

**ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚNĚJOVICE
2015 – 2020
A ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚNĚJOVICE**

Obec: Obec Únějovice, Únějovice 30, 345 43 Koloveč
IČO: 00572462

Zastoupená starostou: Alois Kroa

Pořizovatel: Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a územního plánování
nám. Míru 1, 344 01 Domažlice, Ing. Martina Královcová – referent

Zpracováno: květen 2021

Územní plán Únějovice vydalo a schválilo zastupitelstvo obce Únějovice dne 12.10.2015 a územní plán Únějovice nabyl účinnosti dne 30.10.2015.

Zpráva o uplatňování územního plánu Únějovice je vypracována podle § 55 odst. 1 až 6 zákona č. 183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon), v rozsahu § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

Obsah:

a) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území;

b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů;

c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem;

d) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona;

e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny;

f) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast;

g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno;

h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu;

i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny;

j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Příloha: Schéma ke zprávě o uplatňování ÚP (celé území, detail)

a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn, na základě kterých byl územní plán vydán (§5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Zastavěné území bylo vymezeno v územním plánu ke dni 18.09.2012.

Územní plán vymezuje stabilizované plochy a plochy změn (zastavitelné plochy). Jedná se o plochy bydlení (individuální v rodinných domech), plochy občanského vybavení (tělovýchovná a sportovní zařízení, plochy pro kulturu a občanské vybavenosti), plochy rekreace (zahrádkové osady), plochy dopravní infrastruktury (plochy silniční), plochy výroby a skladování (zemědělská výroba), plochy veřejných prostranství (s převahou zpevněných ploch), plochy vodní a vodohospodářské, plochy zemědělské (orná půda, pole; trvalý travní porost; trvalý travní porost – neplodná půda; krajinná zeleň) a plochy lesní (plochy lesa). Plochy územních rezerv nejsou vymezeny.

Obec Únějovice je v současné době uceleným zastavěným územím, územní plán se snaží zachovat a posílit tuto skutečnost, proto především nově navržené zastavitelné plochy zaplňují volná místa v zastavěném území obce a posilují tak charakter ucelenosti.

Vymezené zastavitelné plochy v zastavitelném území ÚP Únějovice a jejich využití

Označení plochy	Název plochy	Funkční využití	Výměra (ha)	Využito (ha)	Poznámka
Z1	U Trojice	plochy bydlení	1,38	0	
Z2	Pod Holým vrchem	plochy bydlení	0,24	0	
Z3	Zahrádková osada	plochy rekreace	0,20	0	
Z4	Na dílech	plochy bydlení	0,30	0	
Z5	K borku	plochy bydlení	0,25	0	
Z6	U Unějovského rybníka	plochy bydlení	0,19	0	
Z7	Pod Tereziniým vrchem	plochy bydlení	0,19	0	
Z8	U Merklínky	plochy bydlení	2,19	0	
Z9	Trvalý travní porost	plochy zemědělské TTP	0,21	0	
Celkem			5,15	0	

Územním plánem Únějovice byly zejména vymezeny plochy pro bydlení 4,74 ha. Z těchto vymezených ploch bylo pro bydlení využito 0 ha, tzn. v posuzovaném období nedošlo k zastavění ani jediné lokality. Celkem bylo územním plánem Únějovice vymezeno 5,15 ha zastavitelných ploch. Z těchto ploch bylo využito 0 ha (0 %).

Zpracovatel prověří dosud nevyužitá zastavitelná plochy a náležitě odůvodní potřebu vymezení těchto ploch i v dalším sledovaném období.

Tabulka vývoje počtu obyvatel v obci Únějovice v letech 2015 – 2020.

Počet obyvatel					
1.1.2015	1.1.2016	1.1.2017	1.1.2018	1.1.2019	1.1.2020
100	108	112	114	113	110

Vyhodnocení změn, na základě kterých byl ÚP Únějovice vydán

Po nabytí účinnosti ÚP Únějovice byly zpracovány a nabyly účinnosti:

- Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České Republiky, účinná dnem 02.09.2019, Aktualizace č. 3 (PÚR ČR), účinná od 02.09.2019, a Aktualizace č. 5 PÚR ČR, účinná od 11.09.2020.
- Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK), účinná od 29.09.2018, a Aktualizace č. 4 ZÚR PK, účinná od 24.01.2019.
- IV a V. Úplná aktualizace územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Domažlice 2016 a 2020

b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Obec má vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj území.

