

ÚZEMNÍ PLÁN CHODSKÝ ÚJEZD

Návrh zadání



Zpracováno podle ustanovení § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a ustanovení § 11 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění

Pořizovatel: Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování
- „úřad územního plánování“, Hornická 1695, 347 01 Tachov,
zastoupený Ing. Františkem Svobodou, vedoucím odboru

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Chodský Újezd

Zpracoval: MěÚ Tachov, odbor výstavby a územního plánování
– Ludmila Rolková – oprávněná úřední osoba pro územně plánovací činnost
ve spolupráci s určeným zastupitelem p. Ing. Jiřím Dufkou, starostou obce

Návrh zadání je určený k projednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi, krajským úřadem a veřejností.

Datum: prosinec 2016

OBSAH:

I. Úvod: Důvody pro pořízení územního plánu, identifikační údaje, řešené území

II. Požadavky na zpracování návrhu ÚP Chodský Újezd:

a) základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

a.1) upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR ČR“), schválené vládou ČR dne 20. 07. 2009, usnesení vlády č. 929, ve znění Aktualizace č.1 ze dne 15.4.2015, usn.č. 276

a.2) upřesnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje 2008 (dále jen „ZÚR PK“), vydaných zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 02. 09. 2008, usnesením č. 834/08 a Aktualizace č. 1 s účinností od 1. 4. 2014 a další ÚPD vydané krajem

a.3) upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP ORP Tachov 3. aktualizace 2014

a.4) upřesnění požadavků obce, dotčených orgánů a veřejnosti, problémů k řešení ze stávajícího platného územního plánu obce Chodský Újezd (dále jen ÚPO Chodský Újezd)

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

b.1) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

b.2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

b.3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

b.4) další požadavky (obcí, dotčených orgánů, veřejnosti apod.)

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

c.1) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

c.2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

c.3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

c.4) další požadavky (obcí, dotčených orgánů, veřejnosti apod.)

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

d.1) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

d.2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

d.3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

d.4) další požadavky (obcí, dotčených orgánů, veřejnosti apod.)

e) požadavky na zpracování variant řešení

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu ÚP a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

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

I. ÚVOD: Důvody pro pořízení územního plánu, identifikační údaje, řešené území

O pořízení územního plánu (ÚP) Chodský Újezd rozhodlo zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 6.4.2016, usnesení č. 17/2016, bod. 434.

Dále rozhodlo, že pořizovatelem ÚP na základě žádosti obce ze dne 14.4.2016 je Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování – „úřad územního plánování“. Určeným zastupitelem obce pro spolupráci s pořizovatelem pověřen pan Ing. Jiří Dufka, starosta obce Chodský Újezd.

Důvodem pro pořízení ÚP Chodský Újezd je nahrazení stávajícího územního plánu obce z roku 2002 (včetně 6 změn), novým ÚP, zpracovaným podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění a podle prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Hlavní cíle rozvoje území obce budou vycházet z urbanistické koncepce, schválené ve stávajícím platném územním plánu a jeho změnách. V rámci trvale udržitelného rozvoje bude i nadále stěžejní přiměřená urbanizace řešeného území tak, aby byly využívány pouze vhodné plochy pro další rozvoj, které bezprostředně navazují na zastavěné území obce nebo se jedná o využití proluk v zastavěném území či ploch původní zástavby.

Těžištěm rozvojových ploch by měly zůstat plochy smíšené obytné (dle § 8 vyhlášky č.501/2006 Sb.) a posílení ekologické stability území.

Správní území obce Chodský Újezd zahrnuje katastrální území Chodský Újezd (560910), Dolní Jadruž (629201), Horní Jadruž (652288), Nahý Újezdec (701246), Neblažov (652300), Štokov (652318), Žďár u Tachova (637009).

Území obce má celkovou rozlohu 6 477,7 ha s počtem obyvatel 761 ku dni 31.12.2014.

