

**Návrh zadání  
změny č. 4  
Územního plánu obce  
Dlouhý Újezd**

Pořizovatel: MěÚ Tachov, odbor výstavby a územního  
plánování, Rokycanova 1, 347 01 Tachov  
Určený zastupitel: - starostka obce Alena Kořínková

Datum: prosinec 2009

## TEXTOVÁ ČÁST

### Obsah:

**A. Důvody pro pořízení změny č. 4 Územního plánu obce Dlouhý Újezd (dále jen změny č. 4)**

**B. Vymezení řešeného území**

**C. Obsah Návrhu zadání změny č. 4:**

- 1) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů
- 2) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů
- 3) Požadavky na rozvoj území obce
- 4) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)
- 5) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- 6) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území
- 7) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- 8) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- 9) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- 10) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose
- 11) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
- 12) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanovených regulačním plánem
- 13) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast
- 14) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant
- 15) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

**Přílohou návrhu zadání změny č. 4 je i Schéma řešených ploch – změna 4/ ZI. , M 1 : 2880, s vyznačeným řešením území.**

## **A. Důvody pro pořízení změn č. 4 Územního plánu obce Dlouhý Újezd (dále jen změny č. 4)**

Změna č. 4 je zpracována na základě návrhu obce Dlouhý Újezd. Podmět ke změně uplatnil Vladimír Chejnovský, který má s vlastníkem řešených nemovitostí – Agročas spol. s r.o. uzavřenou smlouvu o budoucí kupní smlouvě na řešené nemovitosti. Současný vlastník pozemků a staveb – Agročas spol. s r.o. s pořízením této změny souhlasí. Změna řeší celkem 1 dílčí změnu, dále označenou jako **4/Z I.** a řeší plochy v k.ú. Dlouhý Újezd:

- **4/Z I.** Pozemky p.č. 1326/3, 1326/5 a budovy na st.p.č. 160, 170 v k.ú. Dlouhý Újezd, vše ve vlastnictví společnosti Agročas spol. s r.o. , sídlo Částkov. Společnost Agročas spol. s r.o. s pořízením této změny souhlasí a v současné době je uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě, kde všechny tyto nemovitosti nabude společnost CHEJNOVSKÝ s.r.o. (p. Vladimír Chejnovský), která zažádala obec Dlouhý Újezd o změnu č. 4 ÚPO Dlouhý Újezd. Návrh této změny je na urbanizovaném území p.p.č. 1326/3, 1326/5 a budovy na st.p.č. 160, 170 – území zemědělské výroby (část areálu Třídvoří – zemědělská farma pro 322 krav) a navrhuje se změna těchto parcel a budov na území drobné výroby a služeb. Na této ploše se navrhuje demolice stávajících budov a novostavba areálu pro stavební firmu společnosti CHEJNOVSKÝ s.r.o.

Zastupitelstvo obce Dlouhý Újezd schválilo pořízení této změny č. 4 (**4/Z I.**) na svém zasedání dne 16. 12. 2009, usnesením č. 4/2009.

## **B. Vymezení řešeného území**

Území změny č. 4 je vymezeno těmito pozemky:

- p.p.č. 1326/3, 1326/5, dále st.p.č. 160 a 170 vše v k.ú. Dlouhý Újezd.

Změna č.4. nenavrhuje žádnou novou plochu s rozdílným využitím nad rámec řešených druhů ploch v ÚPO.

- \* 4/Z I. – změna urbanizovaného území p.p.č. 1326/3, 1326/5 a st.p.č. 160, 170 – plochy zemědělské výroby na území drobné výroby a služeb, k.ú. Dlouhý Újezd, p.p.č. 1326/3, 1326/5 a st.p.č. 160, 170 – Vd.

## **C. Obsah Návrhu zadání změny č. 4 ÚPO Dlouhý Újezd:**

### **1) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ**

#### **\* Politika územního rozvoje ČR 2008**

Území obce Dlouhý Újezd leží ve střední části okresu Tachov v Plzeňském kraji. Územím obce Dlouhý Újezd neprochází žádná rozvojová oblast, rozvojová osa, specifická oblast. Území obce Dlouhý Újezd neleží na žádné ploše ani koridoru dopravy republikového významu, neleží na žádné ploše ani koridoru technické infrastruktury.

PÚR ČR 2008 nemá na území obce Dlouhý Újezd a tím ani na území změny č. 4 žádné požadavky.

