

V. úplná aktualizace územně analytických podkladů 2020 ORP Domažlice
ROZBOR UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

ÚJEZD



Pořizovatel územně analytických podkladů:

Městský úřad Domažlice

odbor výstavby a územního plánování

nám. Míru 1, 344 01 Domažlice

Ing. Jiří Lahoda

Ing. Martina Královcová

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBCI

statut	obec
působnost	obec I. stupně
stavební úřad	Domažlice
katastrální území	Petrovice u Domažlic, Újezd u Domažlic
počet částí	2
rozloha v ha	1102,2
počet obyvatel k 31.12. 2019	429
zařazení dle závislosti	obec závislá na vybavenosti okolních obcí
stav ÚPD	Územní plán Újezd - 2019
další strategické dokumenty	Strategický plán rozvoje obce - ANO Pasport místních komunikací - ANO Komplexní pozemková úprava – ANO, celá obec obec má jinou evidenci veřejně přístupných pozemních komunikací Plán rozvoje vodovodů Plzeňského kraje – ANO Plán rozvoje kanalizací Plzeňského kraje - ANO

HODNOCENÍ VYVÁŽENOSTI VZTAHU ÚZEMNÍCH PODMÍNEK

HOSPODÁŘSKÉ PROSTŘEDÍ

1. širší územní vazby

a) na území ORP Domažlice

- dostupnost hraničního přechodu – nejbližší hraniční přechod Folmava ve vzdálenosti 12 km

- hodnocení 0

b) mimo území ORP Domažlice

- dostupnost krajského města Plzně a hlavního města Prahy silniční dopravou – nejkratší spojení do Plzně je 57 km za 0:56 hod, do Prahy je nejkratší dopravní spojení 152 km za 1:55 hod

- hodnocení +

- dostupnost krajského města Plzně a hlavního města Prahy autobusovou dopravou - do Plzně s přestupem v Domažlicích; do Prahy s přestupem v Domažlicích a v Plzni

- hodnocení 0

- dostupnost krajského města Plzně a hlavního města Prahy vlakovou dopravou – do Plzně pouze v kombinaci s autobusem a s přestupem v Domažlicích; do Prahy pouze v kombinaci s autobusem a s přestupem v Domažlicích

- hodnocení 0

2. prostorové a funkční uspořádání území

- *obce obsluhované, obsluhující, svébytné* - Obec Újezd je obcí obsluhovanou, která je na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, školství, sociální služby, zaměstnání) závislá na Domažlicích.

- ukazatel není hodnocen

- *obce ležící ve funkčně-urbanizovaných územích (obce ve FUA)* - obec leží v dosahu místního pracovištního systému (Domažlic) a jsou zahrnuty do FUA, tzn. obyvatelé mají zvláště silnou vazbu na pracoviště v Domažlicích.

- hodnocení +

10. dopravní a technická infrastruktura včetně její dostupnosti

- *dopravní dostupnost* - obcí prochází silnice III. třídy, která je bezprostředně napojena na silnici I. třídy.

