÚSES. Pro vymezený koridor přeložky silnice I/26 se podle stejného pokynu provede vyhodnocení plochy záboru tak, že se délka koridoru vynásobí předpokládanou šířkou tělesa komunikace (včetně připočtení odhadované průměrné šíře naspů, zářezů a příkopů, které jsou součástí tělesa), přičemž pro komunikaci I. třídy se počítá průměrná šířka tělesa 40 metrů.

Celkový hodnocený zábor zemědělských půd vyvolaný rozvojem obce činí 9,8235 ha, z toho je 1,4981 ha zábor zemědělské půdy v zastavěném území a mimo zastavěné území 8,7080 ha. Je nutné podotknout, že z toho 0,6599 ha (7,57%) tvoří plochy zemědělské - zahrady a sady, kde se ve skutečnosti o ztrátu zemědělské půdy nejedná, dále 0,4347 ha (4,99%) tvoří plochy nezastavitelné plochy zeleně ochranné a izolační, kde sice dochází ke ztrátě půdy pro zemědělské hospodaření, nikoliv však o skutečnou trvalou ztrátu půdy.

Půdy jsou podle BPEJ dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy.

Pozemky uvažované k rozvoji obce dle návrhu územního plánu, jsou tvořeny z 13,40 % půdami II. třídy ochrany, 39,35 % půdami III. třídy ochrany, ze 0,30 % půdami IV. třídy ochrany a z 46,09 % půdami V. třídy ochrany.

Rozvoj obce dle návrhu územního plánu postihuje 0,6239 ha plochy zemědělské půdy s investicemi do půdy.

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) :

Zábory zemědělské půdy neovlivní významně hydrologické a odtokové poměry v území. Kromě zpevněných ploch se předpokládá všude zasakování dešťových srážek

v místě. Navrhovaný rozvoj bude znamenat rozšíření zpevněných ploch, což může mít negativní důsledky na retenci vody v území. Proto je nutné v maximální míře využívat v území zasakování srážkových vod do půdy. Většina rozvojových ploch a tím i záborů zemědělské půdy těsně navazuje na zastavěné území obce či se v zastavěném území nachází. Z pohledu záborů odvodněných ploch jsou nejzávažnější rozvojové zastavitelné plochy Z4, Z12, Z13 a Z72. Další větší plochy odvodněných půd jsou zabírány pro plochy zeleně ochranné a izolační a pro plochy vodní a vodohospodářské. Plochy záborů odvodněných ploch mohou mít vliv na odtokové poměry v území a způsobit zamokření výše položených ploch zemědělské půdy. U ploch vodních a vodohospodářských toto nebezpečí nehrozí. Při realizaci rozvojových aktivit na odvodněných plochách musí být provedena taková opatření, aby nedošlo k znehodnocení odvodnění na sousedních pozemcích.

Navrhované funkční využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd, naopak pozemkovými úpravami vymezené zatravnění niv, meze apod. zejména v souvislosti s návrhem prvků ÚSES budou mít pozitivní vliv na stabilizaci půdních poměrů v území.

Při zpracování ÚP Újezd byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č.334/1992Sb. o ochraně ZPF v platném znění a vyhlášky č.13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a vyhlášky č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany v platném znění.

Urbanistický návrh respektuje zásadu, aby zástavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky a dále je rozvoj sídla umístěn na plochy, kontaktně navazující na stávající zástavbu. Ostatní zastavitelné plochy, především plochy pro bydlení a ekonomické činnosti jako zdroj pracovních příležitostí, jsou vymezeny v souladu se Zadáním v rozsahu dosud platného ÚPN-O Újezd. Jedná se o dlouhodobě prověřený a přiměřený rozsah, jenž odpovídá předpokládanému a zároveň ověřenému maximálnímu rozvoji území v horizontu cca dvaceti až pětadvaceti let. Rozvojové lokality jsou vymezovány v přímé vazbě na stávající zastavěné území a převážně logicky doplňují a zpevňují stávající strukturu zástavby. Rozvojové lokality jsou navrženy s respektem k přiléhajícímu krajinnému prostředí a s ohledem na minimální zábor zemědělského půdního fondu a neovlivňují významně organizaci zemědělského půdního fondu.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části. Záborům jsou přidělena čísla tak aby je bylo možné všechny vzájemně vyhodnocovat z hlediska vlivů na půdy. To znamená, že zastavitelné plochy jsou označeny v souladu s návrhem ÚP Újezd.

V následujících tabulkách "Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond" jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch :

číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	%	
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.			
Katastrální území: Újezd u Domazlic																
Z7	Plochy bydlení v rodinných domech (BI)	0,5668	0,5303	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0365	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,5668	0,0000	10,44
Z8	Plochy bydlení v rodinných domech (BI)	0,0109	0,0109	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0109	0,0000	0,20
Z9	Plochy bydlení v rodinných domech (BI)	1,7225	1,7225	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,6490	0,0000	31,72
Z12	Plochy bydlení v rodinných domech (BI)	0,2014	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2014	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1975	0,0000	3,71
Plochy bydlení celkem		2,5016	2,2637	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2379	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,4242	0,0000	46,06
Z10	Plochy smíšené výroby (SM-VR)	1,4081	1,4081	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	25,93
Z15	Plochy smíšené výroby (SM-VR)	0,1442	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1442	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	2,66
Plochy smíšené výroby celkem		1,5523	1,4081	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1442	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	28,58
Z11	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S)	0,3038	0,3038	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	5,59
Z14	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S)	0,2079	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2079	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2079	0,0000	3,83
Plochy občanského vybavení celkem		0,5117	0,3038	0,0000	0,2079	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2079	0,0000	9,42
Z6	Plochy veřejných prostranství (PV)	0,0049	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0049	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,09
Z9	Plochy veřejných prostranství (PV)	0,2364	0,2364	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0752	0,0000	4,35
Z11	Plochy veřejných prostranství (PV)	0,0421	0,0421	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,78
Z12	Plochy veřejných prostranství (PV)	0,1367	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1367	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1349	0,0000	2,52
Plochy veřejných prostranství celkem		0,4201	0,2785	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1416	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2101	0,0000	7,74
Z16	Plochy dopravní infrastruktury (DI-S)	0,0003	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0003	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0003	0,0000	0,01
Plochy dopravní infrastruktury celkem		0,0003	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0003	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0003	0,0000	0,01
P3	Plochy zemědělské - zahrady a sady (Z-Z)	0,3846	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3846	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3846	0,0000	7,08
Z8	Plochy zemědělské - zahrady a sady (Z-Z)	0,0603	0,0603	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0603	0,0000	1,11
Plochy specifické celkem		0,4449	0,0603	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3846	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4449	0,0000	8,19
ZÁBOR ZPF CELKEM		5,4309	4,3144	0,0000	0,2079	0,0000	0,9086	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	2,2874	0,0000	100,00
%		100,00	79,44	0,00	3,83	0,00	16,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42,12	0,00	

číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	%		
			omá půda	chmelnice	vínice	zahrady	ovocné sady	trvale travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.				
Katastrální území: Petrovice u Domažlic																	
Z1	Plochy smíšené obytné-venkovské (SM-V)	1,1957	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,1957	0,3531	40,96
Z2	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)	0,9925	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0510	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	34,02
Z3	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)	0,0684	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0684	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0227	0,0388	3,37
Plochy bydlení celkem		2,2866	2,1372	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1494	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,2184	0,3919	78,37
Z4	Plochy veřejných prostranství (PV)	0,0343	0,0000	0,0000	0,0000	0,0063	0,0000	0,0280	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0343	0,0234	1,18
Plochy veřejných prostranství celkem		0,0343	0,0000	0,0000	0,0000	0,0063	0,0000	0,0280	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0343	0,0234	1,18
Z4	Plochy tech. infrastruktury (TI)	0,0219	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0219	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0219	0,0136	0,75
Plochy technické infrastruktury celkem		0,0219	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0219	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0219	0,0136	0,75
Z3	Plochy zemědělské - zahrady a sady (Z-Z)	0,2150	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2150	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0960	0,0000	7,37
Plochy specifické celkem		0,2150	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2150	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0960	0,0000	7,37
Z01	Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)	0,2522	0,2522	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2522	0,1658	8,64
Z02	Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)	0,0786	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0786	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0786	0,0000	2,69
Z03	Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)	0,0122	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0122	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0122	0,0122	0,42
Z04	Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)	0,0170	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0170	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0170	0,0170	0,58
Plochy krajinné zeleně celkem		0,3600	0,2522	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1078	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3600	0,1950	12,34
ZABOR ZPF CELKEM		2,9178	2,3894	0,0000	0,0000	0,0063	0,0000	0,5221	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,7306	0,6239	100,00
%		100,00	81,89	0,00	0,00	0,22	0,00	17,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59,31	21,38	

Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	%	
		orná půda	chmelnice	vínice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.			
Obec Ujezd Celkem															
k.ú. Ujezd u Domažlic	2,5016	2,2637	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2379	0,0000	0,1565	0,9209	0,0000	1,4242	0,0000	29,96	
k.ú. Petrovice u Domažlic	2,2866	2,1372	0,0000	0,0000	0,0000	0,1464	0,0000	0,9925	0,0541	0,0216	1,2184	0,3919	0,3919	27,39	
Plochy bydlení celkem	4,7882	4,4009	0,0000	0,0000	0,0000	0,3873	0,0000	1,1490	0,9750	0,0216	2,6426	0,3919	0,3919	57,35	
k.ú. Ujezd u Domažlic	1,5523	1,4081	0,0000	0,0000	0,0000	0,1442	0,0000	0,0000	1,5523	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	18,59	
Plochy Plochy smíšené výrobní celkem	1,5523	1,4081	0,0000	0,0000	0,0000	0,1442	0,0000	0,0000	1,5523	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	18,59	
k.ú. Ujezd u Domažlic	0,5117	0,3038	0,0000	0,0000	0,2079	0,0000	0,0000	0,0000	0,3038	0,0000	0,0000	0,2079	0,0000	6,13	
Plochy občanského vybavení celkem	0,5117	0,3038	0,0000	0,2079	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3038	0,0000	0,0000	0,2079	0,0000	6,13	
k.ú. Ujezd u Domažlic	0,4201	0,2785	0,0000	0,0000	0,0000	0,1416	0,0000	0,0188	0,1863	0,0049	0,2101	0,0000	0,0000	5,03	
k.ú. Petrovice u Domažlic	0,0343	0,0000	0,0000	0,0063	0,0000	0,0280	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0343	0,0234	0,0234	0,41	
Plochy veřejných prostranství celkem	0,4544	0,2785	0,0000	0,0063	0,0000	0,1696	0,0000	0,0188	0,1863	0,0049	0,2444	0,0234	0,0234	5,44	
k.ú. Petrovice u Domažlic	0,0219	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0219	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0219	0,0136	0,0136	0,26	
Plochy technické infrastruktury celkem	0,0219	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0219	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0219	0,0136	0,0136	0,26	
k.ú. Ujezd u Domažlic	0,0003	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0003	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0003	0,0000	0,0000	0,00	
Plochy dopravní infrastruktury celkem	0,0003	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0003	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0003	0,0000	0,0000	0,00	
k.ú. Ujezd u Domažlic	0,4449	0,0603	0,0000	0,0000	0,0000	0,3846	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4449	0,0000	0,0000	5,33	
k.ú. Petrovice u Domažlic	0,2150	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2150	0,0000	0,0000	0,0000	0,1190	0,0000	0,0000	0,0000	2,58	
Plochy zemědělské - zahrady a sady celkem	0,6599	0,0603	0,0000	0,0000	0,0000	0,5996	0,0000	0,0000	0,0000	0,1190	0,0000	0,5409	0,0000	7,90	
k.ú. Petrovice u Domažlic	0,3600	0,2522	0,0000	0,0000	0,0000	0,1078	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3600	0,1950	0,1950	4,31	
Plochy zelené ochranné a izolační celkem	0,3600	0,2522	0,0000	0,0000	0,0000	0,1078	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3600	0,1950	0,1950	4,31	
ZABOR ZPF CELKEM	8,3487	6,7038	0,0000	0,2142	0,0000	1,4307	0,0000	1,1678	3,1364	0,0265	4,0180	0,6239	0,6239	100,00	
%	100,00	80,30	0,00	2,57	0,00	17,14	0,00	13,99	37,57	0,32	48,13	7,47	7,47		

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Území obce Újezd leží z větší části v přírodní lesní oblasti PLO 6 – Západočeská pahorkatina, od jihozápadu do řešeného území zasahuje PLO 11 – Český les.

PLO 6 – Západočeská pahorkatina se vyznačuje mírně zvlněným terénem převážně plošinného rázu na algonkických horninách s průniky žulových masivů a s permokarbonským a terciérním pokryvem. Lesy jsou proti původní, převážně listnaté skladbě silně pozměněné. Převažují jehličnaté porosty na 90 % plochy, 10 % tvoří listnáče na extrémních stanovištích a na mokřinách (olše). V oblasti převládají kyselé dubové bučiny, hojně jsou rozšířeny bory, na plošinách s podmáčenými půdami společenstva s původní jedlí. V přirozené skladbě se uplatnil hlavně dub (35 %), buk (34 %), jedle (13 %), borovice (12 %).

PLO 11 – Český les je geomorfologickým pokračováním Šumavy, od níž je oddělen nižším reliéfem Všerubského mezihoří. Proti Tachovské brázdě a Chodské pahorkatině je Český les výrazně omezen zlomovým svahem podél českého křemenného valu. Na severozápadě je ukončen svorovou Dylení; převažuje rulová vrchovina, méně je zastoupena žula, granulit, fylit a diorit. Dělí se na tři odlišné části: Čerchovský les, Kateřinská kotlina a Dyleňský les. Čerchovský les zaujímá jižní polovinu pohoří a vytváří 2 až 3 podélné hřebeny, nejvyšší jsou na jihozápadě (Čerchov 1.041 m n. m.); je ukončen sukem Přimdou (847 m n. m.). Kateřinská kotlina je charakterizována plochým povrchem, který ve výši 500 - 520 m n. m. zarovnáva žulové a rulové horniny. Dyleňský les má rozsáhlejší plošiny, ploché hřbety a suky mezi 700 - 800 m n. m. Nad tuto úroveň vyčnívá hřbet Dyleně (940 m n. m.) a Čupřiny (864 m n. m.). Připojeno je i nižší Všerubské mezihoří. Klimatický okrsek je mírně teplý, velmi vlhký, vrchovinný. Hranici přesně definuje příloha č.1 k vyhlášce č.83/1996 Sb. (příloha 73a).

Les tu tvoří poměrně úzký, ale souvislý komplex o rozloze 624 km², enkláv je málo. Výrazně převládá jedlobukový (64%), méně smrkobukový (31%) LVS se společenstvy svěží (30%) i kyselé (20%) řady. V přirozené skladbě proto dominoval buk i jedle. Původní porosty byly změněny na smrkové, v nižších částech i na borové porosty. Změněny jsou i genotypy smrku, neboť nákup cizího osiva začal již kolem roku 1860. Ústup jedle urychlilo holosečné hospodářství, pastva dobytka i rozvoj dolů (Tři Sekeyry). Dnešní smrkové porosty jsou silně poškozeny loupáním jelení zvěře i vrcholovými zlomy (jinovatka, sníh).

Územní plán Újezd předpokládá zábor 5,8145 ha pozemků určených k plnění funkcí lesa a to pro plochy dopravní infrastruktury (DI-S) :

lokality	k.ú.	plocha záboru PUPFL (ha)	parcely (dle KN)	plocha záboru parcel (ha)	lesní typ	Plocha lesního typu (ha)
Z16	Újezd u Domažlic	5,8145	2147/11	1,7665	2P1	0,218
					4K1	1,5485
			2152/1	3,9967	4K1	0,2336
					5P1	3,5323
					6G1	0,2308
			2152/8	0,0362	4K1	0,0362
			2152/9	0,0125	4K1	0,0125
2295/7	0,0026	4K1	0,0026			

Na dotčených pozemcích se vyskytují soubory lesních typů:

2P – kyselá jedlová doubrava

4K – kyselá bučina

5P – kyselá jedlina

6G – podmáčená smrková jedlina

Plocha lesních pozemků na území obce Újezd činí 280,5 ha. Záběr 5,138 ha pro plochy dopravní infrastruktury nebude významným zásahem do PUPFL.

Plocha Z16, tj. koridor DI-S pro přeložku silnice I/26 je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace ZÚR, resp. 1.AZÚR Plzeňského kraje. Zároveň je však nutno konstatovat, že plochy v rámci tohoto koridoru, které nebudou přímo využity pro dopravní stavby, budou i nadále sloužit svému původnímu účelu, tedy zůstanou PUPFLEM a záběr tak bude fakticky významně nižší!

g) Postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Újezd rozhodlo z vlastního podnětu o pořízení ÚP Újezd a to usnesením č. 1/2012 ze dne 20.1.2012. Důvodem pro pořízení ÚP je potřeba mít na další období k dispozici komplexní územně plánovací dokumentaci zpracovanou podle aktuálních metodických pokynů a standardů, která stanoví hlavní zásady rozvoje řešeného území.

