

ZADÁNÍ

ÚZEMNÍHO PLÁNU CHRSTAVICE

Obec, pro kterou se
ÚP pořizuje:

Obec Chrastavice, Chrastavice č.p. 28, 344 01 Domažlice
IČO: 00572 641
ou-chrastavice@seznam.cz
Ing. Václav Petržík, starosta obce,
pověřený zastupováním obce ve věci pořízení ÚP

Katastrální území:

Chrastavice

Pořizovatel:

Městský úřad Domažlice, Odbor výstavby a územního plánování
Náměstí Míru 1, 344 01 Domažlice

Datum:

ČERVEN 2017

I. Textová část

O pořízení **Územního plánu (ÚP) Chrastavice** rozhodlo zastupitelstvo obce Chrastavice z vlastního podnětu usnesením ze dne 6.5. 2010. Důvodem pro pořízení územního plánu je nová legislativa zákona č.183/2006 Sb. (platnost stávajícího ÚPO Chrastavice končí 31.12. 2020).

Městský úřad v Domažlicích, odbor výstavby a územního plánování (dále jen úřad územního plánování) na žádost obce Chrastavice pořizuje v souladu s ust. § 6 odst.1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon) územní plán.

Zadání na zpracování územního plánu (dále ÚP) Chrastavice obsahuje hlavní cíle a požadavky, pokyny zpracovateli pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v řešeném území, stanovuje podmínky rozvoje území a ochrany jeho hodnot a požadavky na obsah a rozsah ÚP Chrastavice.

Podkladem pro zpracování návrhu zadání územního plánu je platný územní plán obce Chrastavice a územně analytické podklady zpracované MěÚ Domažlice, odborem výstavby a územního plánování.

Dle §47 odst.1 stavebního zákona a §11 vyhl. č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti (dále vyhláška) zpracoval pořizovatel tento návrh zadání.

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

ÚP Chrastavice řeší celé správní území obce Chrastavice, které zahrnuje katastrální území Chrastavice (okres Domažlice), 653900.

a.1 Požadavky vyplývající ze schválené Politiky územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje ČR schválená usnesením vlády č. 929 ze dne 20.7.2009 stanovuje základní požadavky na rozvoj území ČR a koordinaci rozvojových záměrů na území ČR i ve vztahu k sousedním státům.

Pro území obce Chrastavice nejsou v této dokumentaci stanoveny žádné konkrétní požadavky a omezení na řešení. Celé správní území obce se nenachází v žádné rozvojové oblasti a rozvojové ose, specifické oblasti.

Řešeným územím prochází koridor ŽD6 konvenční železniční dopravy a souvisejících rozvojových záměrů stanovených politikou územního rozvoje.

Důvodem vymezení koridoru ŽD 6 je vytvoření podmínek pro zvýšení rychlosti a zkapacitnění (zdvoukolejnění) železničního koridoru zařazeného do evropské železniční sítě TEN-T s nároky na případné změny vedení koridoru v území jako větve III.TŽK. Posílení obsluhy území.

Podpora rozvoje cestovního ruchu prostřednictvím dopravy šetrné k životnímu prostředí, zlepšení železničního spojení Praha–Plzeň–hranice ČR (–Regensburg–München) –Moldaubahn. Možnost rychlejšího a kapacitnějšího napojení na stávající a připravované sítě VRT v SRN.

a.2 Požadavky vyplývající ze schválené Aktualizace č.1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK)

Zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 10. 3. 2014 na svém 8. jednání vydalo usnesením č. 437/14 Aktualizaci č.1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) s účinností od 1.4. 2014. Tato aktualizace ZÚR PK zpracovaná pro celé území kraje je závazná pro vydávání územních plánů (včetně změn), regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Respektovány budou limity a požadavky na řešení vyplývající z Aktualizace č.1 ZÚR PK:

Území obce není součástí žádné nadmístní rozvojové oblasti, osy ani specifické oblasti.

Do územních plánů zpřesnit a vymežit koridor ŽD 6 Plzeň–Nýřany–Stod–Staňkov–Domažlice – Česká Kubice– hranice ČR (–Regensburg). Na trati č.180 Plzeň – Česká Kubice – státní hranice je navržena elektrizace, zdvojkolejnění a směrové úpravy. Koridor bude vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VPS) pod označením ZD 180/03.

Do územních plánů zpřesnit a vymežit koridor vedení silnice I.třídy I/22 – Draženov- Domažlice- Klatovy- Horažďovice v části Draženov – Domažlice – Kout na Šumavě, přestavba úseku s obchvaty sídel. Koridor bude vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VPS) pod označením SD22/01.

