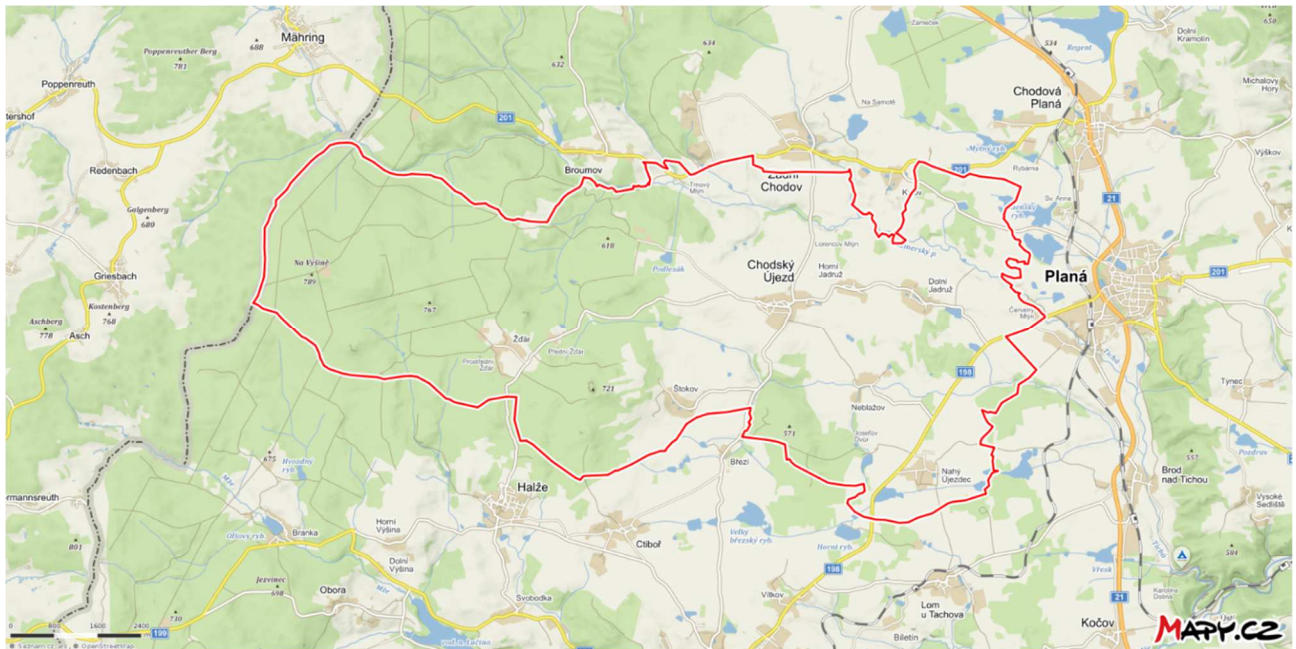


Chodský Újezd

ÚZEMNÍ PLÁN

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.1

ÚP CHODSKÝ ÚJEZD



POŘIZOVATEL: Městský úřad Tachov – odbor výstavby a územního plánování

ZPRACOVATEL: AUA – Agrouurbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8

únor 2023

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Chodský Újezd

Úplné znění po vydání změny č.1 ÚP

Řešené území: území vymezené na základě Obsahu Změny č.1

Obec s rozšířenou působností: Tachov

Okres (kód okresu): Tachov (CZ0327)

Kraj (kód kraje): Plzeňský (CZ032)

Pořizovatel: Městský úřad Tachov – odbor výstavby a územního plánování

Určený zastupitel: Václav Raba – starosta obce

Projektant: AUA - Agroubanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8

Ing. Stanislav Zeman

autorizovaný urbanista

číslo autorizace: ČKA 02 220

Živnostenský rejstřík č. ŽO/U1801/2007/Rac

IČO: 149 38 634

DIČ: CZ380519/032

Zpracovatelský kolektiv:

