

# ÚZEMNÍ PLÁN

## ZADNÍ CHODOV



### Návrh Zadání

zpracovaný v souladu s § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), v platném znění a ustanovení § 11 odst. 2 a 3 a přílohy č. 6 k vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

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

Zpracoval : MěÚ Tachov, odbor výstavby a územního plánování  
Pavel Košátko

Obec : Obec Zadní Chodov, Zadní Chodov 100, 348 15 Planá

Určený zastupitel obce pro spolupráci s pořizovatelem : Václav Brůžek  
člen zastupitelstva obce Zadní Chodov

Schvalující orgán : Zastupitelstvo obce Zadní Chodov

Datum : listopad 2019

# Obsah

I. Úvod : Důvody pro pořízení územního plánu, identifikační údaje, řešené území .....	3
a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.....	3
a.1 požadavky na urbanistickou koncepci .....	3
a.1.1 upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje.....	3
a.1.2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem .....	4
a.1.3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“), zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů .....	5
a.1.4. další požadavky .....	6
a.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury .....	7
a.2.1. požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu .....	7
a.2.2. požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu.....	8
a.2.3. požadavky na veřejné občanské vybavení .....	9
a.2.4. požadavky na veřejná prostranství.....	9
a.3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny .....	10
a.3.1. upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje.....	10
a.3.2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem .....	10
a.3.3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů .	10
a.3.4. další požadavky .....	11
b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit .....	11
b.1) upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje .....	11
b.2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem.....	11
b.3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů .....	11
b.4) další požadavky .....	11
c) požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	12
c.1) upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje .....	12
c.2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem.....	12
c.3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů .....	12
c.4) další požadavky .....	12
d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci .....	13
d.1) upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje .....	13
d.2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem.....	13
d.3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů .....	13
d.4) další požadavky .....	13
e) požadavky na zpracování variant řešení.....	13

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	13
g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	14
Seznam použitých zkratk.....	15

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

Zastupitelstvo obce Zadní Chodov se na svém 19. zasedání ze dne 8.2.2017 usnesením 33. OZ rozhodlo o pořízení územního plánu Zadní Chodov (dále jen „ÚP Zadní Chodov“).

Dále byl tímto usnesením schválen pořizovatel ÚP Zadní Chodov – Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování a „určený zastupitel“ pro pořízení ÚP Zadní Chodov - Jiří Šmejkal, starosta obce.

Po nových volbách 2018 do obecních zastupitelstev byl na základě usnesení č. 9.4./19 na jednání 9. zasedání Zastupitelstva obce Zadní Chodov konaného dne 29.10.2019 nově schválen „určeným zastupitelem“ pro pořízení ÚP Zadní Chodov Václav Brůžek, člen zastupitelstva obce Zadní Chodov.

Důvodem pro pořízení ÚP Zadní Chodov je nahrazení stávajícího platného územního plánu obce (ÚPO) Zadní Chodov, schváleného zastupitelstvem obce Zadní Chodov dne 18.12.2003 s nabytím účinnosti 4.1.2004 a následných změn :

Změna č. 1 územního plánu Obce Zadní Chodov – nebyla vydána

Změna č. 2 územního plánu Obce Zadní Chodov schválena Zastupitelstvem obce Zadní Chodov 12.8.2010.

Změna č. 3 územního plánu Obce Zadní Chodov schválena Zastupitelstvem obce Zadní Chodov 5.10.2010 novým ÚP zpracovaným podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a podle prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a způsobu evidence územně plánovací dokumentace v platném znění, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Dalším důvodem je nahrazení stávající pouze ručně vyhotovené dokumentace ÚPO, dokumentací zpracovanou digitálně, v prostředí GIS, ve strojově čitelném formátu, v souřadnicovém systému JTSK na podkladě aktuální katastrální mapy.

Dne 16.11.2017 požádala Obec Zadní Chodov MěÚ Tachov, odbor výstavby a územního plánování o pořízení Územního plánu Zadní Chodov.