Městský úřad Domažlice odbor výstavby a územního plánování (dále jen pořizovatel) dne 27.02.2012 obdržel žádost obce Újezd o pořízení ÚP s doručenými požadavky navrhovatelů.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání ÚP Újezd a 20.06.2013 zveřejnil veřejnou vyhláškou oznámení o zahájení jeho projednávání. V rámci projednávání zadání ÚP byly v zákonné lhůtě doručeny požadavky dotčených orgánů na obsah zadání ÚP. Písemné připomínky nebyly u pořizovatele uplatněny. Jednotlivé požadavky byly přiměřeně zapracovány do návrhu zadání ÚP, které pořizovatel předložil zastupitelstvu obce Újezd ke schválení.

Zastupitelstvo obce usnesením č. 76 ze dne 20.9.2013 schválilo zadání ÚP Újezd se zapracovanými požadavky dotčených orgánů a vlastníků pozemků v řešeném území. Schválené zadání ÚP Újezd bylo bezodkladně předáno vybranému zpracovateli jako podklad pro vypracování návrhu ÚP pro společné jednání.

Ve stejném období byla zahájena komplexní pozemková úprava (KoPÚ) k.ú. Újezd u Domažlic. Zpracovatel ÚP a pověřený zastupitel se dohodly na dokončení KoPÚ a zpracování návrhu ÚP nad aktuálním uspořádáním pozemků po zapsání do KN. KoPÚ Újezd u Domažlic byla ukončena a zapsána do KN dne 24.5.2017.

Společné jednání o návrhu ÚP Újezd s dotčenými orgány se konalo 13.08.2018. Návrh ÚP byl doručen veřejnou vyhláškou. Dotčené orgány uplatnily stanoviska ve lhůtě 30 dní ode dne jednání. Ve stejné lhůtě sousední obce neuplatnily své připomínky. Do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky byly u pořizovatele uplatněny písemné připomínky PS1-PS3.

Upravený návrh ÚP spolu se zprávou o jeho projednání byl předložen Krajskému úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje, který posoudil návrh řešení ÚP Újezd a neshledal nedostatky podle požadavků §51 odst. 2 stavebního zákona, které by bránily zahájení řízení o územním plánu. Posouzení bylo vydáno dne 25.10.2018 pod č.j. PK-RR/4590/18. Veškerá zaslaná stanoviska dotčených orgánů byla 22.11.2018 předána zpracovateli k zapracování do návrhu ÚP Újezd do veřejného projednání.

Dne 10.02.2019 zpracovatel ÚP předal pořizovateli upravený návrh ÚP k veřejnému projednání.

Pořizovatel oznámil zahájení řízení o ÚP a stanovil termín veřejného projednání, které proběhlo dne 25.03.2019 v Újezdě. V rámci veřejného projednání ÚP byly v zákonem stanovené lhůtě uplatněny námitky N1 - N4 a žádné připomínky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách, vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Újezd a zaslal jej výzvou ze dne 20.5. 2019 dotčeným orgánům a krajskému úřadu. Současně je ve lhůtě 30 dnů ode dne obdržení vyzval k uplatnění stanovisek. Žádný dotčený orgán neuplatnil nesouhlasné stanovisko.

Ve spolupráci s určeným zastupitelem pořizovatel vyhodnotil výsledky projednání a dle §54 odst.1 stavebního zákona předložil zastupitelstvu obce návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním.

h) Výsledek přezkoumání územního plánu

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

Soulad ÚP Újezd s Politikou územního rozvoje (PÚR) ČR 2008, resp. 1.APÚR ČR a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, tj. ZÚR PK, resp. aktualizací č. 1,2 a 4 ZÚR PK, je doložen a podrobně vyhodnocen v kapitole a) tohoto Odůvodnění.

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

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. ÚP Újezd je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

3) soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán 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.

ÚP Újezd je zpracován 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.

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

ÚP Újezd je zpracováván 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. Grafická část je zpracována nad mapovým podkladem katastrální mapy a vydána v měřítku 1: 5 000, výkres širších vztahů je v měřítku nadřazené ÚPD, tj. měřítku 1 : 100.000.

ÚP Újezd vymezuje veřejně prospěšné stavby a opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Jako veřejně prospěšné stavby a koridory veřejně prospěšných staveb jsou vymezeny stavby dopravní a technické infrastruktury a jako veřejně prospěšná opatření jsou vymezeny skladebné části ÚSES a protipovodňová opatření.

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.

d) soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

ÚP Újezd byl zpracován v souladu s požadavky zvláštních předpisů. V rámci projednávání zadání i návrhu ÚP byly obeslány dotčené orgány (DO), veřejnost i sousední obce, které mohli nebo uplatnili svá stanoviska a požadavky. Požadavky a stanoviska dotčených orgánů na úpravu ÚP byly předány zpracovateli projektové dokumentace, který je do ÚP Újezd zapracoval - viz postup pořízení a vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. K řešení rozporu během projednávání ÚP nedošlo.

i) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5

Nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivu ÚP na udržitelný rozvoj území, a proto příslušný úřad nevydával stanovisko k návrhu koncepce podle § 10 písm. g) zákona o posuzování vlivu na životní prostředí.

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

Zadání ÚP Újezd nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí a udržitelný rozvoj území, neboť tento požadavek nebyl příslušným krajským úřadem uplatněn (viz stanovisko odboru životního prostředí Krajského úřadu Plzeňského kraje zn.ŽP/6674/13 ze dne 18.7.2013.

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

V ÚP Újezd je vymezena hranice zastavěného území podle platných předpisů, předaných mapových podkladů a správních rozhodnutí, které byly v rámci průzkumů v terénu ověřeny a aktualizovány. V ÚP Újezd jsou pak vedle těchto stabilizovaných ploch vymezeny také plochy změn – plochy přestavby (P), plochy zastavitelné (Z) a dále plochy územních rezerv (ÚR).

Rozsah rozvojových ploch byl textově i graficky specifikován již v Zadání ÚP Újezd a to jako potvrzení, resp. prověření ploch navržených pro řešeného území již v předchozí územně plánovací dokumentaci, kterou je ÚPN-O Újezd (ing.arch. Petr Vávra – Studio KAPA, schválen 25.6.2004, Změna č.1 účinná od 4.1.2010, Změna č.2 účinná od 4.1.2012).

Zároveň byl objednatelem a následně pořizovatelem uplatněn požadavek na prověření všech shromážděných podnětů a požadavků právnických a fyzických osob, které v převaze vedly k rozšíření zastavitelných ploch. Přesto je rozsah rozvojových ploch úměrný velikosti a zejména významu obce Újezd včetně Petrovic v sídelní struktuře a blízkosti města Domažlice s důležitou funkcí zdroje pracovních příležitostí a zároveň jako důležitého nástroje stabilizace obyvatel v území.

l) Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu ÚP ÚJEZD a jejich odůvodnění - námitky „N“ uplatněné k veřejnému projednání návrhu ÚP Újezd podle §52 odst. 2 a 3 stavebního zákona (SZ):

NÁMITKY:

N1 – námitka doručena: 29.3.2019

Žadatel: Ing. Luboš Votípka, Újezd č.e. 28, 344 01 Domažlice

Žadatel je vlastníkem st.p.251 a poz.p.č.2153/27 a 2153/44 v k.ú.Újezd u Domažlic.

V části plochy pro individuální rekreaci (RI) je stanovena podmínka zastavěnosti celkové výměry pozemku, která dle návrhu ÚP Újezd nesmí přesáhnout 10% nejvýše však 60m².

Tyto hodnoty byly do návrhu ÚP zadány zhotovitelem, nikoliv pořizovatelem nebo objednatelem (obec). V platných právních předpisech neexistuje žádné omezení pro navrhování těchto hodnot do územních plánů.

V případě rekreačního objektu o zastavěné ploše 60m² (např.6x10m), po odečtení tloušťky zdiva 50cm zbývá užitečná plocha 45m² (5x9m). Vzhledem k prostoru pro osobní hygienu, vytápění a přípravu stravy zbývá na ostatní využití (obývací prostory, prostor pro spaní, prostory na ukládání osobních věcí, apod.) přibližně 30m², což je pro několika týdenní pobyt čtyřčlenné rodiny nedostatečné.

Vhledem k tomu, že hodnoty uvedené v části **plochy pro individuální rekreaci (RI)** písmene d) **podmínky prostorového uspořádání** nemají oporu v platných právních předpisech, jsou pouhým návrhem zpracovatele a nerespektují ani minimální požadavky pro rodinnou rekreaci, navrhují maximální hodnotu 60m² zcela vypustit. Podmínku zastavěnosti pozemku definovat v závislosti na jeho celkové výměře např. 15%.