- hodnocení +

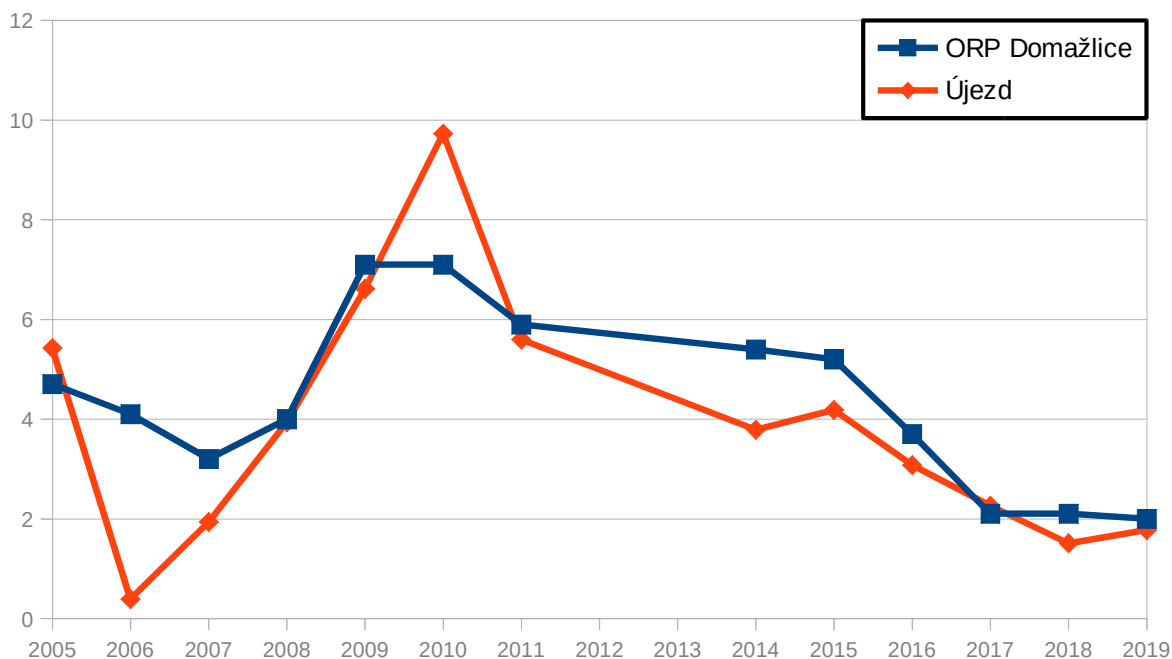
- *technická infrastruktura* - vodovod, kanalizace i veřejné osvětlení vyhovující (část Újezd). V místní části Petrovice dojde k výstavbě ČOV, úpravě kanalizace a rekonstrukci veřejného osvětlení. Vodní zdroje jsou dostačující. Obec je plynofikována.