Na základě výběrového řízení je zpracovatelem ÚP Zadní Chodov Ing. Eduard Žaluda, autorizace pro obor územní plánování, č. autorizace 4077, Železná 493/20, 110 00 Praha 1, IČ: 735 80 872.

Řešené území je dáno správní hranicí obce Zadní Chodov (kód ZUJ 541362), které se skládá ze dvou katastrálních území – k.ú. Zadní Chodov (789585) a k.ú. Kyjov u Zadního Chodova (789577). Rozloha území obce 1 388 ha, počet bydlících obyvatel 255 (k 31.12.2016).

### a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

#### a.1 požadavky na urbanistickou koncepci

##### a.1.1 upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje

Území obce neleží v žádné rozvojové oblasti, specifické oblasti, rozvojové ose, vymezené v PÚR ČR, území nezasahuje žádný koridor ani plocha dopravní infrastruktury republikového významu. Pro řešené území nevyplývají žádné konkrétní úkoly.

V územním plánu budou zohledněny republikové priority zejména :

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

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

### **a.1.2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

#### ZÚR PK

##### 4.2.1. Specifická oblast Český les

Území obce Zadní Chodov se celé nachází ve vymezené specifické oblasti nadmístního významu SON1 – specifická oblast Český les.

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území :

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

Úkoly pro územní plánování obcí :

- vytvářet územní předpoklady pro komplexní stabilizaci a posílení sídelní struktury regionu
- rozšiřovat plochy pro bydlení včetně přiměřeného rozvoje druhého bydlení (s ohledem na rekreační zatížení území).
- vytvářet podmínky pro lokalizaci podnikatelských aktivit opírajících se o tradiční obory podnikání a služby při minimálních negativních dopadech na životní prostředí a posílení soudržnosti obyvatel
- koordinovat územně plánovací činnost příhraničních obcí a územní rozvoj oblasti s německou stranou

### 6.3. Ochrana památek

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

prostorové uspořádání krajiny a sídel, chránit historický půdorys sídel, v návaznosti na hodnotné soubory staveb respektovat charakter zástavby.

#### 6.4. Ochrana nerostného bohatství

Plochami pro těžbu nerostných surovin nadmístního významu jsou všechna zjištěná a předpokládaná ložiska nerostů.

Jedná se o :

- využívaná výhradní ložiska s dobývacími prostory, nevyužívaná výhradní ložiska s dobývacími prostory, popř. dobývacími prostory s ukončenou těžbou, nevyužívaná výhradní ložiska s chráněným ložiskovým územím, nevyužívaná výhradní ložiska bez stanovené ochrany chráněného ložiskového území
- využívaná ložiska nevyhrazených nerostů, která jsou součástí pozemku a u kterých byla povolena těžba na základě územního rozhodnutí a příslušného obvodního báňského úřadu
- nevyužívaná ložiska nevyhrazených nerostů, která jsou součástí pozemku
- registrované a evidované prognózní zdroje vyhrazených a nevyhrazených nerostů

#### **a.1.3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“), zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů**

##### ÚAP ORP Tachov 4. aktualizace 2016

respektovat limity řešeného území:

- dobývací prostor Zadní Chodov
- poddolované území Zadní Chodov
- vymezené stavební uzávěry
- v sídle Zadní Chodov vyhlášena vesnická památková zóna
- vymezená 4 území archeologického nálezu
- barokní kostel Nejsvětější Trojice v Zadním Chodově, v Kyjově kaplička západně od vsi
- nemovitě kulturní památky: sýpka v Zadním Chodově čp. 43 rejst.č. 16644/4-1978

Prověřit a navrhnout možnosti pro využití silných stránek území :

- obec má vymezenou rozvojovou plochu pro bydlení
- obec má vymezenou rozvojovou plochu pro podnikání
- Zadním Chodovem prochází cyklotrasa mikroregionu Lučina ze Žďáru na Trstěnice

Prověřit a navrhnout možnosti pro řešení slabých stránek území:

- v sídle Kyjov je výrazně potlačena původní zástavba
- v sídle Kyjov je nevyužívaný kravín a stodola (brownfields)

