



## ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DLOUHÝ ÚJEZD

za uplynulé období 12/2014 – 12/2018

**Orgán příslušný ke schválení zprávy:** Zastupitelstvo obce Dlouhý Újezd,  
Dlouhý Újezd č.p. 170

příslušný dle ustanovení § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění,

- projednáno na zasedání zastupitelstva obce dne ....., usnesení č. ....

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu (dále jen „ÚP“) zpracován ve smyslu ust. § 55 odst.1 stavebního zákona a dle ust. § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, k projednání ve smyslu § 47 odst. 1 – 4 stavebního zákona, v platném znění;

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

**Vypracoval:** Ludmila Rolková, oprávněná úřední osoba pro územně plánovací činnost  
ve spolupráci se starostou obce – RNDr. Miroslav Křížek

**Datum:** prosinec 2018

## **Obsah:**

### 1. ÚVOD

### 2. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU (dále také „ÚP“) DLOUHÝ ÚJEZD

- a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán, 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) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a 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) vyplyne 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) Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

### 3. ZÁVĚR

#### **1. ÚVOD**

Zastupitelstvo obce Dlouhý Újezd dne 21.11.2014, usnesením č. 14/6/2 vydalo ÚP Dlouhý Újezd formou Opatření obecné povahy ze dne 21.11.2014, s účinností dne 8.12.2014. Pro ÚP Dlouhý Újezd nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí ani na udržitelný rozvoj území.

Správní území obce Dlouhý Újezd je tvořeno jedním katastrálním územím Dlouhý Újezd. Hranice zastavěného území je v ÚP vymezena ku dni 28. 2.2014. Celková rozloha řešeného území je 850,3 ha, s počtem 388 obyvatel.

Projektantem ÚP Dlouhý Újezd je Ing. arch. Alexandra Kasková, projekční kancelář, Sokolovská 54, 360 05 Karlovy Vary.

Ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona ukládá pořizovateli nejpozději do 4 let od vydání územního plánu předložit zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období s tím, že před jejím předložením zastupitelstvu musí být její návrh projednán. Na projednání návrhu této zprávy se použije přiměřeně § 47 odst. 1 až 4 stavebního zákona a pro její schválení se použije obdobně § 47 odst. 5 stavebního zákona. Obsahové náležitosti zprávy o uplatňování územního plánu jsou pak stanoveny v § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. V tomto smyslu je zpracována následující zpráva.

## **2. a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán, a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

Územní plán byl uplatňován v souladu s navrženou koncepcí rozvoje území. Sídlo Dlouhý Újezd jako polyfunkčně obytně obslužná obec s důrazem na bydlení. V kulturní krajině nejsou vytvářeny žádné nové samoty ani izolovaná zástavba. Sídlo zajišťuje podmínky pro bydlení, služby a přiměřeně pracovní příležitosti, krajina je využívána k zemědělské a lesnické výrobě.

Dopravně je území napojeno na stávající silniční dopravu. Vodou je obec zásobována z veřejného vodovodu z lokálního zdroje, do budoucna je nutné hledat nový zdroj vody, zkapacitnit úpravnu vody i vodojem. Splaškové vody jsou svedeny do kanalizace a do biologické stabilizační nádrže, koncepčně je navržena nová ČOV, dočasně úprava intenzifikace čistících procesů ve stávající stabilizační nádrži. Celé území je zásobováno el. energií a plynem.

Obec Dlouhý Újezd za vyšší občanskou vybaveností, kulturními příležitostmi je obsluhovaná spádově k městu Tachov, v obci není mateřská školka ani škola, spádově do Tachova. Rozvoj sídla je vymezen především v plochách pro bydlení a smíšeného bydlení, doplněné o veřejná prostranství s veřejnou zelení, související dopravní a technickou infrastrukturu. Ve volné krajině řeší ÚP doplnění cestní sítě, protierozní opatření a opatření ke zvýšení retence vody v krajině.