Obec Chodský Újezd leží v Plzeňském kraji, v okrese Tachov, cca 8 km západně od města Planá, cca 9 km severně od města Tachov a dále sousedí s obcí Halže, Ctiboř, Lom u Tachova, Brod nad Tichou, Chodová Planá, Zadní Chodov, Broumov a státní hranicí se Spolkovou republikou Německo. Území obce je v nadmořské výšce od 571 m n. m. do 720 m n. m..

Území se nachází ve specifické oblasti nadmístního významu SON1 – Specifická oblast Český les, v Přírodním parku Český les, část v CHKO Český les, součástí také maloplošná zvláště chráněná území atd.

II. Požadavky na zpracování návrhu ÚP Chodský Újezd:

a) základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury:

Územní plán vymezí obecné podmínky na využívání území, ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, podmínky pro využívání zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, ploch územních rezerv a stanoví podmínky pro ochranu nezastavěného území.

a.1) upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR ČR“), schválené vládou ČR dne 20. 07. 2009, usnesení vlády č. 929, ve znění Aktualizace č. 1 PÚR ČR ze dne 15.4.2015, usnesení č. 276:

Řešené území nenáleží do žádné rozvojové oblasti, osy republikového významu či specifické oblasti, území nezasahuje žádný koridor ani plocha dopravní a technické infrastruktury republikového významu. V případě řešené obce nedochází k rozporům se současným vymezením v ZÚR.

Do územního plánu budou zapracovány republikové priority územního plánování, zejména body:

- (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
- (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.
- (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
- (18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.
- (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.
- (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 ostatní volné krajiny a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru 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.
- (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.

- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo)
- (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny,..
- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území i obyvatelstva před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy, eroze, sucho apod.), s cílem minimalizovat rozsah škod. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativu k umělé akumulaci vod.
- (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.

a.2) upřesnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje 2008 (dále jen „ZÚR PK“), vydaných zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 02. 09. 2008, usnesením č. 834/08 a Aktualizace č. 1 ZÚR PK, s účinností od 1. 4. 2014 a další ÚPD vydané krajem:

Podle ÚPD vydané krajem se řešené území nachází v **rozvojové specifické oblasti nadmístního významu SON1 Český les (bod 4.2.1).**

Centrální část řešeného území se nachází v **Přírodním parku Český les**, západní část je součástí **CHKO Český les**.

Územím prochází v jeho západní části **nadregionální biokoridor K52 Kladská – Diana - Čerchov** (včetně ochranného pásma) a od severozápadu k jihovýchodu prochází řešeným územím **regionální biocentra 1608, 1121, 1615, 1105, biokoridory RK1038, RK1039, RK 1040, RK1041, RK 2020.**

V území se nachází několik **ochranných pásem vodního zdroje**. V území vyhlášeno záplavové území Hamerského potoka. Do severní části zasahuje **chráněné ložiskové území a poddolované území**. Sídlo Horní Jadruž a Chodský Újezd mají vyhlášenou **vesnickou památkovou zónu**. Územní plán bude také respektovat **koridor VVN elektrického vedení – zdvojení vedení 110 kV Tachov – Drmoul (čl. 5.4.1. -VPS E15)**, který je veden územím ve směru zhruba sever jih. Dále koridor pro krajskou silniční síť – silnice II/201 – rekonstrukce přivaděče k hraničnímu přechodu Broumov – Mähřing s obchvaty sídel (čl. 5.2.3.) V území se nachází také několik **maloplošných zvláště chráněných území**: přírodní rezervace Tišina, přírodní rezervace Bučina u Žďáru, přírodní památka Louky u Prostředního Žďáru, přírodní památka Žďár u Chodského Újezdu.

Pro řešené území jsou v ZÚR PK po aktualizaci č. 1 stanoveny zejména tyto požadavky:

4.2. Specifické oblasti nadmístního významu

čl. 4.2.1. – SON1 Specifická oblast Český les:

A) kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území

- Posilovat sídelní funkci s ohledem na místní možnosti včetně posílení infrastruktury, zejména rekreační vybavenosti a dopravní propojení navazující na zvýšení prostupnosti hranice se SRN.
- Při rozvoji podnikatelských aktivit preferovat charakter specifické oblasti a potřeby zachování podmínek kvalitního životního prostředí.
- Vytvářet územní podmínky pro zařízení zimní rekreace i mimo hlavní střediska.
- Vytvářet územní předpoklady pro rozvíjení systému přeshraniční dopravy, pěších a cyklistických tras.