Vyhodnocení námítky: **námítce se částečně vyhovuje**

Pozemkové parcely č. 2153/27 a 2153/44 a stp. 251 v k.ú. Újezd u Domažlic (o celkové výměře 368m²) se nachází v zastavěném území, ve stabilizovaných **plochách pro individuální rekreaci (RI)**. Pro plochy RI byly v návrhu ÚP kromě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití také stanoveny podmínky prostorového uspořádání:

- všechny pozemky na nichž budou umístovány novostavby pro individuální rodinnou rekreaci budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci minimálně šířky 2,5m, která bude součástí veřejného prostranství minimálně šířky 6,0m při obousměrném provozu. Přímé dopravní napojení jednoho pozemku bude minimálně šířky 2,5m a maximálně délky 15 metrů.
- celková zastavěnost nepřesáhne 8% celkové výměry předmětného pozemku.
- výměra zastavěné plochy novostavby pro rodinnou rekreaci (do které se započítávají zpevněné terasy zastřešené i nezastřešené) nepřesáhne 10% celkové výměry předmětného pozemku nejvýše však 60 m², přičemž výška okapové hrany nad nejvyšším rostlým terénem je stanovena na max.3,5m.
- v případě oddělení pozemku musí i oddělený pozemek se stavbami splňovat podmínku zastavěnosti max. 10%.

V posuzované lokalitě se v současnosti nachází 37 rekreačních či obdobných objektů sloužících k individuální rekreaci, přičemž 13 objektů je menších než 30 m², 14 objektů je menších než 40 m², 2 objekty jsou do 50 m², 5 objektů je do 60 m² a 3 jsou do 65 m². Z uvedené analýzy vyplývá, že navržený prostorový regulativ pro stavby individuální rekreace je v řešených plochách přiměřený. Velikost, respektive šíře, stávajících veřejných prostranství neumožňuje další rozšiřování vymezené plochy individuální rekreace.

Dle požadavků uplatněných v námítce, závěrů z jednání obce, zpracovatele ÚP a pořizovatele budou podmínky prostorového uspořádání ploch RI upřesněny takto:

- ~~- všechny pozemky na nichž budou umístovány novostavby pro individuální rodinnou rekreaci budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci minimálně šířky 2,5m, která bude součástí veřejného prostranství minimálně šířky 6,0m při obousměrném provozu. Přímé dopravní napojení jednoho pozemku bude minimálně šířky 2,5m a maximálně délky 15 metrů.~~
- ~~- celková zastavěnost nepřesáhne 8% celkové výměry předmětného pozemku.~~
- ~~- výměra zastavěné plochy novostavby pro rodinnou rekreaci (do které se započítávají zpevněné terasy zastřešené i nezastřešené) nepřesáhne 10% celkové výměry předmětného pozemku nejvýše však 60 m², přičemž výška okapové hrany nad nejvyšším rostlým terénem je stanovena na max.3,5m.~~
- **maximální výšková hladina zástavby nepřekročí 1,5 NP (přízemní objekty s možností podkroví), podsklepení nejvýše do hloubky 3,0m.**
- **podíl zeleně na rostlém terénu bude 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.**
- ~~- v případě oddělení pozemku musí i oddělený pozemek se stavbami splňovat podmínku zastavěnosti max. 15% 10%.~~

Jedná se o rekreační lokalitu v jižní části k.ú. Újezd u Domažlic, část Pila. Pozemky jsou přístupné po stávající účelové komunikaci o šíři veřejného prostranství 4,0m (vzdálenost mezi hranicemi pozemků, tvořené stávajícím oplocením). ÚP Újezd nenavrhuje na svém správním území žádné nové plochy pro individuální rekreaci (RI). Přístupy k jednotlivým pozemkům jsou stávající bez nároku na koncepční rozšiřování veřejných prostranství pro stabilizované plochy RI. Z toho důvodu nepovažujeme stanovení podmínky vymezení veřejných prostranství minimální šíře 6,0m pro stavby

pro individuální rekreaci za nezbytnou.

Stanovené podmínky prostorového uspořádání přiměřeně odpovídají podrobnosti řešení územně plánovací dokumentace a nezasahují do podrobnosti regulačního plánu či územní studie.

Posouzení principu proporcionality (střet veřejného zájmu s vlastnickým právem): Navržené změny využití území, respektive upřesněné podmínky prostorového uspořádání pro řešené plochy pro individuální rekreaci (RI) jsou nezbytné a jejich dopad nepřekračuje přiměřenou míru. Veřejným zájmem je stabilizovat řešenou rekreační plochu a nastavit takové podmínky prostorového uspořádání, aby byla zajištěna kvalitní rekreační funkce v mimořádně cenném přírodním prostředí tvořeném přilehlými lesními porosty a chráněnými prvky ÚSES (hygrofilní RBK 213).

N2 – námitka doručena: 29.03.2019

Žadatel: Petra Mikulášková, Majakovského 1154/38, 323 00 Plzeň - Bolevec
Žadatel je vlastníkem stp. 252 (č.e. 29) a poz.parcel č. 2153/26 a 2153/41 v k.ú. Újezd u Domažlic.

V části plochy pro individuální rekreaci (RI) je stanovena podmínka zastavěnosti celkové výměry pozemku, která dle návrhu ÚP Újezd nesmí přesáhnout 10% nejvýše však 60m².

V případě rekreačního objektu o zastavěné ploše 60m² zbude zcela minimální užitná plocha, která je pro pobyt mé čtyřčlenné rodiny zcela nedostatečná. Místo pro rekreaci jsem pořídila s cílem odpočinku celé rodiny a nikoliv, abychom dovolenou trávili ve stísněných podmínkách, které někdo, jen tak od boku „vystřelil“.

Vhledem k tomu, že hodnoty uvedené v části **plochy pro individuální rekreaci (RI)** písmene d) **podmínky prostorového uspořádání** nemají oporu v platných právních předpisech a nerespektují ani minimální požadavky pro rodinnou rekreaci, navrhují maximální hodnotu 60m² zcela vypustit. Podmínku zastavěnosti pozemku definovat v závislosti na jeho celkové výměře např. 15%.

Vyhodnocení námítky: *námítce se částečně vyhovuje*

*Pozemkové parcely č. 2153/26 a 2153/41 a stp. 252 v k.ú. Újezd u Domažlic (o celkové výměře 377m²) se nachází v zastavěném území, ve stabilizovaných **plochách pro individuální rekreaci (RI)**. Pro plochy RI byly v návrhu ÚP kromě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřipustného využití také stanoveny podmínky prostorového uspořádání:*

- *všechny pozemky na nichž budou umístovány novostavby pro individuální rodinnou rekreaci budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci minimálně šířky 2,5m, která bude součástí veřejného prostranství minimálně šířky 6,0m při obousměrném provozu. Přímé dopravní napojení jednoho pozemku bude minimálně šířky 2,5m a maximálně délky 15 metrů.*
- *celková zastavěnost nepřesáhne 8% celkové výměry předmětného pozemku.*
- *výměra zastavěné plochy novostavby pro rodinnou rekreaci (do které se započítávají zpevněné terasy zastřešené i nezastřešené) nepřesáhne 10% celkové výměry předmětného pozemku nejvýše však 60 m², přičemž výška okapové hrany nad nejvyšším rostlým terénem je stanovena na max.3,5m.*
- *v případě oddělení pozemku musí i oddělený pozemek se stavbami splňovat podmínku zastavěnosti max. 10%.*

V posuzované lokalitě se v současnosti nachází 37 rekreačních či obdobných objektů sloužících k individuální rekreaci, přičemž 13 objektů je menších než 30 m², 14 objektů je menších než 40 m², 2 objekty jsou do 50 m², 5 objektů je do 60 m² a 3 jsou do 65 m². Z uvedené analýzy vyplývá, že navržený prostorový regulativ pro

stavby individuální rekreace je v řešených plochách přiměřený. Velikost, respektive šíře, stávajících veřejných prostranství neumožňuje další rozšiřování vymezené plochy individuální rekreace.

Dle požadavků uplatněných v námitce, závěrů z jednání obce, zpracovatele ÚP a pořizovatele budou podmínky prostorového uspořádání ploch RI upřesněny takto:

- ~~všechny pozemky na nichž budou umístovány novostavby pro individuální rodinnou rekreaci budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci minimálně šířky 2,5m, která bude součástí veřejného prostranství minimálně šířky 6,0m při obousměrném provozu. Přímé dopravní napojení jednoho pozemku bude minimálně šířky 2,5m a maximálně délky 15 metrů.~~
- ~~celková zastavěnost nepřesáhne 8% celkové výměry předmětného pozemku.~~
- ~~výměra zastavěné plochy novostavby pro rodinnou rekreaci (do které se započítávají zpevněné terasy zastřešené i nezastřešené) nepřesáhne 10% celkové výměry předmětného pozemku nejvýše však 60 m², přičemž výška okapové hrany nad nejvyšším rostlým terénem je stanovena na max. 3,5m.~~
- ~~maximální výšková hladina zástavby nepřekročí 1,5 NP (přízemní objekty s možností podkrovní), podsklepení nejvýše do hloubky 3,0m.~~
- ~~podíl zeleně na rostlém terénu bude 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.~~
- ~~v případě oddělení pozemku musí i oddělený pozemek se stavbami splňovat podmínku zastavěnosti max. 15% 10%.~~

Jedná se o rekreační lokalitu v jižní části k.ú. Újezd u Domažlic, část Pila. Pozemky jsou přístupné po stávající účelové komunikaci o šíři veřejného prostranství 4,0m (vzdálenost mezi hranicemi pozemků, tvořené stávajícím oplocením). ÚP Újezd nenavrhuje na svém správním území žádné nové plochy pro individuální rekreaci (RI). Přístupy k jednotlivým pozemkům jsou stávající bez nároku na koncepční rozšiřování veřejných prostranství pro stabilizované plochy RI. Z toho důvodu nepovažujeme stanovení podmínky vymezení veřejných prostranství minimální šíře 6,0m pro stavby pro individuální rekreaci za nezbytnou.