Ing. Stanislav Zeman – urbanistická koncepce,

Ing. Miroslav Fiala – urbanistické řešení, digitální zpracování grafické části,

odnětí ZPF, redakce textové části, demografie, funkční využití ploch

Ing. Antonín Janovský – dopravní řešení

Ing. Ivo Zajíc – technická vybavenost

Ing. Jan Křivanec - Územní systém ekologické stability

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI – ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚP CHODSKÝ ÚJEZD PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.1	
Vydávající správní orgán:	Zastupitelstvo obce Chodský újezd
Pořadové číslo poslední změny ÚP	1
Datum nabytí účinnosti poslední změny ÚP	
Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	Městský úřad Tachov - odbor výstavby a územního plánování Ing. František Svoboda, vedoucí odboru
Razítko a podpis:	

OBSAH:

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	7
c.1 Urbanistická koncepce, včetně urbanistická kompozice	7
c.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	19
c.3 Vymezení zastavitelných ploch	19
c.4 Vymezení plochy přestavby	21
c.5 Systém sídelní zeleně	21
D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	22
d.1 Veřejná prostranství	22
d.2 Občanské vybavení	22
d.3 Dopravní infrastruktura	22
Silnice	22
Místní a účelové komunikace	23
Veřejná doprava	24
Plochy pro dopravu v klidu	25
Železnice	25
Vodní doprava	25
Letecká doprava	25
d.4 Technická infrastruktura	25
Odtokové poměry, vodní toky a nádrže	25
Zásobování pitnou vodou	26
Čištění odpadních vod	27
Zásobování elektrickou energií	28
Spoje	28
Zásobování plynem	29
Odpadové hospodářství	29
E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ	30
e.1 Koncepce uspořádání krajiny	30
e.2 Vymezení ploch změn v krajině	32
e.3 Územní systém ekologické stability	33
e.4 Protierozní opatření	40
e.5 Ochrana před povodněmi	40
e.6 Koncepce rekreace	41
e.7 Dobývání ložisek nerostných surovin	41
F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V §18 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMĚZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)	42
G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	55
g.1 Veřejně prospěšné stavby (VPS)	55
g.2 Veřejně prospěšná opatření (VPO)	56
g.3 Plochy pro asanaci	57

H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.....	57
I) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	57
J) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	57
K) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	58
L) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....	58
M) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	59

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k 1.7.2022. Průběh hranic zastavěného území je znázorněn ve výkresové části dokumentace, zejména ve výkrese „Základního členění území“. Zastavěné území obce (včetně přidružených sídel), zaujímá rozlohu celkem 132,9842 ha, tj. 2,05% z celkové rozlohy řešeného území (6 474 ha). Zastavěná území obce Chodský Újezd tvoří jednotlivá zastavěná území sídel:

k.ú. Chodský Újezd (560910),

k.ú. Dolní Jadruž (629201)

k.ú. Horní Jadruž (652288)

k.ú. Nahý Újezdec (701246)

k.ú. Neblažov (652300)

k.ú. Štokov (652318)

k.ú. Žďár u Tachova (637009)

B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Základní koncepce rozvoje území obce Chodský Újezd vychází z její geografické polohy, kterou charakterizuje zájmové území města Tachov a část řešeného území, nacházející se v Chráněné krajinné oblasti (CHKO) Český les a také v Přírodním parku Český les - Tachov. Poloha obce předurčuje řešené území pro přiměřený rozvoj, zohledňující zejména pro obec specifické funkce, které Územní plán (ÚP) transformuje do návrhu architektonicko-urbanistického a územně technického řešení, sledujícího následující cíle:

- rozvoj bydlení, individuální rodinné rekreace, turistiky, včetně cestovního ruchu a dále zemědělské výroby zaměřené na chov skotu,
- obnova zaniklých historických mlýnů (a přidružených nových objektů pouze v případě Trnového mlýna), jejichž využití bude v rámci občanské vybavenosti, turistického ruchu, bydlení, drobného podnikání, chovu hospodářských zvířat do max 50 dobytčích jednotek apod.
- rozdělení základních funkcí v rámci stávajícího využití území, které tvoří plochy využívané především pro kvalitní venkovské bydlení a rekreaci,
- vytváření podmínek pro obnovu sídel, s cílem maximálního využívání zastavěného území, při zachování svého stávajícího architektonického výrazu,
- maximální ochranu mimořádně hodnotného přírodního prostředí disponujícího vysokou úrovní ekonomického potenciálu krajinnotvorného prostředí,
- zachování všech lesních ploch, které se nachází zejména v západní a v jižní části řešeného území. Drobné plochy lesa jsou situovány také po obvodu řešeného území,
- respektování vodních toků v přírodních korytech potoků,
- vhodné dopravní propojení jednotlivých sídel i přes to, že kvalita silničních a místních komunikací není zcela ideální, ale svými směrovými parametry umožňuje vzájemné propojení jednotlivých sídel náležitých k Chodskému Újezdu (jako administrativnímu centru) a vytváří předpoklady pro ucelený územní útvar disponovaný ke komplexnímu a relativně vyváženému rozvoji (zejména v rámci ploch bydlení a individuální rekreace), k čemuž přispívá i výhodná poloha obce mezi městy Tachov a Planá, a také dobré silniční

spojení prostřednictvím silnice II. třídy č. 198 (ze které je řešené území propojeno prostřednictvím silnic III. třídy),

- rozvoj hodnot území, především hodnot přírodního prostředí, daných částí území v Chráněné krajinné oblasti Český les a v Přírodním parku Český les - Tachov,
- komplexní obnovu zastavěných území jednotlivých sídel prostřednictvím minimalizace návrhů sledujících jejich asanace, eventuálně přestavby stávajících urbanizovaných ploch. ÚP navrhuje zkompaktnění urbanistických půdorysů jednotlivých sídel a dostavbou zastavěných území, bez vytváření necitlivých výběžků nové zástavby do volné krajiny, přičemž sleduje arondaci sídel s respektováním historicky dané původní zástavby,
- diferencovaný přístup k přirozeným a historicky daným předpokladům rozvoje jednotlivých sídel, s cílem upřednostňovat především přírodní hodnoty krajiny v jejich okolí s ohledem na důsledky jejich případného územního rozvoje na krajinný ráz, který dotváří citlivé propojení urbanizovaného a neurbanizovaného území.
- diferencovaný přístup při řešení funkčního využití jednotlivých sídel v rámci jejich zaměření na zemědělskou výrobu, rekreaci a cestovní ruch (těžiště zemědělské výroby bude v obci Chodský Újezd a částečně i v sídlech Neblašov a Nahý Újezdec). V ostatních sídlech bude zemědělská výroba výrazněji zastoupena pouze v sídle Štokov. V sídlech Horní Jadruž, Dolní Jadruž a Žďár bude zemědělská výroba prakticky nevýznamná,
- maximální ochranu zemědělského půdního fondu (ZPF), čemuž přizpůsobit i koncepci územního rozvoje v rámci celého území obce (podrobně viz Zábory ZPF části „Odůvodnění“),
- rozvoj rekreace (především individuální rodinné) a rozvoj cestovního ruchu s tím, že by se řešené území stalo součástí rozvíjejících se příhraničních rekreačních oblastí, prostřednictvím turistiky a zejména cykloturistiky mezinárodního významu,
- ochranu krajinného rázu území daného dynamikou terénu, hodným poměru zemědělských a lesních ploch a četnými vodními plochami a toky,
- ochranu kulturních památek, které tvoří:

k.ú. Chodský Újezd

- farní kostel Povýšení sv. Kříže, boží muka u č.p. 57, boží muka u hřbitova, venkovská usedlost E3 (dříve č.p. 14), venkovská usedlost E4 (původně č.p. 61), venkovská usedlost č.p. 12, stodola u č.p. 38, fara č.p. 1, venkovská usedlost č.p. 2

