

Česká zemědělská univerzita v Praze

PROVOZNĚ EKONOMICKÁ FAKULTA

Katedra práva



Bakalářská práce

Územní plán obce

Jan Pour

© 2011 ČZU v Praze

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci „Územní plán obce“ jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 30. března 2011

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval JUDr. Janě Borské za odborné vedení bakalářské práce, všestrannou pomoc, rady a podnětné připomínky.

Dále děkuji Ing. Vladimíru Maroszovi, starostovi obce Chodský Újezd a ing. Petru Stuchlovi, místostarostovi obce Chodský Újezd za ochotu při sběru informačních materiálů a podkladů pro vypracování práce.

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jan Pour

obor Veřejná správa a regionální rozvoj - Klatovy

Vedoucí katedry Vám ve smyslu Studijního a zkušebního řádu ČZU v Praze
čl. 16 určuje tuto bakalářskou práci.

Název práce: **Územní plán obce**

Osnova bakalářské práce:

1. Úvod
2. Cíl práce a metodika
3. Teoretická část
4. Praktická část
5. Závěr
6. Seznam použitých zdrojů
7. Přílohy

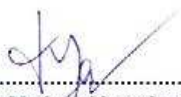
Rozsah hlavní textové části: 30 - 40 stran

Doporučené zdroje:

1. Předpisy
2. Sekundární - odborná literatura
3. Odborné časopisy
4. Slovníky
5. Úřední akta
6. WWW stránky
7. Další literatura podle pokynů vedoucího BP

Vedoucí bakalářské práce: **JUDr. Michael Kučera**

Termín odevzdání bakalářské práce: duben 2011


.....
Vedoucí katedry




.....
Děkan

V Praze dne: 19. 2. 2010

Územní plán obce Chodský Újezd

Regional plan of village Chodský Újezd

Souhrn

Bakalářská práce se zabývá problematikou územního plánování a podrobně pak konkrétním územním plánem obce Chodský Újezd. V úvodu se zabývá historií českého stavebního práva, seznamuje se základními pojmy územního plánování, charakteristikami a nástroji územního plánování a v neposlední řadě s udržitelným rozvojem a jeho cíly a principy.

V další části se zabývá konkrétním územním plánem obce Chodský Újezd, především hlavními cíly řešení, předpoklady pro vývoj obce, návrhem urbanistické koncepce, návrhem na členění území obce na funkční plochy včetně jejich využití, návrhy koncepce občanského a technického vybavení, nakládání s odpady, dopravou, systémy ekologické stability a důsledky řešení na životní prostředí, zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa. Součástí práce je i strukturovaný rozhovor s představiteli obce na téma územní plán, jeho kvality a praktické využití pro obyvatele obce i vedení obce při rozhodovacích a pracovních procesech obce.

Summary

My bachelor thesis deals with issues of regional plan and then it deals more with regional plan of village Chodský Újezd in detail as well.

In opening part I mentioned history of Czech construction law, I explained basic terms of regional planning and characteristics and instruments of regional planning. In opening part I also mentioned tenable growth and its objectives and principles.

Next part deals with specific regional plan of village Chodský Újezd, especially with main aims of solving, prerequisites for the development of the village, urban design concepts, proposal on the structure within the village into functional areas including their use, design concepts of civil and technical recovery, it also deals with waste management, traffic, systems of ecological stability and results of this solutions for the environment, agricultural land fund and lands dedicated to be a forest.

I also included structured interview with representatives of the town with theme of regional plan, its qualities and practical use for the inhabitants of the village and leadership during decision-making and working process of the town.

Klíčová slova

Stavební řád, stavební zákon, vyhláška, území, plánování, udržitelný rozvoj, vývoj, ekologie, členění, plocha, obec, kraj, krajský úřad, životní prostředí, ochrana území, urbanistická koncepce, občanské vybavení, technické vybavení, vymezení ploch.

Key words

Building order, building law, announcement, region, planning, tenable growth, development, ecology, breakdown, area, town, inhabitant, region, Regional Office, environment, protection of area, urban design, civic amenities, technical recovery, definition of areas.

Obsah :

1. Úvod	11
2. Cíl práce a metodika	14
2.1. Cíl práce	14
2.2. Metodika	14
3. Teoretická část - územní plánování	16
3.1. Základní pojmy územního plánování	16
3.2. Úvod do územního plánování	18
3.3. Charakteristika územního plánování	20
3.4. Nástroje územního plánování	21
3.5. Udržitelný rozvoj	25
3.5.1. Principy udržitelného rozvoje	25
3.5.2. Cíle udržitelného rozvoje	26
3.5.3. Trvale udržitelný rozvoj v České republice	26
3.6. Subjekty (orgány) územního plánování	27
3.7. Pořizování územně plánovací dokumentace	30
4. Praktická část - územní plán obce Chodský Újezd	35
4.1. Základní údaje	35
4.1.1. Hlavní cíle řešení	35
4.1.2. Zhodnocení vztahu původní ÚPD a návrhu ÚP	35
4.1.3. Vyhodnocení splnění souborného stanoviska	36
4.1.4. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování	36

4.2. Řešení územního plánu	37
4.2.1. Vymezení řešeného území	37
4.2.2. Základní předpoklady vývoje obce a ochrany hodnot území	37
4.2.3. Návrh urbanistické koncepce	41
4.2.4. Návrh členění území obce na funkční plochy a jejich využití	43
4.2.5. Limity využití území včetně stanovení zátopových území	46
4.2.6. Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území	48
4.2.7. Návrh koncepce občanského a technického vybavení, nakládání s odpady a dopravy	49
4.2.8. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění	55
4.2.9. Územní systém ekologické stability	56
4.2.10. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav	56
4.2.11. Návrh řešení požadavků civilní ochrany	56
4.2.12. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ŽP, na ZPF a pozemky určené k plnění funkcí lesa	57
4.2.13. Strukturovaný rozhovor s představiteli obce	60
4.2.14. Shrnutí kvalitativního výzkumu o ÚPD Obce	62
4.3. Grafická část územního plánu	64
4.3.1. Přehledná situace ÚP obce Chodský Újezd, část Chodský Újezd	64
4.3.2. Přehledná situace ÚP obce Chodský Újezd, část Horní Jadruž	65

4.3.3. Přehledná situace ÚP obce Chodský Újezd, část Dolní Jadruž	66
4.3.4. Přehledná situace ÚP obce Chodský Újezd, část Neblažov	67
4.3.5. Přehledná situace ÚP obce Chodský Újezd, část Nahý Újezdec	68
4.3.6. Přehledná situace ÚP obce Chodský Újezd, část Štokov	69
4.3.7. Přehledná situace ÚP obce Chodský Újezd, část Žďár 1	70
4.3.8. Přehledná situace ÚP obce Chodský Újezd, část Žďár 2	71
4.3.9. Návrh územního plánu – legenda	72
5. Závěr	73
6. Seznam pramenů a literatury	75
7. Přílohy	
7.1. Tabulka 3 – Požadavky na plochy podle tříd ochrany ZPF	77
7.2. Tabulka 4 – Soupis lokalit – zábor ploch – rekapitulace	78
7.3. Tabulka 5 – Soupis lokalit – zábor ploch v jednotlivých k.ú.	79
7.4. Seznam otázek pro strukturovaný rozhovor s představiteli obce	80

Seznam obrázků

Foto 1 – ing. Vladimír Marosz, starosta obce Chodský Újezd	60
Foto 2 – ing. Petr Stuchl, místostarosta obce Chodský Újezd	62

Seznam tabulek

Tabulka 1 – Návrh výhledového počtu obyvatel obce do roku 2020	38
Tabulka 2 – Limity prostorového využití území obce	47

1. Úvod

V novodobé historii českého stavebního práva lze rozlišit pět základních vývojových etap. První, nejdelší, od roku 1886 do konce čtyřicátých let minulého století, druhou, trvající pouhých devět let do roku 1958, třetí ohraničenou léty 1958 a 1976, čtvrtou v období 1976 až 2006 a konečně poslední, od 1.1.2007 dodnes, poznamenanou novelizacemi stavebního zákona a základních prováděcích vyhlášek s ohledem na změnu politiky státu v roce 1989.

V prvním období platilo v Čechách, na Moravě a ve Slezsku celkem pět stavebních řádů, důležitým doplňkem stavebních řádů byly dále zákony o stavebním ruchu.

Charakteristika uvedených stavebních řádů hovoří o převážně policejním rázu stavebních předpisů při odvracení škod a nebezpečí hrozících ze stavebních činností, popřípadě též o jejich úloze při pozitivní podpoře veřejného zájmu. Svojí povahou znamenají stavební předpisy omezení práva vlastnického. (1)

Stavební řády z roku 1886 a let následujících založily základní principy veřejného stavebního práva v moderním pojetí, zakotvily jeho základní právní instituty a stanovily pravidla pro povolování staveb, ohlašování stavebních úprav a změn staveb, zásady pro dohled nad prováděním staveb a kolaudací dokončených staveb. Po celou dobu platnosti byl zákon jediným předpisem, který upravoval meritorně tyto otázky a vedle toho řešil technické náležitosti staveb, objektů a jejich součástí, stavebních konstrukcí i vybraných stavebních hmot a materiálů a konečně stanovil i působnost a pravomoc stavebních úřadů a upravil správní trestání za přestupky ve věcech stavebních.(1)

V období první republiky nebyly i přes značné úsilí věnované této otázce soustavné legislativní práce na novém celostátním stavebním řádu dovedeny do konce a byly přerušeny světovou válkou.(1)

Zákonná úprava z roku 1949 přinesla kvalitativně nový pohled na možnosti uspořádání zájmového prostoru a založila pojem územního plánování jakožto nástroje pro komplexní řešení území.(1) Byly zpracovávány plány polohy, regulační a zastavovací plány.

Vydáním nových předpisů stavebního práva, konkrétně zákona č. 280/1949 Sb. o územním plánování a výstavbě obcí a vyhlášky ministerstva stavebního průmyslu č. 709/1950 Ú.1. o podrobnějších předpisech pro pozemní stavby došlo navíc k oddělení technických požadavků ze zákona a k jejich výlučné úpravě v prováděcí vyhlášce a dále k podrobnější úpravě stavebního řízení v téže vyhlášce. Na rozdíl od detailní úpravy technických otázek

byla vyhláška ve věci povolování staveb poměrně stručná. Stanovila však obširně náležitosti projektu předkládaného stavebníkem k žádosti o stavební povolení, určovala hlediska pro přezkoumávání projektu stavebním úřadem, podmínky pro spojení stavebního řízení s dalšími řízeními a náležitosti rozhodnutí, jímž se vydává stavební povolení. Kromě toho byly ve vyhlášce definovány základní pojmy : novostavba, přístavba, nástavba, stavební změna, udržovací práce, stavební pozemek a staveniště.(1) Způsobu vymezení těchto pojmů odpovídá v zásadě i současnému pojetí.

Ve druhé polovině padesátých let byly novelizovány předpisy územního plánování a stavebního řádu, formálně došlo k rozdělení zákonné úpravy územního plánování a stavebního řádu a byly postupně vydány nové zákony a jejich prováděcí předpisy.(1)

Ve věci stavebního řízení přinesly příslušné předpisy dvě změny, předně zavedly namísto tradičního pojmu „stavební povolení“ nové označení „rozhodnutí o přípustnosti stavby“ a v souladu se speciálními předpisy o dokumentaci staveb se začaly rozlišovat podmínky stavebního řízení u staveb občanů a staveb organizací. Tato dualita trvala i za platnosti zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a jeho prováděcích předpisů a skončila až schválením novely stavebního zákona zákonem č.262/1992 Sb. a vyhlášky č. 378/1992 Sb., která mění a doplňuje předchozí vyhlášku č. 85/1976 Sb. o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu ve znění vyhlášky č. 155/1980 Sb.(1)

Jak je z výčtu a názvů předpisů tohoto období patrné, neobsahovaly předpisy stavebního řádu technické požadavky na stavby, tento stav trval až do kodexové úpravy z roku 1976, jak je podrobněji popsáno v úvodu k vyhlášce č. 83/1976 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu ve znění pozdějších předpisů.(1) Toto období také jednoznačně dokumentuje, že stavební právo musí zahrnovat i technické regulativy vyjadřující veřejné požadavky na výstavbu, a to základní požadavky na územně technická a urbanistická řešení staveb a jejich prostředí.

Předposlední etapa, od roku 1976 do roku 2006 zahrnuje již moderní kodexovou úpravu stavebního práva, když schválením zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) byl završen proces integrace územního plánování a stavebního řádu a vytvořena kodexová právní úprava regulující základní právní vztahy ve výstavbě v podmínkách centrálního řízení a plánovaného hospodářství. Tento zákon představuje historický mezník ve vývoji právní úpravy, který významně zasáhl do chápání

dané problematiky a koncepčně ovlivňuje snahy o podstatné novelizace či nové právní úpravy.

Konečně zákon č. 183/2006 Sb., účinný od 1.1.2007, který je platný dodnes, přináší řadu nových nástrojů a procesních postupů orgánů územního plánování. Potřeba tohoto zákona byla vyvolána především změnou politiky státu po roce 1989, když dosavadní právní předpisy nevyhovovaly společenskoekonomickým podmínkám. Nelze však říci, že by byl starý stavební zákon zavrhnut jako celek. I do tohoto nového zákona se promítly koncepční zásady a postupy územního plánování, které se osvědčily jak v naší právní úpravě, tak i v úpravě zemí, ve kterých nebyly přerušeny demokratické principy.

Tak jako se nelze vrátit k právním nástrojům platným pro plánování území a stavební činnost před únorem 1948, nelze ani vymazat stopy vývoje za poslední desetiletí, ani není možné převzít bez dalšího zahraniční právní úpravy, byť z nejbližšího okolí německých zemí nebo ze společných tradic vycházejících z právní úpravy Rakouska. Specifické podmínky v České republice a zejména specifické potřeby plánování, regulace, správy a řízení rozvojových procesů v území a stavební činnosti, jejichž uvědomění a formulace v podmínkách tržní ekonomiky a nové organizace státní správy a samosprávy teprve probíhá, si vyžaduje co možná nejkomplexnější přístupy. Pochopení historických souvislostí na jedné straně, ale také objektivních funkcí nástrojů veřejné správy na straně druhé, včetně jejich potencionálních možností akcelarovat ekonomické a sociální procesy a přitom chránit privilegované veřejné zájmy v hranicích sledujících zejména principy trvale udržitelného rozvoje společnosti, jsou základním předpokladem pro aplikaci stavebního práva v současných podmínkách i pro vytvoření životaschopné a dlouhodobě působící nové právní úpravy.(1)

V této práci se budeme zabývat nejprve obecnými charakteristikami právní úpravy územního plánování, funkcemi a postavením problematiky územního plánování, cíly a úkoly územního plánování, orgány územního plánování, politikou územního rozvoje, územně plánovacími podklady, územně plánovací dokumentací a v závěru pak konkrétním územním plánem obce Chodský Újezd a jeho částí.

2. Cíl práce a metodika

2.1. Cíl práce

Cílem této práce je shromáždění a vyhodnocení poznatků o územním plánování podle dostupných podkladů a odborné literatury a následné porovnání s poznatky z praxe, a to konkrétně s platným územním plánem obce Chodský Újezd, když správní území této obce zahrnuje katastrální území sídel Chodský Újezd, Dolní Jadruž, Horní Jadruž, Nahý Újezdec, Neblažov, Štokov a Žďár.

2.2. Metodika

- a) Shromáždění informací o právní úpravě územního plánování se zaměřením na charakteristiku územního plánování, udržitelný rozvoj území, subjekty územního plánování, cíle a úkoly územního plánování, nástroje územního plánování, politiku územního plánování a druhy územně plánovacích dokumentů a informace o vlastním schváleném územním plánu obce Chodský Újezd. Veškeré podklady, ze kterých bylo čerpáno, jsou uvedeny v seznamu použité literatury,
- b) výzkumná a hodnotící část této bakalářské práce se zaměřením na konkrétní údaje návrhu územního plánu obce Chodský Újezd z května roku 2002, zpracovaného UrbioProjektem, ateliérem urbanismu, architektury a ekologie v Plzni se zaměřením na základní údaje obsažené v textové části, to znamená hlavní cíle řešení, zhodnocení vztahu s dříve zpracovanou a schválenou územně plánovací dokumentací (ÚPD) a vyhodnocení souladu s cíli územního plánování, pak na vlastní řešení územního plánu, konkrétně vymezení řešeného území, základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot území, návrh urbanistické koncepce, návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití, limity využití území, přehled a charakteristiku vybraných ploch zastavitelného území, návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení, nakládání s odpady, vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění, územní systém ekonomické stability, vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav, návrh řešení požadavků civilní ochrany a nakonec na vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní

prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů.

Na sběr dat použitých v této práci bylo využito převážně tištěných podkladů a publikací, ale také informací z webových stránek státních orgánů a orgánů územního plánování. Veškeré prameny jsou pak uvedeny v seznamu použité literatury.