V ÚP zpřesnit a vymežit plochy a koridory VKVP - navrhovaný nadobecní kanalizační systém v trase Domažlice – Havlovice – Chrastavice – Bořice. Dle části 5.4.3. Zásobování vodou a VKVP.

Dále budou respektovány limity využití území:

- regionální biocentrum vymezené RB 1044
- regionální biokoridor vymezený RK 216
- vedení elektrické energie 110 kV

a.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (Úplná aktualizace ÚAP 2012)

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

- 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. V nových ucelených lokalitách bydlení bude prověřena možnost omezeného podílu zahrad s omezením chovatelských a pěstitelských činností a charakter bydlení může odpovídat příměstskému způsobu bydlení.

Obec má vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj území, ovšem oblast životního prostředí je na hranici vyváženosti vůči silnému hospodářskému prostředí a společenské soudržnosti obyvatel území.

- Zpracovatel územního plánu se především zaměří na posílení ekologických funkcí krajiny a tlumení negativního vlivu zemědělské výroby.

- 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 vymeží 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.

Další úkoly vyplývající z ÚAP 2012 budou specifikovány v jednotlivých kapitolách.

a.4 Další požadavky, například požadavky obce nebo požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

- Zpracovatel ÚP stanoví podmínky pro zajištění ochrany půdy před negativními vlivy vodní eroze a intenzivního způsobu zemědělského hospodaření.

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

1.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Požadavky vyplývající z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území – vztažené pro řešené území obce Chrastavice.

- Ve veřejném zájmu chránit a zachovat přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví. Případně vytvořit podmínky pro jejich rozvoj.
- Zachovat ráz urbanistické struktury, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.
- Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel území i s jeho uživateli. Sledovat veřejný zájem v obci a najít kompromis, tak aby bylo uspokojeno co nejvíc zájmových skupin.
- Podporovat rozvoj sídlení struktury - zajistit rozvoj zástavby v návaznosti na zastavěné území a omezit roztroušenou zástavbu ve volné krajině.
- Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi vesnickými a městskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenční schopnost (společná opatření v oblasti občanské vybavenosti, zajištění sociálních služeb, zdravotnictví nebo vzdělání, zajištění dopravní obslužnosti,...)
- Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizace a sanace území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Dále je potřeba vymezit plochy v prolukách zastavěného území, tak aby bylo využito zastavěné území komplexně.
- V nezastavěném území řešit ochranu území před erozí vymezením ploch pro přírodě blízká opatření. V nezastavěném území nevymezovat plochy pro fotovoltaické elektrárny.

1.2 Požadavky vyplývající ze schválených Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

V ÚP Chrastavice je nutné respektovat řešení této krajské územně plánovací dokumentace v plném rozsahu, včetně obecných zásad, priorit a cílů územního plánování stanovených pro území Plzeňského kraje.

Konkrétní požadavky jsou součástí předchozí kapitoly a) v odstavci a.2.

1.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (Úplná aktualizace ÚAP 2012)

- *zajistit, aby plánovanou výstavbou při zvýšených průtocích nevznikaly v území bariéry zhoršující odtok vody z řešeného území,*

především v urbanizovaných územích nesmí vlivem staveb docházet k dalšímu zvyšování hranice záplavového území

- *vymezovat nové plochy výroby a podnikatelských aktivit v území při minimálních negativních dopadech na životní prostředí a soudržnosti obyvatel území,*

nové plochy výroby musí respektovat stávající charakter území a především svými nároky nezhoršit stávající stav v území, event. je možno v rámci nových ploch výroby a podnikatelských aktivit navrhnout kompenzační opatření

- *je nutné respektovat zásady ochrany urbanistických, architektonických a historických hodnot území, prostorové uspořádání krajiny a sídel, chránit historický půdorys sídel,*

rázovitost a identifikace historického vývoje obce zvyšuje atraktivitu a hodnotu obce - zejména se zpracovatel podrobněji zaměří na vymezený urbanisticky významný kompoziční prostor; u

novostaveb či rekonstrukcí v historických partiích obcí je nutno respektovat typ okolní zástavby - např. orientaci štítu, podlažnost, typ střechy, vjezdy k objektům apod.