k.ú. Horní Jadruž

- venkovská usedlost č.p. 11, venkovská usedlost č.p. 12, venkovská usedlost E1 původně č.p. 13, socha sv. Jana Nepomuckého, kamenný kříž, socha sv. Vendelína

k.ú. Štokov

- kaple, boží muka, pamětní kříž, misijní kříž, 2 smírčí kříže, boží muka

k.ú. Nahý Újezdec

- socha sv. Jana Nepomuckého, boží muka a smírčí kříž

Veškeré stavby a památky lidové architektury jsou s evidenčními čísly uvedeny v části ÚP „Odůvodnění“.

ZÁVĚR: Obec Chodský Újezd bude i nadále plnit funkci území určeného především pro bydlení a rekreaci, s možnostmi realizace drobných výrobních a podnikatelských aktivit.

Územní plán Chodský Újezd stanovuje rovněž zásady pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, a to následujícím způsobem:

- **vymezuje nové plochy** pro změnu využití území především **v prolukách** zastavěného území nebo **na plochách, které na zastavěné území bezprostředně navazují**,
- **chrání veškeré plochy zeleně** v zastavěném i v nezastavěném území,
- **navrhuje obnovu polních cest** (dle zákresů v katastrálních mapách), s cílem zajistit prostupnost krajinou,
- **řeší další rozvoj území** s cílem omezit zábory zemědělské půdy,
- **vymezuje veškeré plochy vhodné pro Územní systém ekologické stability (ÚSES)** s cílem zajistit propojení prvků ÚSES v řešeném území a prvky ÚSES v sousedních obcích,

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

c.1 Urbanistická koncepce, včetně urbanistická kompozice

Urbanistická koncepce sleduje při vymezování zastavitelných ploch následující priority:

- **ochranu vysoce hodnotného přírodního prostředí** v souvislosti s krajinotvorným a ekologickým potenciálem řešeného území (zejména v rámci ZPF),
- **rozvoj urbanizovaného území jednotlivých sídel s cílem zachovat jejich historicky dané** architektonické urbanistické hodnoty a zaměřit územní rozvoj do zastavěných území (přičemž ÚP připouští pouze nezbytnou dostavbu zajišťující zkompaktnění a arondaci urbanistických půdorysů),
- **respektování požadavků nadřazené územně plánovací dokumentace**, a to jak PÚR ČR tak zejména ZÚR Plzeňského kraje (řešené území se nachází ve specifické oblasti nadmístního významu SON1 – Specifická oblast Český les a v Přírodním parku Český les – Tachov),
- **vymezování zastavitelných ploch** v prolukách či v bezprostřední návaznosti na zastavěné území
- **respektováním jednotlivých prvků ochrany krajiny – Maloplošná zvláště chráněná území přírody** – Přírodní rezervace Tišina, Přírodní rezervace Bučina u Žďáru, Přírodní památka Louky u Prostředního Žďáru, Přírodní památka Žďár u Chodského Újezda
- **respektováním koridorů technické infrastruktury** – řešeným územím prochází koridor E15N - koridor zdvojení stávajícího vedení VVN 110 kV (Tachov – Drmoul), a dále respektováním ochranných pásem vodních zdrojů II. stupně
- **respektováním koridorů dopravní infrastruktury** – řešeným územím prochází koridor SD201/02-N koridor přivaděče k hr. př. Broumov - Mahring
 - **respektováním jednotlivých prvků ÚSES** – řešeným územím prochází nadregionální biokoridor NRBK52 Kladská – Diana – Čerchov, RBC 1121 Na Výšině, RBC 1608 Pod Štokovským vrchem, RBC 1615 Lorencův Mlýn, RBC 1105 Anenské rybníky, RBK1039, HRANICE OBCE – RBC1615, RBK 1615-1040_01, RBK1040_01 – 1040_02, RBK 1040_02 – 1040_04, RBK 1041 RBC1121 – 1608, RBK 2020 (2020/04-2020/05),