Stanovené podmínky prostorového uspořádání přiměřeně odpovídají podrobnosti řešení územně plánovací dokumentace a nezasahují do podrobnosti regulačního plánu či územní studie.

Posouzení principu proporcionality (střet veřejného zájmu s vlastnickým právem): Navržené změny využití území, respektive upřesněné podmínky prostorového uspořádání pro řešené plochy pro individuální rekreaci (RI) jsou nezbytné a jejich dopad nepřekračuje přiměřenou míru. Veřejným zájmem je stabilizovat řešenou rekreační plochu a nastavit takové podmínky prostorového uspořádání, aby byla zajištěna kvalitní rekreační funkce v mimořádně cenném přírodním prostředí tvořeném přílehlými lesními porosty a chráněnými prvky ÚSES (hygrofilní RBK 213).

N3 – námitka doručena: 1.04.2019

Žadatel: Jiří Kelíšek, Dvořákova 437, 344 01 Domažlice

Žadatel je vlastníkem stp. 210 (č.e.37) a 211 (č.e. 38) a poz.parcely č. 2153/42 v k.ú. Újezd u Domažlic.

V části plochy pro individuální rekreaci (RI) je stanovena podmínka zastavěnosti celkové výměry pozemku, která dle návrhu ÚP Újezd nesmí přesáhnout 10% nejvýše však 60m².

Vzhledem k tomu, že hodnoty uvedené v části **plochy pro individuální rekreaci (RI)**

písmene d) **podmínky prostorového uspořádání** nemají oporu v platných právních předpisech a nerespektují ani minimální požadavky pro rodinnou rekreaci, navrhují maximální hodnotu 60m² zcela vypustit. Podmínku zastavěnosti pozemku definovat v závislosti na jeho celkové výměře např. 15% a výšku okapu 3,5m bych změnil na celkovou výšku domu.

Vyhodnocení námítky: námítce se částečně vyhovuje

Pozemková parcela č. 2153/42 a stp. 210 a 211 v k.ú. Újezd u Domažlic (o celkové výměře 451m²) se nachází v zastavěném území, ve stabilizovaných **plochách pro individuální rekreaci (RI)**. Pro plochy RI byly v návrhu ÚP kromě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití také stanoveny podmínky prostorového uspořádání:

- všechny pozemky na nichž budou umístovány novostavby pro individuální rodinnou rekreaci budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci minimálně šířky 2,5m, která bude součástí veřejného prostranství minimálně šířky 6,0m při obousměrném provozu. Přímé dopravní napojení jednoho pozemku bude minimálně šířky 2,5m a maximálně délky 15 metrů.
- celková zastavěnost nepřesáhne 8% celkové výměry předmětného pozemku.
- výměra zastavěné plochy novostavby pro rodinnou rekreaci (do které se započítávají zpevněné terasy zastřešené i nezastřešené) nepřesáhne 10% celkové výměry předmětného pozemku nejvýše však 60m², přičemž výška okapové hrany nad nejvyšším rostlým terénem je stanovena na max.3,5m.
- v případě oddělení pozemku musí i oddělený pozemek se stavbami splňovat podmínku zastavěnosti max. 10%.

V posuzované lokalitě se v současnosti nachází 37 rekreačních či obdobných objektů sloužících k individuální rekreaci, přičemž 13 objektů je menších než 30 m², 14 objektů je menších než 40 m², 2 objekty jsou do 50 m², 5 objektů je do 60 m² a 3 jsou do 65 m². Z uvedené analýzy vyplývá, že navržený prostorový regulativ pro stavby individuální rekreace je v řešených plochách přiměřený. Velikost, respektive šíře, stávajících veřejných prostranství neumožňuje další rozšiřování vymezené plochy individuální rekreace.

Dle požadavků uplatněných v námítce, závěrů z jednání obce, zpracovatele ÚP a pořizovatele budou podmínky prostorového uspořádání ploch RI upřesněny takto:

- ~~- všechny pozemky na nichž budou umístovány novostavby pro individuální rodinnou rekreaci budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci minimálně šířky 2,5m, která bude součástí veřejného prostranství minimálně šířky 6,0m při obousměrném provozu. Přímé dopravní napojení jednoho pozemku bude minimálně šířky 2,5m a maximálně délky 15 metrů.~~
- ~~- celková zastavěnost nepřesáhne 8% celkové výměry předmětného pozemku.~~
- výměra zastavěné plochy novostavby pro rodinnou rekreaci (do které se započítávají zpevněné terasy zastřešené i nezastřešené) nepřesáhne 10% celkové výměry předmětného pozemku nejvýše však 60 m², přičemž výška okapové hrany nad nejvyšším rostlým terénem je stanovena na max.3,5m.
- **maximální výšková hladina zástavby nepřekročí 1,5 NP (přízemní objekty s možností podkroví), podsklepení nejvýše do hloubky 3,0m.**
- **podíl zeleně na rostlém terénu bude 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.**
- ~~v případě oddělení pozemku musí i oddělený pozemek se stavbami splňovat podmínku zastavěnosti max. 15% 10%.~~

Jedná se o rekreační lokalitu v jižní části k.ú. Újezd u Domažlic, část Pila.

Pozemky jsou přístupné po stávající účelové komunikaci o šíři veřejného prostranství 4,0m (vzdálenost mezi hranicemi pozemků, tvořené stávajícím oplocením). ÚP Újezd nenavrhuje na svém správním území žádné nové plochy pro individuální rekreaci (RI). Přístupy k jednotlivým pozemkům jsou stávající bez nároku na koncepční rozšiřování veřejných prostranství pro stabilizované plochy RI. Z toho důvodu nepovažujeme stanovení podmínky vymezení veřejných prostranství minimální šíře 6,0m pro stavby pro individuální rekreaci za nezbytnou.

Žadatel vlastní dvě stavby pro rodinnou rekreaci o zastavěné ploše 25 a 26m². Návrh územního plánu umožňuje stavební úpravy těchto objektů ve stávajícím rozsahu nebo soubor pozemků zastavět jednou stavbou pro rodinnou rekreaci až do zastavěné plochy 60m².

Stanovené podmínky prostorového uspořádání přiměřeně odpovídají podrobnosti řešení územně plánovací dokumentace a nezasahují do podrobnosti regulačního plánu či územní studie.

Posouzení principu proporcionality (střet veřejného zájmu s vlastnickým právem): Navržené změny využití území, respektive upřesněné podmínky prostorového uspořádání pro řešené plochy pro individuální rekreaci (RI) jsou nezbytné a jejich dopad nepřekračuje přiměřenou míru. Veřejným zájmem je stabilizovat řešenou rekreační plochu a nastavit takové podmínky prostorového uspořádání, aby byla zajištěna kvalitní rekreační funkce v mimořádně cenném přírodním prostředí tvořeném přilehlými lesními porosty a chráněnými prvky ÚSES (hygrofilní RBK 213).

N4 – námitka doručena: 1.04.2019

Žadatel: Ing. Karel Hammer, Michlova 594, 344 01 Domažlice

Žadatel je vlastníkem pozemků sousedících se zastavitelnou plochou Z3 v k.ú. Petrovice u Domažlic.

1. Vymezení zastavitelné plochy nebere ohled na stávající hydrogeologické, zejména odtokové a retenční poměry v sousedství navrhované plochy Z3. Zastavění plochy Z3 ovlivní přirozený hydrogeologický režim a odtokové poměry v území s dopadem na zamokření výše položených sousedních ploch.

Sousední pozemky navrhované zastavitelné plochy Z3 jsou charakterizovány těžkými půdami s omezeným vsakováním dešťových vod v místě a bývají podmáčené. Do navrhované plochy dochází k odvodu (odlivu) dešťových vod i z okolních zpevněných ploch a staveb.