- hodnocení +

11. ekonomické a hospodářské podmínky

- *vývoj nezaměstnanosti* – převažují hodnoty pod průměrem ORP Domažlice

- hodnocení +

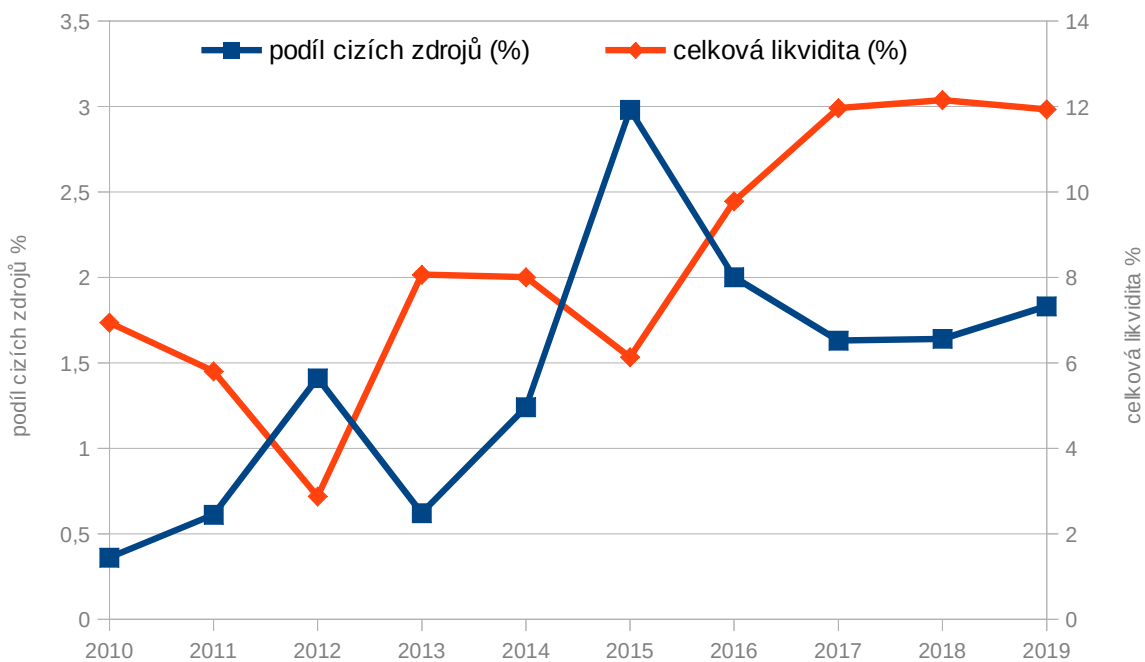


- *daňová výtěžnost* - činí 19,7

- hodnocení +

- *hospodaření obce* - celková likvidita je 11,93 podíl cizích zdrojů k celkovým aktivům je 1,83

- hodnocení +



- dostupnost ploch pro podnikání – obec má dostatek stávajících i nově vymezených ploch
 - hodnocení +

SOCIÁLNÍ PROSTŘEDÍ

3. struktura osídlení

- vývoj počtu obyvatel - stoupající

- hodnocení +

- saldo migrace - stoupající

- hodnocení +

- vývoj přirozeného přírůstku - stoupající

- hodnocení +

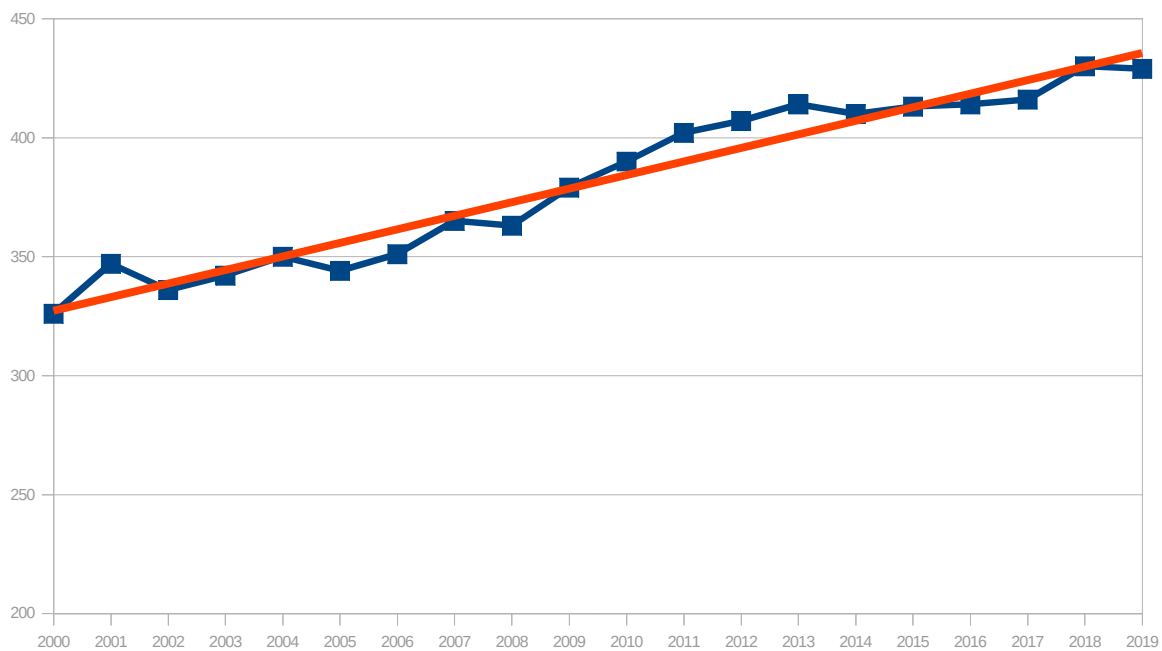
- vývoj indexu stáří ve vztahu k ORP Domažlice - hodnoty se pohybují pod průměrem ORP Domažlice