- LBC1 Plánský les, LBC2 Na Hranicích, LB3 U požární věže, LBC4, U Tišiny, LBC38 Ve skalách, LBC6 U Žďáru, LBC7 Jaloväcká cesta, LBC8 U Farské louky, LBC9 Trnový mlýn, LBC10 Na farském, LBC11 Hvozdný potok, LBC12 Podlesák, LBC13 Pod farským, LBC14 K přednímu Žďáru, LBC15 U Slatinského mlýna, LBCNY36 U štokovské křižovatky, LBC17 U Žďáru, LBC18 U školky, LBC19 V bažinách, LBC39 K Broumovu, LBCNY 25 Na velkých polích, LBCCH11 Návrší nad potokem, LBC1040_01 Mokré louky, LBC1040_02 Mokré louky, LBCCH17 U nádrže, LBC CH16 Neblažov sever, LBC20 Dolní Jadruž, LBC5 rybník Horní Jadruž, LBC26 rybník Jadruž, LBCCH25 Neblažov, LBC21(CH21) Nad upraveným potokem, LBCTC029 (LBC27) V lukách, LBCTC024 (CH24) U Josefova dvora, LBC2020/05 Březský rybník, LBCTC034 Hlíňák, LBCTC028 Pant - Sítina, LBC37 Pod Kamenným vrchem

LBK1, RBC1121-LBC3; LBK2, LBC3 – LBC7; LBK3, RBC1121 -hrance obce; LBK4, LBC37-LBC38; LBK5, LBC8-LBC11; LBK6, LBC11-LBC14; LBK7, LBC14-LBC18; LBK8, LBC18-LBC19; LBK9, LBC9-LBC12; LBK10, LBC12-LBC15; LBK11, LBC15-RBC1608; LBK12, LBC14-LBC15; LBK13, LBC15-LBCNY36; LBK14, LBC10-LBC39; LBK15, LBC10-LBC13; LBK16, LBC13-LBCNY36; LBK17, LBC13-LBCNY25; LBK18, LBC NY25 – LBCCH17; LBKNY36-NY37-hranice obce; LBK CH25-NY36; LBK CH16-CH17; LBK CH16-CH21; LBK CH25-TC024(CH24); LBK 2020/5-TC024; LBK25 CH25-21 (CH21); LBK CH21-TC029 (LBK 21-27); LBK TC034-TC028; LBK11-20 (LBC CH11-CH20); LBK 20-5; LBK30, RBC1615 – hranice obce; LBK 5 – RBK 1040; LBK5-26; LBK 26-27; LBK TC029-TC001 (LBK 029-TC001) – hranice obce; LBK TC028 – TC029 / hranice obce; LBK36, LBC17 – hranice obce; LBKTC028-TC029 – hranice obce

- **respektováním stanoveného záplavového území Hamerského potoka (mimo dvě zastavitelné plochy smíšené obytné – venkovské SV27 a plochy smíšené obytné – specifické SX1, rozšiřující stávající zastavěné území a jejichž vymezení není možné realizovat mimo blízkost vodního toku Hamerského potoka)**
- **respektováním poddolovaných území**
- **respektováním vesnických památkových zón Chodský Újezd a Horní Jadruž**
- **zachováním historického vývoje jednotlivých sídel** (a to jak z hlediska charakteru zástavby, tak i s ohledem na jejich geografickou polohu) s cílem zachovat klasický venkovský charakter zástavby (zejména hustotu zástavby, výškovou hladinu obytných budov a četnou zahradní zeleň),
- **řešením nové výstavby** především formou individuálních jednopodlažních rodinných domů s obytným podkrovím (event. dvoupodlažních bez obytného podkroví),
- **zamezením výstavby dalších bytových domů**, event. řadových (či terasových) rodinných domů, (které již na území obce jsou a narušují architektonicko urbanistický půdorys severní části sídla Chodský Újezd),
- **stanovením jednotných kritérií a jednoznačných limitů** pro určení velikosti stavebních pozemků a jejich zastavěnost,
- **definováním zásad pro tvorbu veřejných prostranství**. Ty jsou vymezeny tak, aby plnily především funkci uličních prostranství (v rámci nichž budou jak místní komunikace a chodníky, tak i např. veřejná zeleň). Nejmenší šířka veřejných prostranství, která zpřístupňují plochy pro bydlení (rodinný dům) a jejichž součástí jsou pozemní komunikace, bude činit minimálně 8m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5m. Veřejná prostranství určují architektonicko urbanistický výraz jednotlivých parkově upravených návěsních prostorů, event. jiných specifických prostorů (okolí pomníků, informačních tabulí, autobusových zastávek apod.),