- *prověřit vhodnost pozemků pro bydlení v RD z pohledu urbanistického (velikost a expozice parcel, umístění objektů bydlení atd.), hygieny bydlení a životního prostředí,* novostavby nesmí snižovat úroveň a možnosti bydlení u okolních stávajících objektů např. velikost nových stavebních parcel musí respektovat stávající charakter a stav bydlení

- *při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny,* úměrně k zastavitelným plochám by měly být vymezeny i plochy veřejné zeleně a veřejného prostranství

- *zpracování trasy severní varianty obchvatu Domažlice silnice č. I/22 a především varianty jižního obchvatu obce na silnici č. II/183,*

Obec požaduje řešit obchvat obce nezávisle na severní variantě obchvatu Domažlic. V souvislosti s nárůstem obyvatel v Blížejově (o 450 obyvatel za 10 let) se zvýšila dopravní zátěž v obci, neboť převážná většina obyvatel Blížejova spadá za zaměstnáním do Domažlic a před obcí Chrastavice dochází ke spojení dopravního toku ze směru Blížejov a Koloveč ve směru Domažlice a veškerá tranzitní doprava projíždí centrem obce.

- *zpracovat koridor modernizace železniční tratě Plzeň - Domažlice*
záměr ze ZÚR a PÚR

- *v návaznosti na realizaci stezky Domažlice - Chrastavice prověřit možnosti rekreačního území Týnské háje pro občany Domažlic (naučná stezka Mohyly, napojení na mezinárodní cyklostezku přes Baldov a Luženice),*
zvýšení a podpora krátkodobé rekreace místních obyvatel a obyvatel z přilehlých Domažlic

Urbanistické a architektonické hodnoty, které zpracovatel v návrhu ÚP zohlední, provede stabilizaci a stanoví takové regulativy, které povedou k ochraně uvedených hodnot:

(Památkově chráněné objekty a území ve smyslu zákona č. 20/187 o státní památkové péči)

- drobné sakrální stavby - kaple Nejsvětější trojice, křížky (pamětní kříže), památník padlým ve světové válce

- historické jádro obce v prostoru návsi s vodními nádržemi, kaplí a dochovanými usedlostmi z přelomu 19. a počátku 20. století jako urbanisticky významný kompoziční prostor

- usedlost čp. 70, 22, 21, 10, 7, 38

- významné vyhlídkové body - Na kopaninách a ve Vlčích hrdlech

Vyznačit a chránit nemovitě kulturní památky:

- smírčí kříž (č.rejstříku ÚSKP: 103151)

- mohylník – mohylová pohřebiště, archeologické stopy (č.rejstříku ÚSKP: 18793/4-4033)

1.4 Ostatní požadavky a záměry, požadavky obce, apod.

- prověřit současné účelné využití zastavěného území a vyhodnotit potřeby vymezení zastavitelných ploch, v souvislosti s nedostatkem pozemků pro bydlení v Domažlicích
- stanovení jasného funkčního členění ploch v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.
- při návrhu urbanistické koncepce vycházet ze stávající struktury osídlení
- respektovat vydaná platná územní rozhodnutí
- zpracovatel stabilizuje pozemky určené k plnění funkcí lesa a aktualizuje jeho ochranné pásmo - hranici 50 metrů od kraje lesa,

- zpracovatel prověří navržené plochy bydlení, případně upřesní jejich vymezení nebo navrhne plochy nové. Zastavitelné plochy budou vymezeny ve vazbě na zastavěné území, aby sídlo vhodně zahušťovalo a minimalizoval se tím zábor okolní krajiny
- stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní, přípustné, nepřípustné nebo podmíněčně přípustné využití, případně popis charakteru zástavby)
- stanovení základních výškových a prostorových regulativů výstavby za účelem ochrany krajinného rázu, ochrany kvality prostředí a pohody bydlení na již stávajících plochách. Dále vyřešit technické a prostorové vazby, tak aby území tvořilo funkční celek
- vymezení ploch pro dopravní napojení navrhovaných ploch bydlení na stávající dopravní infrastrukturu obce
- vymezení ploch technické infrastruktury k navrhovaným plochám
- vymezení ploch vodní pro posílení ekologické stability
- řešit ochranu území před extravilánovou vodou (do území aktivní inundace nenavrhovat zastavitelné plochy, ani jiné záměry)
- stanovit priority v řešeném území:

Záměry vymezení ploch bydlení v rodinných domech (P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P11, P13, nové záměry: 1, 2A, 2B, 3, územní rezervy R1 a R2)

- posílení obytné funkce v obci, z ÚPN-O převzaté plochy bydlení v rodinných domech (plochy **P1-P8, P11, P13**) zejména v severozápadní části obce (vytvoření podmínek pro stabilizaci stávajícího osídlení a jeho další rozvoj)
- **Lokalita 1** - požadavek na rozšíření plochy bydlení v RD na stávajících plochách trvalého travního porostu uvnitř současně zastavěného území obce.
- **Lokalita 2A** - požadavek na rozšíření plochy bydlení v RD na stávajících plochách zahrad uvnitř současně zastavěného území obce.
- **Lokalita 2B** - požadavek na rozšíření plochy bydlení v RD na stávající zemědělské ploše – orná půda. Lokalita leží vně současně zastavěného území obce.
- **Lokalita 3** - požadavek na rozšíření plochy bydlení v RD na stávajících plochách zahrad vně současně zastavěného území obce. Využití pozemku je omezeno stávajícím venkovním vedením elektrické sítě VN 1-35 kV.
- plochy územních rezerv **R1** a **R2** jsou vymezeny v návaznosti na navrhované plochy s cílem prověřit možnosti jejich budoucího využití pro bydlení v RD.