Krajský úřad Plzeňského kraje vydal ZÚR PK:

\* **Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK)**

Tyto ZÚR PK nevymezují na území obce Dlouhý Újezd a tím ani na území změn č. 4 žádné rozvojové oblasti, specifické oblasti, plochy a koridory celostátního a nadmístního významu, veřejně prospěšné stavby ani nemají žádné jiné požadavky.

Navrhovaná změna **4/Z I.** (p.p.č. 1326/3, 1326/5, st.p.č. 160 a 170 vše v k.ú. Dlouhý Újezd) leží v zastavěném území.

\* **Širší vztahy**

Změna č. 4 nebude měnit stávající širší územní vazby:

Pro obec Dlouhý Újezd:

- zásobování pitnou vodou – ze stávajících rozvodů pitné vody, které jsou v areálu zemědělských závodů vybudovány .
- dopravní obslužnost – po stávající místní komunikaci na p.p.č. 1394/1, která dále pokračuje komunikací na p.p.č. 1394/3.

**2) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ (ÚAP)**

**Změna 4/Z I.:**

Řešeného území 4/Z I. (p.p.č. 1326/3, 1326/5, st.p.č. 160 a 170) se dotýkají tyto limity využití území:

- jsou součástí bioregionu - Tachovský
- radonové riziko střední
- nachází se v lesní oblasti
- na jih od této skuliny pozemku začíná přírodní park Český les - Tachov

p.p.č. 1326/3 :

- přes jihozápadní roh pozemku prochází VN 22 kV

Změna č. 4 **neovlivní** negativně veškeré tyto stávající limity využití území.

**3) POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE**

Změna č. 4 nenavrhuje nové zastavitelné území, změna 4/Z I. leží v zastavěném území (p.p.č. 1326/3, 1326/5, st.p.č. 160 a 170 vše v k.ú. Dlouhý Újezd).

**4) POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY)**

\* **Urbanistická koncepce:**

- Na ploše 4/Z I. se navrhuje novostavba areálu pro stavební firmu. V současnosti jsou kapacity stavební firmy v obci Dlouhý Újezd plně vyčerpány a není možný jejich další rozvoj. Tato plocha umožní vybudování nového, dostatečně kapacitního zázemí pro stavební firmu, která vznikne

odděleně od obytných ploch a tento nový areál bude vhodně umístěn do stávajících provozů okolní zemědělské výroby.

\* Koncepce krajiny:

Výrazněji do změny koncepce krajiny nezasáhne tato změna 4/Z I.

## **5) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Změna 4/Z I. nemá žádné požadavky na novou veřejnou infrastrukturu:

\* doprava:

- bude řešena po stávající místní komunikaci na p.p.č. 1394/1, která dále pokračuje komunikací na p.p.č. 1394/3.

\* inženýrské sítě - bez požadavku.

\* občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury – bez požadavku.

\* veřejná prostranství - bez požadavku

## **6) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ**

\* Požadavky na využitelnost přírodních zdrojů nejsou.

\* Změna **4/Z I.** – není zde registrovaný ÚSES, nebude zde dotčena zemědělská půda.

## **7. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE**

Změna č. 4 nenavrhuje žádnou veřejně prospěšnou stavbu ani opatření vyplývající z ustanovení § 170 zákona č.183/2006 Sb., ve prospěch možnosti vyvlastnění pozemku.

Změna č. 4 rovněž nenavrhuje žádnou veřejně prospěšnou stavbu ani opatření vyplývající z ustanovení § 101 zákona č. 183/2006 Sb., ve prospěch možnosti uplatnění předkupního práva. Změna dále nenavrhuje žádnou asanaci vyplývající z ustanovení § 97 odst. 2 zákona č.183/2006 Sb.

## **8. DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)**

Změnou č. 4 nebude ovlivněno životní prostředí na území obce Dlouhý Újezd.

\* Zastavěné území bude napojeno na stávající inženýrské sítě v obci.

\* Změna č. 4 zachová stávající příznivé funkční členění obce.

\* Změna č. 4 zachová stávající podmínky civilní ochrany v obci: ukrytí osob v nových objektech bude řešeno formou improvizovaných úkrytů.

\* Změna č. 4 zachová stávající problematiku horninového prostředí.

\* Změna č. 4 neřeší žádnou protipovodňovou ochranu území.

\* Změna č. 4 nenavrhuje žádnou plochu výroby, která by mohla negativně ovlivnit emisní podmínky v území.

\* Součástí návrhu změny č. 4 nebude vyhodnocení půdního záboru.

- Součástí nově bilancovaného záboru ZPF řešeného změnou č. 4 nebude:
  - Změna **4/Z I.** – plochy drobné výroby a služeb.

Změna č.4 není dotčena žádným poddolovaným ani sesuvným územím.