Obec Únějovice je vázána na rozvoj městyse Koloveč. Aby mohlo dojít ke zlepšení hospodářské oblasti udržitelného rozvoje je potřeba se zaměřit na rozvoj městyse Koloveč tzn. zlepšit dopravní infrastrukturu a dále dopravní spojení ve směru Domažlice, Klatovy, Staňkov. Obec se ve svém rozvoji zaměří na posílení veřejné infrastruktury, znovuoobnovení retenční funkce údolních niv a revitalizaci vodních toků.

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

Zpracovatel bude obec 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 Konceptci na ochranu před následky sucha pro území České republiky.

Chránit 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:

- drobné sakrální stavby - především kaplička, křížky (pamětní kříže)
- historické jádro obce jako urbanisticky významný kompoziční prostor
- objekt sýpky
- obytné barokní stavení čp. 4
- usedlost čp. 5 s adaptovaným srubem a bránou s překladem
- usedlost čp. 7,8,9, 20
- venkovská chalupa na stavební parcele č. 20 a e.č. 7 a 8

Chránit 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 vymezená 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 podmáčené plochy
- krajinářsky významné kompoziční prvky - aleje, remízy, soliterní stromy, meze - nutno zpřesnit v územně plánovací dokumentaci

c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Územní plán Únějovice je v souladu s Politikou územního rozvoje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3 a 5, účinná dnem 11.09.2020. Území řešené územním plánem Únějovice leží mimo rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti a při tvorbě územního plánu byly respektovány obecně stanovené požadavky z PÚR.

Územní plán je v souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) ve znění aktualizace č. 1 a č. 2. Územní plán není v souladu s Aktualizací č. 4 ZÚR PK. Na území obce bylo v roce 2016 vymezeno záplavové území (Q5-Q20-Q100) včetně aktivní zóny záplavového území (AZZÚ-Q100) na vodním toku Merklínka.

d) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

V území bylo vymezeno 5,15 ha zastavitelných ploch. Tyto plochy za sledované období nebyly využity. Za sledované období nebyl v zastavitelných plochách pro bydlení postaven ani jeden rodinný dům. Ostatní stavby byly realizovány ve stabilizovaných plochách zastavěného území (sklad hasičské a drobné techniky). Vzhledem k vývoji počtu obyvatel a k tomu, že zastavitelné plochy nejsou využívány, by nebylo třeba nové zastavitelné plochy vymezovat.

Problémem pro využití zastavitelných ploch je to, že jsou velkého rozsahu (především Z1 a Z8) bez podmínky zpracování územní studie, bez vymezených veřejných prostranství a dopravní a technické infrastruktury. Využití zastavitelných ploch komplikuje také soukromé vlastnictví pozemků v těchto plochách. Vlastníci v současné době nechtějí pozemky prodat ani na nich stavět. V současnosti je v obci zvýšený zájem o koupi stavebních pozemků, ale naráží se na výše uvedené problémy.

e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny

Na základě požadavku obce na pořízení změny č. 1 ÚP Únějovice, která by měla vyřešit problémy se stávajícím využíváním zastavitelných ploch.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚNĚJOVICE

A) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Požadavky vyplývající ze schválené Politiky územního rozvoje ČR (dále PÚR ČR), resp. z Aktualizace č. 5 vydané v roce 2020

PÚR ČR nemá na zpracování územního plánu žádné konkrétní požadavky, omezení ani doporučení. Obec Únějovice a celé její správní území leží mimo rozvojové a specifické oblasti a osy a mimo trasy dopravní a technické infrastruktury vymezené v PÚR ČR.

Pro zajištění udržitelného rozvoje území PÚR ČR stanovila republikové priority, které je nutno v územně plánovací dokumentaci respektovat. Jedná se zejména o:

priorita 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.

priorita 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 půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování 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.

priorita 20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro 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.

priorita 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.

priorita 26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

priorita 27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možností, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro

rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

priorita 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.

priorita 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.