Záměry na vymezení ploch bydlení -venkovské (P9, P10, P12, P14, nové záměry: 4, 5, 6, územní rezerva R4)

- z ÚPN-O převzaté plochy venkovského bydlení **P9, P10, P12 a P14** v blízkosti hlavní silnice II/183, převážně v jižní části obce. Plocha **P14** je kromě negativní dopravy ovlivněna i činností zemědělského areálu, potřeba navrhnout izolační zeleň a upřesnit podmínky pro umístění zástavby.
- **Lokalita 4** - požadavek na vymezení plochy pro bydlení venkovské případně plochu občanské vybavenosti v návaznosti na okolní plochy bydlení. Lokalita leží v severní části obce, severně za plochou územní rezervy **R2**, u hranice současně zastavěného území obce.
- **Lokalita 5** - požadavek na vymezení plochy pro bydlení venkovské na stávajících plochách TTP. Lokalita leží v severní části obce, severně za plochou územní rezervy **R2**, vně současně zastavěného území obce. Využití pozemku je omezeno stávajícím venkovním vedením elektrické sítě VN 1-35 kV.
- **Lokalita 6** - požadavek na vymezení plochy pro bydlení venkovské se záměrem výstavby RD určeného pro správu přilehlého zahradnictví a chovu hospodářských i oborových zvířat. Lokalita je protnuta nadřazeným záměrem **DI 1**, která je v ZÚR PK vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Požadavek na zúžení vymezeného koridoru o stávající stavby i plochy navržené pro zástavbu. Prověřit střety těchto nadmístních

zájmů.

- plocha územní rezervy **R4** je vymezena v návaznosti na stávající bydlení v RD s cílem prověřit možnosti jejich budoucího využití pro venkovské bydlení. Plocha leží v blízkosti navrhované trasy jižního obchvatu silnice II/183.

Vymezení plochy smíšené obytné (8)

- **Lokalita 8** -požadavek na vymezení plochy přestavby v centru současně zastavěného území obce (bývalá škola), kde má v současnosti sídlo spediční firma s vymezením plochy umožňující administrativní činnost (kanceláře firmy) s možností občanského bydlení, vytvořením nových nájemních bytových jednotek. Požadavek na vymezení smíšené obytné plochy byl vymezen pouze na pozemcích žadatele.

Vymezení plochy výroby a skladování – drobná řemeslná výroba (7A, 7B, územní rezerva R3)

- **Lokalita 7A + 7B** -požadavek na rozšíření plochy výroby a skladování – drobná řemeslná výroba (průmyslové značení výrobků a dílů, montáž, sklady) na stávajících plochách zemědělské výroby, s možností občanského bydlení, vytvořením nových nájemních bytových jednotek. Plocha leží uvnitř současně zastavěného území obce.
- plocha územní rezervy **R3** je vymezena v návaznosti na stávající areál STK s cílem prověřit možnosti jejich budoucího využití pro drobnou řemeslnou výrobu a skladování. Plocha leží na západním okraji obce v blízkosti komunikace II/183, její budoucí využití je ovlivněno vymezeným významným krajinným prvkem ze zákona – údolní niva.

Vymezení plochy zeleně ochranné a izolační (P15, P16, P17)

- plochy ochranné a izolační zeleně **P15, P16 a P17** jsou vymezeny v návaznosti na navrženou trasu budoucího jižního obchvatu silnice II/183 včetně úprav křižovatek.

Zpřesnění a vymezení plochy dopravní infrastruktury – drážní (DI 1)

- zpřesnění a vymezení koridoru ŽD 6 Plzeň–Nýřany–Stod–Staňkov–Domažlice–Česká Kubice– hranice ČR (–Regensburg). Na trati č.180 Plzeň – Česká Kubice – státní hranice je navržena elektrizace, zdvojkolejnění a směrové úpravy. Záměr koridoru je převzatý z aktualizace č.1 ZÚR PK jako návrh veřejně prospěšné stavby (VPS) pod označením ZD 180/03. Zpracovatel ÚP zajistí vymezení této VPS v součinnosti s již vymezenými částmi VPS na sousedních katastrálních územích Domažlice, Zahořany a Milavče.