- hodnocení +

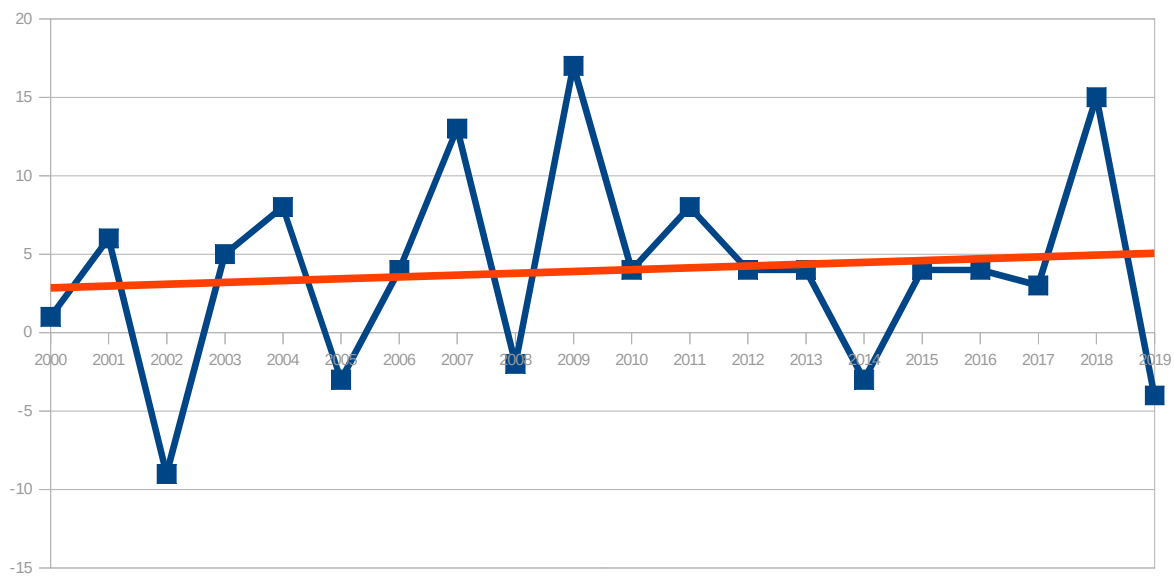
4. sociodemografické podmínky a bydlení

- vývoj počtu obyvatel - stoupající

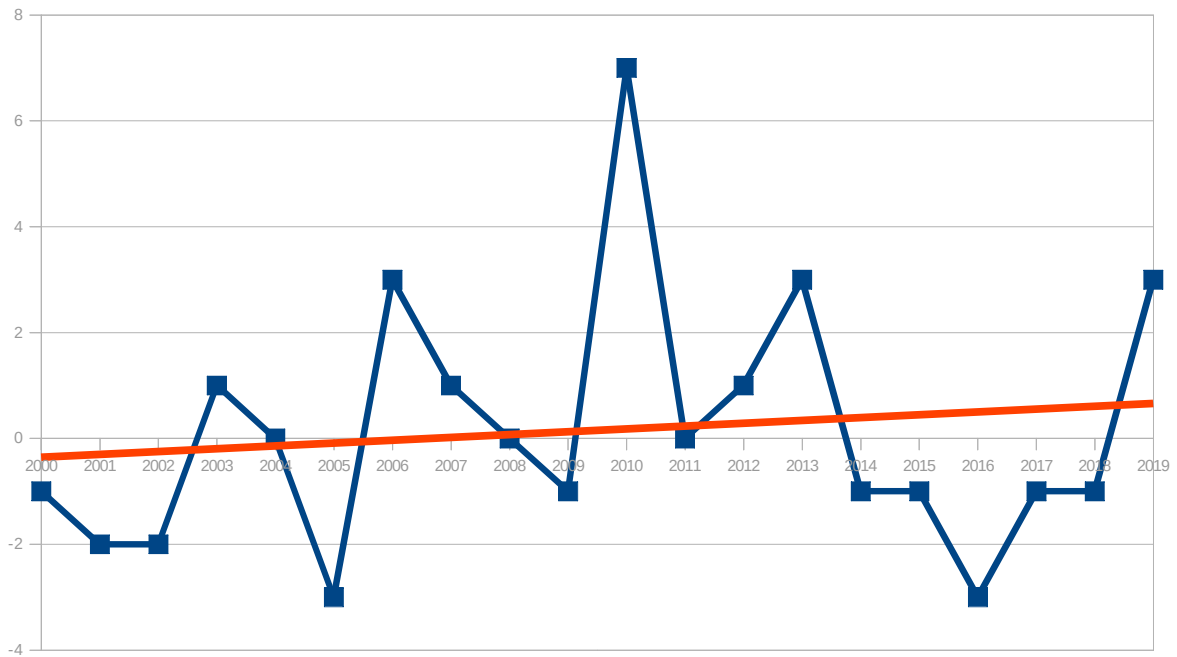
- hodnocení +



- saldo migrace - stoupající
 - hodnocení +

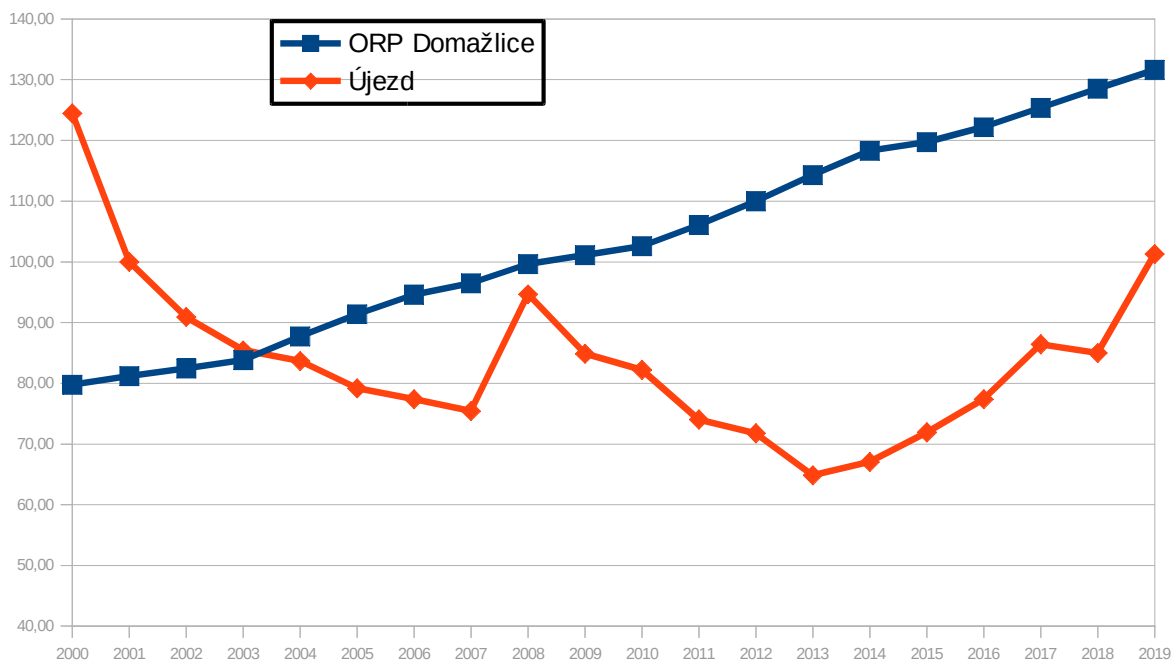


- vývoj přirozeného přírůstku - stoupající
 - hodnocení +



- vývoj indexu stáří ve vztahu k ORP Domažlice - hodnoty se pohybují pod průměrem ORP Domažlice

- hodnocení +



- připravené plochy k bydlení – v obci je dostatek pozemků, ale nejsou zasíťované

- hodnocení +

- vývoj v počtu dokončených bytů - stoupající

- hodnocení +

- rozvoje obce – počet obyvatel i saldo migrace stoupá, počet dokončených bytů je také stoupající. Obec má zpracovaný strategický plán rozvoje obce a rozvíjí se.