B) Úkoly pro územní plánování obcí

- Vytvářet územní předpoklady pro komplexní stabilizaci a posílení sídelní struktury regionu.

- Rozšiřovat plochy pro bydlení včetně přiměřeného rozvoje druhého bydlení (s ohledem na rekreační zatížení území).
- Vytvářet podmínky pro lokalizaci podnikatelských aktivit opírajících se o tradiční obory podnikání a služby při minimálních negativních dopadech na životní prostředí a posílení soudržnosti obyvatel území.
- Koordinovat územně plánovací činnost příhraničních obcí a územní rozvoj oblasti s německou stranou.
- Do územních plánů zapracovat záměry mezinárodního, republikového a nadmístního významu v souladu s kapitolou 5.

5. Plochy a koridory nadmístního významu

čl. 5.2.3. Krajská silniční síť – silnice II. a III. třídy

Zpřesnit a vymezit plochy a koridory:

- II/201 - Zvíkovec – Kralovice – Manětín – Konstantinovy Lázně – Planá – Broumov*
 - rekonstrukce přivaděče k hraničnímu přechodu Broumov - Mähring s obchvaty sídel

čl. 5.4.1. Zásobování elektřinou

Zpřesnit a vymezit plochy a koridory:

- zdvojení vedení 110 kV Tachov – Drmoul (VPS E15)

5.5. Územní systém ekologické stability

5.5.3. Úkoly pro územní plánování obcí

V územních plánech je nutné zpřesnit území vymezených částí regionálního a nadregionálního ÚSES. Řešení územních plánů musí vytvářet podmínky pro spojitost a funkčnost ÚSES a jeho návaznost na sousedící území. Na skladebné části ÚSES vyšších úrovní navazuje ÚSES lokální úrovně pro jednotlivé obce a města.

6.1. Ochrana přírody

Do územních plánů je nutné zapracovat vyhlášená ZCHÚ včetně jejich zonace a ochranných pásem, včetně návrhů na rozšíření stávajících ZCHÚ a návrhů na nová ZCHÚ. Stejně tak je nutno do územních plánů zapracovat území soustavy NATURA 2000 - ptačí oblasti a evropsky významné lokality.

Maloplošná zvláště chráněná území a území evropsky významných lokalit soustavy NATURA 2000 je nutno hájit před negativními zásahy do jejich území a minimalizovat zásahy do jejich ochranných pásem. U velkoplošných zvláště chráněných území je nezbytné dosáhnout souladu mezi potřebami hospodářského využití, rozvoje osídlení, rozvoje turistiky a cestovního ruchu a potřebami ochrany přírody.

V územních plánech je nutné zpřesnit vymezení skladebných částí regionálního a nadregionálního ÚSES. V územních plánech vytvářet podmínky pro spojitost a funkčnost ÚSES a jeho návaznost na sousedící území. Na skladebné části ÚSES vyšších úrovní navazuje ÚSES lokální úrovně pro jednotlivé obce a města.

6.3. Ochrana památek

V územních plánech je nutné respektovat zásady ochrany kulturních památek a podmínky ochrany památkově chráněných území (památkové rezervace, památkové zóny, ochranná pásma památek a území s archeologickými nálezy).

Dále je nutno respektovat zásady ochrany urbanistických hodnot území, prostorové uspořádání krajiny a sídel, chránit historický půdorys sídel, v návaznosti na hodnotné soubory staveb respektovat charakter zástavby.

7. Stanovení cílových charakteristik krajiny

Cílové charakteristiky krajiny: jednotlivé složky krajiny jsou samostatně stanoveny a chráněny příslušnými složkovými zákony, stejně jako cílové charakteristiky kulturně historické.