Zpřesnění a vymezení plochy dopravní infrastruktury – silniční (DI 2, DI 3)

- **DI 2** - zpřesnění a vymezení navržené přeložky stávající silnice II/183 jižně od stávající zástavby obce, s napojením na západní straně v místech stávající rozvodny Domažlice a na východní straně za vjezdem do zemědělského družstva. Tuto **přeložku silnice II/183 (obchvat obce Chrastavice) řešit jako záměr zcela nezávislý na plánované přeložce silnice I/22 (severní obchvat Domažlic)**, záměr DI 3.
- **DI 3** - zpřesnění a vymezení koridoru vedení silnice I.třídy I/22 – Draženov- Domažlice- Klatovy- Horažďovice v části Draženov – Domažlice – Kout na Šumavě, přestavba úseku s obchvaty sídel.

Jedná se o část navrhované přeložky silnice I/22 jako alternativního spojení západní hranice ČR s východem v území jižně od D1. Záměr je převzatý z aktualizace č.1 ZÚR PK jako návrh veřejně prospěšné stavby (VPS) pod označením SD 22/01.

Součástí navrhované stavby budou i navazující komunikace napojující obec i komunikace nižších kategorií.

Vymezení plochy dopravní infrastruktury– stezka pro pěší a cyklisty Chrastavice–Domažlice (DI 4)

- **DI 4** - vymezení trasy pro umístění stezky pro pěší a cyklisty z Chrastavice do Domažlic. Záměr řešit z centra obce Chrastavice až na hranici řešeného území (chodník u STK) a také v

návaznosti na území města Domažlice, nadmístní záměr.

- v návaznosti na realizaci stezky Domažlice - Chrastavice prověřit možnosti rekreačního území Týnské háje pro občany Domažlic (naučná stezka Mohyly, napojení na mezinárodní cyklostezku přes Baldov a Luženice), zvýšení a podpora krátkodobé rekreace místních obyvatel a obyvatel z přilehlých Domažlic

Poznámky k označení záměrů:

Záměry s indexem „P1, P2, ...“ (v grafické části) - hlavní záměry převzaté z platného územního plánu obce (ÚPN-O) Chrastavice.

Záměry s indexem „R1, R2, ...“ - územní rezervy s cílem prověřit možnosti jejich budoucího využití, převzaté z platného územního plánu obce (ÚPN-O) Chrastavice.

NOVÉ záměry označené **pouze číslem „1, 2, ...“** – známé rozvojové záměry, požadavky vlastníků pozemků, požadavky obce.

Záměry s indexem „DI“ (v grafické části „Dopravní infrastruktura“) - záměry povinně převzaté ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK).

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

2.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

- 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. V řešeném území je dopravní a technická infrastruktura na dobré úrovni.
- vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj tím podporovat její účelné využívání v rámci sídlení struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí, které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastrukturu těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Řešená obec má dobré dopravní napojení na pracovní centra Plzeň, Klatovy, Domažlice.
- 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 umožní celosezónní využití různých forem turistiky (např. pěší, cyklo, hipo).

2.2 Požadavky vyplývající ze schválených Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

V ÚP Chrastavice je nutné respektovat řešení této krajské územně plánovací dokumentace v plném rozsahu, včetně obecných zásad, priorit a cílů územního plánování stanovených pro území Plzeňského kraje.

V ÚP zpřesnit a vymezit plochy a koridory vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu (VKVP) - navrhovaný nadobecní kanalizační systém v trase Domažlice – Havlovice – Chrastavice – Bořice. Dle části 5.4.3. Zásobování vodou a VKVP. V roce 2016 byly veřejné kanalizační stoky již realizovány.

2.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (Úplná aktualizace ÚAP 2012)

- do územních plánů obcí je nutné zpracovat záměry stanovené platným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje, event. prověřit aktuálnost údajů, nutnost vést strategické rozvojové dokumenty jednotně

2.4 Ostatní požadavky a záměry, požadavky obce, apod.

a) dopravní infrastruktura

komplexně řešit trasu budoucího obchvatu obce na silnici II/183, která řeší návrh přesunutí hlavní komunikace – jižní obchvat obce za hranicí současně zastavěného území, včetně úpravy křižovatek.