3. Teoretická část - územní plánování

3.1. Základní pojmy územního plánování

Území

Území je část zemského povrchu (i pod ním a nad ním), terén, plochy pro činnost, stavby, infrastruktury. Podle velikosti můžeme rozlišit zemský povrch na území kontinentů, regionů, sídelních prostorů, sídel, zón, až jednotlivých pozemků (parcel). Území je neobnovitelný zdroj.(6)

Plánování

Plánování je cílevědomá činnost s následujícím postupem:

- stanovení cílů,
- analýza současného stavu,
- prostředky, koncepce postupu,
- uskutečnění,
- poznatky z plánovacího procesu zpětně uplatněné v procesu plánování.(6)

Územní plánování

Obecným cílem územního plánování je dosáhnout optimálního využití území, a to z hlediska:

- komunity, která je užívá nebo kterou užívání území ovlivní,
- dlouhodobých efektů.(6)

Územní plánování má svoje specifické rysy :

- týká se většího počtu lidí (zájmových skupin), jako jsou vlastníci nemovitostí, investoři, podnikatelé,
- dlouhodobý efekt rozhodnutí (o správnosti často mohou rozhodnout až děti a vnuci),
- zprostředkovaně působí i na to, co se děje mimo vymezené území a čas.(6)

Faktory ovlivňující zhodnocení území:

- dostupnost (dosažitelnost pro osoby a zboží, dosažitelnost infrastruktury),

- kvalita prostředí (bezkonfliktnost, prostředí, hygiena, estetické, kulturní a sociální kvality).(6)

Územní plánování jako činnost

O územně plánovací činnosti můžeme hovořit prakticky od doby, kdy se neolitický člověk začal zabývat obhospodařováním půdy. Už člověk zemědělec zůstal na určitém místě (sklizeň) a postupně organizoval funkční využití svého sídelního prostoru, tj. začal plánovat své sídlo a území (vývoj rozsahu urbanizovaného území, vývoj sídel v čase). Tyto procesy probíhaly souběžně v mnoha časových a prostorových rovinách (uvedme např. vzestup a úpadek starověkých civilizací, na straně druhé vývoj zemědělských sídlišť na našem území až do vrcholného středověku, urbanizační vývoj za průmyslové revoluce, současné urbanizační trendy ve vyspělých a rozvojových zemích, apod.).(6)

Územní plánování se snaží prostřednictvím racionalizace prostorového rozmístování aktivit a jejich regulací o harmonizaci činnosti člověka a přírodních procesů.(6)

Funkční využití území

Ovlivňuje řada faktorů, které můžeme rozdělit do následujících skupin:

- polohové vlivy (geografická dostupnost, dostupnost zdrojů, prostorové vazby na další funkční plochy), ovlivňující celkovou atraktivitu plochy či území a stupeň vybavenosti infrastrukturami (technická, dopravní, občanská),
- sociální a ekonomické vlivy (ekonomický profil, stupeň rozvoje a prosperita širšího území, kvalifikace a vzdělanost obyvatelstva, daňová politika státu a obce),
- plánovací vlivy (veřejný zájem, vyjádřený regulativy územního plánu nebo územním rozhodnutím).(6)

Pojetí funkčního využití území v urbanistické teorii

Hlavním předmětem územně plánovací činnosti je regulace užití území z hlediska funkce a intenzity využití (zatížení území funkčním využitím). Základní kategorie funkčního využití ploch v sídlech jsou v urbanistické praxi následující:

- funkcionalistická urbanistická teorie - rozeznává funkční využití území jako průmět tří činností člověka, a to bydlení, práce a rekreace. Takovéto rozlišení funkčních ploch se

běžně prosazuje systémem závazných územně plánovacích regulativů, které přímo stanoví, k čemu může být pozemek využíván,

- ekonomický urbanismus (anglosaské pojetí) - klasifikuje využití urbanizovaných území z hlediska jeho očekávaného ekonomického výnosu na zóny obytné, výrobní komerční (obchodní) a plochy veřejných zařízení a veřejného zájmu.(6)

Regulativy pak rozdílně zdaňují tyto plochy a zakazují využívat plochu pro výnosnější funkci, než je zdaňována.(6)

Dnes se oba směry sblížují a urbanizované plochy se v zásadě rozlišují na:

1. obytné,
2. výrobní,
3. komerční vybavení,
4. nekomerční a veřejné vybavení,
5. různé druhy nezastavěných ploch (zeleň),
6. dopravní plochy,
7. plochy technických zařízení,

- ekologický urbanismus území je chápáno jako vzácný zdroj, stanovují se limity omezující využití z hlediska schopnosti jeho ekologické regenerace.(6)

3.2. Úvod do územního plánování

Jelikož je v současné době nutný požadavek chránit a komplexně řešit území a jeho rozvoj, je v našem právním řádu zakotven nástroj, jehož pomocí je toto řešení a ochrana zajišťována. Klíčovou roli zde sehrává územní plánování.

Územní plánování jako celek je tvořeno soustavou konkrétních nástrojů, které jsou uspořádány na mezinárodní, republikové, krajské a obecní úrovni. Co se týká samotné legislativy, je územní plánování v současnosti upraveno zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Tento zákon je účinný teprve od 1.1.2007 a přináší řadu nových nástrojů a procesních postupů orgánů územního plánování. Rozsah problematiky upravované v rámci právních předpisů územního plánování a stavebního řádu je neobyčejně rozmanitý. Zasahuje od koncepčně zaměřených nástrojů řídicích rozvoj územních celků, sídel a jejich částí, přes konkrétní umístění a povolování staveb, přes oprávnění k činnostem ve výstavbě, podmínky pro používání výrobků pro

výstavbu, technické požadavky navrhování, provádění a užívání staveb až po úpravu státního stavebního dohledu a problematiku vyvlastnění. Současný obsah právní úpravy územního plánování a stavebního řádu je výsledkem vývoje, včetně dědictví přístupů z dob centrálního řízení, což mimo jiné dokazuje vyčleňování některé problematiky či jejího proměňování v jiné podoby právní úpravy tam, kde jde o prvky cizí tradičnímu pojetí veřejnoprávních zájmů ve výstavbě.

Obsah právní úpravy územního plánování a stavebního řádu se koncentruje na :

- plánovanou regulaci využívání území,
- určování využití jednotlivých pozemků, včetně podmínek zastavění, ochrany či vyloučení stavební činnosti,
- rozhodování o povolování, užívání, údržbě a odstraňování staveb, včetně dalších souvisejících zásahů státní správy a její inspekční činnosti a uplatňování sankcí,
- technické požadavky na uspořádání území, na určování stavebních pozemků, k provádění, užívání a odstraňování staveb, včetně požadavků na vlastnosti výrobků pro stavby,
- veřejnoprávní požadavky na subjekty podnikající ve výstavbě (projektování i provádění staveb),
- organizační soustavu a vymezení kompetencí orgánů státní správy a samosprávy.(1)

Z uvedeného výčtu je vypuštěna problematika vyvlastnění, neboť jde o speciální a svébytný institut, který přesahuje svým významem právní úpravu územního plánování a stavebního řádu a zaslouhuje si samostatnou právní úpravu, a to jak ve vztahu k věcem nemovitým, tak i movitým.

Obecnými charakteristikami právní úpravy územního plánování a stavebního řádu jsou zejména :

- komplexnost,
- permanentnost,
- koordinace,
- veřejný zájem,
- integrace do vlastnických práv.(1)

Uplatňování právní úpravy územního plánování a stavebního řádu je založeno na veřejném zájmu, který je formulován přesně stanovenými postupy v intencích územního plánování

nebo v rámci obecně nezbytných a prospěšných požadavků na stavby právními předpisy. Uvedené charakteristiky předurčují postavení právní úpravy územního plánování a stavebního řádu a mnohočetnost vazeb s jinými právními předpisy. Aplikace stavebního zákona tak není jednostrannou záležitostí, ale průmětem multilaterálních vztahů ve svých konečných rozhodnutích.(1)

3.3. Charakteristika územního plánování

Územní plánování můžeme charakterizovat jako souhrn opatření, vztahující se k možnostem a mezím nakládání s územím. Je to proces, jehož úkolem a účelem je ve veřejném zájmu komplexně a zároveň soustavně řešit funkční využití území, stanovit zásady jeho organizace a věcně a časově koordinovat činnost v území ovlivňující jeho rozvoj, zejména výstavbu za současného zachování či rozvíjení hodnot území.(7) V podmínkách veřejného stavebního práva je územní plánování předstupněm realizace staveb a stavebního řízení.(7)

Územní plánování jako právem upravený institut, tvořený souborem nástrojů a technik, vedoucích k prostorové a časové koordinaci rozvoje osídlení, hraje důležitou roli jako nástroj, který chrání veřejné zájmy v území. Důležité je ovšem i to, aby při této ochraně respektoval a zohledňoval též zájmy soukromých subjektů.

Územní plánování v sobě spojuje jak rozměr funkční, tak rozměr dokumentární. Rozměr funkční je představován samotnou procedurou územního plánování a posloupností kroků v této proceduře obsažené.(7)

Funkce dokumentární potom představuje výstupy této procedury, reprezentované dokumenty územně plánovací povahy.(7)

Úprava územního plánování je v českém právním řádu obsažena především v zákoně č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (nový stavební zákon). Územním plánováním se zabývá hlava II., která upravuje výkon veřejné správy na úseku územního plánování a hlavně hlava III., která upravuje samotnou proceduru územního plánování. Územního plánování se týkají taktéž některé paragrafy v přechodných a závěrečných ustanoveních. Jako prováděcí předpis týkající se územního plánování slouží vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, dále vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných

požadavcích využívání území a vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření. Tyto vyhlášky, kromě obecných náležitostí institutů územního plánování, obsahují taktéž povinné formuláře pro podávání jednotlivých žádostí. Zbývá ještě doplnit, že v návaznosti na nový stavební zákon byl také přijat zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Dále také nesmíme opomenout zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona o vyvlastnění. Všechny tyto shora uvedené předpisy jsou účinné k datu 1. 1. 2007.(7)

S pojmem územní plánování souvisí taktéž pojem udržitelný rozvoj území. Dalo by se v podstatě říci, že územní plánování nese odpovědnost za udržitelný rozvoj, jehož principy jsou zakotveny v řadě dokumentů mezinárodních společenství, kterých je Česká republika členem.(7)

Jelikož se stala Česká republika 1. 4. 2004 právoplatným členem Evropské unie, je proto samozřejmě zapojena také do procesu územního plánování i v evropském měřítku. V rámci Evropské unie má územní plánování zajišťovat především rozvoj potřebné veřejné infrastruktury a rozvoj jednotlivých regionů. Velký důraz je také kladen na ochranu a tvorbu životního prostředí, nástrojem je posuzování vlivů určitých veřejných a soukromých projektů na životní prostředí (EIA) a posuzování některých plánů a programů na životní prostředí (tzv. SEA).(7)

Tyto záležitosti upravuje zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb. Požadavky z tohoto zákona se promítají i do současného stavebního zákona. Dalším neméně důležitým hlediskem je ochrana přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin, jakož i ochrana volně žijících ptáků v evropsky významných lokalitách a ptačích oblastech.

3.4. Nástroje územního plánování

Územně plánovací podklady

Tvoří je územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k

pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.(2)

Úřad územního plánování pořizuje územně analytické podklady pro svůj správní obvod v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů a regulačních plánů. Krajský úřad pořizuje územně analytické podklady pro území kraje v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování zásad územního rozvoje.(2)

Údaje o území poskytuje pořizovateli orgán veřejné správy, jím zřízená právnická osoba a vlastník dopravní a technické infrastruktury především v digitální formě bezodkladně po jejich vzniku nebo po jejich zjištění, přitom zodpovídá za jejich správnost, úplnost a aktuálnost. Tyto údaje o území může pořizovatel použít jen pro územně plánovací činnost, založení a vedení technické mapy a pro činnost projektanta územně plánovací dokumentace a územní studie.(2)

Územní studie

Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.

Pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu. V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel.(2)

Pořízení územní studie z jiného podnětu může pořizovatel podmínit úplnou nebo částečnou úhradou nákladů od toho, kdo tento podnět podal.(2)

Pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.(2)

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR je nástrojem územního plánování, který určuje požadavky a rámce pro konkretizaci ve stavebním zákoně obecně uváděných úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území. (10)

Politika územního rozvoje s ohledem na možnosti území koordinuje tvorbu a aktualizaci zásad územního rozvoje, tvorbu koncepcí schvalovaných ministerstvy a jinými ústředními správními úřady a záměry na změny v území republikového významu a stanoví úkoly zajišťující tuto koordinaci.(2)

Politiku územního rozvoje pořizuje ministerstvo pro celé území republiky a schvaluje ji vláda. Ministerstvo zajistí, aby ve Sbírce zákonů bylo uveřejněno sdělení o schválení politiky územního rozvoje, a celý dokument zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup.(2)

Politika územního rozvoje je závazná pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.(2)

Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití.(2)

Zásady územního rozvoje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje, určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí.(2)

Zásady územního rozvoje se pořizují pro celé území kraje a vydávají se formou opatření obecné povahy podle správního řádu.(2)

Zásady územního rozvoje jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.(2)

Orgány územního plánování a stavební úřady postupují ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů.(8)

Územní plán

Podkladem pro zadání územního plánu jsou územně analytické podklady, doplňující průzkumy a rozbory, popřípadě územní studie. (3)

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistická koncepce), uspořádání krajiny a

koncepti veřejné infrastruktury, vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.(2)

Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje.(2)

Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území obce, pro celé území hlavního města Prahy, popřípadě pro celé území vojenského újezdu. Územní plán může být pořízen a vydán též pro vymezenou část území hlavního města Prahy. Územní plán se vydává formou opatření obecné povahy podle správního řádu.(2)

Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Poskytování prostředků z veřejných rozpočtů podle zvláštních právních předpisů na provedení změn v území nesmí být v rozporu s vydaným územním plánem. Územní plán hlavního města Prahy je závazný též pro územní plán vydaný pro vymezenou část území hlavního města Prahy.(2)

Regulační plán

Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území. Regulační plán vydaný krajem je dále závazný pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí v nezastavěném území. Regulační plán může nahradit plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav. Regulační plán se vydává z podnětu nebo na žádost formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

O pořízení regulačního plánu z podnětu může rozhodnout z vlastního nebo jiného podnětu

- a) zastupitelstvo kraje v ploše nebo koridoru vymezeném zásadami územního rozvoje,
- b) zastupitelstvo obce v ploše nebo koridoru řešeném územním plánem,
- c) zastupitelstvo obce, není-li vydán územní plán, v zastavěném území nebo v nezastavěném území jen tehdy, pokud se nemění jeho charakter nebo pokud

nahrazuje plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav podle zvláštního právního předpisu,

d) Ministerstvo obrany v ploše, která je součástí vojenského újezdu.(2)

Náklady na zpracování návrhu regulačního plánu projektantem hradí obec, kraj nebo jiná osoba, pokud je zpracování regulačního plánu vyvoláno její výhradní potřebou.(2)

3.5. Udržitelný rozvoj

U zrodu myšlenky udržitelného rozvoje bylo poznání, že přírodní zdroje ani schopnost ekosystémů vstřebávat důsledky lidské činnosti nejsou neomezené, a že tudíž ekonomický růst a společenský blahobyt nelze trvale zajistit čerpáním těchto zdrojů a na úkor ekologické stability prostředí.

Základním tématem udržitelnosti rozvoje nastoleným již v 19. století je vztah člověka a přírody respektive lidských sídel a krajiny. Impulem pro oživení diskuse o tomto tématu se staly zkušenosti se zhoršujícím se životním prostředím a světová energetická krize na počátku 70. let 20. století.(9)

Trvale udržitelný rozvoj (mimo ekonomický kontext též trvale udržitelný život) je takovým způsobem rozvoje lidské společnosti, který uvádí v soulad hospodářský a společenský pokrok s plnohodnotným zachováním životního prostředí. Mezi hlavní cíle trvale udržitelného rozvoje patří zachování životního prostředí dalším generacím v co nejméně pozměněné podobě. Udržitelný rozvoj lze také definovat jako zlepšování životní úrovně a blahobytu lidí v mezích kapacity ekosystémů při zachování přírodních hodnot a biologické rozmanitosti pro současné a příští generace.

3.5.1. Principy udržitelného rozvoje

Mezi hlavní úkoly trvale udržitelného rozvoje patří zejména definovat koncepty, které by dokázaly omezit dopad činnosti lidské populace na životní prostředí (v podstatě snížit tzv. ekologickou stopu):

- obnovitelné zdroje by měly být čerpány maximálně rychlostí, kterou se stačí obnovovat,

- vyčerpatelné zdroje by měly být čerpány maximálně rychlostí, kterou budou budovány jejich náhrady, na něž bude možno plynule přejít,
- intenzita znečišťování nesmí přesáhnout asimilační kapacitu životního prostředí
- část současných technologií by měla být investována na redukci znečištění, snížení plýtvání a zvýšení efektivity výroby.

3.5.2. Cíle udržitelného rozvoje

Definice cílů trvale udržitelného rozvoje pochází přímo ze Světové komise pro životní prostředí a rozvoj (*WCED*): „Trvale udržitelný rozvoj je takovým rozvojem, který naplňuje potřeby přítomných generací, aniž by ohrozil schopnost naplňovat je i generacím budoucím.“ Termínem ‚potřeby‘ se myslí základní potřeby vždy těch nejchudších obyvatel planety, protože případné katastrofy by nejvýrazněji nesly právě nejchudší skupiny obyvatel. V zásadě mezi takové potřeby lze počítat především dostatečné množství jídla, pitné vody, odpovídající přístřeší, základní úroveň lékařských a vzdělávacích služeb a kvalitní životní prostředí.

Dnes je někdy v ekonomii rozlišována tzv. slabá a silná trvalá udržitelnost. Slabá udržitelnost znamená, že v budoucnu nedojde ke snížení celkové ekonomické hodnoty zdrojů i produktů z nich získaných, silná udržitelnost, která je v současné době považována v krátkodobém i střednědobém hledisku za obtížně realizovatelnou, vyžaduje nesnižující se hodnotu zdrojů, tedy princip silné udržitelnosti umožňuje čerpat jen obnovitelné zdroje, neobnovitelné jako zdroj energie vůbec neuvažuje.

Pro sledování trvale udržitelného rozvoje vznikly tzv. indikátory trvale udržitelného rozvoje, což jsou ukazatele, které popisují chování lidské společnosti ve vztahu ke zdrojům, ochraně přírody a životního prostředí. Příkladem takových indikátorů je např. podíl zvláště chráněných území na ploše státu, podíl elektrické energie získávané z obnovitelných zdrojů apod.

3.5.3. Trvale udržitelný rozvoj v ČR

Před rokem 1989 nebyly u nás principy trvale udržitelného rozvoje nijak zohledňovány. V roce 1991 byl schválen první zákon o životním prostředí (č. 17/1992 Sb.), který obsahuje

mj. i definici trvale udržitelného rozvoje : rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů. Zákon zdůrazňuje též právo člověka na příznivé životní prostředí.

90. léta byla ve znamení restrukturalizace průmyslu a omezení znečišťování ovzduší i vody. Narůstá podíl tříděného i recyklovaného odpadu. Přesto však energetická náročnost výroby v ČR zůstává vysoká, výrazně nad průměrem EU. V roce 2005 byl schválen zákon o podpoře využívání obnovitelných zdrojů energie (č. 180/2005 Sb.), který garantoval minimální výkupní ceny a umožnil výrobcům z obnovitelných zdrojů uzavírat dlouhodobé smlouvy. Zákon byl velice kritizován, a to především zastánci jaderné energetiky a některými pravicovými politiky, přesto vstoupil v platnost.