##### Doplňující průzkumy a rozborů

- rozvoj sídel stanovit s cílem efektivního využití dostupných ploch a veřejné infrastruktury, usilovat o kompaktní tvar sídel a koordinaci plošného rozvoje
- rozvoj bydlení soustředit zejména v sídle Zadní Chodov
- vytvořit předpoklady pro zkvalitnění podmínek pro bydlení, navrženým řešením usilovat o stabilizaci populace a zachování převažující obytné funkce sídel
- prověřit stávající využívání zastavěného území a účelně vymezit zastavitelné plochy určené pro bydlení
- chránit kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty území
- prověřit změny způsobu využití nevyužívaných areálů (brownfields), zejména areálu bývalých kasáren
- plochy výroby vymezovat zejména ve vazbě na kapacitní systémy dopravní a technické infrastruktury, prověřit potenciál rozvoje výroby v bývalé těžebním prostoru
- podporovat rozvoj rekreace a cestovního ruchu v území
- zajistit vnitřní propustnost sídel, doplňovat propojení sídel s volnou krajinou a vzájemné propojení sídel, umožnit obnovu zaniklých cest
- chránit a případně doplnit veřejnou sídelní zeleň, chránit vodní prvky v sídlech, vymezit odpovídající rozsah veřejných prostranství a veřejné zeleně

- stanovit podmínky plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch tak, aby byla zajištěna hospodárnost jejich využití, a aby byly minimalizovány negativní vlivy zástavby na okolní nezastavěné území
- zachovat charakter a strukturu zástavby, v podmínkách prostorového uspořádání neumožnit výrazné narušení struktury sídel, pro výstavbu v historických jádrech sídel definovat požadavky na dodržení parametrů vycházející z historické zástavby
- prověřit uplatněné požadavky fyzických a právnických osob na změny využití území obce

#### **a.1.4. další požadavky**

##### Požadavky pořizovatele ÚP:

- zapracovat do ÚP vydané komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Zadní Chodov a Kyjov u Zadního Chodova, především „Plán společných zařízení“

##### Požadavky obce:

- prověřit a případně navrhnout: v k.ú. Kyjov u Zadního Chodova oddělit část nově vzniklého parc.č. 657/1 (původně parc.č.657) na stavební parcely zrcadlově uzpůsobené u stávajících stavebních pozemků určených k zástavbě (max. 1500 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu) Stávající stavební parcely zmenšit na 1500 m<sup>2</sup> a z toho pouze 1000 m<sup>2</sup> stavební parcela a 500 m<sup>2</sup> ostatní plocha
- prověřit a případně navrhnout: zbývající část prostor bývalých kasáren parc.č. 5812 změnit „z objektů průmyslové výroby“ na stavební parcely pro rodinné domy a bytové domy + víceúčelové hřiště

##### Požadavky veřejnosti:

- prověřit a případně navrhnout: změna druhu pozemku p.p.č. 5948 v k.ú. Zadní Chodov z trvalého travnatého pozemku na stavební parcelu (Jan Riška, Zadní Chodov čp.8)
- prověřit a případně navrhnout: změnu v novém územním plánu a to na pozemku p.č. 618 v k.ú. Kyjov u Zadního Chodova zakreslit parcelu pro jeden rodinný dům o rozloze zhruba 1500 m<sup>2</sup> (Josef Řežábek, Kyjov čp. 17)
- prověřit a případně navrhnout: u parcel p.č. 5729 a p.č.st. 4/2 v k.ú. Zadní Chodov, aby v rámci tvorby nového územního plánu byly tyto parcely zahrnuty do ploch smíšené obytné, kde je možno bydlení v rodinných domech a kde je přípustné i zřízení drobné výroby a služeb, které neruší bydlení nad přípustnou mírou (Michaela Fidlerová, Zadní Chodov čp.5)
- prověřit a případně navrhnout: část p.č. 5591/1, která je dnes přilpocena k p.č. 5591/18, 5591/19 a k p.č.st. 60 vše k.ú. Zadní Chodov, změnit na plochu s charakterem bydlení v souladu s plochami p.č. 5591/18, 5591/19 p.č.st.60 (Luboš Cibulka, Zadní Chodov čp.66)
- prověřit a případně navrhnout: u parcely č. 131/2 v k.ú. Zadní Chodov změnu užívání – stavební parcela, zastavitelné území obce (Petr Hruša, Zadní Chodov čp.56)
- prověřit a případně navrhnout: pozemek p.p.č.5529/3 k.ú. Zadní Chodov, zahrada 17,5 x 34 m na stavební pozemek (František Opava, Zadní Chodov čp.130)