Požadavky plynoucí ze schválených Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) vydané dne 02.09.2008, ve znění Aktualizace č. 1 ZÚR PK, účinné od 01.04.2014, ve znění Aktualizace č. 2 ZÚR PK, účinné od 29.09.2018, a ve znění Aktualizace č. 4 ZÚR PK, účinné od 24.01.2019.

Při návrhu ÚP je potřeba respektovat vymezené koridory dopravní a technické infrastruktury a dále kapitoly ze ZÚR PK 2.2.1. o prostorovém uspořádání - rozvoj sídelní struktury, 2.2.4. o ochraně krajinných hodnot, 2.2.5. Protipovodňová ochrana (na území obce Únějovice je vymezené záplavové území), 2.2.7. Limity využití území, 4.2.8. SON8 Specifická oblast Kolovečsko (vymezení bylo provedeno i na území obce Únějovice), 5.5.3. Úkoly pro územní plánování obcí, 9.4. Ochrana a využití přírody a krajiny a 9.5. Protipovodňová ochrana.

Požadavky vyplývající z ÚAP

Obec má vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj území.

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 vymeze zejména jako plochy přírodní, nezastavitelné, s výjimkou veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury. V případě, že budou přírodní hodnoty zahrnuty kompenzační opatření, které eliminuje znehodnocení či poškození konkrétní přírodní hodnoty.

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

1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Požadavky z PÚR ČR

Zpracovatel územního plánu se v souladu s republikovými prioritami zaměří na nevhodné využití či opuštěné prostory v rámci zastavěného území a formou přestavby či asanace navrhne nový vhodný způsob využití ploch. Hospodárné využívání zastavěného území včetně zajištění nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. Vytvořit územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména pro

umístování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací dokumentace omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. 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.

Požadavky plynoucí ze schválených Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) vydané dne 02.09.2008, ve znění Aktualizace č. 1 ZÚR PK, účinné od 01.04.2014, ve znění Aktualizace č. 2 ZÚR PK, účinné od 29.09.2018, a ve znění Aktualizace č. 4 ZÚR PK, účinné od 24.01.2019.

Požadavky na urbanistickou koncepci ze ZÚR PK jsou obsaženy v kapitole 2. *Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v PÚR ČR.*

Zpracovatel územního plánu se zejména zaměří na tyto body:

- výstavbu v obci usměřňovat s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice, vytvářejících prostorově-sociální segregaci s negativními vlivy na soudržnost obyvatel území;
- k vymezení nových rozvojových ploch na pozemcích, které jsou součástí ZPF, přistupovat až po využití vnitřních rezerv sídel, areálů „brownfields“ a intenzifikaci využití stávajících podnikatelských areálů;
- racionálním využitím území minimalizovat negativní dopady hospodářského rozvoje, zejména na životní prostředí;
- při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny;
- minimalizovat nebo zcela vyloučit novou výstavbu v inundačních územích vodních toků a v záplavových územích, především v aktivních zónách
- vytvářet podmínky pro spojitost a funkčnost ÚSES a jeho návaznost na sousedící území.

Požadavky z ÚAP

Zpracovatel bude obec 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.

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:

- drobné sakrální stavby - především kaplička, křížky (pamětní kříže)
- historické jádro obce jako urbanisticky významný kompoziční prostor
- objekt sýpky
- obytné barokní stavení čp. 4

- usedlost čp. 5 s adaptovaným srubem a bránou s překladem
- usedlost čp. 7,8,9, 20
- venkovská chalupa na stavební parcele č. 20 a eč. 7 a 8

Požadavky na změny v území

Zpracovatel provede aktualizaci zastavěného území a prověří potřebu všech stávajících zastavitelných ploch ve vztahu k jejich využití za sledované období. Zpracovatel prověří vymezení zastavitelných ploch v záplavovém území a tyto plochy bude minimalizovat nebo zcela vyloučit novou výstavbu v záplavových územích, především v aktivních zónách. Zpracovatel dále prověří podmínky prostorového využití území v jednotlivých plochách, především s důrazem na stávající stabilizované plochy. Pro výstavbu v jednotlivých zastavitelných plochách zpracovatel prověří možnost stanovení etapizace za účelem systematického obsazování jednotlivých lokalit, respektive etapizaci realizace komunikací, technické infrastruktury a veřejných prostranství v souvislosti s uskutečňováním záměrů v jednotlivých lokalitách, případně u velkých lokalit zváží podmínění výstavby územní studií. Přístupové komunikace do jednotlivých zastavitelných lokalit budou splňovat podmínky pro přístup Integrovaného záchranného systému (IZS) dle platných norem. Dále je třeba respektovat zpracované plány společných zařízení schválených pozemkových úprav.