Alternativním postupem, vhodným z hlediska trvale udržitelného rozvoje, není garance minimálních výkupních cen, ale započtení tzv. externalit do výrobních cen. Tyto externality by zvýšily výrobní ceny v těch elektrárnách, které výrazně narušují životní prostředí a převedly by tak náklady, které platí společnost, přímo na výrobce. Současný stav běžný v tržní ekonomice, kdy výrobce platí jen přímé náklady na výrobu elektřiny, odvozené z tržní ceny suroviny, není pro trvale udržitelný rozvoj žádoucí.

3.6. Subjekty (orgány) územního plánování

Působnost ve věcech územního plánování řeší ve svých ustanoveních zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

Orgány územního plánování jsou :

- a) obce,
- b) rada obcí pro udržitelný rozvoj,
- c) kraje,
- d) Ministerstvo pro místní rozvoj,
- e) Ministerstvo obrany.(2)

Obec pořizuje v přenesené působnosti územní plán obce, regulační plány a územně plánovací podklady. Obecní úřad obce s rozšířenou působností pořizuje na žádost obce územní plán obce, regulační plán a územně plánovací podklady.

Rada obcí pro udržitelný rozvoj

Pro správní obvod obecního úřadu obce s rozšířenou působností může její starosta, se souhlasem obcí v jejím správním obvodu, zřídit orgán této obce Radu obcí pro udržitelný rozvoj. Ta projednává územně analytické podklady a vyhodnocení vlivů územních plánů na udržitelný rozvoj území.(2)

Krajský úřad

- a) vykonává působnost nadřízeného orgánu územního plánování pro obce,
- b) pořizuje územní plány velkých územních celků,
- c) pořizuje územně plánovací podklady nezbytné pro svoji činnost.

Ministerstvo pro místní rozvoj

- a) pořizuje územní plány velkých územních celků, u kterých si schválení vyhradí vláda,
- b) pořizuje územní plány velkých územních celků zahrnující území více krajů v případě, že se příslušné orgány kraje nedohodnou, který z nich bude tuto územně plánovací dokumentaci pořizovat,
- c) pořizuje územně plánovací podklady nezbytné pro svoji činnost; územně technické podklady pravidelně prověřující stav a záměry uspořádání území pořizuje pro celé území České republiky,
- d) vykonává působnost nadřízeného orgánu územního plánování pro hlavní město Prahu a pro kraje.

Ministerstvo obrany pořizuje územně plánovací podklady a územně plánovací dokumentaci na území vojenských újezdů.(2)

Stavební úřady

Obecným stavebním úřadem je

- a) ministerstvo, které je ústředním správním úřadem ve věcech stavebního řádu,
- b) krajský úřad,
- c) Magistrát hlavního města Prahy a úřad městské části hlavního města Prahy určený statutem,

- d) magistrát územně členěného statutárního města a úřad jeho obvodu nebo městské části určený statutem,
- e) magistrát statutárního města,
- f) pověřený obecní úřad,
- g) městský a obecní úřad, který tuto působnost vykonával ke dni 31. prosince 2006.(2)

Speciální stavební úřady

Jsou to orgány vykonávající státní správu na uvedených úsecích podle zvláštních právních předpisů, nemají pravomoci ve věcech územního rozhodování, vykonávají působnost stavebního úřadu u

- a) staveb leteckých,
- b) staveb drah a na dráze, včetně zařízení na dráze
- c) staveb dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací,
- d) vodních děl,
- e) staveb podléhajících integrovanému povolení.(2)

Vojenské a jiné stavební úřady

Působnost stavebních úřadů na území vojenských újezdů vykonávají újezdní úřady. Působnost stavebních úřadů, s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování, vykonávají podle tohoto zákona dále

- a) Ministerstvo obrany u staveb důležitých pro obranu státu mimo území vojenských újezdů, které slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany státu a jsou zřizovány Ministerstvem obrany nebo právnickou osobou jím zřízenou nebo založenou,
- b) Ministerstvo vnitra u staveb pro bezpečnost státu, kterými se rozumí stavby nebo jejich části sloužící k plnění úkolů Ministerstva vnitra, organizačních složek státu zřízených Ministerstvem vnitra, Policie České republiky, Policejní akademie České republiky, Hasičského záchranného sboru České republiky, Úřadu pro zahraniční styky a informace a Bezpečnostní informační služby s výjimkou staveb nebo jejich částí převážně užívaných pro účely bytové nebo rekreační, a u staveb sloužících k plnění úkolů Národního bezpečnostního úřadu,

- c) Ministerstvo spravedlnosti u staveb sloužících k plnění úkolů Ministerstva spravedlnosti a staveb pro služební účely Vězeňské služby a jejích organizačních složek,
- d) Ministerstvo průmyslu a obchodu u staveb k účelům těžby, zpracování, transportu a ukládání radioaktivních surovin na území vyhrazeném pro tyto účely a u staveb jaderných zařízení.(2)

Tyto stavební úřady mohou vydat povolení pro stavby v uzavřených prostorech existujících staveb bez územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, pokud se nemění výškové uspořádání prostoru. U ostatních staveb zajistí stavební úřad vyjádření obecného stavebního úřadu o souladu navrhované stavby se záměry územního plánování. V pochybnostech platí stanovisko příslušného ústředního správního úřadu, jehož působnosti se stavba týká.(2)

3.7. Pořizování územně plánovací dokumentace

Orgány územního plánování jsou povinny pořizovat územně plánovací dokumentaci v souladu s potřebami rozvoje území.(1) O pořízení územně plánovací dokumentace rozhoduje z vlastního nebo jiného podnětu ten orgán, který je příslušný k jejímu schválení. Náklady spojené s pořízením územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů hradí orgán územního plánování, který je pořizuje, nebo obec, na jejíž žádost jsou pořizovány. Orgán územního plánování však může požadovat částečnou nebo úplnou úhradu nákladů na pořízení územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů od fyzických nebo právnických osob, jejichž výhradní potřebou bylo pořízení vyvoláno.(2)

Zadání

Prvním krokem při pořizování územně plánovací dokumentace je zadání. Orgán územního plánování, který pořizuje územně plánovací dokumentaci (pořizovatel), navrhne její hlavní cíle a požadavky pro její vypracování v zadání na základě přípravných prací, vyhodnocení dokumentů zpracovaných pro dané území a průzkumů a rozborů území. Místo a den projednávání návrhu zadání územně plánovací dokumentace oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou. Návrh zadání územně plánovací dokumentace musí být vystaven u

pořizovatele, popřípadě na dalších ve vyhlášce uvedených místech po dobu 30 dnů k veřejnému nahlédnutí. Do 15 dnů od posledního dne vystavení může každý uplatnit své podněty. Návrh zadání zašle pořizovatel dotčeným orgánům státní správy vždy jednotlivě. Tyto orgány do 30 dnů po obdržení návrhu uplatní svá stanoviska. Ke stanoviskům podaným po této lhůtě se nepřihlíží. Návrh zadání musí být s dotčenými orgány státní správy, které uplatnily svá stanoviska ve stanovené lhůtě, dohodnut. S návrhem zadání územně plánovací dokumentace pořizovatel vždy seznámí orgány územního plánování sousedních územních obvodů a na základě jejich požadavků je informuje o dalším průběhu pořizování územně plánovací dokumentace. Návrh zadání územního plánu velkého územního celku zašle pořizovatel vždy jednotlivě dotčeným orgánům územního plánování, které mohou do 30 dnů po obdržení podat své připomínky. Návrh zadání územně plánovací dokumentace musí být projednán s nadřízeným orgánem územního plánování. Návrh zadání schvaluje ten orgán, který bude schvalovat územně plánovací dokumentaci.

Projednávání

Na základě schváleného zadání územně plánovací dokumentace zajistí pořizovatel zpracování konceptu řešení územně plánovací dokumentace.

Koncept

Koncept řešení se projednává na veřejném jednání. Jeho součástí je odborný výklad, který zajistí pořizovatel. Místo a dobu konání veřejného jednání pořizovatel oznámí veřejnou vyhláškou nejméně 30 dnů předem a zajistí, aby byl v této lhůtě koncept řešení vystaven k veřejnému nahlédnutí. Dotčené orgány státní správy a nadřízený orgán územního plánování vyrozumí pořizovatel o veřejném jednání ve stejné lhůtě jednotlivě a vyzve je, aby sdělily svá stanoviska nejpozději do 30 dnů ode dne veřejného jednání. Ve stejné lhůtě může každý uplatnit své připomínky. Ke stanoviskům a připomínkám podaným po této lhůtě se nepřihlíží. Oznámení o veřejném jednání při projednávání konceptu řešení územního plánu velkého územního celku zašle pořizovatel každému dotčenému orgánu územního plánování, který může podat své námitky do 30 dnů ode dne veřejného jednání. Vlastníci pozemků a staveb, jejichž práva jsou dotčena konceptem řešení regulačního plánu, územního plánu obce a veřejně prospěšnými stavbami, které jsou vymezeny v konceptu řešení územního plánu velkého územního celku, mohou podat své námitky do 30

dnů od veřejného jednání. K námitkám podaným po uvedených lhůtách se nepřihlíží. Na základě výsledků projednání konceptu řešení zpracuje pořizovatel souborné stanovisko s pokyny pro dokončení návrhu územně plánovací dokumentace. Souborné stanovisko dohodne s dotčenými orgány státní správy, které uplatnily stanoviska ve stanovené lhůtě. Pořizovatel je předloží spolu s vyjádřením nadřízeného orgánu územního plánování ke schválení. Součástí souborného stanoviska je návrh rozhodnutí o podaných námitkách. Obcím a vlastníkům, kteří podali včas námitky, sdělí pořizovatel do 30 dnů od schválení souborného stanoviska, že bylo námitkám vyhověno, nebo důvody, pro které námitkám vyhověno nebylo. Od zpracování konceptu řešení územního plánu obce a regulačního plánu může být na návrh pořizovatele při schválení zadání upuštěno, jestliže bylo řešení prověřeno projednanou urbanistickou studií. Od zpracování konceptu řešení územního plánu velkého územního celku může být na návrh pořizovatele při schválení zadání upuštěno, jestliže řešení bylo prověřeno projednanou územní prognózou. Zadání musí splňovat v těchto případech funkce souborného stanoviska.

Návrh

Návrh územně plánovací dokumentace musí být vystaven u pořizovatele, popřípadě na dalších určených místech po dobu 30 dnů k veřejnému nahlédnutí, což oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou. Ve lhůtě do 15 dnů od posledního dne vystavení návrhu může každý uplatnit své připomínky. O vystavení návrhu vyrozumí pořizovatel písemně dotčené orgány státní správy vždy jednotlivě nejméně 15 dnů přede dnem vystavení. Tyto orgány mohou uplatnit do 15 dnů od posledního dne vystavení návrhu své stanovisko. Návrh územně plánovací dokumentace pořizovatel dohodne s dotčenými orgány státní správy, které uplatnily stanoviska ve stanovené lhůtě. Oznámení o vystavení návrhu územního plánu velkého územního celku zašle pořizovatel každému dotčenému orgánu územního plánování 15 dnů přede dnem vystavení. Dotčený orgán územního plánování může uplatnit námitky k návrhu nebo nesouhlas s vyřízením svých námitek podaných ke konceptu řešení do 30 dnů od posledního dne vystavení. K návrhu regulačního plánu, územního plánu obce a k vymezení veřejně prospěšných staveb v návrhu územního plánu velkého územního celku mohou vlastníci dotčených pozemků a staveb uplatnit do 15 dnů od posledního dne vystavení návrhu námitky nebo nesouhlas s vyřízením svých námitek podaných ke konceptu řešení. Pokud dotčené orgány státní správy nesdělí své stanovisko ve lhůtě, vyzve

je pořizovatel ke splnění této povinnosti. Pokud ani do 15 dnů po doručení výzvy neobdrží pořizovatel stanovisko dotčeného orgánu státní správy, platí, že proti návrhu územně plánovací dokumentace nemá námitek. Pořizovatel předloží schvalujícímu orgánu zprávu o projednání územně plánovací dokumentace spolu s vyhodnocením všech stanovisek a připomínek a s návrhem na rozhodnutí o námitkách a o nesouhlasech s vyřízením námitek. Dotčeným orgánům územního plánování a vlastníkům, kteří uplatnili námitky k návrhu územně plánovací dokumentace nebo nesouhlas s vyřízením svých námitek podaných ke konceptu řešení, sdělí pořizovatel do 30 dnů po schválení, že jim bylo vyhověno, nebo důvody, pro které jim vyhověno nebylo. Návrh územně plánovací dokumentace posuzuje před schválením nadřízený orgán územního plánování z hlediska souladu obsahu návrhu a postupu při jeho projednání s tímto zákonem a s ostatními právními předpisy včetně prověření souladu

- a) územního plánu obce s územním plánem velkého územního celku,
- b) regulačního plánu s územním plánem obce a s územním plánem velkého územního celku.

Výsledek posouzení sdělí nadřízený orgán územního plánování pořizovateli do 30 dnů. V případě, že shledá nedostatky, lze územně plánovací dokumentaci schválit teprve na základě potvrzení nadřízeného orgánu územního plánování, že zjištěné nedostatky pořizovatel odstranil. Pokud nadřízený orgán nesdělí své stanovisko ve lhůtě, platí, že s posuzovanou dokumentací souhlasí.

Schvalování územně plánovací dokumentace

Územní plány velkých územních celků pro svá území schvaluje kraj. Územní plány obcí a regulační plány pro svá území schvaluje obec. Územně plánovací dokumentaci na území vojenských újezdů schvaluje Ministerstvo obrany. Vláda schvaluje územní plány velkých územních celků zahrnující území více krajů. Vláda si může vyhradit schválení územně plánovací dokumentace na území vojenských újezdů. Na projednávání a schvalování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů se nevztahují obecné předpisy o správním řízení.

Závaznost územně plánovací dokumentace

Územně plánovací dokumentace obsahuje závazné a směrné části řešení. Závazné jsou základní zásady uspořádání území a limity jeho využití, vyjádřené v regulativech; ostatní části řešení jsou směrné. Schvalující orgán vymezí závaznou část územně plánovací dokumentace včetně veřejně prospěšných staveb, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit. Závaznou část územního plánu velkého územního celku a její změny v případě, že je schvaluje vláda, vyhláší Ministerstvo pro místní rozvoj uveřejněním jejich plného znění ve Sbírce zákonů formou sdělení. Závaznou část územně plánovací dokumentace a její změny, které schvaluje kraj nebo obec v samostatné působnosti, vyhláší jejich orgány obecně závaznou vyhláškou. Závazná část územně plánovací dokumentace je závazným podkladem pro zpracování a schvalování navazující územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území. Orgán územního plánování, který je příslušný k pořízení územně plánovací dokumentace, soustavně sleduje, zda se nezměnily podmínky, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace schválena. Dojde-li ke změně těchto podmínek, orgán územního plánování pořídí změnu územně plánovací dokumentace. Přitom musí brát zřetel na využití dosud vymezeného zastavitelného území. Orgán územního plánování je povinen uvést do souladu územní plán obce s následně schváleným územním plánem velkého územního celku nebo regulační plán s následně schváleným územním plánem obce a územním plánem velkého územního celku. Do té doby nelze rozhodovat podle těch částí navazující územně plánovací dokumentace, které jsou v rozporu s následně schválenou územně plánovací dokumentací. Změnu závazné části územně plánovací dokumentace schvaluje orgán, který je příslušný ke schválení územně plánovací dokumentace. Na návrh pořizovatele schvalující orgán schvaluje pořízení změn územně plánovací dokumentace, jejich zadání a stanoví postup při jejich pořízení. V odůvodněných případech může spojit zpracování a projednání konceptu řešení a návrhu změn územně plánovací dokumentace. Před schválením změn územně plánovací dokumentace si pořizovatel vždy vyžádá stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování. O úpravě směrné části územně plánovací dokumentace rozhoduje orgán, který je příslušný tuto územně plánovací dokumentaci pořídít. V případě vzniku záplav může orgán územního plánování zrušit územně plánovací dokumentaci pro území dotčené záplavami. Současně rozhodne o pořízení změny územně plánovací dokumentace se zohledněním důsledků záplav.

4. Praktická část - územní plán obce Chodský Újezd

Textová část

4.1. Základní údaje

4.1.1. Hlavní cíle řešení

Územní plán obce Chodský Újezd byl vypracován v květnu roku 2002 a schválen zastupitelstvem obce dne 5.2.2003 usnesením č. 45 po vydání souhlasného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, Okresního úřadu v Tachově dne 16.12.2002, č.j. 2715/02/RRR spolu s vyhláškou o závazných částech územního plánu obce.

Hlavním důvodem pro pořízení nového územního plánu bylo přihlášení obce do Programu obnovy vesnice a záměr rozvoje obce s cílem stabilizace obyvatelstva v obci.

Územní plán byl zpracován podle tehdy platné legislativy, tj. podle zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění a podle vyhlášky č. 135/2001 Sb. o územně plánovacích podkladech a o územně plánovací dokumentaci.(4)

Koncept územního plánu byl po projednání spolu se souborným stanoviskem pořizovatele podkladem pro dopracování návrhu územního plánu.(4)

Návrh územního plánu se po projednání a schválení stal podkladem pro jednotlivá území a stavební řízení a dále závazným podkladem pro usměrňování a řízení dalšího rozvoje obce.

Výchozí podklady pro vypracování územního plánu (ÚP) zajistil zpracovatel ve spolupráci s referáty Okresního úřadu v Tachově a pořizovatele ÚP, všechny rozvojové změny byly konzultovány se starosty obce a všechny požadavky obce byly do územního plánu zapracovány.

4.1.2. Zhodnocení vztahu původní územně plánovací dokumentace a návrhu ÚP

Obec chodský Újezd neměla v minulosti zpracovanou žádnou územně plánovací dokumentaci. Obec se nacházela v řešeném území rozpracovaného územního plánu vyššího územního celku (VÚC) okresu Tachov. Do návrhu nového ÚP tedy bylo nutno

promítnout všechny záměry VÚC okresu Tachov, které mohly ovlivňovat rozvoj obce Chodský Újezd.