Plocha vyhrazené zeleně – nezastavitelná zahrada na přiléhající části parc.č. 747(dle stávajícího ÚPO Újezd, resp.změny č.2) se v návrhu ÚP mění na zastavitelnou plochu Z3 a zastavitelná plocha Z3 se několikanásobně zvětšuje na více než 3.000m² a tím i potřeba odvodnění přilehlých pozemků.

Navrhovaná zastavitelná plocha Z3 není určena jen k zastavění stavbami pro bydlení, proto by realizace jakýchkoliv staveb včetně zpevněných ploch měla být podmíněna vybudováním dešťové kanalizace a odvodněním.

2. Vymezení zastavitelné plochy Z3 v návrhu ÚP Újezd je v rozporu s nadřazenou ÚPD, stavebním zákonem, zejména s ochranou přírody a krajiny, s ochranou zemědělského půdního fondu (ZPF), s hospodárným využíváním zastavěného území před extenzivním rozvojem na nové plochy.

Zastavění plochy Z3 negativně ovlivní ráz krajiny, ohrozí jeho ekologicko stabilizační funkci.

Vymezení zastavitelné plochy Z3 je v rozporu s veřejným zájmem, individuální soukromý zájem bezohledný k přírodě a krajině je povýšen nad veřejný zájem.

V k.ú. Petrovice sou k dispozici jiné vhodnější, nekonfliktní, zastavitelné plochy pro bydlení (např. Z2), ploch územích rezerv a plochy v zastavěném území.

Není proto důvod vymezovat zastavitelnou plochu Z3 na svahu údolní nivy, z části v lokálním biokoridoru, poškozovat krajinný ráz, v retenčním území s hydrogeologickým režimem ovlivňující sousední výše položené pozemky a zabírat více než 3.000m² ZPF pro jeden RD.

Vymezení zastavitelné plochy Z3:

- je v rozporu s účelným využíváním a uspořádáním území úsporným v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie
- k řešené ploše nevedou žádné liniové stavby, místní komunikace, vodovod, kanalizace, el. vedení, plynovod.
- přístup k ploše Z3 by byl po staré úzké valové hrázi rybníka do LBK vodoteče (přístup pro popelářský vůz).
- je v rozporu s narušováním pevného vymezení vnějšího obvodu sídel v ÚP, navrhované zastavitelná plocha hluboce vybíhá a zasahuje do volné krajiny.

V návaznosti na výše uvedené navrhuji:

- Respektovat veřejný zájem na ochranu přírody a krajiny nerealizovat navrženou zastavitelnou plochu Z3 dle návrhu ÚP Újezd. Ponechat zastavitelnou plochu dle současného ÚPO a stanoviska dotčeného orgánu ke změně č.2 ÚPO (nezastavitelná zahrada).
- Pokud nebude akceptován návrh pod bodem 1 výše, navrhuji, aby s ohledem na skutečnost, že navrhovaná stavba zastavitelná plocha Z3 není určena jen k zastavění stavbami pro bydlení, aby realizace jakýchkoliv staveb včetně zpevněných ploch byla podmíněna výše uvedeným vybudováním dešťové kanalizace a odvodněním. V tomto smyslu doplnit regulativ pro využití této navrhované plochy Z3.

Vyhodnocení námítky: *námítce se nevyhovuje*

Žadatel vlastní pozemkové parcely č. 744/2 a 744/1 a také bývalý statek, nyní plocha rodinného bydlení kolem čp.24 a čp.30 v k.ú. Újezd u Domažlic.

Zastavitelná plocha Z3 byla projednána a schválena změnou č.2 ÚPO Újezd. Projednávaný návrh ÚP Újezd tuto plochu vyhodnotil jako potřebnou a převzal ji v původně schváleném rozsahu.

Zastavitelná plocha Z3 je členěna na plochu bydlení v rodinných domech venkovské (BV) a plochu zemědělskou – zahrady a sady (Z-Z).

Plochy BV jsou určeny pro bydlení venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad, s podmínkami maximální zastavitelnosti do 40% a výškou hlavního objektu do 1,5NP.

Pro zastavitelnou plochu Z3 byla v návrhu ÚP stanovena (převzata ze změny č.2 ÚPO Újezd) specifická podmínka: před zastavěním lokality Z3 hlavními stavbami bude vybudována dešťová kanalizace pro odvod dešťových vod ze zpevněných ploch a střech přilehlých nemovitostí a vyřešeno odvodnění přilehlých zemědělských pozemků (především p.č. 742, 744/1, 744/2 a 747 k.ú. Petrovice), přičemž dešťové vody budou svedeny do údolní nivy Petrovického potoka.

1. Navržená zastavitelná plocha Z3 je navržena na části pozemkové parcely č. 747 v k.ú. Petrovice. Tato plocha je situována do svahu přiléhajícímu k údolní nivě vodoteče a z východní části i do údolní nivy zasahuje. Rozsah lokálního biokoridoru byl po realizaci revitalizaci Petrovického potoka zpřesněn a nezasahuje do zastavitelné plochy Z3.

Před realizací každé stavby je žádoucí provést nejen geologické a hydrogeologické průzkumy na konkrétním pozemku, ale i provést nutná opatření k zabezpečení a ochraně pozemku i staveb a nich.

Vybudování dešťové kanalizace, vsakování dešťových vod nebo jejich zdržení v rámci svého pozemku je povinností každého vlastníka pozemku (např. Formou

drenážního systému, podzemní nádrže, vsakovací tunely, průlehy apod.). Nad rámec toho není dle současných právních norem přípustné, aby dešťové vody byly odváděny na cizí (sousední) pozemky s tím, aby dokonce ohrožovali tyto pozemky či stavby na nich stojící. Povinností každého vlastníka je likvidovat dešťové-srážkové vody přednostně vsakováním a to na pozemcích vlastních staveb. Není-li možné zasakování, zajišťuje se jejich odvádění do povrchových vod. Nelze-li srážkové vody odvádět samostatně, odvádí se jednotnou kanalizací.

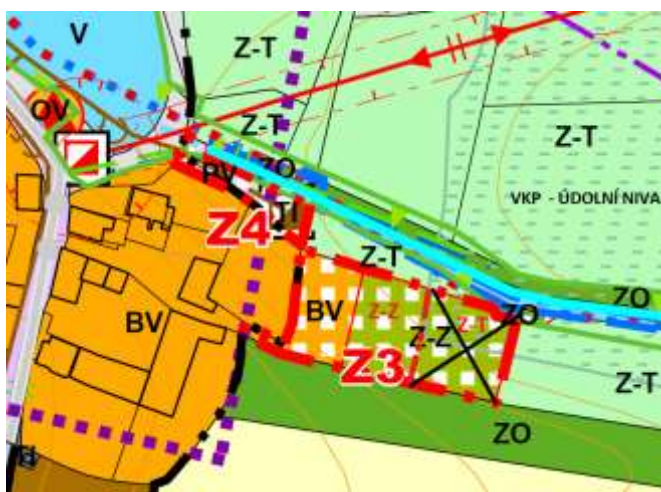
Lze si těžko představit, že budoucí zástavba v ploše Z3, respektive pouze v ploše BV (v nejnižším bodě svažitých pozemků) ovlivní hydrogeologické podmínky a odtokové poměry lokality. Bude v zájmu stavebníka samotného, aby záměry jeho staveb v zastavitelné ploše Z3 nebyly ohroženy srážkovými vodami, které mohou vzniknout na okolních mírně svažitých zemědělských pozemcích. Opatření proti vlivům srážkových vod v zastavitelné ploše Z3 budou vždy věcí stavebníka, který bude na své náklady tato opatření k ochraně staveb i pozemků řešit.

Plochy zemědělské – zahrady a sady (Z-Z) stále zůstávají zastavitelnou plochou a to pouze stavbami, které tato funkční plocha připouští včetně dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání. Jedná zejména o účelové stavby pro individuální zemědělskou produkci a přístřešky pro zahradní techniku.

2. Nad zastavitelnou plochou byla žadatelem vybudován pás ochranné zeleně a to na pozemkové parcele č.744/2 (ostatní plocha, zeleň), která částečně zamezuje odtoku dešťových vod z přilehlých zeměděl. pozemků (744/1 a 742) a zabraňuje erozi půdy. Vymezení zastavitelné plochy neohrožuje ekologicko-stabilizační funkci nejbližšího řešeného území, neboť zastavitelná plocha BV pro stavbu rodinného domu je vymezena na ploše ...m², ostatní zastavitelná plocha je vhodně navržena pouze jako zahrady a sady (Z-Z) a tvoří plynulý přechod do volné krajiny zatravněných zemědělských pozemků a nivy Petrovického potoka.