Ve správním území obce Dlouhý Újezd jsou vymezeny podmínky pro rozvoj, vymezené plochy poskytly dostatečnou nabídku zastavitelných ploch. Byly respektovány požadavky na ochranu architektonických, urbanistických a přírodních hodnot území, jeho plošné a prostorové uspořádání, uspořádání krajiny i koncepce veřejné infrastruktury. Jsou stanoveny podmínky pro využití ploch a koridorů, zejména zastavitelné plochy a plochy stávající zástavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření.

V území je vymezena územní rezerva R1 pro obytnou zónu na západním okraji obce (BV), dále pro plochu XP1 je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, dvě plochy podmíněny pořizováním územní studie (Z9 a Z27).

Pro rozvoj území je stanoveno pořadí změn – etapizace. Využívání zastavěného území je dle stanovených podmínek a požadavků územního plánu.

## **2. b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

V územně analytických podkladech ORP Tachov, jejichž 4. úplná aktualizace byla provedena v 12/2016, byly na území obce Dlouhý Újezd identifikovány z územního hlediska tyto slabé stránky, problémy a hrozby:

- kapacita ČOV vyčerpána, pro další rozvoj nutné posílení
- ze SZ a J obec ohrožena přívalovými vodami ze svažitých pozemků
- špatný stav místních komunikací
- dopravní a technická infrastruktura pro nové rozvojové plochy pro RD
- do MŠ a ZŠ do Tachova
- postupná devastace pův. vojenského areálu na vrchu Rozsocha, bez využití

## **2. c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Z Politiky územního rozvoje ČR, schválené usnesením vlády č. 929 ze dne 20.07.2009, ve znění Aktualizace č. 1 ze dne 15. 4. 2015, usn. vlády č. 276 (dále jen „PÚR ČR“) vyplývá, že

území obce Dlouhý Újezd neleží v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose, ani specifické oblasti, není dotčeno koridorem dopravní ani technické infrastruktury.

Pro území jsou stanoveny dále obecné republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou v ÚP Dlouhý Újezd respektovány.

Územně plánovací dokumentace, vydaná krajem, zejména Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (dále také „ZÚR PK“), ve znění Aktualizace č. 1, s účinností 1.4.2014, Aktualizace č. 2 s účinností dne 29.9.2018, vymezuje, že správní území obce Dlouhý Újezd leží ve specifické oblasti Český les – SON1.

Území se nachází v zájmovém území MO ČR, proto je nutné respektovat limity a zájmy MO ČR.

## **2. d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

Přehled o zastavitelných plochách a plochách přestavby, vymezených ÚP Dlouhý Újezd, členěných dle způsobu využití v jednotlivých sídlech je zpracováno v příložené tabulce (viz příloha).

Celková výměra vymezených ploch ve správním území je 26,2463 ha, z toho v I.etapě ve výměře 21,8952 ha a ve II.etapě ve výměře 4,3511 ha..

Ve sledovaném období bylo zatím využita plocha změny v krajině - pro OS (Z23) – lukostřelba o výměře 0,0676 ha. Dále z ploch s využitím pro ZS je již využito část z plochy Z20, která je již ve vlastnictví fyzických osob ve výměře 0,6342 ha. Z ploch s využitím pro SV jsou využity plochy s označením Z2, Z25 o celkové výměře 0,3663 ha stavbou objektu pro bydlení. V plochách s využitím pro BV je využita část plochy Z10 o výměře 0,0944 ha, která je zastavěna objektem pro bydlení.

V území je rozhodnuto o změnách ploch v krajině – revitalizace vodního toku (zřízení tůní), tyto úpravy jsou také součástí opatření k založení lokálního biokoridoru a protierozní opatření v krajině. Bylo vydáno územní rozhodnutí na opatření v krajině na p.p.č. 1475, 1630 a 1631. Ostatní plochy ve sledovaném období zatím využity nebyly.