4.1.3. Vyhodnocení splnění souborného stanoviska

Souborné stanovisko bylo řádně projednáno a schváleno usnesením obce ze dne 7.11.2001. Pokyny pro dopracování návrhu ÚP byly zohledněny v návrhu ÚP.(4) Jednalo se především o to, aby obsah ÚP odpovídal příloze č. 2 vyhlášky č. 135/2001 Sb. o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, aby splnění požadavků odboru životního prostředí a odboru územního plánování bylo s těmito orgány konzultováno, aby ve výkresové části ÚP byly zakresleny hranice vesnických památkových zón, kulturní památky a hranice zátopového území Hamerského potoka, aby byla posouzena velikost a kapacita návrhu stabilizačních nádrží včetně veřejné kanalizace, aby v grafické části byla zakreslena ochranná pásma pramenišť Broumov a Branka včetně podchycení radioaktivních vod, aby bylo zapracováno zmenšení regionálního biocentra u Štokova a doplnění lokálního biocentra ve Žďáru, aby byla dopracována zemědělská příloha, aby bylo řešeno varování a vyrozumění obyvatelstva místním rozhlasem a varovným signálem při mimořádných událostech, aby se promítlo rozhodnutí o stavebních uzávěrách do textové i grafické části ÚP a aby do ÚP byla zahrnuta přeložka vodovodního přivaděče Broumov – Planá.

4.1.4. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Územní plán byl zpracován v souladu s §1 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn právních předpisů a po jeho schválení bude jedním ze základních nástrojů územního plánování v řešeném území, tj. ve správním území obce Chodský Újezd. (4)

4.2. Řešení územního plánu

4.2.1. Vymezení řešeného území

Řešené území obce Chodský Újezd bylo vymezeno správním územím této obce, které zahrnuje katastrální území sídel :

- Chodský Újezd
- Dolní Jadruž
- Horní Jadruž
- Nahý Újezdec
- Neblažov
- Štokov
- Žďár.(4)

4.2.2. Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot území

Demografie, ekonomie a sídelní struktura

Podle poslední zpracované struktury osídlení obce z roku 1983, upřesněné podle posledního stavu správního členění území je obec chodský Újezd zařazen jako nestřediskové sídlo trvalého významu ve spádovém obvodu střediska osídlení místního významu Planá a obvodního významu Tachov. Ostatní sídla obce jsou zařazena jako nestředisková sídla ostatní.(4)

Chodský Újezd se nachází cca 10 km severně od Tachova v nadmořské výšce 556 m. První písemná zpráva o obci se datuje k roku 1359. Počet obyvatel obce se vyvíjel tak, že v roce 1869 měla obec 2 635 obyvatel, v roce 1900 to bylo 2 843 obyvatel, od tohoto roku pak počet obyvatel klesal, v roce 1950 měla obec 1 169 obyvatel a v roce 1991 již jen 755 obyvatel (index vývoje 28,7). Zatímco v období let 1961 – 1980 v sídle Chodský Újezd počet obyvatel vzrostl, což umožnila preference Chodského Újezda ve výstavbě bytů a podniků zemědělské výroby a služeb, v ostatních sídlech obce počet obyvatel klesal. Pokles obyvatel v roce 1950 byl způsoben i poválečným odsunem německého obyvatelstva. Podle údajů z bilancí obyvatelstva v posledních letech jsou změny počtu

obyvatel ovlivněny jak přirozenou měnou, tak i migrací. Příznivý předpoklad dalšího vývoje by mohl ovlivnit především faktor začínajícího rovnoměrnějšího osídlování krajiny na úkor měst, kvalita životního prostředí a vhodné územně technické podmínky v řešené obci. Nepříznivý vliv na stabilizaci obyvatelstva má jistě nedostatek pracovních příležitostí a slabá hromadná doprava v území.

Základní věková struktura obyvatel obce

Údaje v územním plánu za období roku 1980 a 1991 dokumentují rozdíly věkové skladby obyvatel obce proti republikovému i okresnímu průměru. V Chodském Újezdě se projevuje vyšší podíl obyvatel v předproduktivním a poproduktivním věku a nižší podíl obyvatel v produktivním věku. Z toho vyplývají mírně příznivé předpoklady pro aktivní vývoj obyvatelstva přirozenou měnou. Index stáří populace obce v roce 1991 ukazuje na typ populace progresivní. Výhledově však nelze očekávat zásadní změny věkové skladby obyvatel v obci.(4)

Ekonomická aktivita obyvatel je částečně realizována mimo obec trvalého bydliště, z celkového počtu 346 ekonomicky aktivních osob vyjízďelo za prací mimo obec v roce 1991 celkem 228 osob, tj. 65,9 % úhrnu.(4)

Jedním z nejdůležitějších faktorů pohybu obyvatelstva je bytová výstavba. V urbanistickém řešení ÚP jsou vymezeny dostatečné plochy pro výstavbu rodinných i bytových domů. Na základě údajů a předpokladů byl zpracován návrh výhledového počtu obyvatel obce Chodský Újezd do roku 2020 (4) :

Tabulka 1 Návrh výhledového počtu obyvatel obce chodský Újezd do roku 2020

	1991		2010		2020	
	obyv.	rekr.	obyv.	rekr.	obyv.	rekr.
Σ Chodský Újezd	755	48	910	60	1100	100
Dolní Jadruž	64	0	80	2	100	4
Horní Jadruž	81	2	90	2	100	2
Chodský Újezd	401	8	465	8	560	30
Nahý Újezdec	134	2	175	2	220	4
Neblašov	20	12	25	12	30	10
Štokov	15	8	30	16	40	30
Žďár	40	16	45	18	50	20

Zdroj : zpracováno podle územního plánu obce Chodský Újezd

Vzhledem k současným rychlým a zásadním změnám prakticky ve všech oblastech společnosti se snižuje spolehlivost jakýchkoliv výsledků, tedy i demografických prognóz. Proto je v ÚP počítáno s dostatečnou rezervou a územní řešení je zpracováno s potřebnou flexibilitou. (4)

V minulém vývoji obce sehrála dominantní roli v rozvoji ekonomické základny a celé obce zemědělská výroba. Z přírodních zdrojů jsou pro rozvoj ekonomické základny nejvýznamnější zemědělská půda a lesy jako zdroj suroviny pro dřevozpracující průmysl. Výhledově je pak uvažováno s možností rozvoje průmyslové a drobné výroby se vznikem nových pracovních příležitostí. Odvětví terciální sféry mají v ekonomické základně v současnosti malé zastoupení. Zařízení mají pouze místní význam a jejich atraktivita nepřesahuje významným způsobem hranice řešeného území. V navrhovaném období se předpokládá mírný rozvoj terciálního sektoru. Tyto předpoklady rozvoje vyplývají nejen z obecných tendencí a potřeb obce, ale i ze skutečnosti, že v primárním sektoru nejsou předpoklady pro výraznější nárůst počtu pracovních míst. Celkově lze ekonomickou základnu obce charakterizovat jako středně rozvinutou s dominantním zastoupením primárního sektoru. Pro rozvoj ekonomické základny obce jsou v územním řešení vytvořeny odpovídající podmínky.(4)

Historické, kulturní, urbanistické a přírodní podmínky rozvoje obce

Řešené území se nachází na severozápadním okraji okresu Tachov při státní hranici se SRN. Více než polovina území obce Chodský Újezd zasahuje do masivu Českého Lesa. Hranice přírodního parku Český Les prochází podél silnice III. Třídy Březí – Chodský Újezd – Zadní Chodov. Území CHKO (chráněné krajinné oblasti) Český Les je pouze v návrhu.(4)

První písemné zmínky o jednotlivých částech obce Chodský Újezd se datují k létům 1290 – 1727. Nejstarším sídlem se jeví Štokov. Ve středověku zde byla vladyská tvrz, sloužící od 18. století hospodářským potřebám poplužního dvora. Po roce 1800 zanikla, zbytky se dosud nepodařilo lokalizovat.(4)

Chodský Újezd (dříve Chodový Újezd, potom Svatý Kříž) byl původně v 16. století chodskou vsí, připojenou k tachovskému panství a do roku 1522 městečkem. Na návsi je několik chodských statků. V Chodském Újezdě a v Horní Jadruži jsou vyhlášeny vesnické památkové zóny.(4)

Ochrana kulturních památek a památkově chráněných území

Vesnické památkové zóny v Chodském Újezdě a Horní Jadruži mají především vytypované památkově hodnotné objekty, jež určují charakter památkových zón a objekty hmotově tradiční, dotvářející charakter památkových zón. (4)

Nemovité kulturní památky v řešeném území :

Horní Jadruž

- areál usedlosti čp. 11,
obsahuje obytné stavení, chlévy, stodolu, kůlnu, bránu s brankou a ohradní zeď,
- areál usedlosti čp. 12,
obsahuje obytné stavení, seník, stodolu, špýchar, holubník a čelní ohradní zeď se dvěma branami a brankou,
- areál usedlosti čp. 13 (E 1),
obsahuje obytné stavení, chlévy, špýchar, hospodářský objekt a ohradní zeď,
- socha svatého Jana Nepomuského,
- socha svatého Vendelína – zcizena, (4)

Chodský Újezd

- areál farního kostela Povýšení sv. Kříže,
obsahuje objekt kostela a kapličku,
- boží muka,
- areál usedlosti čp. 14,
obsahuje obytnou část s chlévy, stodolu a pilíře brány z původního ohrazení,
- areál usedlosti čp. 61,
obsahuje obytné stavení, chlévy a stodolu,
- pamětní kovaný kříž (uložen v Okresním muzeu v Tachově),
- kamenný kříž
- areál usedlosti čp. 12,
obsahuje obytné stavení, obytnou hospodářskou část a bránu s brankou,
- stodola při čp. 38,
- návrh areálu fary čp. 1,
- návrh usedlosti čp. 2, (4)

Nahý Újezdec

- areál dvora (při bývalém zámku), obsahuje obytnou část s chlévy, špýchar a stodolu se žentourem,
- socha svatého Jana Nepomuského,
- soubor božích muk a smírčího kříže, (4)

Štokov

- kaple,
- boží muka,
- sokl (vlevo při cestě ze Štokova do Chodského Újezda),
- misijní kříž,
- dva smírčí kříže (nesymetrický kříž latinského typu a pravidelný kříž),
- návrh – boží muka.

Dále se doporučuje respektovat hodnotné a zajímavé objekty lidové architektury z hlediska památkové péče. (4)

4.2.3. Návrh urbanistické koncepce

Chodský Újezd

Hlavní dopravní kostru tohoto sídla tvoří silnice III. Třídy, jejichž trasy a okolní zástavba zde vytvářejí řadu dopravních problémů a závad. Proto bylo nutné v ÚP upravit jejich trasy a navrhnout změny v řešení hlavních křižovatek. Tím se docílilo i zlepšení nepříznivých vlivů dopravy na území bydlení. Důsledkem tohoto řešení by mělo být i zklidnění území vesnické památkové zóny, vyhlášené v rozsahu původní historické zástavby sídla.(4)

V této zóně se navrhuje pouze dostavba území čistého bydlení s doporučením architektonických úprav stávajícího dvoupodlažního panelového obytného domu ve vazbě na okolní zástavbu. Dostavba venkovských stavení se navrhuje pouze v proluce a při východním okraji zóny.(4) Na okraji této zóny při vjezdu do obce směrem od Tachova by bylo možné situování nového hotelu a čerpací stanice PHM.

Stávající území pro zemědělskou výrobu a služby se doplňuje o nové plochy drobné a průmyslové výroby včetně místních komunikací.

Na rozhraní historické části obce a výrobní zóny je stabilizovaná plocha pro sport, školní hřiště, které by se mělo upravit a rekonstruovat. Při západním okraji obce se řeší v návaznosti na novější zástavbu území bydlení venkovského typu. (4)

Hlavní plochy pro rozvoj bydlení jsou navrženy na východním okraji obce v návaznosti na stávající obdobnou zástavbu. Nejvýchodněji pak již na k.ú. Horní Jadruž je situována stabilizační nádrž s předřazeným čištěním odpadních vod, které by mělo být řešeno zakrytým objektem s možností eventuelního rozšíření tohoto areálu, navrhuje se územní rezerva.

Dolní Jadruž

Stávající vesnická zástavba by měla být doplňována v prolukách a na západním okraji sídla. Část stávající zemědělské lokality se navrhuje změnit ze zemědělské výroby na smíšené venkovské území a na drobnou výrobu. Východní část této lokality může být ponechána zemědělské výrobě, ale musí se dodržet ochranné pásmo stávající stáje pro vepře. Stávající rybník může být využit jako dosazovací nádrž.

Horní Jadruž

V tomto sídle byla také vyhlášena vesnická památková zóna. Stávající zástavba venkovských stavení může být doplněna v prolukách a na západním okraji sídla. Navrhuje se také rozšíření stávajícího sportovního areálu (fotbalového hřiště) a územní rezerva pro rozšíření dosazovací stabilizační nádrže.

Nahý Újezdec

Západně od historické části sídla vznikla novější zástavba rodinných domů, kterou lze doplnit o rozvojové území venkovského bydlení. Na jižním okraji sídla je možné doplnit stávající území zemědělské výroby o rozvojovou plochu pro drobnou řemeslnou výrobu. Při vjezdu do obce na severozápadním okraji se navrhuje lokalita smíšeného venkovského území, navrhuje se nová dosazovací stabilizační nádrž s předčištěním a nový vodojem.

Neblažov

Stávající zástavba venkovských stavení bude doplněna v několika prolukách o objekty bydlení a rekreace s ohledem na okolní zástavbu. Na západním okraji sídla u potoka se

navrhuje nové rekreační zařízení s koupalištěm, veřejným tábořištěm a odpovídajícím vybavením.

Stávající území zemědělské výroby na východním okraji sídla je možné využít i pro drobnou výrobu. Při potoce na jihovýchodním okraji je navržena dočišťovací stabilizační nádrž odpadních vod. (4)

Štokov

Zástavbu sídla tvoří převážně původní vesnická zástavba s množstvím proluk, které by bylo vhodné zastavět, např. objekty s funkcí smíšené rekreace. Bývalé vojenské cvičiště se doporučuje využít jako sportovní areál.

Území zemědělské výroby na východním okraji sídla je možné využít pro drobnou nebo průmyslovou výrobu. (4)

Na východním okraji sídla v blízkosti potoka je navrženo umístění dočišťovací stabilizační nádrže.

Žďár

V lokalitě Přední Žďár se neuvažuje s rozvojem území, Předním a Prostředním Žďárem prochází nová přeshraniční turistická stezka, na které je v centru sídla autobusová zastávka a parkoviště pro osobní automobily. Doporučuje se tuto lokalitu doplnit sportovním areálem s turistickou ubytovnou a občerstvením, jezdeckým areálem, cyklistickým a turistickým okruhem. proluky mezi stávající zástavbou by bylo vhodné zastavět rodinnými nebo rekreačními domy. (4)

4.2.4. Návrh členění území obce na funkční plochy a jejich využití

Území obce je členěno v souladu s novými přístupy k řešení urbanistické koncepce na polyfunkční území a monofunkční plochy. (4)

V textové části územního plánu obce Chodský Újezd je uveden popis ploch, charakteristika a možnosti využití. V grafické části územního plánu jsou pak rozvojové plochy vymezeny a popsány v legendách a na jednotlivých výkresech vyznačeny barevně.

Charakteristika polyfunkčních území možnosti využití

- Území čistého bydlení – (Bč),
území je určeno téměř výlučně pro bydlení, lze na něm umisťovat obytné domy, výjimečně je přípustné umisťovat zde kulturní, sportovní a školská zařízení, zařízení maloobchodu, veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, nerušící zařízení řemeslné výroby a služeb a rodinné domy,
- území bydlení venkovského typu – (Bv),
území je určeno pro bydlení s možností chovu drobného zvířectva a využití zahrad, lze zde umisťovat rodinné domy s příslušenstvím a užitkovými zahradami, zařízení maloobchodu a veřejného stravování, nerušící zařízení drobné výroby a služeb, zahradnictví, rekreační domky a chalupy, výjimečně lze umisťovat kulturní, církevní, sportovní, sociální, zdravotnická a školská zařízení, zařízení veřejného ubytování a čerpací stanice PHM,
- smíšené území venkovské – (Sv),
území je určeno pro nerušící zařízení zemědělské výroby, skladů, drobné výroby a služeb pro bydlení, lze zde umisťovat stavby pro bydlení s užitkovými zahradami a chovem domácího zvířectva, zařízení místní správy, školství, vědy a výzkumu, kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení, nerušící zařízení živočišné a rostlinné výroby, drobné výroby a služeb, zahradnictví a čerpací stanice PHM, výjimečně lze umisťovat zábavní zařízení, rekreační domky a chalupy,
- území drobné výroby a služeb – (Vd),
území je určeno pro zařízení drobné výroby a služeb, která by mohla mít rušivé účinky pro bydlení, lze zde umisťovat obchodní, administrativní a správní budovy, zařízení drobné výroby a služeb, sklady, zařízení vědy a výzkumu, čerpací stanice PHM, výjimečně zde lze umisťovat stavby pro bydlení a služební byty jako součást výrobních provozů a zařízení, kulturní, církevní, sportovní, sociální, zdravotnická a školská zařízení, zařízení maloobchodu, veřejného stravování a zábavní zařízení,
- území průmyslové výroby – (Vp),
území je určeno pro zařízení průmyslu a výroby, které mají rušivé účinky na okolí a která proto není možné umisťovat v jiných územích, lze zde umisťovat všechny druhy zařízení průmyslu, výroby a služeb, sklady, stavební dvory, zařízení pro technické služby, vědu a výzkum, čerpací stanice PHM, výjimečně lze umisťovat

pohotovostní a služební byty, kulturní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení, zařízení veřejného stravování, zábavní a nákupní střediska,

- území zemědělské výroby – (Vz),
území je určeno pro zařízení, sklady a služby zemědělské výroby s rušivými účinky na okolí, které proto nelze umístit do jiných lokalit, je zde přípustné umístit všechny druhy zařízení, skladů a služeb zemědělské, lesnické a rybářské výroby, všechna zařízení pro drobnou výrobu a služby, sklady, stavební dvory, zahradnictví, zařízení pro vědu a výzkum vyjímečně zde lze umístit pohotovostní a služební byty majitelů zařízení.