- **stanovením podmínek pro obnovu a úpravu areálů výroby a skladování**, které jsou většinou ve velmi špatném stavebním stavu (převážně se jedná o bývalé areály JZD). Po obvodu těchto areálů bude doplněna nezbytná ochranná a izolační zeď,
- **připustit v nezastavěných územích** výstavbu zařízení pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu apod., v souladu s §18, odstavec 5 Stavebního zákona č.183/2006 Sb. v platném znění. Za podmínky, že nebude narušen krajinný ráz a nedojde k narušení např. funkčnosti prvků ÚSES, ploch se zvýšenou ochranou krajiny, MZCHÚ apod.,
- **definováním podmínek využití ploch**, určených ke změně využití území (např. hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití, nepřípustné využití). Dále definováním prostorového uspořádání ploch a určením minimální velikosti stavebních pozemků rodinných domů, velikostí zastavěných a zpevněných ploch (na daném pozemku) a podlažností.
- **navržením přiměřeného rozvoje sídel** s cílem chránit kvalitní zemědělský půdní fond v jejich okolí. Přitom sledovat především využití proluk ve stávající zástavbě. Pro novou výstavbu vymezovat zejména plochy v prolukách a plochy bezprostředně navazující na zastavěné území, s cílem zkompaktit a arondovat urbanistický půdorys jednotlivých sídel,
- **respektováním (při vymezování zastavitelných ploch) nemovitých kulturních památek**, aby byla zachována jejich dominantní a prostorutvorná funkce,
- **připustit občanskou vybavenost** v rámci stanovených podmínek ploch s rozdílným způsobem využití u plochy bydlení a ploch smíšených obytných.

V jednotlivých sídlech řešeného území navrhuje ÚP při vymezování zastavitelných ploch následující architektonicko urbanistické řešení:

CHODSKÝ ÚJEZD

- **využívat plochy určené k rozvoji obce především v zastavěných územích**, eventuálně plochy, které na současné zastavěné území bezprostředně navazují,
- **lokalizovat větší zastavitelné plochy do východního sektoru** obce v návaznosti na východní obchvat sídla, který je navržen jako přeložka stávající silnice č. III/19844, která prochází jádrovým územím obce,
- **respektovat architektonicko urbanistické řešení** stávajícího urbanistického půdorysu obce s dominantní polohou kostela, s relativně vyrovnanou výškovou hladinou staveb s tvarovanými střechami, včetně nevhodně řešenou bytovou výstavbou (která se přes svoji odlišnost dodnes neintegrovala do celkového výtvarného charakteru sídla),
- **zlepšit dopravní obsluhu** ploch výroby a skladování a ploch bydlení na jihu obce prostřednictvím navržené obvodové komunikace podél jižního okraje obce,
- **vymezit novou ČOV** východně od obce ve směru k obci Horní Jadruž,
- **respektovat dopravní skelet obce** se silnicemi III. třídy č. 19841, 19844 a 19919.
- **obnovit bývalé mlýny na Hamerském potoce cca v rozsahu původních staveb a to jak plošně tak v objemovém rozsahu (v případě Trnového mlýna včetně nových přidružených objektů),**

HORNÍ JADRUŽ

- **zachovávat klasický charakter ulicové venkovské zástavby** s rozsáhlými vodními plochami v centru sídla, ve kterém prochází silnice III/19841,
- **lokalizovat zastavitelné plochy** pro plochy smíšené obytné - venkovské (SV) pouze v severozápadní části sídla,
- **vymezit plochu pro čistírnu odpadních vod** (přípustná i kořenová ČOV) východně od stávající zástavby.