- v souladu se zpracovanou Aktualizací č.1 ZÚR Plzeňského kraje bude zpřesněn a zakreslen koridor přeložky silnice I/22 (část severního obchvatu města Domažlice) s dopravním uzlem řešící místo připojení řešené obce i budoucí napojení východní průmyslové části města Domažlice. Vymezit nové navazující plochy dopravní infrastruktury.
- řešit jižní obchvat obce na silnici č. II/183 nezávisle na přeložce silnice č. I/22 (severní variantě obchvatu Domažlic). V souvislosti s nárůstem obyvatel v Blížejově (o 450 obyvatel za 10 let) se zvýšila dopravní zátěž v obci, neboť převážná většina obyvatel Blížejova spadá za zaměstnáním do Domažlic a před obcí Chrastavice dochází ke spojení dopravního toku ze směru Blížejov a Koloveč ve směru Domažlice a veškerá tranzitní doprava projíždí centrem obce.
- Do územních plánů zpřesnit a vymezit koridor železniční dopravy ŽD 6 Plzeň–Nýřany–Stod–Staňkov–Domažlice–Česká Kubice–hranice ČR (–Regensburg). Na trati č.180 Plzeň – Česká Kubice – státní hranice je navržena elektrizace, zdvojkolejnění a směrové úpravy.
- Obnovit historické cesty, aleje, atd.
- Zpřesnit trasy stávajících cyklostezek, případně doplnit nové navazující trasy.
- Řešit dopravní zátěž těžkou zemědělskou technikou v sídle
- Pro nové zastavitelné plochy vyřešit dopravní napojení stávající dopravní infrastruktury
- Vymezit místa napojení na silnice II. a III.třídy s omezením počtu křižovatek na minimum
- Provéřit vymezení parkovacích ploch a veřejných prostranství
- Při umístování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny

b) technická infrastruktura

b1) zásobování vodou, kanalizace a čištění odpadních vod

- Respektovat Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje, který je schválen zastupitelstvem PK, prověřit záměry PRVK PK, případně vytvořit novou koncepci TI
- Zachování stávající koncepce zásobování vodou z veřejného vodovodu. Zdrojem vody je dálkový přivaděč z Nýrska.
- Vodovodní soustava má dostatečnou kapacitu pro zásobování všech částí obce včetně uvažovaného rozvoje. Navrhnout prodloužení vodovodu do všech rozvojových lokalit
- Obec má vybudovanou oddílnou kanalizační síť s odváděním - čerpáním do kanalizačního systému města Domažlice, který je ukončen centrální ČOV s dostatečnou kapacitou pro předpokládané množství vyprodukovaných odpadních vod. Nová kanalizační soustava nahrazuje současný nevyhovující způsob likvidace odpadních vod v zájmovém území. Na tento řad bude přepojena většina objektů v obci, který je podmínkou pro budoucí rozvoj obce.
- Budou doplňovány nové řady a přípojky v rozvojových lokalitách.

b2) zásobování elektrickou energií

- Jižně od obce se nachází vedení VVN, nedojde ke střetu s rozvojovými plochami.
- Stávající koncepce v zásobování elektrickou energií bude zachována - zásobování obce elektřinou vedením VN 22 kV z rozvodny Domažlice (Chrastavice). Z hlavního vedení procházejícího severním i jižním okrajem katastru obce jsou vedeny vzdušné přípojky do transformačních stanic.

- Zpracovatel vyhodnotí požadavky na zásobování elektřinou a navrhne případné doplnění zařízení pro zásobování elektřinou u rozvojových ploch (využití rezervy ve stávajících transformačních stanicích, návrh nových transformačních stanic včetně přípojek).

b3) zásobování plynem

- Obec není napojena na rozvod plynovodu. V rámci snížení emisí ze spalování fosilních paliv zpracovatel prověří případnou možnost plynofikování obce.

b4) nakládání s odpady

- Stávající koncepce pro shromažďování i třídění odpadu bude zachována. Oddělené nádoby na jednotlivý druh odpadu budou umístěny v obci na vymezených plochách.
- Zabezpečit ekologické třídění odpadu.

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

3.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

S ohledem na koncepci uspořádání krajiny je nutné zohlednit tyto priority:

- rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat kompenzační opatření. Dále minimálně vymezovat návrhové plochy na PUPFL nebo zemědělské půdě
- vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny 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. V řešeném území je nutné zpracovat ÚSES a s ním spojené plochy krajinné zeleně, plochy přírodní a další veřejně prospěšná opatření tak aby se zvýšila ekologická stabilita území a retenční schopnost
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní

3.2 Požadavky vyplývající ze schválených Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

- stabilizace a zpřesnění regionálního biocentra RBC 1044 (vymezené hygromfilní RBK v RBK) a regionálního biokoridoru RBK 1044_216_01 (vymezený hygromfilní RBK). Tyto prvky ÚSES procházejí v jižní části řešeného území.
- výše uvedené zpracovat z Aktualizace č.1 ZÚR PK jako veřejně prospěšná opatření.