Závěr:

Dle požadavků uplatněných v námitce, závěrů z jednání obce, zpracovatele ÚP a pořizovatele bude zastavitelná plocha Z3 - část Z-Z vymezena zcela mimo plochy zákonem chráněné údolní nivy Petrovického potoka a specifická podmínka prostorového uspořádání zastavitelné plochy Z3 bude v celém znění vypuštěna. Odůvodnění je uvedeno v bodech 1 a 2, a proto je posouzena specifická podmínka jako bezpředmětná. Specifická podmínka neodpovídá principu proporcionality, neboť neumožňuje dosáhnout sledovaného cíle.



ÚP ÚJEZD - POKYNY K ÚPRAVĚ PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ :

1. Nově oddělený pozemek parc. č. **2206/37** (ostatní plocha, 10m²) **v k.ú. Újezd u Domažlic** bude z ploch veřejných prostranství přiřazen do ploch bydlení v rodinných domech (BI). Záměr výstavby garáže k RD. (*Vlastník: Ing. Jan Sladký*)
2. Nově oddělený pozemek parc. č. **1475/15** (ostatní plocha, 67m²) **v k.ú. Újezd u Domažlic (Pila)** bude z ploch veřejných prostranství (PV) přiřazen do zastavěného území a ploch bydlení v rodinných domech venkovské (BV). Součástí pozemku parc.č. 1499/3, kde je povolována stavba RD. (*Vlastník: Strádal Josef a Alena*)

STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÁ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ S POŽADAVKY NA DOPLNĚNÍ NÁVRHU ÚP ÚJEZD:

S1. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, ze dne: 27.3.2019

V k.ú. Újezd byla dokončena komplexní pozemková úprava (KoPÚ).

Požadujeme respektovat plán společných zařízení (PSZ KoPÚ Újezd odsouhlasený na veřejném zasedání zastupitelstva a zapracovat jej do územního plánu na základě §9 odst.15 zákona č. 139/2002 Sb.(o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech).

Dle požadujeme respektovat rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o schválení návrhu pozemkových úprav. V předloženém návrhu ÚP Újezd jsou parametry a umístění navržených prvků ÚSES **v nesouladu se schváleným plánem PSZ**. Konkrétně **LBK DO248-DO251, LBK DO237-DO312 a další** jsou nepřesně označeny jako stávající funkční, přestože jsou jejich trasy ve skutečnosti vedeny po orné půdě.

Požadujeme znovu posoudit návrh ÚP Újezd a uvést je do souladu se schváleným PZS KoPÚ Újezd.

Vyhodnocení: *Trasy prvků ÚSES (LBC+LBK) budou znovu posouzeny a uvedeny do souladu se schváleným PZS KoPÚ Újezd. Graficky budou rozlišeny stávající (funkční) a navrhované prvky ÚSES.*

S2. Správa CHKO Český les, Agentura ochrany přírody a krajiny, ze dne: 13.3.2019

Požadujeme o doplnění grafického znázornění hranice CHKO Český les do legendy koordinačního výkresu ÚP Újezd.

Vyhodnocení: *Hranice CHKO Český les bude doplněna dle aktuálních dat ÚAP ORP Domažlice, včetně doplnění do legendy koordinačního výkresu.*

S3. MěÚ Domažlice, odbor životního prostředí, ze dne: 28.2.2019

Z hlediska vodohospodářského:

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

Podmínka podle citovaného ustanovení vodního zákona bude stanovena pro všechny nově budované objekty v obci.

Vyhodnocení: *Poněvadž nové objekty (novostavby) mohou vznikat téměř ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, tak bude doplněna do kapitoly d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování:*

Koncepce k nakládání se srážkovými vodami – je nežádoucí srážkové vody

(povrchové vody vzniklé dopadem atmosférických srážek) rovnou odvádět do vodních toků. Již při navrhování zastavitelných ploch by se mělo vědět, zda je v daném území půda schopná zasakovat atmosférické srážky či nikoli. Dle skutečných podmínek a na základě vyhodnocení musí zpracovatel ÚP ve spolupráci s obcí navrhnout koncepci jak srážkové vody likvidovat – buď v zastavitelných plochách v rámci veřejných prostranství navrhnout plošné zasakování, vsakovací průlehy, vsakovací nádrže, tůně, poldry s postupným maloprofilovým přepouštěním do vodních recipientů anebo zda je podloží schopné zasakovat na pozemcích jednotlivých staveb – na základě těchto rozborů následně vymezovat či dávat podmínky do nových zastavitelných či přestavbových ploch.

Zároveň je nutné zabývat se převedením či svedením extravilánových vod, které mohou ohrožovat zastavitelné plochy a zastavěné území. Pro eliminaci účinků extravilánových vod budou provedena technická opatření např. Záchytné vsakovací příkopy (zelené pásy) v rámci veřejných prostranství.

Tato opatření lze vymezit jako veřejně prospěšné stavby a opatření ke snižování ohrožení území jak před suchem, tak vodou.

Současně do kapitoly f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – pro plochy BI a BV bude doplněna podmínka:

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.

VYJÁDRĚNÍ DOTČENÝCH ORGÁNŮ K ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A PŘIPOMÍNKÁCH UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ÚP ÚJEZD:

V1. Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, ze dne: 19.6.2019
Orgán ochrany ZPF nesouhlasí se začleněním pozemku p.č. 2899 v k.ú. Újezd u Domažlic do ploch smíšených výrobních a ploch zeleně.

Část předmětného pozemku je součástí půd I.třídy ochrany, kterou lze odnímat pouze v případě prokázaného převažujícího veřejného zájmu. Zbylá část pozemku o výměře zhruba 0,33hajeřádně obhospodařována a orgán ochrany ZPF neshledal důvod pro její zábor a budoucí odnětí ze ZPF.

Vyhodnocení: Část pozemkové p.č. 2899 o výměře 790 m² v k.ú. Újezd u Domažlic nebude součástí zastavitelné plochy Z15 a bude začleněn do funkční plochy zemědělské - trvalé travní porosty, louky a pastviny (Z-T).

Dne: **25.6.2019**

Zpracoval: **Bc. Jiří Pivoňka**

m) Vyhodnocení připomínek

Připomínky (PS) uplatněné ke společnému jednání o návrhu ÚP Újezd podle §50 odst.2 a 3 stavebního zákona (SZ):

PS1 – připomínka doručena: 13.08.2018

Žadatel: AZS 98, s.r.o., Koterovská 2208/158, 326 00Plzeň

Vlastník požaduje změnu využití u pozemků parc. č.1283/2 a 1283/10 v k.ú. Újezd u Domažlic z ploch zeleně ochranné a izolační (ZO) na plochy smíšené výrobní (SM-

VR). Oba řešené pozemky přímo sousedí s pozemky parc.č. 1283/3, 1283/4, 1283/5 a 1283/6, kde je provozováno recyklační středisko stavebních a demoličních odpadů a územním plánem jsou zahrnuty do ploch SM-VR. Vlastník i provozovatel recyklačního střediska požaduje rozšíření o areálu o dva výše uvedené pozemky. Pozemky mají v KN způsob využití dobývací prostor a druh pozemku jako ostatní plochu.

Vyhodnocení připomínky: připomínce se vyhovuje s podmínkou

Pozemkové parcely č.1283/2 (zbytková část) a 1283/10 v k.ú. Újezd u Domažlic (o celkové výměře 720m²) v k.ú. Smolov u Domažlic se nachází mimo zastavěné i zastavitelné plochy. Na části pozemku parc.č.1283/3 se nachází stávající stožárová distribuční trafostanice s ochranným pásmem o poloměru 7m a část pozemku zasahuje do ochranného pásma nadzemního vedení vysokého napětí VN -22kV.

Závěr: Pozemkové parcely č.1283/2 a 1283/10 v k.ú. Újezd u Domažlice budou v celém rozsahu zařazeny do zastavitelných ploch smíšených výrobních (SM-VR) s podmínkou. Části pozemků zasahujících do OP nadzemního vedení VN-22kV budou respektovat podmínky provozovatele ČEZ Distribuce, a.s., pro provádění činností a umístování staveb v ochranných pásmech VN. V OP nadzemního vedení je zakázáno bez souhlasu vlastníka: umísťovat stavy nebo jiné konstrukce, uskladňovat hořlavé a výbušné látky, provádět zemní práce, provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu tohoto elektrického zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob, nechávat růst porosty nad výšku 3 metry.

PS2 – připomínka doručena: 03.09.2018

Žadatel: Ing. Viktor Krutina, Husova třída 37, 344 01 Domažlice

A. Vlastník požaduje změnu využití u pozemků parc. č. 1271/1, 1332/3, 1332/4, 2899, 2901 a 2902 v k.ú. Újezd u Domažlic z ploch zemědělských- trvalé a travní porosty, louky a pastviny (Z-T) a z plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) na plochy smíšené výrobní (SM-VR). Vlastník požaduje rozšířit možnost zastavění parc.č. 2899 až k plánované cestě na pozemku parc. č. 3218 a získat vlastní samostatný přístup do budoucího areálu.