Charakteristika monofunkčních ploch a možnosti jejich využití

- plochy občanského vybavení (OV),
jsou určeny k umísťování staveb pro správu a řízení, školství, církve, kulturu, sport, spoje, bezpečnost a armádu, požární ochranu, sociální péči, zdravotnictví, vědu a výzkum, obchod, nevýrobní služby, veřejné ubytování a stravování a pro veřejnou hygienu,
- plochy sportu a rekreace (R),
v územním plánu jsou pro tyto účely vymezeny plochy s vysokým podílem zeleně s převládajícím způsobem využití jako sportovní plochy a plochy rekreace,
- plochy smíšené rekreace (Rs),
jsou vymezeny plochy pro bydlení a rekreaci s vysokým podílem zeleně a převládajícím způsobem využití jako venkovská stavení a rodinné domy s užitkovými zahradami a chovem drobného zvířectva nebo rekreační chalupy a domky,
- plochy vod, lesů a zemědělského půdního fondu,
v ÚP jsou vymezeny plochy toků a vodních nádrží, potoků, řek, rybníků, přehrad, plochy lesů určených k plnění funkcí lesa, plochy zemědělského půdního fondu, které se zemědělsky obhospodařují (orná půda, ovocné sady, zahrady, louky, pastviny), trvalý drnový fond má charakter nízké zeleně a tvoří jej pastviny a louky,
- plochy zeleně,
zahrnují veřejnou a ochrannou zeleň, hřbitovy a vyhrazenou zeleň, která má charakter zahrad,

- dopravní plochy a komunikace,
plochy zařízení automobilové dopravy, hromadné dopravy, záchytná parkoviště,
hromadné garáže a plochy pěšího provozu,
- plochy technického vybavení – (TV),
jsou určeny pro umístování zařízení pro zásobování vodou, elektřinou, plynem a
teplem, čištění odpadních vod, zařízení spojů, dopravních provozů a likvidace
odpadů,
- nezastavitelné plochy,
monofunkční plochy zemědělského půdního fondu, lesů, vodních ploch a ploch
zeleně,
- plochy rezerv,
jsou to zvláště vymezené části nezastavitelných ploch a jsou určeny pro výhledové
rozšíření zastavěného území obce.

4.2.5. Limity využití území včetně stanovených zátopových území

Hranice územních jednotek

- hranice státu,
- hranice správního území obce Chodský Újezd,
- hranice katastrálních území,
- hranice intravilánu k roku 1966,
- hranice současného zastavěného území k 30.11.1999,
- hranice zastavitelného území.

Limity využití území stanovené v právních předpisech a správních rozhodnutích

- pozemky určené k plnění funkcí lesa – ochranné pásmo lesů 50 m,
- pásma hygienické ochrany vodních zdrojů,
- zátopové území Hamerského potoka,
- navržená ochranná pásma zemědělských farem
- ochranné pásmo kanalizačního sběrače – 3 m,
- ochranné pásmo vodojemu a zásobovacího vodovodního řadu – 2m,

- ochranné pásmo předčištění – 20 m,
- ochranné pásmo VVN 110 kV – 15(20) m od krajního vodiče,
- ochranné pásmo VN 22 kV – 7(10) m od krajního vodiče,
- ochranné pásmo TS 22/0,4 kV – 7(10) m od povrchu konstrukce,
- ochranné pásmo telefonních kabelů – 1 m od povrchu kabelu,
- ochranné pásmo VTL a STL plynu – 4 m od osy potrubí, 20 m budovy od osy potrubí,
- ochranná pásma silnic II. a III. třídy – 15 m od osy vozovky,
- navržená ochranná pásma hřbitovů – 100 m,
- stavební uzávěry a územní rozhodnutí, zahrnuté do ÚP.

Limity prostorového využití území

Pro regulaci využití území byly stanoveny limity prostorového využití (v tabulce) :

- koeficient zatravnění pozemku,
- koeficient podlažní plochy,
- maximální podlažnost,

Tabulka 2 Limity prostorového využití území obce

Funkční území	Koeficient zastavění pozemku	Koeficient podlažní plochy	Maximální podlažnost
Bč	40	0,8	2
Bv	20	0,4	2
Sv	40	0,8	2
Vz	60	1,2	2
Vd	60	1,2	2
Vp	60	1,2	2

Zdroj : zpracováno podle územního plánu obce Chodský Újezd (s. 18)

Ve vyhlášených památkových zónách v Chodském Újezdě a v Horní Jadruži je dále nutno respektovat dochovaný archetyp urbanistického řešení a danému typu odpovídající hmoty, výšky, situování průčelí, typy střech jednotlivých objektů a také odpovídající materiály.

Limit využití ploch pro sport a rekreaci v krajině :

- Neblažov – rekreační rybník využívaný jako přírodní koupaliště se nejnútnejším vybavením (šatny, sociální zařízení, občerstvení),
- Štokov – sportovní areál navržený na části území bývalé vojenské střelnice bez objektů a budov, nesmí narušovat regionální biocentrum,
- Žďár – sportovní areál – zatravněné území bez objektů a budov s využitím pro jízdy na koni, na kole, pro běh a v zimě pro běh na lyžích.

4.2.6. Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území

Hranice současného zastavěného území obce Chodský Újezd byly navrženy ke dni 30.11.1999. Mimo tyto hranice se navrhuje plochy v tzv. zastavitelném území (4) :

Chodský Újezd

předčištění, území bydlení venkovského typu, hotel, území průmyslové a zemědělské výroby, čerpací stanic epHM, přeložka silnice III/19844 a místní komunikace,

Dolní Jadruž

smíšené venkovské území a místní komunikace,

Horní Jadruž

smíšené venkovské území, místní komunikace, hřiště a dosazovací stabilizační nádrž,

Nahý Újezdec

území bydlení venkovského typu, smíšené území venkovské, dosazovací stabilizační nádrž, předčištění, místní komunikace a parkoviště, vodojem,

Neblažov

rekreační rybník, tábořiště a koupaliště, dočišťovací stabilizační nádrž a předčištění,

Žďár

jezdecký areál, cyklistický a běžecký okru, vrtaná studna.

4.2.7. Návrh koncepce občanského a technického vybavení, nakládání s odpady a dopravy

Občanská vybavenost

školství - jsou využívána zařízení v Tachově, v Chodském Újezdě je základní škola, která kapacitně dostačuje i pro výhledový počet obyvatel obce,

kultura - v obci Chodský Újezd je kulturní dům s dostatečnou kapacitou, místní knihovna je umístěna v objektu OÚ, v obci je kostel,

sport - v Horní Jadruži fotbalové hřiště s vybavením, ve Žďáru se předpokládá výstavba sportovního zařízení, ve Štokově by mohl vzniknout sportovní areál na vojenském cvičišti, v Nahém Újezdci stávající hřiště, v Neblažově se navrhuje koupaliště,

zdravotní péče - jsou využívána zařízení v Plané a Tachově,

maloobchod - prodejna smíšeného zboží v Chodském Újezdě,

veřejné stravování a ubytování - hostince v Chodském Újezdě, Nahém Újezdci a ve Štokově, ubytovací kapacita chybí, navrhuje se hotel a turistická ubytovna ve Žďáru,

služby - v obci je několik řemeslníků, autoservis, prodejny PB, v Chodském Újezdě se navrhuje čerpací stanice PHM,

veřejná administrativa a ostatní – v obci je budova obecního úřadu, požární zbrojnice, pošta, poštovní spořitelna.

Nakládání s odpady

Obec vydává každý rok obecně závaznou vyhlášku o nakládání s komunálním a stavebním odpadem, která stanovuje způsob sběru, svozu, třídění, využívání a zneškodňování odpadů a nakládání se stavebním odpadem. Sběr a svoz nebezpečného odpadu je zajištěno oprávněnou osobou podle zvláštních předpisů, prostory sběrného dvora jsou součástí ÚP, v obci je zaveden separovaný sběr odpadů do speciálních nádob.

Doprava

Před vypracováním ÚP nebylo k dispozici žádné předchozí dopravní řešení obce. Vycházelo se z provedeného průzkumu potřeb obce.

V řešeném území jsou dvě silnice II. třídy a šest silnic III. třídy, dopravní zátěž je na státních silnicích II. třídy a na významnějších silnicích III. třídy převážně oblastní a dálkovou dopravou, ostatní silnice jsou zatíženy převážně místní dopravou.

Navržený rozvoj počítá s přeložkami silnice č. III/19841 a III/19844, s úpravami stávajících místních komunikací a případným šířkovým a směrovým uspořádáním, omezený je návrh dopravních ploch, navrhuje se čerpací stanice PHM.

Místní účelové komunikace v extravilánu přecházejí v polní cesty a jejich úprava je limitována okolní zástavbou. V nových lokalitách pro bydlení se navrhuje místní komunikace nemotoristické D1 se smíšeným provozem, případně motoristické C3.

Pěší doprava je řešena doporučením chodníků podél průtahů státních silnic a motoristických místních komunikací.

Hromadná doprava osob by měla být zachována v rozsahu stávajících autobusových linek.

Dopravní plochy a dopravní zařízení jsou zahrnuty v grafické příloze ÚP a jejich realizace se předpokládá postupná. Garážování vozidel se předpokládá na vlastních pozemcích.

V Chodském Újezdě se navrhuje nová čerpací stanice PHM.

Negativní vlivy dopravy je nutno počítat především při průtazích státních silnic obcemi, nové i stávající objekty bude nutno osadit protihlukovou izolací na fasádách. Přeložka silnice v Chodském Újezdě řeší i nepříznivé hlukové poměry.

Vodní hospodářství zásobování vodou

V řešeném území se nalézají dva systémy skupinových vodovodů, první z třicátých let dvacátého století s prameništěm v pohraničním lese západně od obce Broumov, druhým je část skupinového vodovodu Tachov se zdrojem vody ve vodárenské nádrži Lučina na řece Mži západně od Tachova s úpravou vody v obci Svobodka.

Zásobování obcí vodou – současný stav :

- Chodský Újezd – obec zásobována skupinovým vodovodem Tachov, zemědělská farma má vlastní zdroj,
- Horní Jadruž a Dolní Jadruž – oběma osadami prochází vodovodní přivaděč z Broumova, z tohoto vodovodu jsou objekty zásobovány včetně zemědělské farmy,
- Štokov – obec má vlastní veřejný vodovod správe vodárenské firmy, který zásobuje všechny objekty včetně zemědělského provozu na okraji obce,

- Nahý Újezdec – veřejný vodovod zde není, obyvatelstvo je zásobováno z místních studní, vlastní vodovod má i zemědělská farma,
- Neblažov – zásobování vodou je z místních studní, vlastní vodovod má pouze kravín zdejší zemědělské farmy,
- Žďár – části obce jsou zásobovány vodou z místní studny, zástavba je značně rozptýlená.

Návrh zásobování vodou :

- Chodský Újezd – navrhuje se rozšířit vodovodní síť,
- Horní Jadruž – bude nutné pouze prodloužení vodovodního řadu,
- Dolní Jadruž – doporučuje se vybudovat nové vodovodní řady pro připojení všech objektů v obci,
- Nahý Újezdec – navrhuje se vybudovat v obci veřejný vodovod s připojením na skupinový vodovod Tachov - Bor - Planá u obce Lom u Tachova včetně vybudování vodojemu o kapacitě 100 m³,
- Neblažov a Žďár – vybudováním veřejného vodovodu se neuvažuje, bude ponecháno zásobování z místních studní.

Kanalizace a čištění odpadních vod

Současný stav :

- Chodský Újezd – v obci je vybudována síť jednotné kanalizace, některé objekty mají jímky na vyvážení, vlastní kanalizaci má i zemědělská farma. Prvotní čištění probíhá v prostých nebo biologických septicích nebo v malých domovních čistírnách. Pod obcí je vybudována dočišťovací stabilizační nádrž, účinnost čištění je zatím dostatečná,
- Horní Jadruž – část objektů je napojena na veřejnou kanalizaci, ústí do stabilizační nádrže, část objektů je vybavena jímkami na vyvážení,
- Dolní Jadruž – v obci je několik úseků nesouvislé kanalizační sítě s vyústěním do dvou rybníků, plnicích funkci stabilizačních nádrží,
- Štokov – kanalizace v obci není, většina objektů má jímky na vyvážení případně septiky s přepadem do místního potoka, čistota vody v místních vodotečích je však velmi dobrá,

- Nahý Újezdec – středem obce probíhá jednotná kanalizace, do které jsou zaústěny přepady septiků a jímek ze všech objektů v obci, funkci dočišťovací nádrže pak plní rybník Pant,
- Žďár – v obci kanalizace není, odpadní vody jsou sveden do podmoku, některé objekty mají jímky na vyvážení.

Návrh :

V Chodském Újezdě doplnit kanalizační síť novými stokami, vybudovat objekt hrubého předčištění, odlehčovací komory na kanalizačních stokách a výhledově dostavba další stabilizační nádrže.

V Horní Jadruži rozšířit stávající stabilizační nádrž a dobudovat kanalizační síť.

V Dolní Jadruži doplnit kanalizaci o nové stokové úseky, osadit provzdušňování na rybníky nebo vybudovat novou stabilizační nádrž.

Ve Štokově je prozatím řešeno čištění odpadních vod individuálně, výhledově vybudovat dvě kanalizační větve se stabilizační nádrží.

V Nahém Újezdci se doporučuje dobudovat potřebné stokové úseky, pod obcí objekt hrubého předčištění a v údolí nad rybníkem Pant novou dosazovací stabilizační nádrž. Jako další řešení se nabízí výstavba nové splaškové kanalizace s mechanicko - biologickou čistírnou odpadních vod.

V Neblažově se doporučuje výhledově vybudovat tři stoky nové kanalizace s objektem hrubého předčištění a stabilizační nádrží.

Ve Žďáru se vzhledem k velké rozptýlenosti zástavby doporučuje ponechat stávající stav, tj. zneškodňovat odpadní vody podmokem a vyvážení jímek.

Vodní toky

Současný stav :

- Hamerský potok – významný vodní tok v severní části území, pramenící v rašeliništích pohraničního hvozdu Latinský les v údolí pod vrchem Čupřina (865 m n. m.), odtud potok odtéká na území SRN a zhruba po 8,5 km toku se stáčí zpět na naše území a protéká severně od chodského Újezda k městu Planá, u osady Ústí pak vtéká do řeky Mže. Je zařazen mezi vodohospodářsky významné toky, je ve správě Povodí Vltavy a bylo na něm vyhlášeno zátopové pásmo.

- Slatinný potok – pramení jižně od Předního Žďáru pod Štokovským vrchem, protéká obcí Neblažov a po spojení se Ctibořským potokem vtéká do Hamerského potoka.
- Březí potok přivádí vody od obce Štokov a osady Březí, je pravostranným přítokem Slatinného potoka.
- Hvozdný potok pramení pod obcí Žďár a pod obcí Broumov se vlévá do Hamerského potoka.
- Jadružský potok pramení v Chodském Újezdě, protéká obcemi Horní a Dolní Jadruž, napájí řadu rybníků a ústí do Hamerského potoka.
- Lískový potok protéká prameništěm vodního zdroje v Brance a ústí zprava do řeky Mže pod obcí Branka.
- Ševcovský potok protéká územím zaniklé osady Zadní Žďár směrem k jihu a ústí jižně od obce Halže do řeky Mže.

Kromě popsaných vodních toků se v území nalézá množství drobnějších potůčků, slatin a pramenních oblastí. Osídlení oblasti je poměrně nízké a nehrozí tedy velké nebezpečí znečištění vodních toků, i když v obcích není zajištěno dokonalé čištění odpadních vod. V návrhu ÚP se neobjevují žádná významná technická opatření mimo pravidelné ošetřování břehové zeleně, odstraňování povodňových překážek, čištění rybníků v obcích.

Zásobování elektrickou energií

- vedení velmi vysokého napětí :
v řešeném území obcemi Nahý Újezdec a Dolní Jadruž prochází vedení VVN 110 kV,
- vedení vysokého napětí :
obce jsou zásobovány elektřinou venkovním vedením VN 22 kV prostřednictvím transformačních stanic. Kabelové rozvody 22 kV se na území obce nevyskytují. Ochranná pásma jsou stanovena zákonem č. 458/2000 Sb,
- bilance potřeb elektrické energie – stávající stav :
 - Chodský Újezd – v zásobování obce není žádná rezerva, zemědělský provoz je napájen vlastní trafostanicí,
 - Horní Jadruž – zásobována z jediné trafostanice, rezerva je cca 20 %,

- Dolní Jadruž zásobována z jediné trafostanice, rezerva je cca 20 %,
- Neblažov zásobován z jediné trafostanice, rezerva je cca 25 %,
- Nahý Újezdec zásobován z jediné trafostanice, rezerva je cca 25 %,
- Štokov zásobován z jediné trafostanice, minimální rezerva,
- Žďár – Prostřední Žďár zásobován z jedné trafostanice, kde je rezerva cca 15 %, dále byla nově vybudovaná sloupová trafostanice bez dalších nároků,

- bilance potřeb elektrické energie – návrh :

v řešení ÚP byly propočítány spotřeby elektrické energie v jednotlivých obcích vzhledem ke stávající i plánované zástavbě, výsledky byly porovnány se současnými kapacitami a byla navržena řešení pro jednotlivé obce pro pokrytí nároků :

- Chodský Újezd – navrhuje se vybudování čtyř nových trafostanic, které zlepší celkový stav sítě nn, pátá trafostanice bude zásobovat výrobní kapacity v obci,
- Horní Jadruž – navrhuje se vybudovat novou trafostanici, což přispěje ke zlepšení napěťových poměrů v síti nn,
- Dolní Jadruž navrhuje se vybudovat novou trafostanici, což přispěje ke zlepšení napěťových poměrů v síti nn,
- Neblažov – navrhuje se navýšení výkonu stávající trafostanice výměnou stroje,
- Nahý Újezdec – navrhuje se vybudovat novou trafostanici, což přispěje i ke zlepšení napěťových poměrů v síti nn,
- Štokov navrhuje se vybudovat novou trafostanici, což přispěje ke zlepšení napěťových poměrů v síti nn, sportovní areál lze výhledově napojit samostatně po rekonstrukci stávající nevyužité trafostanice,
- Žďár – dojde ke zřízení nové trafostanice, což zlepší i napěťové poměry v síti nn.

Tato řešení byla konzultována a projednána se zástupci odboru rozvoje sítě ČEZ.

- Rozvody nízkého napětí :

současný stav sekunderních rozvodů vyžaduje zásadní rekonstrukci hlavně v obci Chodský Újezd, dojde tím k posílení současných rozvodů. V ostatních obcích je stav vcelku vyhovující. V obci Žďár bude dokončena kompletní rekonstrukce.