##### Doplňující průzkumy a rozborů :

- stanovit koncepci rozvoje území směřující k vyváženému vztahu hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitního přírodního prostředí, v řešeném území zejména posilovat hospodářský a sociální pilíř udržitelného rozvoje v rámci rozvoje sídel, podpořit environmentální pilíř
- zachovat stávající sídelní strukturu (nevymezovat nová sídla a zachovat stávající sídla), rozvíjet sídlo Zadní Chodov jako společenské centrum obce, sídlo Kyjov umírněně rozvíjet zejména s ohledem na zachování rozptýlené struktury zástavby a zvyšování kvality bydlení
- obec rozvíjet jako stabilizovaná sídla s dominantní funkcí bydlení a s odůvodněným podílem rekreace, občanského vybavení a ekonomických aktivit
- prověřit možnost rozvoje výrobních aktivit zejména v bývalém těžebním prostoru a zároveň v návaznosti na kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu
- chránit volnou krajinu před zastavěním, prioritně využívat rezervy zastavěného území, nevyužívané plochy

- vhodným opatřením chránit a posilovat krajinný ráz území a ekologickou stabilitu krajiny
- navrhnou řešení směřující k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot a zlepšení ekologické stability území
- vytvořit podmínky pro ochranu územím a obyvatel před případnými riziky (eroze, záplavy)

## a.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

### a.2.1. požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu

upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje

Území obce nezasahuje žádný koridor ani plocha dopravní infrastruktury vymezená v PÚR ČR .  
Pro řešené území nevyplývají z PÚR ČR žádné konkrétní úkoly.

V územním plánu budou zohledněny republikové priority zejména :

23) Podle místní podmínky vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umisťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umisťovat toto zařízení souběžně.

upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

#### ZÚR PK

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

V územních plánech zpřesnit a vymežit koridory :

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

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

#### ÚAP ORP Tachov 4. aktualizace 2016

respektovat limity řešeného území:

- silnice II. třídy II/201
- silnice III. třídy 20171, 19844
- stávající místní a účelové komunikace

Provéřit a navrhnout možnosti pro řešení slabých stránek území:

- v sídle Zadní Chodov schází chodník

Požadavky k řešení v ÚP:

- zpřesnit vymezený koridor rekonstrukce přivaděče k hraničnímu přechodu Broumov – Märing s obchvaty sídel, silnice II/201 - Zvíkovec – Kralovice – Manětín – Konstantinovy Lázně – Planá – Broumov

#### Doplňující průzkumy a rozborů :

- prověřit a navrhnout možnost obchvatu sídel na silnici II/201 ve vztahu k obytné zástavbě obou sídel
- prověřit nezbytnost výstavby chodníků v obci, zejména podél silnice II/201, a případně navrhnout potřebná opatření
- zastavitelné plochy situovat přednostně ve vazbě na stávající komunikační systém
- v případě potřeby navrhnout kapacitně vyhovující dopravní napojení zastavitelných ploch
- prověřit stávající pěší a cyklistickou dopravní síť, vytvořit podmínky pro rozvoj systému mimo sídelních cest za účelem zvyšování rekreační prostupnosti krajiny

další požadavky

- nejsou stanoveny

## **a.2.2. požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu**

upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje

Pro území obce nevyplývá z PÚR ČR žádný konkrétní požadavek.