- hodnocení +

9. občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství

- občanská vybavenost - obec nemá školské zařízení. V obci se nachází obchod s potravinami, restaurace, kulturní dům, knihovna, dětské hřiště (Újezd i Petrovice) a fotbalové hřiště. V obci působí hasiči, myslivci, sokol, fotbalisté

- hodnocení +

- vhodné prostory pro konání veřejných akcí – obec má vhodné prostory pro konání veřejných akcí

- hodnocení +

10. dopravní a technická infrastruktura včetně její dostupnosti

- dopravní dostupnost - obcí prochází silnice III. třídy, která je bezprostředně napojena na silnici I. třídy.

- hodnocení +

- technická infrastruktura - vodovod, kanalizace i veřejné osvětlení vyhovující (část Újezd). V místní části Petrovice dojde k výstavbě ČOV, úpravě kanalizace a rekonstrukci veřejného osvětlení. Vodní zdroje jsou dostačující. Obec je plynofikována.

- hodnocení +

12. rekreace a cestovní ruch

- turistické cíle - pomník Jana Sladkého Koziny na Hrádku a pamětní síň Jana Sladkého Koziny

- hodnocení +

- veřejná koupaliště - obec nemá koupaliště

- hodnocení -

- cyklotrasa, cyklostezka, naučná stezka - obcí prochází několik turistických tras a cyklostrasa. Na území obce se nachází několik naučných stezek. Obec má dobře zpřístupněné okolí zpevněnými cestami ke krátkodobé rekreaci.

- hodnocení +

- ubytovací zařízení - v obci je možnost ubytování Chodská chalupa na Hrádku

- hodnocení +

13. bezpečnost a ochrana obyvatel

- povodňové riziko – na území obce se nenachází ohrožené objekty jen ohrožující objekty (ČOV Újezd a rybníky na Šnajberku). V místní části Šnajberk se nachází území ohrožené zvláštními povodněmi, které zasahuje do zastavěného území.

- hodnocení -

- zdroje znečištění – zemědělská technika

- hodnocení 0

- stoupající doprava - na silnici I/26 intenzita dopravy od roku 2010 klesla v úseku od křižovatky na Domažlice směr Draženov

- hodnocení 0

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

5. příroda a krajina

- *koeficient ekologické stability* – činí 0,99 (území intenzivně využívané). Výpočet neřeší jednotlivá k.ú., ale území obce jako celek. K.ú. Újezd má více stabilních prvků než k.ú. Petrovice.

- **hodnocení -**

- *přítomnost chráněných území* - na území obce se nachází přírodní park Český les, přírodní památka Louka u Šnajberského rybníka a památný strom Hamerský dub, do nejjihnějšího cípu území zasahuje III. zóna CHKO Český les

- **hodnocení +**

- *prvky rozptýlené a doprovodné zeleně v krajině (RDZ)* - v k.ú. Újezd je RDZ dostatek. V k.ú. Petrovice RDZ ve všech podobách téměř chybí.

- **hodnocení 0**

6. vodní režim a horninové prostředí

- *zranitelná oblast vodního režimu* - k.ú. Petrovice u Domažlic leží ve zranitelné oblasti povrchových vod

- **hodnocení -**

- *ochranné pásmo vodních zdrojů* - není limitující pro další rozvoj obce

- **hodnocení -**

- *záplavové území* - v místní části Újezd – Pila (k.ú. Újezd) je vymezeno území ohrožené zvláštními povodněmi, záplavové území tam zasahuje do zastavěného území

- **hodnocení -**

- *odvodněné území niv* - velká část území niv je odvodněna, část přeměněna na orné plochy

- **hodnocení -**

- *zdroje nerostných surovin* - na území obce nejsou registrované žádné zdroje

- **hodnocení 0**

- *ohrožení těžbou* - obec není ohrožena těžbou

- **hodnocení 0**

- *výskyt poddolovaných území* - poddolované lokality neomezují další rozvoj obce

- **hodnocení 0**

7. kvalita životního prostředí

- *hodnoty radonového rizika* – místní části Újezd – Pila a Hadrovec (k.ú. Újezd) leží v oblasti vysokého radonového rizika včetně obydlí