Případné nové zastavitelné plochy budou urbanisticky vhodně zakomponovány do sídla tak, aby nevytvářely charakter satelitního bydlení a zároveň byly podmíněně napojitelné na kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství.

Zpracovatel ve své koncepci popíše a stanoví druh a charakter staveb, které jsou v jednotlivých funkčních plochách přípustné, případně stanoví podmínky pro jejich umístění. Zejména ve stávajících lokalitách stanoví podmínky s ohledem na charakter stávající zástavby. Dále zpracovatel územního plánu stanoví intenzity využití v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití, tzn. že bude stanovena míra využití těchto kategorií (např. hlavní využití bude splněno v intenzitě 50-100% objektů). Zpracovatel stanoví urbanistické podmínky pro umístění staveb (např. velikost pozemků pro umístění staveb pro bydlení a rekreaci, možnost umístit více rodinných domů na jednom pozemku. Dále možnost resp. nemožnost umístění objektů bydlení a rekreace v tzv. druhé řadě apod.).

Zpracovatel při použití zákonem nedefinovaných pojmů (např. chov drobného zvířectva, zájmový chov zvířat, nerušící výroba, drobné stavby, služba mající charakter výroby apod.) v odůvodnění jednotlivé pojmy jednoznačně vysvětlí.

Požadavky do zadání změny č. 1

- 1 - požadavek na plochu přestavby změnou využití stávající plochy zemědělské výroby na plochu bydlení - dle příloženého schématu
- 2 - požadavek na vymezení plochy bydlení na okraji obce – dle příloženého schématu
- 3 - požadavek na vymezení plochy bydlení v zastavěném území obce v návaznosti na stávající zástavbu - dle příloženého schématu
- 4 - plocha návratu ze zastavitelné plochy do původního využití - dle příloženého schématu

2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

Nové zastavitelné plochy bydlení budou napojeny na kapacitně odpovídající síť komunikací a veřejných prostranství, přičemž zpracovatel navrhne způsob a podmínky napojení zastavitelných ploch. Zastavitelné plochy budou dopravně napojeny z navržených komunikací, budou-li komunikace navrženy. Nové záměry budou napojeny na síť a řady samostatnými přípojkami. Bude provedena aktualizace koncepce odkanalizování obce.

3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Vymezit místa krajinného rázu a zajistit ochranu cenných partií krajiny. V územním plánu je nutné zabezpečit ochranu krajinných typů, jejichž typové charakteristiky jsou součástí ochrany krajinného rázu a které dokládají vývojovou stopu v území.

Stabilizovat a chránit funkční nivy. V nivách omezit výstavbu, prověřit možnosti revitalizace vodních toků v nivách a zpomalit odtok povrchových vod z území. Zorněné nivy v bezprostředním okolí vodotečí navrátit do ploch trvalých travních porostů nebo vymezit dostatečně široké pásy trvalých travních porostů, které budou určeny pro rozliv vod při zvýšených průtocích, zvyšování a podpora retenčních schopností krajiny.

Prověřit a zapracovat lokální systém ekologické stability z Generelu ÚSES ve vztahu k nové metodice vymezení ÚSES, zejména na vazbu na pozemkové úpravy, řešení návaznosti s okolním územím sousedních obcí a zajištění souladu s řešením nadřazené územně plánovací dokumentace (tj. ZÚR). Zajistit prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy a stabilizace ekologické funkce krajiny.

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 vymezená 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 podmáčené plochy
- krajinářsky významné kompoziční prvky - aleje, remízy, solitérní stromy, meze - nutno zpřesnit v územně plánovací dokumentaci

Zpracovatel prověří potřebu ochrany odvodňovacích 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. Požadavek navazuje na Koncepci na ochranu před následky sucha pro území České republiky.

B) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Zpracovatel územního plánu prověří potřebu vymezení ploch územních rezerv.

C) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Zpracovatel případně navrhne VPS a VPO vyplývající z návrhu dopravní a technické infrastruktury, potřeb ochrany území obce, případně protipovodňových opatření či opatření prokazatelně sloužící veřejnému zájmu.

D) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Zadání změny č. 1 územního plánu nepředpokládá vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno regulačním plánem nebo uzavřením dohody o parcelaci. Zpracovatel zvaží u velkých zastavitelných lokalit zpracování územní studie.

E) případný požadavek na zpracování variant řešení

Z aktualizací PÚR ČR, ZÚR Plzeňského kraje, ÚAP ORP Domažlice ani jiných požadavků nevyplývá potřeba zpracování variantních řešení.

F) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Bude dodržen obsah členění územního plánu podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. (případně dle novelizace) pokud není dále uvedeno jinak. Do jednotlivých bodů odůvodnění budou začleněny požadavky dle § 53 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona (případně dle novelizace) a požadavky plynoucí ze zákona č. 500/2004 Sb. Správního řádu.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Při vymezení ploch budou odchylky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území náležitě v odůvodnění územního plánu zdůvodněny.

ÚP bude zpracován digitálně v měřítku katastrální mapy. Digitální zpracování a odevzdání ÚP bude ve vektorové podobě formátu ESRI SHP popř. DGN, DXF či DWG. Součástí digitálního zpracování bude dokumentace k datům (metadata) obsahující popis obsahu jednotlivých souborů, zejména pak význam názvů souborů a jejich výklad obsahu sloupců či atributů (použité číselníky). Z popisů dat musí být jasný jejich význam, zdroj dat, autor a jejich stáří. Konečné podoby výkresů změny ÚP budou minimálně v kvalitě 300 DPI (nezamčený dokument formát PDF nebo JPG nebo TIF nebo PNG).

Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad S-JTSK.

Návrh změny č. 1 ÚP bude ke společnému jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem odevzdán ve dvou vyhotoveních – obec a pro pořizovatele (odbor výstavby a územního plánování Domažlice). Rovněž pro účely veřejného projednání a pro další opakovaná projednání budou připravena vždy dvě vyhotovení – pro obec a pro pořizovatele (odbor výstavby a územního plánování Domažlice) a současně vždy ve formátu .pdf. Výsledná podoba návrhu změny ÚP č. 1 bude předložena ke schválení zastupitelstvu ve čtyřech vyhotoveních (Obec Únějovice, MěÚ Domažlice - odbor výstavby a územního plánování, Krajský úřad Plzeňského kraje – odbor regionálního rozvoje, Stavební úřad Staňkov). Výsledný dokument bude odevzdán spolu s datovým nosičem.

Po vydání změny č. 1 ÚP Únějovice bude dodáno **úplné znění** územního plánu v tomto rozsahu:

- kompletní výroková část (textová a grafická) opatřená záznamem o účinnosti
- odůvodnění územního plánu – pouze koordinační výkres ÚP Únějovice **v úplném znění** po vydání změny č. 1 Územního plánu Únějovice
- **úplné znění** po změně č. 1 Územního plánu Únějovice bude dodáno ve čtyřech výtiscích a elektronické formě viz výše.

G) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Požadavky k prověření uvedené v zadání změny Územního plánu Únějovice nemůže mít vliv na soustavu chráněných území NATURA 2000 (evropsky významných území) ani ptačích oblastí.

Pořizovatel nepředpokládá uplatnění požadavku na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. V případě uplatnění požadavku bude tento požadavek zpracován. Pořizovatel dále nepředpokládá zpracování vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území.

f) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Viz. kapitola G.

g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Není požadováno zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu.

h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Změny, které mají být řešeny v rámci změny územního plánu Únějovice, neovlivňují podstatně koncepci rozvoje obce a nevyžadují zpracování nového územního plánu.

i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

Žádné požadavky nebyly ve vyhodnocování ÚP Únějovice zjištěny.

j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje se nevydávají.