V územním plánu budou zohledněny republikové priority zejména :

30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

### **ZÚR PK**

#### **5.4.1. Zásobování elektřinou**

V územních plánech zpřesnit a vymezit plochy a koridory:

- zdvojení vedení 110 kV Tachov – Drmoul

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

### **ÚAP ORP Tachov 4. aktualizace 2016**

respektovat limity řešeného území:

- ochranné pásmo III. stupně vodního zdroje Milíkov
- distribuční trafostanice vč. ochranného pásma
- vedení elektrické sítě VN, NN vč. ochranného pásma
- ochranné pásmo stavby zajišťující letecký provoz – radar Kříženec
- plynovod VTL vč. ochranného pásma a bezpečnostního pásma
- kabel katodové ochrany
- technologické objekty zásobování plynem vč. ochranného pásma
- radioreléová trasa
- komunikační vedení vč. ochranného pásma
- technologický objekt zásobování vodou
- vodovodní řad vč. ochranného pásma
- objekt odvádění a čištění odpadních vod
- síť kanalizačních stok
- nakládání s odpady se řídí Obecně závaznou vyhláškou obce Zadní Chodov č. 1/2011, o stanovení systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů a nakládání se stavebním odpadem na území obce Zadní Chodov, která nabyla účinnosti dne 1.1.2012. Dle této vyhlášky se směsný komunální odpad shromažďuje do sběrných nádob, odvoz na skládku Černošín. Na tříděný odpad jsou v sídle Zadní Chodov a Kyjov umístěny na zpevněném pozemku sběrné nádoby. TKO je z celého území odvážen na skládku Černošín.

Provéřit a navrhnout možnosti pro řešení slabých stránek území:

- území není plynofikováno
- kanalizační šif v Zadním Chodově je nedostačující, schází zde ČOV
- v Kyjově chybí splašková kanalizace a ČOV
- v Zadním Chodově byly v minulosti zatrubněny odvodňovací strouhy ve středu obce – nemožnost odtoku přívalových dešťových vod.
- chybí dopravní a technická infrastruktura pro pozemky vymezené ke stavbě RD

### **Požadavky k řešení v ÚP:**

- převzít trasu zdvojení vedení 110 kV Tachov – Drmoul vč. ochranného pásma, na stavbu probíhá územní řízení

### **Doplňující průzkumy a rozborů :**

- zastavitelné plochy přednostně situovat ve vazbě na stávající systémy technické infrastruktury, v návaznosti na dostupnost systémů TI stanovit uvažovaný plošný rozvoj sídel (zohlednit ekonomický a ekologický aspekt)



- prověřit možnost rozvoje technické infrastruktury zejména v oblasti likvidace odpadních vod, vytvořit územní podmínky pro umístění potřebných plošných zařízení a liniových vedení technické infrastruktury

#### **další požadavky**

##### Požadavky obce:

- změna průtokového potrubí (zatrubněná potok) na průměr 100 cm
- prověřit a navrhnou plochu pro kompostárnu (např. na plochách bývalé těžby)

### **a.2.3. požadavky na veřejné občanské vybavení**

#### **upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje**

Pro území obce nevyplývá z PÚR ČR žádný konkrétní požadavek.

#### **upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Pro území obce nevyplývá ze ZÚR PK žádný konkrétní požadavek.

#### **upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů**

##### ÚAP ORP Tachov 4. aktualizace 2016

Prověřit a navrhnout možnosti pro řešení slabých stránek území:

- schází zde další sportovní zařízení (víceúčelové hřiště)
- obec nemá nabídku ubytování

##### Doplňující průzkumy a rozborů :

- respektovat stabilizované plochy občanského vybavení a prověřit potřebu jejich plošného rozvoje
- podporovat polyfunkční využívání ploch zejména v jádrové části sídla Zadní Chodov

#### **další požadavky**

- nejsou stanoveny

### **a.2.4. požadavky na veřejná prostranství**

#### **upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje**

Pro území obce nevyplývá z PÚR ČR žádný konkrétní požadavek.

V územním plánu budou zohledněny republikové priority zejména :

28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

#### **upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Pro území obce nevyplývá ze ZÚR PK žádný konkrétní požadavek.