Mimo tuto ochranu zůstávají komplexní hodnoty krajiny ve smyslu Evropské úmluvy o krajině, tedy tak, jak jsou vnímány populací. Tyto hodnoty jsou u nás chráněny jako krajinný ráz.

Cílové krajinné charakteristiky Plzeňského kraje jsou jednak charakteristiky krajinných typů, jednak individuální charakteristiky v nadhledech pohledově propojených (supervizuálních) krajinných prostorů – krajinných oblastí.

Ochrana cílových charakteristik krajin Plzeňska se opírá o zásady diferencované územní péče o krajinu:

- v krajinných typech rybníčních soustav je cílem ochrana stávajících malých, příp. výstavba nových vodních nádrží s mokřinami a vzrostlými břehovými porosty, s tradičním chovem ryb,
- v územích jednotlivých ohraničených krajinných oblastí je cílem uchování dochovaných, případně dotvoření narušených siluet;

8.1. Veřejně prospěšné stavby

8.1.3. Silnice II. třídy

- SD201/02 - rekonstrukce přivaděče k hraničnímu přechodu Broumov - Mähring s obchvaty sídel.

8.1.6. Zásobování elektřinou

- E15 - zdvojení vedení 110 kV Tachov - Drmoul

8.2. Veřejně prospěšná opatření

8.2.1. Založení skladebných částí územního systému ekologické stability (ÚSES)

V územních plánech zpřesnit vymezení skladebných částí nadregionálního a regionálního ÚSES a nefunkční části vymezit jako veřejně prospěšná opatření.

9.3. Technická infrastruktura

Do územních plánů obcí je nutné zapracovat záměry mezinárodního, republikového a nadmístního významu v souladu s kapitolami 5.3. a 5.4. včetně dalších záměrů, které jsou stanovené platným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

9.4. Ochrana a využití přírody a krajiny

V územních plánech zpřesnit vymezení skladebných částí nadregionálního a regionálního ÚSES a vymezit skladebné části lokálního ÚSES.

Zabezpečit územní podmínky pro přiměřenou ochranu a dotváření krajiny a její rázovitosti na místní úrovni. Respektovat a rozpracovat návrhy na tvorbu a ochranu krajiny regionálního významu.

Navrhovat vhodná opatření pro snížení erozní ohroženosti zemědělské půdy.

a.3) upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP ORP Tachov 3. aktualizace 2014, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

- respektovat limity a záměry v území (podkladem data z ÚAP ORP Tachov, doplňující průzkumy a rozborů zpracované projektantem)

1/ požadavky na urbanistickou koncepci:

- vymezit zastavěné území obce, zastavitelné plochy a proluky pro potřeby udržitelného rozvoje obce
- vymezit jednotlivé veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření (veřejná prostranství, dopravní infrastruktura)
- vymezit plochy nezastavitelné, s výjimkou přilehlých zahrad a ostatních funkcí slučitelných s funkcí zahrady
- stanovit podmínky využití jednotlivých funkčních ploch a podmínky pro plošné a prostorové uspořádání, pro rozvojové lokality s rozdílným způsobem využití stanovit podmínky hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřipustného využití
- vytvořit podmínky pro ochranu urbanistických hodnot v území a ochranu významné architektury (památková zóna a region lidové architektury) dle aktuálního seznamu NPÚ
- nenarušovat pohledy na sídla nevhodnými dominantami, stanovit podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu v území
- převzít a prověřit zastavitelné plochy z platné ÚPD - především pro bydlení (s ohledem na velikost, demografický vývoj a potřeby obce) včetně rozvoje druhého bydlení, plochy pro drobnou výrobu a služby jako doplněk k bydlení (tradiční obory podnikání s minimálními dopady na ŽP a soudržnost obyvatel), plochy pro občanskou vybavenost (prodejna, klubovna apod.) a dále řešit plochy občanského vybavení – pro kulturní a sportovní aktivity (dětské hřiště, sportoviště)
- možnost návrhu jiných ploch a dle potřeby tyto plochy vymezit (např. pro rozvoj cestovního ruchu, turistiky, přeshraniční dopravy, domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou)
- umístit návrhové plochy mimo nejkvalitnější třídy půdy
- zpřístupnit návrhové plochy (veřejná prostranství)
- 2/ požadavky na koncepci veřejné infrastruktury:
- prověřit koncepci technické infrastruktury – zásobování vodou, kanalizace, ČOV
- prověřit záměry rozvojových ploch z hlediska ochrany ZPF, PUPFL, střetu s ochrannými pásmy technické infrastruktury, pásmem hygienické ochrany vodních zdrojů
- posoudit kapacity zařízení a rozvodů technických sítí v závislosti na potřebu vymezených ploch, příp. navrženy jejich úpravy
- prověřit zásobování nových ploch požární vodou
- přístupové komunikace u nových ploch musí splňovat podmínky pro příjezd a přístup požární techniky
- prověřit koncepci nakládání s odpady, sběrný dvůr apod.
- prověřit stav komunikací, řešit chybějící chodníky, cestní síť pro zajištění průchodnosti krajiny, pěší, cyklistické trasy a cyklostezky v území
- prověřit stav veřejných prostranství
- respektovat limity a záměry MO ČR, zejména jev 081, 082, 103
- 3/ přírodní hodnoty, krajina
- prověřit navrhované záměry z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny CHKO Český les
- upřesnit prvky ÚSES
- zvýšit koeficient ekologické stability, podíl trvalých travních porostů v neurbanizovaném území
- zvýšit podíl krajinné zeleně (aleje, remízky, meze) zejména u vodních toků a cest v krajině
- navrhnout ochranu před místními záplavami
- navrhnout využití nevyužitých zemědělských areálů či zchátralých zemědělských areálů
- zvýšit podíl vodních ploch
- prověřit současné využití pozemků v rozporu s využitím dle evidence katastru nemovitostí
- respektovat dokončené pozemkové úpravy, zejména plány společných zařízení a součinnost s probíhajícími pozemkovými úpravami

a.4) upřesnění požadavků obce, dotčených orgánů a veřejnosti, problémů k řešení ze stávajícího platného územního plánu obce Chodský Újezd (dále jen ÚPO Chodský Újezd)

- možnost návrhu jiných ploch (rozvoj cestovního ruchu, turistiky, přeshraniční dopravy, domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou) a prověřit již vymezené z platné ÚPD a požadavků vlastníků - plochy rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, smíšené obytné vč. obytné rekreační, dopravní a technické infrastruktury, výroby a skladování (VD, VZ), vodní a vodohospodářské a doplnit o řešení nezastavěného území.

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

b.1) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

- nejsou stanoveny

b.2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

- nejsou stanoveny

b.3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

- nejsou požadovány

b.4) další požadavky (obcí, dotčených orgánů, veřejnosti apod.)

- nejsou požadovány

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

c.1) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

- nejsou stanoveny

c.2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

- respektovat plochy a koridory pro silnici II/201 – rekonstrukce přivaděče k hraničnímu přechodu a zásobování elektřinou – E15 pro zdvojení vedení VVN 110 kV

c.3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

- plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření přednostně umístit na pozemcích ve vlastnictví obce, nebo státu, vymezit uplatnění vyvlastnění či předkupního práva, pokud jejich potřeba vyplývá z návrhu ploch a koridorů,
- asanace v řešeném území se nepředpokládají

c.4) další požadavky (obcí, dotčených orgánů, veřejnosti apod.)