V sídle jsou převážně vymezeny plochy pro bydlení, plochy Z9, Z24 jsou s podmínkou pořízení územní studie a pro plochu Z4 je rozhodování podmíněno dohodou o parcelaci, chybí dořešit pořízení studií a dohody o parcelaci, proto nejsou zatím tyto plochy využity.

S ohledem na charakter sídla, lze konstatovat, že pro potřeby správního území a jeho rozvoj zůstávají nadále dostatečné plochy pro výstavbu, a není třeba stanovenou urbanistickou koncepcí měnit, umožňuje rozvoj výstavby v řešeném území.

Z uvedených důvodů není potřeba změny ÚP, v území je vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch, proto neobsahuje ani vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 3 stavebního zákona. Vyhodnocení bude provedeno v souvislosti s pořizováním změny ÚP, která by řešila vymezení nových ploch.

Úřad územního plánování navrhuje řešit pořízení územních studií, neboť lhůta pro jejich pořízení končí 12/2018. Tuto lhůtu navrhuje změnou ÚP prodloužit o další 4 roky, jinak bude rozhodování o změnách v území velmi složité.

## **2. e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny**

Úřad územního plánování navrhuje zastupitelstvu obce touto zprávou pořízení změny územního plánu Dlouhý Újezd a to zkráceným postupem ve smyslu § 55a zák.č. 183/2006 Sb. v platném znění. Předmětem změny předpokládáme, že bude stanovení nové lhůty pro pořízení územních studií o další 4 roky.

## **2. 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**

Zpráva o uplatňování územního plánu navrhuje pořízení změny, jejíž předmětem bude nové stanovení lhůty pro pořízení územních studií. Pro ÚP Dlouhý Újezd se nezpracovávalo vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí a byl vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Nebylo pořizováno ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Z uvedených důvodů nejsou stanoveny podmínky pro vyhodnocení vlivů, pokud příslušný dotčený orgán ve stanovisku nestanoví podrobnější požadavky pro výše citované vyhodnocení vlivů.

## **2. g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Zpráva o uplatňování územního plánu navrhuje pořízení změny, ale vzhledem k jednoznačnosti předmětu změny ÚP, nestanoví požadavky na zpracování variant.

## **2. 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**

Pořizovateli nebyly doručeny požadavky na změnu územního plánu.

Z hlediska koncepce územního plánu Dlouhý Újezd není potřeba podstatných změn, které by vyžadovali pořizování nového ÚP.

Úřad územního plánování navrhuje zastupitelstvu obce pořídit změnu územního plánu Dlouhý Újezd a to zkráceným postupem ve smyslu § 55a zák.č. 183/2006 Sb. v platném znění. Předmětem změny bude stanovení nové lhůty pro pořízení územních studií o další 4 roky.

## **2. i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Negativní dopady na udržitelný rozvoj v území nebyly zjištěny.

## **2. j) Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 a Aktualizace č. 2**

Požadavky nejsou uplatněny.

## **3. ZÁVĚR**

Úřad územního plánování, po vyhodnocení uplatňování územního plánu, zejména využití vymezených zastavitelných ploch konstatuje, že Územní plán Dlouhý Újezd v současné době nevyžaduje pořízení změny územního plánu, výjimkou je potřeba stanovení nové lhůty pro pořízení územních studií o další 4 roky. Z nadřazených územně plánovacích dokumentací nevyplývá potřeba pořízení změny.

Tato Zpráva o uplatňování územního plánu Dlouhý Újezd za období 12/2014 – 12/2018 obsahuje zadání změny územního plánu.

Zastupitelstvo obce předpokládá pořizovat změnu ÚP.

### **Příloha:**

Tabulka – Způsob využití zastavitelných ploch – ÚP Dlouhý Újezd

**Seznam použitých zkratk:**

ÚP – územní plán

ORP – obec s rozšířenou působností Tachov

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

ZÚR PK – Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 a  
Aktualizace č. 2

SON1 – specifická oblast Český les

ÚSES – územní systém ekologické stability

MO ČR – ministerstvo obrany České republiky

ČOV – čistírna odpadních vod