#### **upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů**

##### Doplňující průzkumy a rozborů :

- respektovat stávající systém veřejných prostranství a upřednostnit jejich kvalitativní rozvoj
- v zastavitelných plochách dbát na vymezování odpovídajícího rozsahu veřejných prostranství
- pomocí nástrojů územního plánování posilovat funkci veřejného prostranství na úkor funkce dopravní
- vymezit vzájemně propojenou síť veřejných cest v sídlech a v krajině

další požadavky

- nejsou stanoveny

### **a.3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

#### **a.3.1. upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje**

Pro řešené území nevyplyvají z PÚR ČR žádné konkrétní úkoly.

V územním plánu budou zohledněny republikové priority zejména :

20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

#### **a.3.2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

##### ZÚR PK

##### 5.5.1. Nadregionální ÚSES, 5.5.2. Regionální ÚSES

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

##### 6.1. Ochrana přírody

Do územních plánů je nutné zpracovat vyhlášená zvláště chráněná území (dále jen „ZCHÚ“) včetně jejich zonace a ochranných pásem, včetně návrhů na rozšíření stávajících ZCHÚ a návrhů na nová ZCHÚ. Maloplošná zvláště chráněná území je nutno hájit před negativními zásahy do jejich území a minimalizovat zásahy do jejich ochranných pásem. U velkoplošných zvláště chráněných území je nezbytné dosáhnou souladu mezi potřebami hospodářského využití, rozvoje osídlení, rozvoje turistiky a cestovního ruchu a potřebami ochrany přírody.

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

#### **a.3.3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů**

##### ÚAP ORP Tachov 4. aktualizace 2016

respektovat limity řešeného území:

- půdu zařazenou dle BPEJ do 1. a 2. třídy ochrany
- lesní pozemky vč. ochranného pásma lesa
- vodní plochy
- registrované významné krajinné prvky reg.č. 359/11-41-21, 358/11-41-21, 65/11-41-21, 405/11-41-21
- záplavové území Q100 Hamerského potoka
- aktivní zóna záplavového území Q100 Hamerského potoka
- regionální biocentrum „Lorencův mlýn“
- malá jižní část území obce zahrnuta do území přírodního parku Český les.

Prověřit a navrhnout možnosti pro využití silných stránek území:

- vysoký podíl zemědělské půdy - 54% z celkové výměry obce, z toho orná 75% (553 ha) a trvalé travní porosty 25% (182 ha).
- malá jižní část území obce zahrnuta do území přírodního parku Český les
- území se zvýšenou ochrannou krajinného rázu

Prověřit a navrhnout možnosti pro řešení slabých stránek území:

- Zadní Chodov je občas zaplavován přívalovými dešti ze severozápadní strany
- při velké vodě na Chodovském potoce jsou ohroženy vodní zdroje a most
- nízký koeficient ekologické stability (KES) = 0,94
- nekompletní a v drtivé většině nefunkční ÚSES

Doplňující průzkumy a rozborů :

- posilovat polyfunkční využití krajiny, rozvíjet krajinné formace, podporovat rozmanitost krajinných ploch a prostorovou a biologickou diverzitu
- chránit volnou krajinu před zastavěním, ve větších zastavitelných plochách neumožnit nekoordinovaný rozvoj zástavby
- prověřit a navrhnout budoucí využití bývalého těžebního prostoru v západní části obce
- prověřit možnost vymezení ploch, ve kterých bude omezena nebo vyloučena možnost umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon)
- podporovat zvyšování retenční schopnosti krajiny, možnost realizace protipovodňových a protierozních opatření, umožnit revitalizaci vodních toků v území
- chránit stávající krajinou zeleň a vytvořit podmínky pro zvyšování podílu krajinné zeleně a fragmentaci souvislých zemědělských ploch přírodě blízkými prvky s vyšší krajinnotvornou funkcí
- vymezit a upřesnit skladebné části prvků ÚSES s ohledem na odstupové podklady a aktuální stav v území a koordinovat jejich vzájemnou návaznost na hranicích sousedních obcí
- prověřit a navrhnout zlepšení krajinného zázemí sídel
- zlepšovat prostupnost území, prověřit síť místních a účelových komunikací a v případě potřeby navrhnout jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky
- síť účelových komunikací převzít z vydaných komplexních pozemkových úprav k.ú. Zadní Chodov a k.ú. Kyjov u Zadního Chodova