3.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (Úplná aktualizace ÚAP 2012)

- vymezit místa krajinného rázu a zajistit ochranu cenným partiím 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 ochránit 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

- zpřesnit průběh regionálního ÚSES vymezeného v ZÚR. Dále prověřit a zapracovat lokální systém ekologické stability z Generelu ÚSES, zajištění prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a stabilizace ekologické funkce krajiny

- prověřit odvodněné plochy v ÚSES a popř. navrhnou asanaci vytipovaných lokalit primární funkce ÚSES je vytvoření sítě stabilních území příznivě ovlivňující okolní méně stabilní území, zachovat či znovuobnovit genofond krajiny, stabilizace a podpora biodiverzity

- při návrhu nových rozvojových ploch upřednostňovat volné plochy v zastavěném území a plochy s III. a nižší třídou ochrany ZPF, ochrana nejceněnějších zemědělských půd před trvalým znehodnocením vlivem zástavby

- u vytipovaných zemědělských (zejména orných) půd s nízkou třídou ochrany (IV. a V. Třídy ochrany ZPF) prověřit možnost i jiného krajinnotvorného využití, na orných plochách v nízkobonitních třídách by mělo být umožněno i jiné krajinnotvorného využití bez nutnosti změny územního plánu (např. zalesnění, zatravnění či realizace vodních ploch)

- při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny, úměrně k zastavitelným plochám by měly být vymezeny i plochy veřejné zeleně a veřejného prostranství

- prověřit vytipované orné plochy, na kterých se vyskytuje anebo je vysoké riziko vzniku vodní eroze

Na území obce jsou lokality, na kterých se vyskytuje anebo je již prokázána vodní eroze. Rizikové plochy zpracovatel prověří a navrhne především přírodě blízká protierozní opatření jako veřejně prospěšná opatření.

- prověřit vytipované rizikové horizonty, na kterých vzniká riziko eroze a které je vhodné doplnit zelení

Na zorných horizontech dochází k větrné a vodní erozi. Zalesněné horizonty rovněž dotvářejí místa krajinného rázu a zvyšují hodnotu daného místa. Zpravidla jsou tyto plochy v IV. a V. třídách ochrany ZPF, tzn. na půdách, které jsou pro zemědělské využití postradatelné, nízkoprodukční, mělké a skeletovité. Zpracovatel rizikové lokality prověří a po vyhodnocení navrhne opatření.

- prověřit údolnice - vznik přechodných vodních toků v důsledku zvýšené srážkové činnosti na orných plochách

Rizikové údolnice jsou vytipované přirozené sběrače spádnic. V těchto údolnicích vlivem zvýšené srážkové činnosti dochází k vytvoření přechodných vodních toků, na kterých dochází zejména na orných plochách k velmi vysoké erozní aktivitě. Zpracovatel v terénu prověří rizikovost údolnice a navrhne řešení - např. zatravněním, průlehem či jiným protipovodňovým či protierozním opatřením.

- prověření návrhu protipovodňových opatření z přilehlých zemědělských ploch,

v obci dochází vlivem přívalových dešťů k zatopení několika rodinných domů a studní

Přírodní hodnoty, které zpracovatel v návrhu ÚP zohlední, provede stabilizaci a stanoví takové regulativy, které povedou k jejich ochraně:

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

- 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

Cenné biotopy mimo lesní porosty, mimo vymezené plochy zvláště chráněných území a mimo I. a II. zóny CHKO Český les:

- aluviální psárkové louky T1.4
- mezofilní ovsíkové louky T1.1
- makrofytní vegetace přirozeně eutrofních a mezotrofních stojatých vod V1F
- vysoké mezofilní a werofilní křoviny K3
- mozaika vlhkomilných biotopů u lesního rybníčku směr mohyly

3.4 Ostatní požadavky a záměry, požadavky obce, apod.

- plochy pro bydlení vymezovat v návaznosti na zastavěné území s co nejnižším záborem ZPF
- doplnit stávající vodoteče a cesty o krajinnou zeleň
- vymezení prvků ÚSES, pokud to bude možné, bude vedeno po hranicích pozemků a bez kolidování se zastavěným územím sídla a aby byla zajištěna návaznost na prvky ÚSES vymezené na území sousedních obcí
- prověřit a navrhnout opatření v krajině ke snížení rychlého odtoku vody z území a omezit rizika povodní
- navrhnout vodní plochy pro posílení ekologické stability

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

V řešeném území se nevyskytují žádné plochy nebo koridory územních rezerv vymezených v ZÚR PK nebo vyplývající z územně analytických podkladů.