- **hodnocení -**

- *zdroje znečištění* - na území obce není registrován významný zdroj znečištění

- **hodnocení +**

- *stoupající doprava* - na silnici I/26 intenzita dopravy od roku 2010 klesla v úseku od křižovatky na Domažlice směr Dražňov

- hodnocení 0

8. zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

- třída ochrany dle BPEJ - poměr půd mezi nižší a vyšší třídou ochrany ZPF je téměř vyrovnán

- hodnocení +

- odvodněné pozemky - převažují odvodněné pozemky vyšších tříd ochrany ZPF

- hodnocení +

- ohrožení větrnou erozí – na území se nachází půdní bloky mírně ohrožené a ohrožené větrnou erozí

- hodnocení -

- ohrožení vodní erozí – zemědělská půda je extrémně ohrožena vodní erozí

- hodnocení -

- lesy hospodářské, ochranné a zvláštního určení – 25,8 % rozlohy obce zaujímají lesy

- hodnocení 0

- ohrožení kůrovcem – na území k.ú. se nachází plocha velkého rozsahu vytěžená v rámci kůrovcové kalamity

- hodnocení -

VYHODNOCENÍ VYVÁŽENOSTI ÚZEMNÍCH PODMÍNEK

Výsledná tabulka vyhodnocení vyváženosti jednotlivých oblastí mezi sebou

Název obce	OBLASTI UDRŽITELNÉHO ROZVOJE		
	HOSPODÁŘSKÝ	SOCIÁLNÍ	ŽIVOTNÍ
Újezd	8 +	16 +	5 -

Obec Újezd má vůči ostatním oblastem udržitelného rozvoje slabší oblast životního prostředí. Obec se zaměří na posílení retenční kapacity krajiny a znovuoobnovení funkce niv.

Úkoly k řešení v ÚPD a území

Hodnoty na území obce

Architektonické a urbanistické hodnoty

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

Místní část Újezd

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

Místní část Petrovice

- drobné sakrální stavby - pamětní kříže
- historické jádro sídla jako urbanisticky významný kompoziční prostor

- zemědělská usedlost čp. 24 a 8
- venkovská chalupa čp. 25 a eč. 110 a 111
- brána s překladem u čp. 11

Přírodní hodnoty

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

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

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

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

Zpracovatel územního plánu provede stabilizaci hodnot na území obce. U architektonických a urbanistických hodnot zpracovatel stanoví takové regulativy, které povedou k posílení nebo zachování uvedených hodnot obce.

Přírodní hodnoty zpracovatel vymezení zejména jako plochy přírodní, nezastavitelné, s výjimkou veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury. V případě, že budou přírodní hodnoty zahrnuty do zastavitelných ploch, provede zpracovatel územního plánu náležité odůvodnění a navrhne kompenzační opatření, které eliminuje znehodnocení či poškození konkrétní přírodní hodnoty.

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

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

Při zpracování územního plánu musí být prověřena:

- potřeba ochrany hlavních odvodňovací zařízení a odvodňovacích kanálů a na základě vyhodnocení zpracovatele územního plánu bude ve veřejném zájmu navrženo jejich zrušení – revitalizace

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

Problémy obce, které nelze řešit územně plánovací dokumentací

- pravidelné černé skládky – křižovatka na Hrádek, místní komunikace Újezd – Pila, vjezdy na lesní cesty
- dopravní zátěž těžkou zemědělskou technikou v obou částech obce a hluk z provozu na silnici I/26
- špatný stav místních komunikací a silnice III/19364, na které usilujeme o navrácení obousměrného provozu, a silnice III/19365
- odhlučnění silnice I/26 v úseku u obce Újezd

- v části Petrovice je nutné vybudovat ČOV. V současné době probíhá příprava projektu.
- splavování zeminy při přívalových deštích - při osetí pole kukuřicí nad Petrovicemi k silnici I/22 a nad obecními vrty u Dobré Vody
- problémy s dostatkem pitné vody nastávající při déle trvajícím suchu u povrchové vody části Újezd, kdy do návesních rybníků nepřitéká žádná voda
- potřeba realizace navržených cest v rámci zpracované komplexní pozemkové úpravy