#### **a.3.4. další požadavky**

- nejsou stanoveny

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

#### **b.1) upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje**

- požadavky nejsou stanoveny

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

- požadavky nejsou stanoveny

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

- požadavky nejsou stanoveny

#### **b.4) další požadavky**

- nejsou stanoveny

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

### c.1) upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje

- požadavky nejsou stanoveny

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

#### ZÚR PK

##### 8.1. Veřejně prospěšné stavby

Vymezené plochy a koridory veřejně prospěšných staveb zahrnují i plochy a koridory provozně souvisejících staveb a zařízení.

Na území obce Zadní Chodov jsou vymezeny VPS :

- silnice II. třídy – SD 201/02 - rekonstrukce přívaděče k hraničnímu přechodu Broumov – Mähring s obchvaty sídel
- zásobování elektřinou – E15 – zdvojení vedení 110 kV Tachov – Drmoul

##### 8.2. Veřejně prospěšná opatření

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

##### 8.3. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

- nejsou vymezeny

##### 8.4. Asanační území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- nejsou vymezeny

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

#### ÚAP ORP Tachov 4. aktualizace 2016

požadavky k řešení v ÚP:

- asanace území stávajících skládek situovaných v k.ú. Zadní Chodov - na severovýchod od sídla Zadní Chodov u východního okraje lesního pozemku p.p.č.934/17 a 934/16, na severozápad a západ od sídla Zadní Chodov na p.p.č. 3910/1, 4445/4, 4152/13

### c.4) další požadavky

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou přednostně vymezeny na pozemcích ve vlastnictví obce, kraje nebo státu v souladu se stavebním zákonem. Podle druhu předkupního práva budou dále členěny na ty, pro které lze uplatnit předkupní právo, které lze pouze vyvlastnit a na které lze vložit pouze předkupní právo.

Veřejně prospěšné stavby – plochy a koridory zejména pro veřejnou dopravní, nebo technickou infrastrukturu, která bude dle potřeby navržena v návaznosti na nově navržené zastavitelné plochy

Veřejně prospěšná opatření – plochy k založení nových nebo nefunkčních prvků ÚSES

Veřejně prospěšná opatření – pro navržená protierozní opatření v krajině

Veřejně prospěšná opatření – pro navrženou veřejnou zeleň, veřejná prostranství

Asanace – pro území těžby nerostných surovin určené k opětovnému využití

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

d.1) upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje

- nejsou uplatněny

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

- nejsou uplatněny

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

- nejsou uplatněny

d.4) další požadavky

Pořizovatel nepředpokládá vymezení ploch a koridorů, pro které by měly být podmínky pro rozhodování v území stanoveny regulačním plánem, územní studií nebo dohodou o parcelaci, pokud jejich potřebu nenavrhne zpracovatel ÚP. Pokud v průběhu vypracování ÚP vyvstane potřeby tyto plochy vymežit, budou stanoveny tyto podmínky :

- pro rozhodování o změnách využití souvislých rozvojových ploch o výměře nad 5 000 m<sup>2</sup> bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
- účelem územní studie bude řešení vazby nových zastavitelných ploch na bezprostřední okolí, vymezení veřejných prostranství, včetně koridorů dopravní a technické infrastruktury, návrh regulativů prostorového uspořádání (kompoziční zásady, stanovení výškové hladiny zástavby, dominantní objekty, návrh ochrany prvků lokální identity)
- ÚP bude obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti

e) požadavky na zpracování variant řešení

Vzhledem k jednoznačnosti řešení v území nepožaduje se zpracování variant.