Z platného ÚPO Chrastavice prověřit záměry vymezení územních rezerv pro plochy bydlení, plochy výroby a skladování – drobná řemeslná výroba a odůvodnit je.

Projektant určí ve spolupráci s pověřeným zastupitelem případné další požadavky na vymezení ploch nebo koridorů územní rezervy. Pokud takový požadavek vyvstane, projektant prověří možné vymezení těchto ploch nebo koridorů a jejich možné využití.

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

Z Aktualizace č.1 ZÚR PK nevyplývají v řešeném území žádná navržená veřejně prospěšná opatření.

Z územně analytických podkladů nevyplývají požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Zpracovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem navrhne, pro které veřejně prospěšné stavby (stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce), veřejně prospěšná opatření (opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního dědictví) a asanace (plochy pro ozdravení území) bude uplatněn

institut vyvlastnění či předkupního práva, popř. obojího.

Zpracovatel případně navrhne další VPS a VPO, vyplývající z návrhu dopravní a technické infrastruktury, z 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 nepředpokládá, že ÚP bude obsahovat plochy podmíněné regulačním plánem, územní studií či dohodou o parcelaci. Případné požadavky k dílčím plochám prověří projektant.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Zadání ÚP nepředpokládá variantní zpracování návrhu územního plánu.

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

Bude dodržen obsah členění ÚP podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., pokud není dále uvedeno jinak. Do jednotlivých bodů odůvodnění budou začleněny požadavky dle § 53 odstavce 4 a 5 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona a požadavky plynoucí ze zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu.

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

Zpracovatel vysvětlí - definuje pojmy použité v závazné (výrokové) části ÚP, které nejsou definovány stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami .

ÚP bude zpracován digitálně v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1:5.000.

I.a) VÝROK -Textová část

I.b) Grafická část. *Vydána bude v následujících měřítkách:*

1. Základní členění území	1 :5 000
2. Hlavní výkres	1 :5 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 :5 000

II.a) ODŮVODNĚNÍ – Textová část

II.b) Grafická část. *Bude doplněna o detailní pohledy na sídla popř. rozvojové plochy.*

1. Koordinační výkres	1 : 5 000
2. Širší vztahy	1 : 100 000 (měřítko ZÚR)
3. Výkres předpokládaných důsledků řešení na ZPF	1 : 5 000

Zpracovatel před zpracováním návrhu ÚP požádá pořizovatele o vydání aktuálních dat (ÚAP ORP Domažlice) prostřednictvím Geoportálu Digitální mapy veřejné správy (<https://geoportal.plzensky-kraj.cz/>). Návrh ÚP bude zpracován na podkladu vydaných dat.

V kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL uvést jednoznačnou informaci, **zda územní plán umísťuje** (připouští umístění) **rekreační a sportovní stavby na PUPFL**.

Digitální zpracování a odevzdání ÚP bude ve vektorové podobě formátu ESRI SHP popř. DGN či DXF. 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 ÚP budou minimálně v kvalitě 400 DPI (formát PDF nebo JPG nebo TIF nebo PNG).

Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

Návrh ÚP bude ke společnému jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem odevzdán ve **dvou** listinných vyhotoveních, 1x na CD (případně doručen přes e-mailové služby).

Pro účely veřejného projednání rovněž v **jednom** listinném vyhotovení, 1x na CD (případně doručen přes e-mailové služby) úřad územního plánování Domažlice.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán v **jednom** vyhotovení listinném vyhotovení. Výsledný návrh ÚP bude odevzdán ve **třech** vyhotoveních (obec, příslušný stavební úřad, odbor výstavby a ÚP Domažlice, krajský úřad Plzeňského kraje).

Grafická i textová část ÚP bude opatřena předtištěným Záznamem o účinnosti.

Výsledný dokument bude odevzdán spolu s datovým nosičem se soubory *.pdf a 1x digitálně se soubory *.shp nebo *.dgn, *.dxf, textové části v souborech *.doc a *.xls.

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

Vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno v případě, že dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní tento požadavek nebo pokud nebude vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Vzhledem k předpokládanému rozvoji v řešení území se nepředpokládá potřeba zpracování vyhodnocení vlivů návrhu zadání ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí a na evropsky významné lokality (NATURA 2000) a ptačí oblasti.

II. Grafická příloha zadání:

- Schéma nejvýznamnějších záměrů + DETAILED SÍDEL