- Veřejné osvětlení :

V obcích Horní Jadruž a Dolní Jadruž jsou rozvody veřejného osvětlení provedeny zemním vedením, v ostatních obcích vzdušným vedením převážně po stožárech ČEZ

s rozvodem nízkého napětí. Rozšíření rozvodů se navrhuje v rozsahu podle realizované nové zástavby zemním vedením.

- Telefon :

Automatická telefonní ústředna je osazen v Chodském Újezdě, odtud jsou napojeny i okolní obce, Nahý Újezdec je napojen na automatickou ústřednu v Plané. Rozvody jsou provedeny závěsnými kabelem. Územím obce prochází i dálkové telefonní kabely v trase Chodský Újezd Horní Jadruž – Dolní Jadruž.

- Pokrytí území televizním signálem :

České televizní programy jsou nyní v obcích přijímány digitálně z vysílače Krašov.

- Zásobování teplem :

Vzhledem k tomu, že obce jsou již z větší části plynofikovány, využívá se zemní plyn i pro zásobování teplem. V ostatních částech obce se doporučuje použití ekologických zdrojů tepla, především dřevního odpadu, kapalného plynu, elektřiny apod.

- Zásobování plynem :

Řešenou oblastí procházejí vysokotlaké plynovody DN 150 PN 25 Tachov - Mariánské Lázně a DN 150 PN 25 Tachov – Planá u Mariánských Lázní.

Stávající stav – obce Chodský Újezd, Horní a Dolní Jadruž a Nahý Újezdec jsou zcela plynofikovány sítěmi středotlakých plynovodů, v ostatních částech je dostupný kapalný plyn v lahvích především pro vaření.

Trasy stávajících i navržených plynovodů jsou ve výkresové části ÚP, předpokládá se rozšíření rozvodů STL plynovodu do jednotlivých rozvojových lokalit obcí, stávající sítě mají dostatečnou kapacitu. Plynofikace ostatních obcí není vhodná z důvodu velké vzdálenosti od zdroje a tím vysoké investiční náročnosti.

4.2.8. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Do řešeného území severně od obce Chodský Újezd zasahuje chráněné ložiskové území z katastru Zadního Chodova. Západně od obce Chodský Újezd se nachází rozsáhlé poddolované území. Pro pásma přímého vlivu poddolování vydal Městský úřad v Plané, odbor výstavby a územního plánování rozhodnutí o stavebních uzávěrách. (4)

4.2.9. Územní systém ekologické stability

Do řešení územního plánu byl převzat generel LÚSES, jehož zpracovatelem byl Okresní úřad v Tachově, referát životního prostředí. Nové rozvojové plochy jsou v souladu s prvky tohoto generelu.

Západní část řešeného území zasahuje do Přírodního parku Český les. (4) V této části obce jsou pak vyhlášeny dvě přírodní rezervace, a to „Bučina u Žďáru“ a „Tišina“. Jako přírodní památka je chráněn lesní mokřad „Žďár u Chodského Újezdu“.

U Hamerského potoka při silnici Chodský Újezd – Zadní Chodov je památný strom „Lípa u Hamerského potoka“ a nedaleko silnice Chodský Újezd – Žďár je památný strom „Smrk u Žďáru“. (4)

4.2.10. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanačí a asanačních úprav

Seznam veřejně prospěšných staveb, asanačí a asanačních úprav podle schváleného ÚP je podkladem pro případné vyvlastňování pozemků a staveb podle stavebního zákona, pokud nebudou majetkoprávní vztahy vyřešeny dohodou. Seznam veřejně prospěšných staveb obsahuje Vyhláška o závazných částech ÚP obce Chodský Újezd. (5)

4.2.11. Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Ochrana obyvatel a objektů bude zajištěna v souladu se stávajícími plány ukrytí obyvatelstva. (4) Zásady :

- podíl ukrytí 100 %,
- druh úkrytů – protiradiační úkryty budované svépomocí,
- koeficient zeslabení $K_o = 50$ (minimálně).

Pro novou výstavbu jsou uvažovány úkryty ve sklepích a vhodných skladových prostorách. Opatření budou uplatňována v rámci projektů jednotlivých staveb.

Varování a vyrozumění obyvatelstva zajistí obecní úřad místním rozhlasem varovným signálem.

4.2.12. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Životní prostředí

Životní prostředí obce je ovlivňováno především těmito faktory :

- a) hlukem a znečišťováním ovzduší z automobilové dopravy,
- b) důsledky zemědělské velkovýroby (větrné a vodní eroze, narušení přírodních biotopů krajiny, používání chemikálií apod.),
- c) odpadními vodami bez přečištění,
- d) nedovolenými skládkami odpadů,
- e) zdroji tepla na tuhá paliva,
- f) radonovými riziky.

V územním plánu jsou tyto problémy řešeny, doporučuje se :

- a) zlepšení stavu vozovek, chodníků a vybudování zeleně,
- b) ekologická intenzifikace zemědělské výroby, rozšíření drnových ploch,
- c) řešení kanalizačních systémů s dočišťovacími stabilizačními nádržemi,
- d) dodržování zákonů a obecně závazných vyhlášek v oblasti odpadového hospodářství,
- e) plynofikace sídel a přechod na jiná ekologická paliva v ostatních částech obce,
- f) individuální řešení radonových rizik při nové výstavbě a při rekonstrukcích budov a stavebních řízeních.

Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu

Zábor ploch se dělí na plochy v zastavěném území obce (v intravilánu) a mimo zastavěné území obce (v extravilánu) a je vztažen k současně zastavěnému území obce. V tabulkové části ÚP je proveden soupis jednotlivých lokalit s rozбором dotčených parcel podle druhu,

výměry, kódů BPEJ, tříd ochrany ZPF, listu vlastnictví a majitele, jsou zde také vyjádřeny požadavky nových funkčních souborů na plochy podle druhu pozemku a tříd ochrany ZPF.

Kvalita ZPF a zemědělská výroba

Zemědělská výroba v oblasti je vhodná především pro chov skotu a prasat, rostlinná výroba je zaměřena na tradiční plodiny jako např. obilí, brambory, kukuřici a řepku. V zájmovém území se nachází několik areálů zemědělské výroby.

Z hlediska požadavků nových funkčních celků na plochy dle tříd ochrany ZPF lze konstatovat, že :

- 12,34 % záborových ploch patří do I. třídy ochrany zemědělské půdy, kde jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy na rovinách a mírně sklonitém terénu,
- 3,50 % záborových ploch patří do II. třídy ochrany zemědělské půdy, kde jsou zařazeny půdy s nadprůměrnou produkční schopností a vysoce chráněné,
- 38,78 % záborových ploch patří do III. třídy ochrany zemědělské půdy, kde jsou sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany a lze je využít pro eventuelní výstavbu,
- 4,09 % záborových ploch patří do IV. třídy ochrany zemědělské půdy s podprůměrnou produkční schopností a s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu,
- 37,21 % záborových ploch patří do V. třídy ochrany zemědělské půdy s nízkou produkční včetně mělkých a svažitých půd, zemědělsky postradatelných, lze zde předpokládat efektivnější nezemědělské využití,
- zbývající část 4,08 % záborových ploch patří do kategorie nezemědělská půdy, jsou to vodní plochy a ostatní plochy. (4)

Závěrečné posouzení předpokládaného návrhu ZPF

Plánovanou výstavbou obce chodský Újezd podle ÚP dochází ve vybraných lokalitách s novým funkčním využitím k celkovému záboru 67.1034 ha, z toho v zastavěném území 18.4415 ha a mimo zastavěné území 48.6619 ha. (4)

Vhodně upraveným urbanistickým návrhem nedochází k závažnému narušení organizace ZPF v oblasti. Podle údajů evidence nemovitostí se jedná o zábory 64.3648 ha zemědělské

půdy, což činí 95,92 % záborových ploch a 2.7386 ha nezemědělské půdy, vodních ploch a ostatních ploch, což činí 4.08 % záborových ploch.

V souvislosti s plánovanou výstavbou bude docházet k rekultivacím cest a komunikací, které budou vráceny ZPF.

V zájmovém území může docházet ke změnám kultury především z orné půdy na trvalé travní porosty (4), které je možné nadále zemědělsky využívat a nebudou předmětem záboru ZPF.

Územní plán obce předpokládá rozvoj především v oblasti bydlení, smíšeného území, sportu, rekreace, dopravy, ubytování a stravování, vodního hospodářství, technické vybavenosti a výroby v horizontu 1015 let. Tato výstavba bude vyžadovat výše zmíněné zábory ploch, i když byly vybrány především plochy v zastavěném území obce nebo plochy s přímou návazností na stávající zástavbu.

Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa

Zemědělská část ÚP s vyhodnocením záboru lesního půdního fondu pro řešení ÚP obce Chodský Újezd je zpracována podle platných předpisů. (4) Zákon pak stanoví předpoklady pro zachování lesa jako národního bohatství tvořící nenahraditelnou složku životního prostředí. Zákon dále stanoví, že veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa, musí být účelně obhospodařovány a jejich využití k jiným účelům je zakázáno. Nesmí docházet k ohrožování a poškozování lesů, musí být zachován a chráněn genofond lesních dřevin. Předpokladem trvale udržitelného hospodaření v lese jsou lesní hospodářské plány (LHP) zpracováváné na období 10 let. (4)

Záborové plochy se nacházejí na sedmi katastrech obce. V zájmovém území převážnou část tvoří smrkový porost, nejdeme zde ale i jiné druhy jehličnatých a listnatých stromů, např. borovici, jedli, modřín, buk, dub.

Vhodně upraveným urbanistickým návrhem, který je hodnocen jako nejvýhodnější variantní řešení, však nedochází k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa. (4)

4.2.13. Strukturovaný rozhovor s představiteli obce o územní plánu obce Chodský Újezd

foto 1 - ing. Vladimír Marosz (z archivu autora)



Rozhovor na téma územní plán obce Chodský Újezd byl uskutečněn s představiteli obce Chodský újezd, panem starostou ing. Vladimírem Marozsem a místostarostou ing. Petrem Stuchlem.

Nejprve byli oba dotázáni, kdo a proč inicioval pořízení územně plánovací dokumentace obce Chodský Újezd. Na tuto otázku odpověděli, že

vznik územního plánu je datován někdy do roku 1999, kdy se v zastupitelstvu obce objevil první podnět pro pořízení územně plánovací dokumentace a to především za účelem získávání dotací na rozvoj obce, protože existence územního plánu byla jednou z podmínek pro schvalování dotačních titulů obcím. Dalším hlediskem bylo vytvoření vesnické památkové zóny v Chodském Újezdě a Horní Jadrůži. Bývalý starosta pan Jan Lácha (zemřel v roce 2009) v té době tedy objednal zpracování územního plánu.

Pro zpracování územní dokumentace projektant použil staré mapové podklady území a osídlení a pracoval v podstatě samostatně bez větších zásahů ze strany objednatele územně plánovací dokumentace, tedy obce Chodský Újezd, protože zastupitelé ani vedení obce nemělo zkušenosti s pořizováním územního plánu, nikdo v té době nevěděl, co se dá od této dokumentace očekávat, jen se obecně vědělo, že předmětem řešení je především vesnické území a vesnická památková zóna.

Po vypracování územně plánovací dokumentace žádné připomínky ze strany obce nebyly, návrh byl hladce schválen s tím, že tehdejší zastupitelstvo obce se domnívalo, že lze jednoduše provádět změny této ÚPD na základě aktualizovaných potřeb obce i občanů obce. Z toho pramení určité problémy, ukázalo se totiž, že v územním plánu obce jsou taková řešení, která ne zcela vyhovují, například zbytečně velká průmyslová lokalita v obci Chodský Újezd, naopak se ukazuje, že by bylo vhodné zvětšit obytné plochy v některých menších obcích, např. v Nahém Újezdci. Problematické se dále ukazují převody pozemků

z majetku České republiky ve správě Pozemkového fondu České republiky vzhledem k druhu zástavby v územně plánovací dokumentaci.

Co se týká informovanosti občanů obce, lze konstatovat, že o existenci platného územního plánu v podstatě moc nevědí, většinu občanů tato problematika ani nezajímá a gramotnost občanů se zvyšuje podle vlastních potřeb, tedy pokud některý z občanů realizuje nějakou výstavbu, jinak občany územní plán obce nezajímá. Spíše se dá říct, že občané obce se cítí touto ÚPD svázáni a omezováni ve svých právech majitelů nemovitostí, především majitelé nemovitostí ve vesnickém památkové zóně. To má přímou souvislost se zájmem občanů o všeobecné dění v obci.

Na otázku, jak se využívá územní plán obce při rozhodovacích a jiných činnostech obce oba představitelé obce shodně odpověděli, že poznatky z územního plánu obce využívají při jednání s občany, firmami v obci, s odhadci při oceňování nemovitostí, při projednávání prodeje nemovitostí, rada a zastupitelstvo obce pak při schvalování převodů nemovitostí, dělení pozemků a při plánování a hospodářské činnosti obce. S výhodou pak lze použít výstupů z územně plánovací dokumentace při rozhodování o využití území, kdy se dají ovlivňovat v kladném i záporném slova smyslu změny v území i nové výstavby. Naposledy se tak stalo při zamítnutí výstavby elektrovoltaické elektrárny v Neblažově či výstavbě vesnice holandského typu v Horní Jadruži.

Kvalita zpracování územního plánu není podle dosavadních zkušeností úplně nejlepší, územní plán sice plní své základní poslání, ale změn je čím dál víc, požadavky na změny územně plánovací dokumentace především z řad občanů se množí, tyto změny se pak průběžně zadávají ke zpracování a obcí jsou většinou bez problémů schvalovány. I přes problémy územního plánu je kladem, že tento územní plán vůbec existuje, protože obsahuje aspoň základní atributy toho, co takový plán má mít, navíc v roce 2013 se bude ve smyslu platných právních předpisů pořizovat a schvalovat územní plán obce nový, zatím však není jasné, zda to bude plán zcela nový nebo se provede jen inovace územního plánu stávajícího.

Dosavadní změny územního plánu se projednávají a schvalují především z popudu občanů obce, organizací, podniků případně obce samotné, jednalo se o výstavbu hasičské zbrojnice, místních komunikací, úprav zeleně, stavby rodinných domů a rozšíření obchodní firmy Merimex. Tyto změny byly schváleny zastupitelstvem obce na řádných zasedáních a většinou bez problémů. Jedna změna však realizována nebyla z důvodu odmítavého

stanoviska občanů obce, jednalo se o změnu části chráněné krajinné oblasti na územní pro výstavbu rekreačních objektů ve Žďáru, i když se jednalo o lokalitu s přímou vazbou na stávající zástavbu v obci a jedná se o lokalitu velmi vhodnou pro rekreaci a stavby rekreačního charakteru.

Vlastní proces změny územního plánu trvá od zadání po schválení víc jak jeden rok a obec spolupracuje v této věci se dvěma projektanty. Pořízení změny ÚPD také není finančně nijak levné, podle dosavadních zkušeností se jedná o částky 10 až 15 tisíc korun za každou jednotlivou změnu v plánu a tyto náklady hradí ten, z jehož popudu se změna plánu realizuje.

Pokud by se měl hodnotit přínos existence územně plánovací dokumentace pro obec, lze konstatovat, že územní plán pomáhá udržovat ráz vesnické památkové zóny a pomáhá v rozhodování o budoucnosti a záměrech obce z hlediska udržitelného rozvoje území.

Po pořízení ÚPD zavládla v obci celkově mírná skepse, v této oblasti neměl nikdo žádné zkušenosti, pak ji však vystřídala spokojenost se způsobem a možnostmi využití ÚPD jak v kladném, tak i záporném smyslu a ÚPD se stala dobrým prostředkem pro rozhodovací i jiné činnosti obce.



foto 2 - ing. Petr Stuchl (z archivu autora)

4.2.14. Shrnutí kvalitativního výzkumu o ÚPD obce

Z rozhovoru s představiteli obce Chodský Újezd, starostou ing. Vladimírem Marozem a místostarostou ing. Petrem Stuchlem jednoznačně vyplývá, že pořízení územně plánovací dokumentace je pro obec přínosem. Přináší řád do hospodaření obce i občanů v území, jasně stanovuje zastavěné území a nové rozvojové plochy, zabývá se nutnou ochranou zemědělské půdy, lesů i vod, organizuje dopravu v území, mapuje stávající technickou i ekonomickou vybavenost území a navrhuje jejich rozvoj, vše s ohledem na udržitelný rozvoj území obce a pro zlepšení života občanů. Určité nedostatky územně plánovací dokumentace, které vznikly především nedokonalou spoluprací obce a občanů s autory

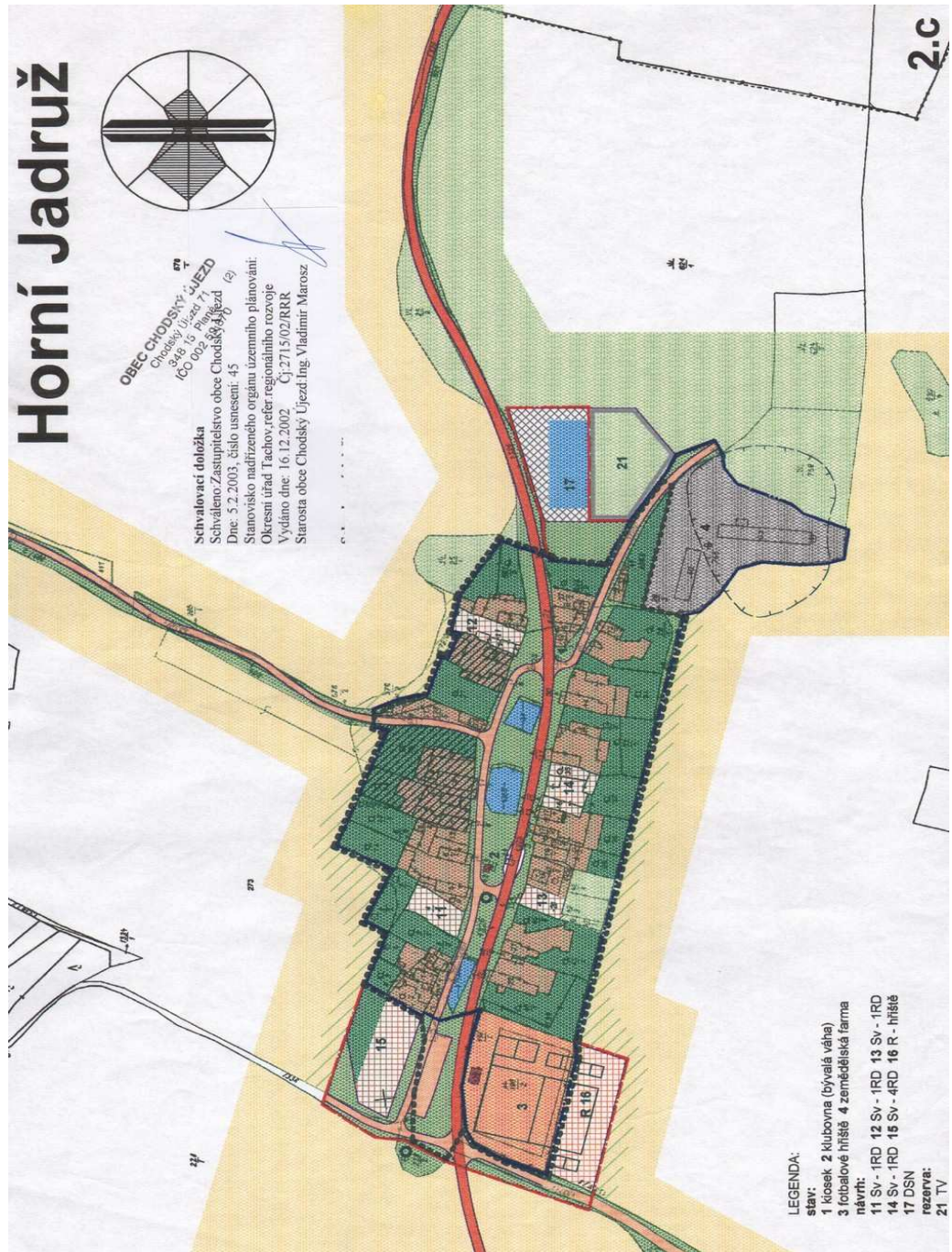
územního plánu, kteří byli nuceni pracovat v podstatě samostatně bez patřičných podkladů, pouze na základě uskutečněných rozborů a průzkumů, hodnotu této dokumentace příliš nesnižuje a dá se předpokládat, že v další verzi územně plánovací dokumentace bude většina nedostatků odstraněna. Zde vidím důležitý úkol pro obec, zabezpečit větší informovanost obyvatel o tom, že se pořizuje územní plán, aby občané mohli včas a v dostatečné míře podávat náměty a požadavky, které by měly být zapracovány do územního plánu. Jen tak bude ÚPD kvalitní a bude dobře sloužit jako podklad pro zabezpečování rozvoje obce a kvalitního života občanů obce Chodský Újezd.