B. Vlastník žádá o zvětšení poměru zastavitelnosti plochy smíšené výrobní (SM-VR) a to na max. 80% a min.20% zeleň. Lokalita je v sousedství bývalé skládky TKO Domažlice. Samotný pozemek je kontaminován odpady, neboť ještě do nedávna ho lidé využívali jako černou sládku, vietnamská komunita zas na porážku zvířat.

Vyhodnocení připomínky: připomínce se vyhovuje s podmínkou

Řešená plocha je vymezena pozemkovými parcelami č. 2899, 2901, 2902, 1332/4, 1332/3a 1271/1 v k.ú. Újezd u Domažlic. Stávající využití z části jako skládka stavebních odpadů, příjezdové cesta do uzavřené a monitorované skládky (ve vlastnictví města Domažlice), z části stávající louka s náletovou zelení.

Část pozemkové parcely č.2899 v k.ú. Újezd u Domažlic se nachází zasahuje na půdu s 1. třídou ochrany zemědělského půdního fondu (BPEJ). Na bonitách třídy 1. a 2. převažuje zájem zachování zemědělského půdního fondu a nepřevažuje jiný veřejný zájem. Část pozemku parc.č.2899 o výměře 790m² s půdou 1. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, bude nadále chráněna s navrženým funkčním využitím plochy zeleně ochranné a izolační (ZO). Navržené využití pozemku znamená zachování současného stavu a posílení funkce zeleně v krajině.

Na části pozemku parcelní č.3218 v k.ú. Újezd u Domažlic se nachází sjezd na zemědělské pozemky a je rovněž na půdách 1.bonitní třídy (BPEJ). Část dotčených pozemků zasahuje do významného krajinného prvku ze zákona – údolní nivy, která byla vymezena GIS analýzou a odsouhlasena orgány OŽP a OVÚP MěÚ Domažlice. Na části pozemku parc.č.1283/2 se nachází stávající stožárová distribuční trafostanice s ochranným pásmem o poloměru 7m a část pozemku zasahuje do ochranného

pásma nadzemního vedení vysokého napětí VN -22kV.

Závěr: A. Vzhledem k izolovanému umístění údolní nivy mimo vodní toky i jeho rozsahu se navrhuje s podmínkami vymezit zastavitelnou plochu smíšenou výrobní (SM-VR) a to na řešených pozemkových parcelách č. 2899, 2901, 2902, 1332/4, 1332/3 a 1271/1 v k.ú. Újezd u Domažlic. Podmínkami bude respektování nezastavitelnosti části pozemku parc.č.2899, kde se nachází půda 1. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Dále vytvoření dostatečně kapacitního dopravního napojení vymezené plochy a respektování OP nadzemního vedení VN-22kV. Zastavitelné plochy budou vymezeny mimo OP nadzemního vedení VN-22kV.

B. Část pozemkové parcely č. 2899 o výměře 790 m² v k.ú. Újezd u Domažlic nebude součástí zastavitelné plochy Z15 a na vymezené ploše s půdou 1. třídy ochrany zemědělského půdního fondu (BPEJ) – o rozloze 790m², bude vymezena plocha zeleně ochranné a izolační (ZO). Vzhledem k rozsahu řešené lokality a maximální využitelnosti pozemků pro řešenou smíšenou výrobní funkci bude pro lokalitu Z15 zvýšena maximální zastavitelnost plochy na 80% a minimálně 20% zeleně. Budou respektovány i další podmínky prostorového uspořádání vztahující se k funkční ploše SM-VR.

PS3 – připomínka doručena: 21.09.2018

Žadatel: Jan Sladký, Újezd 100, 344 01 Domažlice

Vlastník požaduje zařazení části pozemku parc. č.450/40 v k.ú. Újezd u Domažlic do zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech (BI). Návrh ÚP Újezd zařadil pozemek do zastavitelné plochy Z8, plochy zemědělské – zahrady a sady (Z-Z). Důvodem je plánovaná přístavba stávajícího rodinného domu č.p.100 na stp.č.450, která bude zasahovat na sousední poz.parcelu č.450/23 a část poz.parcely č.450/40.

Vyhodnocení připomínky: připomínce se vyhovuje

Pozemková parcela č.450/23 je již v návrhu ÚP Újezd zařazena do stabilizovaných ploch bydlení v RD (BI). Část pozemkových parcel č.450/40 a 450/39 o celkové výměře 109m² byly navrženy do zastavitelných ploch bydlení v RD – lokalita Z8. V grafické části se jedná o velmi malou část pozemku, která není na hlavním výkresu v měřítku 1:5000 zcela zřejmá. Zbylé části těchto dvou pozemků o výměře 603m² byly zařazeny do zastavitelných ploch zemědělských – zahrady a sady (Z-Z). Pořizovatel při vyhodnocení připomínky vychází z návrhu ÚP a jeho přehledu rozvojových ploch s uvedením záboru zemědělské půdy uvedeného v části odůvodnění. Řešené pozemky se nachází v území s 5. třídou ochrany zemědělského půdního fondu (BPEJ).

Závěr: Žadateli bylo vyhověno v rozsahu, který sám předložil jako požadavek do zadání ÚP Újezd. V rámci společného jednání o návrhu ÚP byl žadateli vysvětlen (objasněn) pouze rozsah zastavitelné plochy Z8 a rozsah navržených ploch zahrad a sadů (Z-Z). Vyhodnocení připomínky nevyžaduje úpravy textové ani grafické části návrhu ÚP Újezd. V řešené území se nevyskytují žádné limity, které by bránily vymezení rozsahem přiměřené zastavitelné plochy Z8.

n) Vysvětlivky použitých pojmů

- **plocha (funkce, činnost apod.) nadmístního významu** je plocha (funkce, činnost apod.), která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí nebo více městských částí
- **plocha (funkce, činnost apod.) místního významu** je plocha (funkce, činnost apod.), která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí

- **areály** = souhrn staveb a venkovních ploch, většinou pod společným oplocením, sloužících pro činnost jednoho subjektu či více subjektů společně
- **sloužící pro obsluhu (potřeby) tohoto území** = funkce, činnost apod., která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí
- **nerušící obslužné funkce (nerušící provozy, ostatní nerušící provozy služeb a drobné výroby)** = takové doplňkové funkce k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností či vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem
- **školská zařízení** = jednotlivé stupně zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury sloužící ke vzdělávání
- **kulturní, zdravotnická, sociální zařízení** = zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury
- **zařízení veřejné (komunální) správy** = nekomerční zařízení převážně administrativního charakteru, spojené zejména se správou území (např. městské úřady, úřady městských částí, okresní a krajské úřady)
- **obchodní, administrativní a správní budovy** = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro administrativně obchodní činnosti
- **maloobchod** = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro prodej zboží koncovým uživatelům
- **veřejné ubytování a stravování** = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení poskytující ubytovací a gastronomické služby veřejnosti, např. hotely, motely, příp. penziony
- **ostatní ubytovací zařízení** = byty služební (max.1bj majitele nebo správce zařízení) pohotovostní, majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny, tj. konkretizace forem ostatních ubytovacích zařízení dle §2, odst.c), bod 4 Vyhlášky č.501/2006 Sb. v platném znění
- **rekreace individuální** = rekreace bez poskytování komerčních služeb třetím osobám s přípuštěním staveb a zařízení dle §2, odst.b) Vyhlášky č.501/2006 Sb. v platném znění
- **sportovní a rekreační objekty a plochy** = stavby a zařízení nekomerčního i komerčního občanského vybavení sloužící pro podporu sportu, např. stadiony a venkovní hřiště, tělocvičny a sportovní haly, případně ostatní ubytovací zařízení
- **zařízení drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb** = areály výrob a služeb, které nemají průmyslový charakter a zejména svojí činností a vyvolaným provozem negativně nad míru přípustnou neovlivňují sousední plochy a stavby
- **nezbytná dopravní a technická infrastruktura** = stavby a zařízení dopravního a technického vybavení území, související s užíváním ploch
- **1,5 NP** = objekt s využitelným podkrovím nebo ustupujícím patrem, kdy užitná plocha tohoto patra nepřesáhne 75% plochy přízemí

o) Použité zkratky

MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
MŽP	Ministerstvo životního prostředí ČR
PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR
ZÚR PK	Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
VPS	veřejně prospěšná stavba

VPO	veřejně prospěšné opatření
ÚSES	územní systém ekologické stability
NRBK	nadregionální biokoridor
RBC	regionální biocentrum
RBK	regionální biokoridor
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
ZPF	zemědělský půdní fond
SZ	stavební zákon

p) Poučení

Proti územnímu plánu Újezd vydanému formou opatření obecné povahy nelze dle ustanovení §173 odst.2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může dle ustanovení §173 odst.1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Václav Kalčík
starosta obce

Petr Duffek
1.místostarosta obce