- nejsou uplatněny

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

d.1) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

- nejsou uplatněny

d.2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

- nejsou uplatněny

d.3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

- pořizovatel nepředpokládá vymezení ploch a koridorů, pro které by měly být podmínky pro rozhodování v území stanoveny regulačním plánem, nebo že bude vyžadováno prověření změn územní studií či dohodou o parcelaci, pokud jejich potřebu nenavrhnou projektant, a to zejména v případech kde by byla vymezena zastavitelná plocha větší než dva hektary (regulační plán), v případě studií zejména pro plochy větší než pět hektarů či vazby na okolí, pak je nutné stanovit lhůtu pro pořízení studie, její schválení a vložení dat

do územně plánovací činnosti

e) požadavky na zpracování variant řešení

- e.1) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje
 - nejsou uplatněny
- e.2) upřesnění požadavků vyplývajících z ÚPD kraje
 - nejsou uplatněny.
- e.3) upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP, ÚPO Chodský Újezd
 - pořizovatel nepředpokládá, že pro navrhované využití ploch bude nutné požadovat zpracování variantního řešení. Pokud dotčené orgány ve svém stanovisku k návrhu tohoto zadání neuplatní požadavek na posouzení ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí a pokud vyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebude variantní řešení návrhu ÚP zpracováno.
- e.4) další požadavky (obcí, dotčených orgánů, veřejnosti apod.)
 - nejsou požadovány

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu ÚP a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, z ÚPD kraje ani obce nebyly uplatněny,
- pro názvy a grafické značení ploch bude použita metodika MINIS.
- textová část bude zpracována jako textový soubor a v průběhu projednávání bude předávána i v elektronické verzi ve formátu *.doc a *.xls.
- grafická část dokumentace bude zpracována ve formátu dwg či *dgn (CAD) v tomto rozsahu:

návrh:

A1.	Základní členění území	1 : 5 000
A2a.	Hlavní výkres - urbanistická koncepce	1 : 5 000
A2b.	Hlavní výkres - koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
A2c.	Hlavní výkres - koncepce technické infrastruktury	1 : 5 000
A2d.	Hlavní výkres - koncepce dopravní infrastruktury	1 : 5 000
A2e.	Hlavní výkres - koncepce veřejných prostranství	1 : 5 000
A3.	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

Dle potřeby bude možné výkresy A2. slučovat nebo dále členit.

odůvodnění:

B1.	Koordinační výkres	1 : 5 000
B2.	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
B3.	Výkres předpokládaných ZPF, PUPFL	1 : 5 000

Počet vyhotovení dokumentace:

- návrh ÚP Chodský Újezd pro společné jednání 3x + CD v elektronické verzi (obec, pořizovatel, kraj)
- návrh ÚP Chodský Újezd pro veřejné projednání – 2x + CD (obec, pořizovatel)
- návrh ÚP Chodský Újezd k vydání pro zastupitelstvo – 1x, po schválení dotisk 3x + 4x CD

Dokumentace ÚP Chodský Újezd včetně odůvodnění bude zhotovena v tištěné podobě + záznam na CD v digitální vektorové podobě (formát*.shp), v rastrové podobě bude ve formátu*.pdf, elektronická textová část na CD, včetně tabulek bude předána také ve formátech *.doc a *.xls.

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

- požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, ÚPD vydané krajem a obce nebyly uplatněny
- v řešeném správní území nejsou vymezeny žádné evropsky významné lokality, ani žádné ptačí oblasti soustavy NATURA 2000. Proto pořizovatel pokud dotčené orgány neuplatní požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí a pokud vyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, nebude návrh ÚP posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí a nebude zpracováno ani vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území.

Seznam použitých zkratk:

MěÚ - Městský úřad

ÚP – územní plán

ÚPD – územně plánovací dokumentace

PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1

ZÚR PK – Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění Aktualizace č. 1

ÚAP ORP – územně analytické podklady obce s rozšířenou působností

ÚPO – územní plán obce (stávající, platný)

CHKO – Chráněná krajinná oblast (Český les)

ZCHÚ – zvláště chráněná území

SON1 – specifická oblast Český les

VPS – veřejně prospěšná stavba

ÚSES – územní systém ekologické stability

ZPF – zemědělský půdní fond

PUPFL – pozemky určené k plnění funkce lesa

ŽP – životní prostředí

MO ČR – ministerstvo obrany České republiky

ČOV – čistírna odpadních vod

NPÚ – národní památkový ústav