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

1) **Územní plán Zadní Chodov – návrh :**

- **textová část ÚP** v členění dle přílohy č.7 k vyh. č. 500/2006 Sb. v platném znění
- **grafická část ÚP**, zpracována nad aktuální katastrální mapou (JTSK) ve struktuře datového modelu Plzeňského kraje:
  - a) výkres základního členění - měřítko 1 : 5 000
  - b) hlavní výkres - měřítko 1 : 5 000
    - případně lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny, koncepci dopravní a technické infrastruktury zpracovat na samostatných výkresech - měřítko 1 : 5 000
  - c) výkres VPS, VPO a asanací - měřítko 1 : 5 000
  - d) dle potřeby výkresy pořadí změn v území (etapizace) - měřítko 1 : 5 000  
popř. 1 : 10 000
  - e) dle potřeby samostatný výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu - měřítko 1 : 5 000

## 2) Územní plán Zadní Chodov – odůvodnění :

- **textová část odůvodnění ÚP** v členění dle přílohy č.7 k vyh. č. 500/2006 Sb. v platném znění
- **grafická část ÚP**, zpracována nad aktuální katastrální mapou ve struktuře datového modelu Plzeňského kraje:
  - a) **koordinální výkres** - měřítko 1 : 5 000
  - b) **výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popř. krajů a států** - měřítko výkresu ze ZUR PK popř. větším (1 : 50 000)
  - c) **výkres předpokládaných záborů ZPF (s vyznačením jednotlivých hranic BPEJ)** - měřítko 1 : 5 000

Dokumentace ÚP bude zpracována v digitální a tištěné podobě, které budou předány pořizovateli v každé fázi projektu. Jedná se o tyto fáze a počty paré:

- návrh ÚP pro společné jednání - 3 paré + 3x CD (obec, pořizovatel, KÚ - \*.pdf)
- návrh ÚP pro veřejné projednání - 2 paré + 2x CD (obec, pořizovatel - \*.pdf)
- vydání ÚP - 4 paré + 4 x CD

ÚP Zadní Chodov bude vyhotoven v tištěné podobě (4 paré), digitálně (4 CD) ve vektorových formátech \*.shp, popř. \*.dgn (souřadnicový systém JTSK), v rastrovém formátu \*.pdf, textové části ve formátu \*.docx (doc) a \*.pdf, tabulky v \*.xlsx (xls) a \*.pdf, dle aktuálního datového modelu Plzeňského kraje (viz. Geoportál Plzeňského kraje).

Ve smyslu § 2 odst.3 vyhl.č. 500/2006 Sb. v platném znění, bude ÚP Zadní Chodov pro potřeby územně plánovací činnosti vyhotoven ve strojově čitelném formátu.

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

V řešeném území se nenachází žádné evropsky významné lokality, NATURA 2000, ani ptačí oblasti. Ptačí oblasti se na území ORP Tachov nevyskytují, lokalita soustavy NATURA 2000 je od řešeného území vzdálena 17,9 km jihozápadním směrem.

Pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání neuplatní požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí a pokud vyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, nebude návrh územního plánu Zadní Chodov posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí a nebude zpracováno ani vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Vypracoval : Pavel Košátko

## Seznam použitých zkratk

PÚR ČR	-	Politika územního rozvoje České republiky 2008 v platném znění
ZÚR PK	-	Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje 2008 v platném znění
ORP	-	obec s rozšířenou působností
MěÚ	-	Městský úřad (Tachov)
ÚP	-	územní plán
ÚPO	-	územní plán obce
ÚPD	-	územně plánovací dokumentace
ÚAP	-	územně analytické podklady
ÚSES	-	územní systém ekologické stability
ZPF	-	zemědělský půdní fond
BPEJ	-	bonita půdně ekologické jednotky
PUPFL	-	pozemky určené k plnění funkce lesa
VKP	-	významný krajinný prvek
ZCHÚ	-	zvláště chráněné území
VPS	-	veřejně prospěšná stavba
VPO	-	veřejně prospěšné opatření
OP	-	ochranné pásmo
ČOV	-	čistírna odpadních vod
KoPÚ	-	komplexní pozemkové úpravy
CHLÚ	-	chráněné ložiskové území
VTL	-	vysokotlaké vedení plynu
VN	-	vedení vysokého napětí elektrické energie
NN	-	vedení nízkého napětí elektrické energie