4.3. Grafická část územního plánu

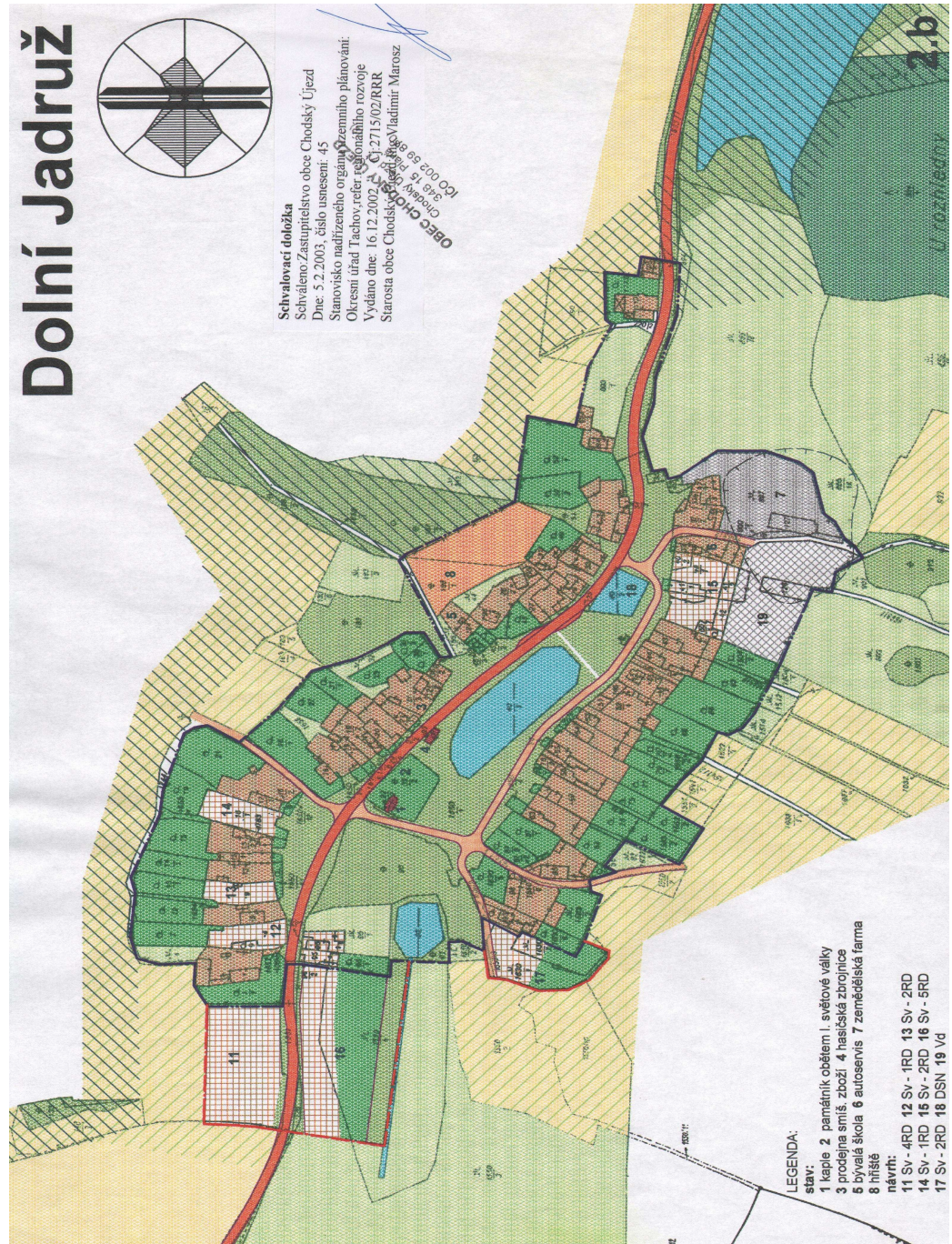
4.3.1. Přehledná situace ÚP obce Chodský Újezd, část Chodský Újezd



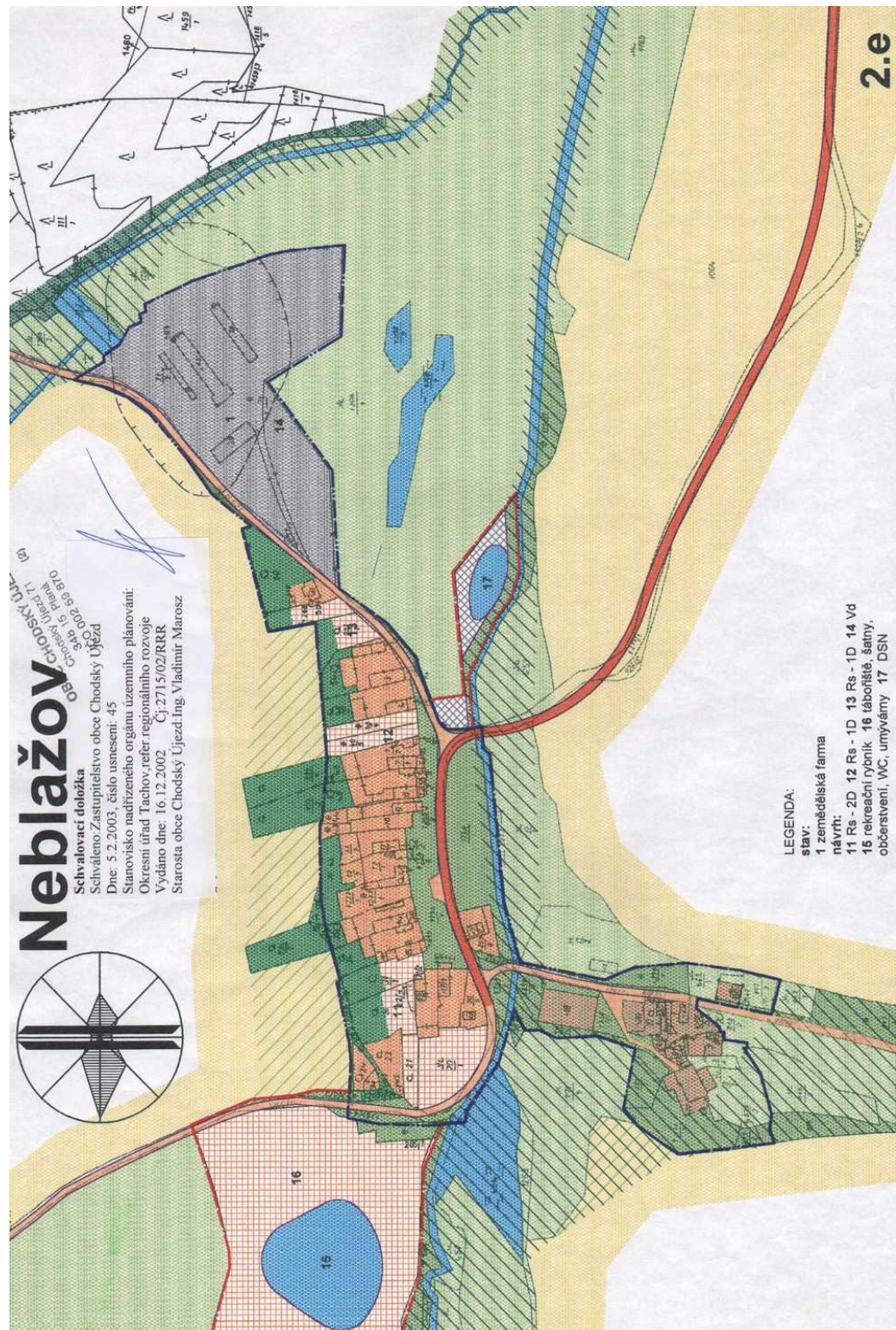
4.3.2. Přehledná situace ÚP obce Chodský Újezd, část Horní Jadruž



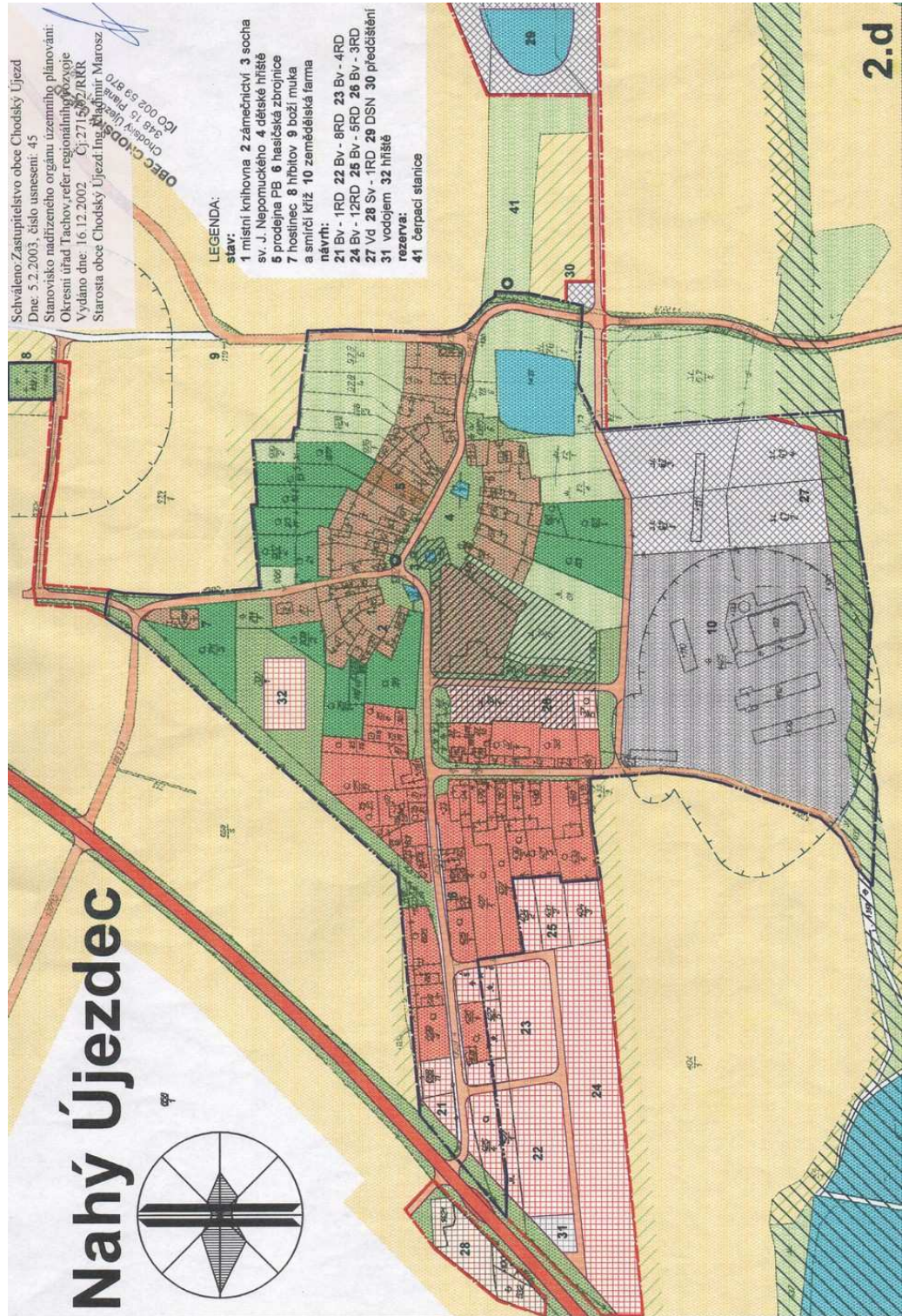
4.3.3. Přehledná situace ÚP obce Chodský Újezd, část Dolní Jadruž



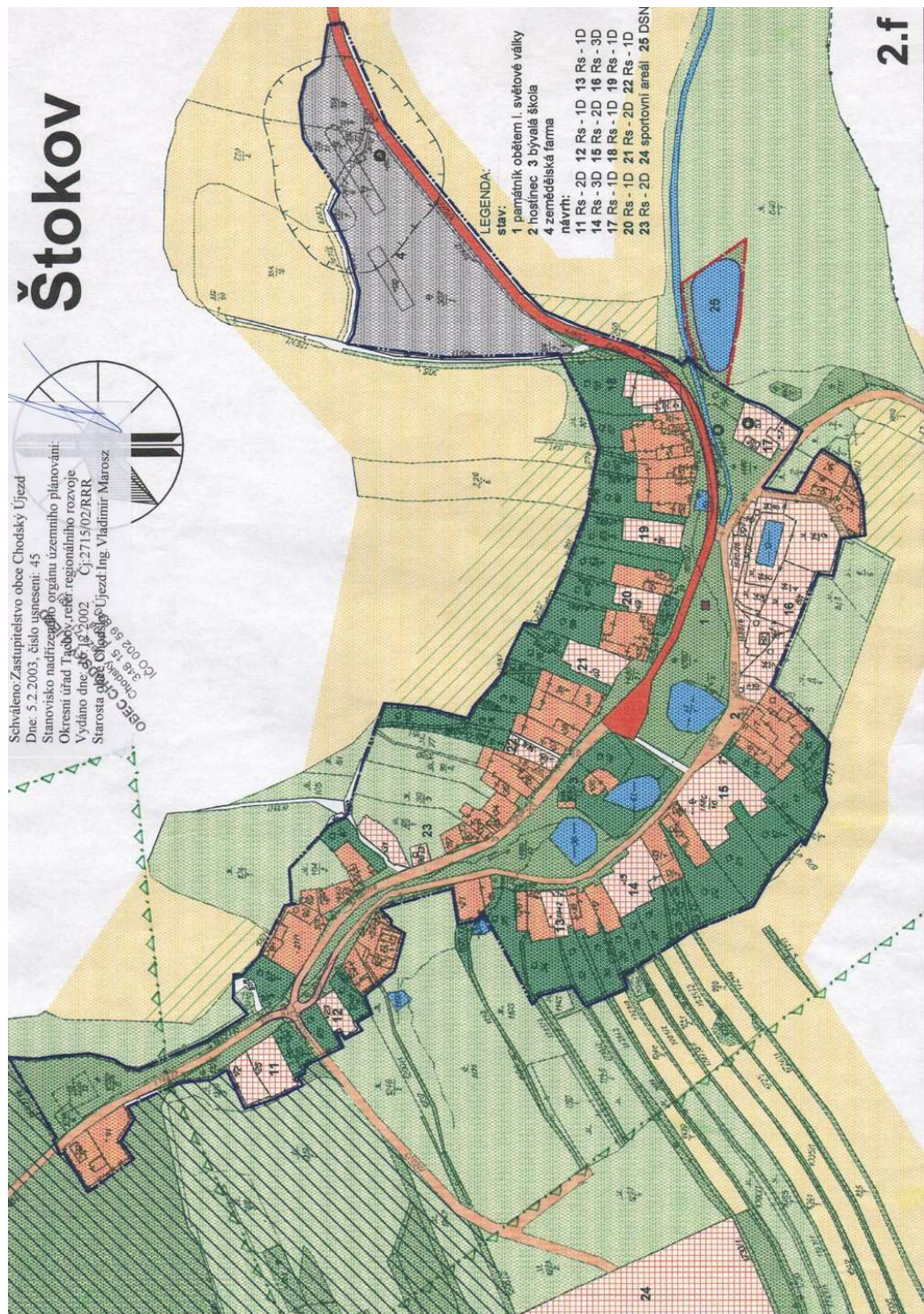
4.3.4. Přehledná situace ÚP obce Chodský Újezd, část Neblažov