## **9. POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ ZÁJMŮ A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ**

Hlavní střety v území spočívají v respektování stávajících limitů využití území včetně jejich ochranných pásem. Za stěžejní je třeba chápat dopravní obslužnost:

Změna **4/Z I.** – dopravní obsluha bude probíhat po stávající komunikaci III. třídy na p.p.č. 1391/1 v k.ú. Dlouhý Újezd (hlavní komunikace, která prochází obcí Dlouhý Újezd – směr Tachov, Dlouhý Újezd, Pořejov, Žebráky). Z této komunikace je napojení na místní komunikaci na p.p.č. 1394/1, která dále pokračuje komunikací na p.p.č. 1394/3 (tato komunikace bude sloužit jako vjezd do budoucího areálu stavební firmy).

## **10. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY S OHLEDEM NA OBNOVU A ROZVOJ SÍDELNÍ STRUKTURY A POLOHU OBCE V ROZVOJOVÉ OBLASTI NEBO ROZVOJOVÉ OSE**

Změna č. 4 řeší malou lokální změnu v území u obce Dlouhý Újezd a tato změna si nevyžaduje vymezení nových zastavitelných území.

## **11. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ**

Změna č. 4 nevyžaduje vymezení ploch a koridorů, u kterých by bylo nutné prověření samostatnou územní studií.

## **12. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, PRO KTERÉ BUDOU PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVENÝCH REGULAČNÍM PLÁNEM**

Řešení změny č. 4 nevyžaduje vymezení ploch a koridorů, pro které by bylo nutné zpracovat samostatný regulační plán s podrobně stanovenými podmínkami rozvoje území.

**13. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD DOTČENÝ ORGÁN VE SVÉM STANOVISKU K NÁVRHU ZADÁNÍ UPLATNÍ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VYHODNOCENÍ Z HLEDISKA VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO POKUD NEVYLOUČIL VÝZNAMNÝ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU ČI PTAČÍ OBLAST**

\* Na území obce Dlouhý Újezd nejsou vymezeny žádné evropsky významné lokality (NATURA 2000) ani žádné ptačí oblasti. Změna č. 4 nemůže mít negativní vliv na tyto plochy.

\* Změna č. 4 nenavrhuje žádnou plochu s aktivitami uvedenými v příloze č. 1 k zákonu č.100/2001 Sb., v platném znění.

\* Pro změnu č. 4 se proto nepředpokládá ani nutnost zpracovávat vyhodnocení vlivu změny č. 4 na udržitelný rozvoj území.

**14. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, VČETNĚ POŽADAVKŮ NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT**

Řešení změny č. 4 je jednoznačné bez variant. Změna č. 4 nebude zpracována ve variantách. Změnu č. 4 bude možno zpracovat po schválení zadání změny č. 4 ve zkráceném režimu rovnou jako návrh změny č. 4 ÚPO Dlouhý Újezd s vyloučením fáze konceptu změny č. 4.

**15. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU KONCEPTU A NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEJICH ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

Změna č. 4 bude zpracována přiměřeně dle stavebního zákona č.183/2006 Sb., v platném znění a dle jeho prováděcích vyhlášek č.500/2006 Sb., 501/2006 Sb a 269/2009 Sb.

Změna č.4 bude členěna na část textovou a grafickou:

\* Textová část změny č. 4:

- bude formálně upravena jako opatření obecní povahy
- změna č. 4 nebude navrhovat novou plochu s rozdílným využitím území.

\* Grafická část změny č. 4:

- bude obsahovat výkres Schéma řešených ploch – změna 4/ ZI. , M 1 : 2880, s vyznačeným řešením územím.
- změna č. 4 nenavrhuje žádnou veřejně prospěšnou stavbu ani koridor, grafická část změny č. 4 nebude tedy obsahovat výkres veřejně prospěšných staveb a asanací
- pro jednoznačnost řešení nebude grafická část odůvodnění změny č. 4 obsahovat „koordinační“ výkres s vyznačenými stávajícími limity využití území
- odůvodnění změny č. 4 nebude obsahovat vyhodnocení záboru ZPF

Návrh změny č. 4 bude vyhotoven ve 3 paré, Úprava návrhu změny č. 4 bude vyhotoven ve 4 paré.

V Tachově prosinec 2009

**Technická pomoc:**

projektant ÚPO Dlouhý Újezd – Ing.arch.Alexandra Kasková

Přílohou návrhu zadání změny č. 4 ÚPO Dlouhý Újezd je výkres:

- Schéma řešených ploch – změna 4/ ZI. , M 1 : 2880, s vyznačeným řešením územím