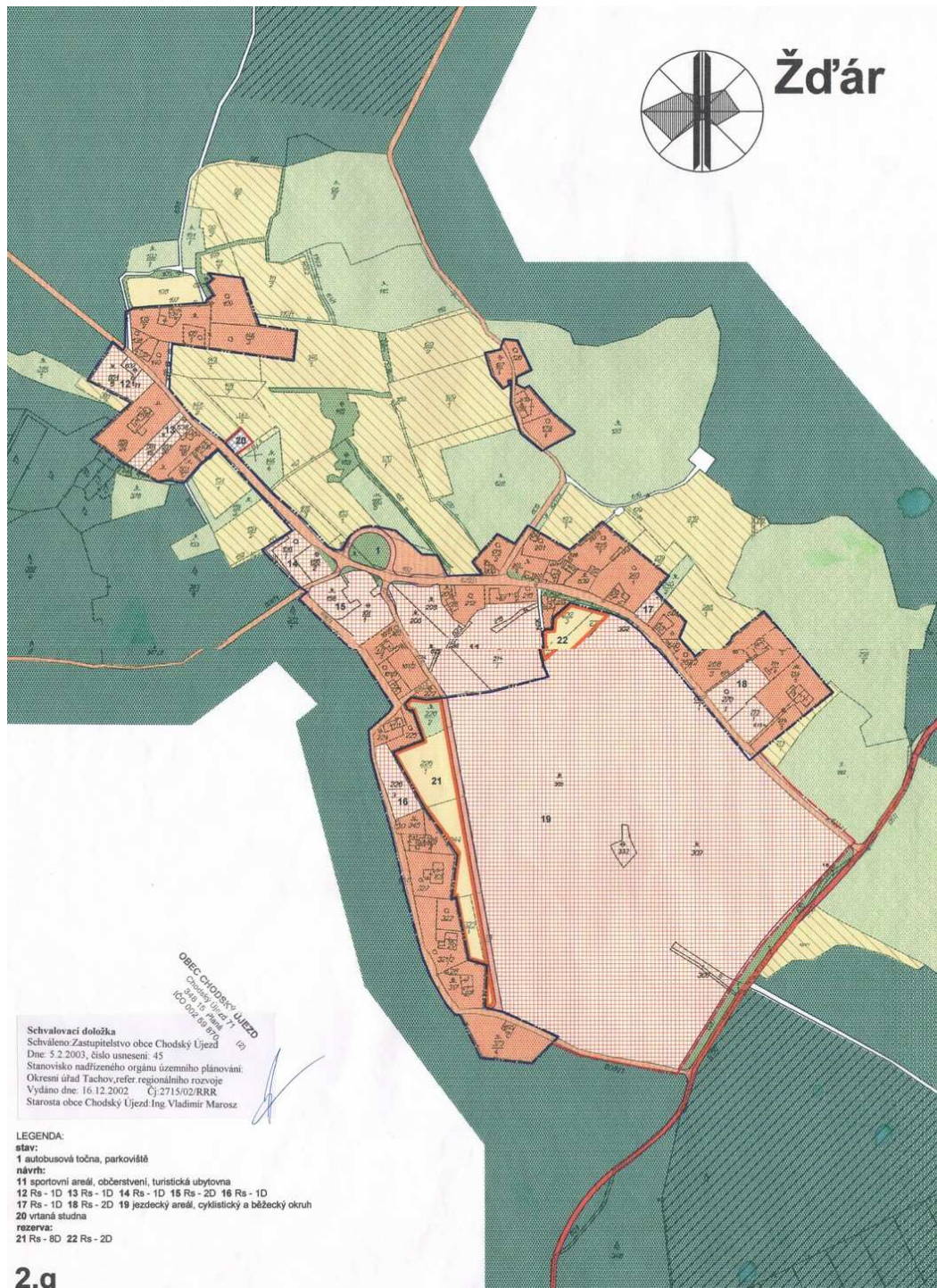
4.3.5. Přehledná situace ÚP obce Chodský Újezd, část Nahý Újezdec



4.3.6. Přehledná situace ÚP obce Chodský Újezd, část Štokov



4.3.8. Přehledná situace ÚP obce Chodský Újezd, část Žďár 2




4.3.9. Návrh územního plánu – legenda

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE CHODSKÝ ÚJEZD

NÁVRH

2 - Komplexní řešení sídel 1:2880 (8 výkresů)



stav	návrh	rezerva	
			hranice katastrálního území
			hranice intravilánu k roku 1966
			hranice současně zastavěného území k 30.11.1999
			hranice zastavitelného území
			ochranná pásma
			hranice chráněné krajinné oblasti
			hranice přírodního parku
			plochy prvků ÚSES
			nemovitě kulturní památky a soubory
			vesnická památková zóna
			území bydlení venkovského typu - Bv
			území čistého bydlení - Bč
			smíšené území venkovské - Sv
			území drobné výroby a služeb - Vd
			území průmyslové výroby - Vp
			území zemědělské výroby - Vz
			plochy občanského vybavení - OV
			plochy sportu a rekreace - R
			plochy smíšené rekreace - Rs
			vodní plochy
			plochy ZPF - orná půda
			plochy ZPF - louky, pastviny
			plochy zahrad
			plochy lesů
			plochy zeleně
			státní silnice
			ostatní místní komunikace a dopravní plochy
			pěší komunikace, polní a lesní cesty
			plochy technického vybavení

OBEC CHODSKÝ ÚJEZD
 Chodský Újezd, 71 020
 IČO 020 098 970

Schvalovací doložka
 Schváleno: Zastupitelstvo obce Chodský Újezd
 Dne: 5.2.2003, číslo usnesení: 45
 Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování:
 Okresní úřad Tachov, refer. regionálního rozvoje
 Vydáno dne: 16.12.2002 Čj: 2715/02/RRR
 Starosta obce Chodský Újezd: Ing. Vladimír Marosz

Ing. arch. Petr Leitl - UrbioProjekt, IČO 116 20 366
 Pod Vrchem 16, 312 04 Plzeň
 Tel./fax: 019/745 1910

číslo zakázky 19 3007 170
 květen 2002

5. Závěr

Hlavní cíl této práce byl vymezen jako shromáždění a vyhodnocení poznatků o územním plánování a následném porovnání s poznatky z praxe, konkrétně s územním plánem obce Chodský Újezd.

Pokud bychom chtěli územní plán obce Chodský Újezd hodnotit, lze konstatovat, že koncepce tohoto plánu byla navržena v souladu s politikou územního rozvoje celé České republiky, územní plán respektuje republikové priority územního plánování pro zabezpečení udržitelného rozvoje území obce. Jeho prioritami je především zachování a zhodnocení přírodního, historického a kulturního dědictví, zlepšování kvality života v regionu, rozvoj cestovního ruchu, dlouhodobě udržitelný rozvoj v území, zlepšení ekonomické soběstačnosti a posilování principů místního partnerství na území regionu.

Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území vymezením ploch pro obytné funkce, občanské vybavení, rekreaci, výrobu, rozvojem dopravní a technické infrastruktury s ohledem na příznivé životní prostředí a přírodní hodnoty území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny přednostně v rámci zastavěného území nebo v jeho návaznosti. Územní plán řeší i využití opuštěných a devastovaných ploch a koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce, při řešení ÚP byly prověřeny záměry a požadavky obce a majitelů pozemků na vymezení rozvojových ploch shromážděných v etapě průzkumů a rozborů. Rozsah rozvojových ploch byl upraven na základě reálné potřeby obce na rozvoj a podmínek v území. ÚP vymezuje stabilizované plochy, zastavitelné plochy, plochy přestavby a územní rezervy pro rozvoj obytných funkcí, rekreace, občanského vybavení a podnikatelských aktivit s ohledem na zajištění kvality prostředí a ochranu hodnot území. ÚP prověřil možnosti rozvoje bydlení v jednotlivých částech obce v závislosti na různých faktorech. Rozvojové plochy pro bydlení byly navrženy především formou nízkopodlažní zástavby rodinných domů. Nové plochy pro rozvoj výroby a skladování byly vymezeny především v návaznosti na stávající výrobní plochy a s minimálním negativním vlivem na okolí. Dále ÚP vymezuje i plochy pro zemědělskou výrobu.

Koncepce územního plánu vytváří předpoklady pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

ÚP vytvořil podmínky pro rozvoj cestovního ruchu s ohledem na ochranu krajinných a přírodních hodnot území, koncepce ÚP navrhuje konkrétní záměry a dává podněty pro rozvoj cestovního ruchu v území a řeší napojení rozvojových ploch na dopravní a technickou infrastrukturu.

ÚP vymezuje zastavěné území jednotlivých částí obce na základě aktuálního stavu zástavby a údajů vyplývajících z podkladové katastrální mapy, vymezuje nově zastavěná území jednotlivých sídel a samot.

ÚP dále stanovil podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, v zastavěném i nezastavěném území s cílem minimalizovat negativní vlivy na krajinný ráz při respektování stanovených záplavových území a ochranných pásem vodních zdrojů. V řešení územního plánu je respektována stávající urbanistická struktura jednotlivých sídel, charakter a měřítko stávající zástavby. Byly vytvořeny podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních hodnot území a posilování ekologické stability území. Při návrhu nových ploch ve volné krajině byly respektovány přírodní hodnoty území. V návrhu ÚP se neopomnělo ani na řešení problematiky veřejné infrastruktury, především dopravní infrastruktury a energetiky a spojů, komplexního řešení vodního hospodářství včetně koncepce čištění odpadních vod v sídelní části obce i v přičleněných částech obce, občanské vybavenosti, využití veřejných prostranství, ochrana a udržování kulturních hodnot na území obec především respektování památkově chráněných území a staveb. Dále byly respektovat požadavky vyplývající ze zákonů o ochraně zemědělského půdního fondu a zákona o lesích, aby byla v maximální míře zajištěna ochrana zemědělské a lesní půdy. Řešena je i ochrana veřejného zdraví, ochrana státu a civilní obrana.

Územní plán obce Chodský Újezd zabezpečuje chod a život obce na mnoho let, obec by však podle mého názoru neměla zapomínat na to, že pokud má zůstat tento schválený územní plán strategickým a živým dokumentem, je potřebné provádět jeho aktualizace podle potřeb občanů i samotné obce za účelem zajištění spokojeného a tvůrčího života všech subjektů v obci.

6. Seznam pramenů a literatury

Knihy

1. DOLEŽAL, Jiří, MAREČEK, Jan, VOBOŘIL, Oldřich. *Stavební zákon v teorii a praxi: Úplné znění zákona s komentářem, související a prováděcí předpisy*. Linde Praha a. s. – Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Opletalova 35, 115 51 Praha 1, 1996. 3. aktualizované vydání podle stavu ke dni 1.6.1996. 591 s. ISBN 80-7201-014-X.

Právní předpisy

2. ZÁKON č. 183/2006 Sb. ze dne 14.3.2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů.
3. VYHLÁŠKA č. 500/2006 Sb. ze dne 10.11.2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Jiné zdroje

4. *ÚZEMNÍ PLÁN OBCE CHODSKÝ ÚJEZD, okres Tachov* – Návrh, schválený zastupitelstvem obce Chodský Újezd dne 5.2.2003, číslo usnesení 45.
5. *VYHLÁŠKA o závazných částech územního plánu obce Chodský Újezd, okres Tachov*, schválená zastupitelstvem obce Chodský Újezd dne 5.2.2003, číslo usnesení 45.
6. *PROGNÓZY A MODELY V REGIONÁLNÍM ROZVOJI* – Pracovní texty – RNDr. Jiří Vystoupil CSc., Brno 2003. Dostupné z <http://www.regionalka.wz.cz/vystoupil/vystoupil%20web.htm> [znázorněno 11.února 2011].

Vysokoškolská kvalifikační práce diplomová – nepublikovaná

7. MACH, Václav. *Územní plánování*. Brno : Masarykova univerzita, Právnická fakulta, Katedra práva životního prostředí a pozemkového práva, 2008. Vedoucí diplomové práce doc. JUDr. Ing. Milan Pekárek, CSc.

Internetové stránky

8. Ústav územního rozvoje, politika územního rozvoje [znázorněno 2. března 2011].

Dostupný z: <http://www.uur.cz/images/publikace/internetoveprezentace/dotceneorgany/uvod/pdf>.

9. Ústav územního rozvoje, politika územního rozvoje [znázorněno 2. března 2011].
Dostupný z: http://www.uur.cz/images/pap/KapitolaA/A11_VymezeniPojmuUdrzitelnyRozvoj_20101115.pdf.
10. Ústav územního rozvoje Brno. 2009. *Politika územního rozvoje České republiky 2008*. ISBN 978-80-87318-04-1. [znázorněno 2. března 2011].
Dostupný z: <http://www.uur.cz/images/publikace/metodickeprirucky/plnezneni/pur-cr-2008-2009/pur-cr-2008-cz.pdf>.

7. Přílohy

Příloha č. 1

Požadavky nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy

Územní plán obce Chodský Újezd (Návrh)

Rekapitulace

Tabulka 3

Požadavky na plochy dle tříd ochrany ZPF

Třída ochrany	Výměra / m² /	Výměra / % /
I.	82832	12,34
II.	23515	3,50
III.	260231	38,78
IV.	27465	4,09
V.	249605	37,21
Výměra zemědělské půdy	643648	95,92
Výměra nezemědělské půdy	27386	4,08
Výměra celkem	671034	100,00

Zdroj : zpracováno podle územního plánu obce Chodský Újezd

Příloha č. 2

Územní plán obce Chodský Újezd

Soupis lokalit – zábor ploch – rekapitulace

Tabulka 4

Soupis lokalit – zábor ploch – rekapitulace

Lokalita / k.ú. /	Návrhové plochy / m² /	Rezervní plochy / m² /	Plochy ÚP Chodský Újezd celkem / m² /
Chodský Újezd	160585		160585
Horní Jadruž	51745	11258	63003
Dolní Jadruž	32193		32193
Neblažov	57143		57143
Nahý Újezdec	104734		104734
Štokov	30197		30197
Žďár	204713	18466	223179
Celkem	641310	29724	671034

Zdroj : Tabulka 1 územního plánu obce (sumář – str. 1 až 11)

Příloha č. 3

Soupis lokalit – zábor ploch v jednotlivých katastrálních územích

Tabulka 5

akce : Územní plán obce Chodský Újezd (Návrh)
Rekapitulace

Tabulka : 2
Strana : 8

Funkční soubor	Výměra /m2/			Druh	Výměra zemědělské půdy /m2/			Výměra nezeměděl.půdy /m2/		
	celkem	vZú	mZú		celkem	vZú	mZú	celkem	vZú	mZú
Plochy ÚP Chodský Újezd				orná	89479	18573	70906	-	-	-
k.ú.Chodský Újezd				zahrady	6949	6949	-	-	-	-
celkem				louky	64157	2110	62047	-	-	-
	160585	27632	132953		160585	27632	132953	-	-	-
Plochy ÚP Chodský Újezd				orná	33818	-	33818	-	-	-
k.ú.Horní Jadruž				zahrady	343	343	-	-	-	-
celkem				louky	18684	-	18684	-	-	-
	63003	9887	53116	pastviny	10158	9544	614	-	-	-
					63003	9887	53116	-	-	-
Plochy ÚP Chodský Újezd				orná	3561	-	3561	-	-	-
k.ú.Dolní Jadruž				zahrady	417	417	-	-	-	-
celkem				louky	17424	6050	11374	-	-	-
				pastviny	9223	5462	3761	-	-	-
				vodní pl.	-	-	-	1275	1275	-
				ost.pl.	-	-	-	293	293	-
	32193	13497	18696		30625	11929	18696	1568	1568	-
Plochy ÚP Chodský Újezd				orná	4803	-	4803	-	-	-
k.ú.Neblažov				zahrady	5732	5732	-	-	-	-
celkem				louky	40244	4183	36061	-	-	-
				pastviny	5175	-	5175	-	-	-
				ost.pl.	-	-	-	1189	930	259
	57143	10845	46298		55954	9915	46039	1189	930	259
Plochy ÚP Chodský Újezd				orná	50202	12821	37381	-	-	-
k.ú.Nahý Újezděc				zahrady	6201	5516	685	-	-	-
celkem				louky	11293	1079	10214	-	-	-
				pastviny	28768	27159	1609	-	-	-
				ost.pl.	-	-	-	8270	7311	959
	104734	53886	50848		96464	46575	49889	8270	7311	959
Plochy ÚP Chodský Újezd				zahrady	16641	16641	-	-	-	-
k.ú.Štokov				louky	7484	2509	4975	-	-	-
celkem				pastviny	5479	5479	-	-	-	-
				vodní pl.	-	-	-	593	-	593
	30197	24629	5568		29604	24629	4975	593	-	593
Plochy ÚP Chodský Újezd				orná	23998	7458	16540	-	-	-
k.ú.Žďár				zahrady	5739	5739	-	-	-	-
celkem				louky	173462	11934	161528	-	-	-
				pastviny	4214	4214	-	-	-	-
				ost.pl.	-	-	-	15766	14694	1072
	223179	44039	179140		207413	29345	178068	15766	14694	1072
Plochy ÚP Chodský Újezd				orná	205861	38352	167009	-	-	-
celkem				zahrady	42022	41337	685	-	-	-
				sady	-	-	-	-	-	-
				louky	332748	27865	304883	-	-	-
				pastviny	63017	51858	11159	-	-	-
				lesy	-	-	-	-	-	-
				vodní pl.	-	-	-	1868	1275	593
				ost.pl.	-	-	-	25518	23228	2290
	671034	184415	486619		643648	159912	483736	27386	24503	2883

Vysvětlivky : vZú v zastavěném území mZú mimo zastavěné území

Zdroj : územní plán obce

Příloha č. 4

Seznam otázek pro strukturovaný rozhovor s představiteli obce

1. Kdo inicioval vznik územního plánu obce Chodský Újezd a proč ?
2. Kdo spolupracoval se zhotovitelem územního plánu ve fázi zpracovávání a z jakých podkladů projektant vycházel ?
3. Jak probíhal v zastupitelstvu a ve vedení obce schvalovací proces dokončeného návrhu územního plánu ?
4. Jaká je informovanost občanů obce o existenci územního plánu obce a možnostech jeho využití ?
5. Jak se využívá územní plán při rozhodovacích a jiných činnostech vedením obce ?
6. Jak jsou občané i obec spokojeni s úrovní a kvalitou zpracování návrhu územního plánu ?
7. Jak se řeší změny územního plánu, kdo o ně žádá, kdo je platí a kdo je schvaluje ?
8. Jaký přínos má pro obec pořízení územně plánovací dokumentace ?