DOLNÍ JADRUŽ

- **zachovávat charakter uliční zástavby** podél silnice č. III/19841 s rozsáhlým architektonicko-urbanistickým hodnotným centrem sídla s kaplí a dvěma rybníky,
- **vymezit plochy smíšené obytné venkovské (SV)** na třech lokalitách na západním okraji sídla a na jedné lokalitě ve východním sektoru sídla spolu s plochou pro drobnou výrobu a sklady.

NAHÝ ÚJEZDEC

- **respektovat sídlo Nahý Újezdec jako sídlo s relativně nejlepšími předpoklady pro výrazný územní rozvoj**, především prostřednictvím rodinných domů lokalizovaných na poměrně velké zastavitelné ploše obytné – venkovské v západní části obce (SV 23) a v rámci druhé etapy na ploše SV23a,
- **navrhnout méně rozsáhlý rozvoj obce** i v severní části sídla v návaznosti na občanskou vybavenost,
- **navrhnout v centru obce přestavbu** původního zemědělského areálu v návaznosti na centrum sídla,
- **lokalizovat výstavbu nové ČOV** a jednu plochu pro ekonomické aktivity.

NEBLAŽOV

- **respektovat stávající klasický venkovský charakter sídla** s velkým návěsním prostorem, kterým prochází silnice III/19842, která v obci končí,
- **navrhnout nové plochy bydlení** ve východní a západní části sídla,
- **lokalizovat výstavbu nové ČOV** v jihozápadní části obce.

ŠTOKOV

- **respektovat stávající charakter ulicové zástavby sídla podél silnice III/19845**, která v sídle končí přímo v jeho centru,
- **navrhnout další územní rozvoj sídla téměř výhradně prostřednictvím rodinné zástavby**, přičemž stabilizovat stávající plochy k bydlení i plochy zemědělské zástavby a hodnotnou kulturní památku (kaple) u zemědělského areálu.

ŽDÁR

- **Navrhnout nové plochy pro územní rozvoj sídla formou rodinné rekreace** převážně v prolukách stávající zástavby,
- **Lokalizovat větší zastavitelné plochy centra sídla** spolu s veřejným prostranstvím podél průjezdní silnice III/19919
 - Architektonicko urbanistický charakter stávající zástavby:

Dolní Jadruž



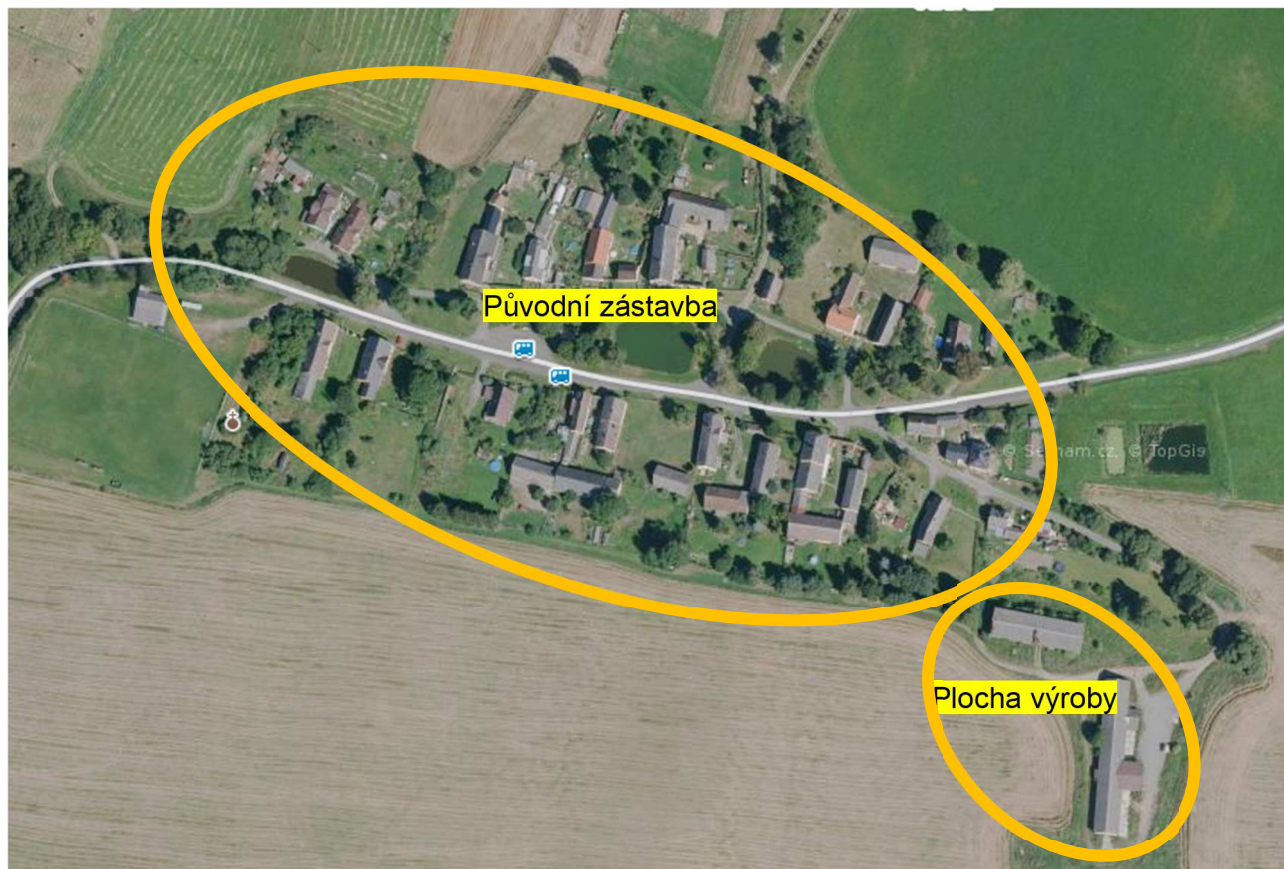
Toto sídlo je tvořeno poměrně stejnorodou historickou zástavbou, v níž převažuje funkce bydlení a rekreace. Jedná se vesměs o původní historická stavení s hospodářskou a obytnou funkcí. Objekty jsou převážně dvoupodlažní (přízemí, první nadzemní podlaží) bez obytného podkroví, výjimečně s obytným podkrovím. Půdorysy objektů jsou obdélníkové, či písmene L, střechy sedlové, stejný sklon, podobné barevné provedení. Zastavěnost pozemku je cca 40%. Výšková hladina je vyrovnaná, bez objektů převyšujících tuto hladinu. Je dodržena jednotná stavební čára. Objekty jsou situovány štítem do ulice. Zástavba je situována podél návesního prostoru. Objekty pro bydlení i pro hospodářské zázemí jsou situovány v přední části pozemku směrem návsi, k silnici či k plochám veřejných prostranství. Zbývající část jednotlivých pozemků slouží jako zahrady, orná půda, trvalý travní porost, sad.

Vzhledem k velice hodnotnému urbanistickému půdorysu je potřeba dodržení jednotné stavební čáry, umístění nové zástavby štítem do návesního prostoru a zachování charakteru

stávající zástavby (obdélníkový, výjimečně čtvercový půdorys), sedlové či polovalbové střechy, tlumené barevné provedení, jednopodlažní, či dvoupodlažní, výjimečně s obytným podkrovím. Střešní okna, balkony apod. nejsou vhodné.

Objekty ploch výroby a skladování nebudou převyšovat okolní zástavbu.

Horní Jadruž



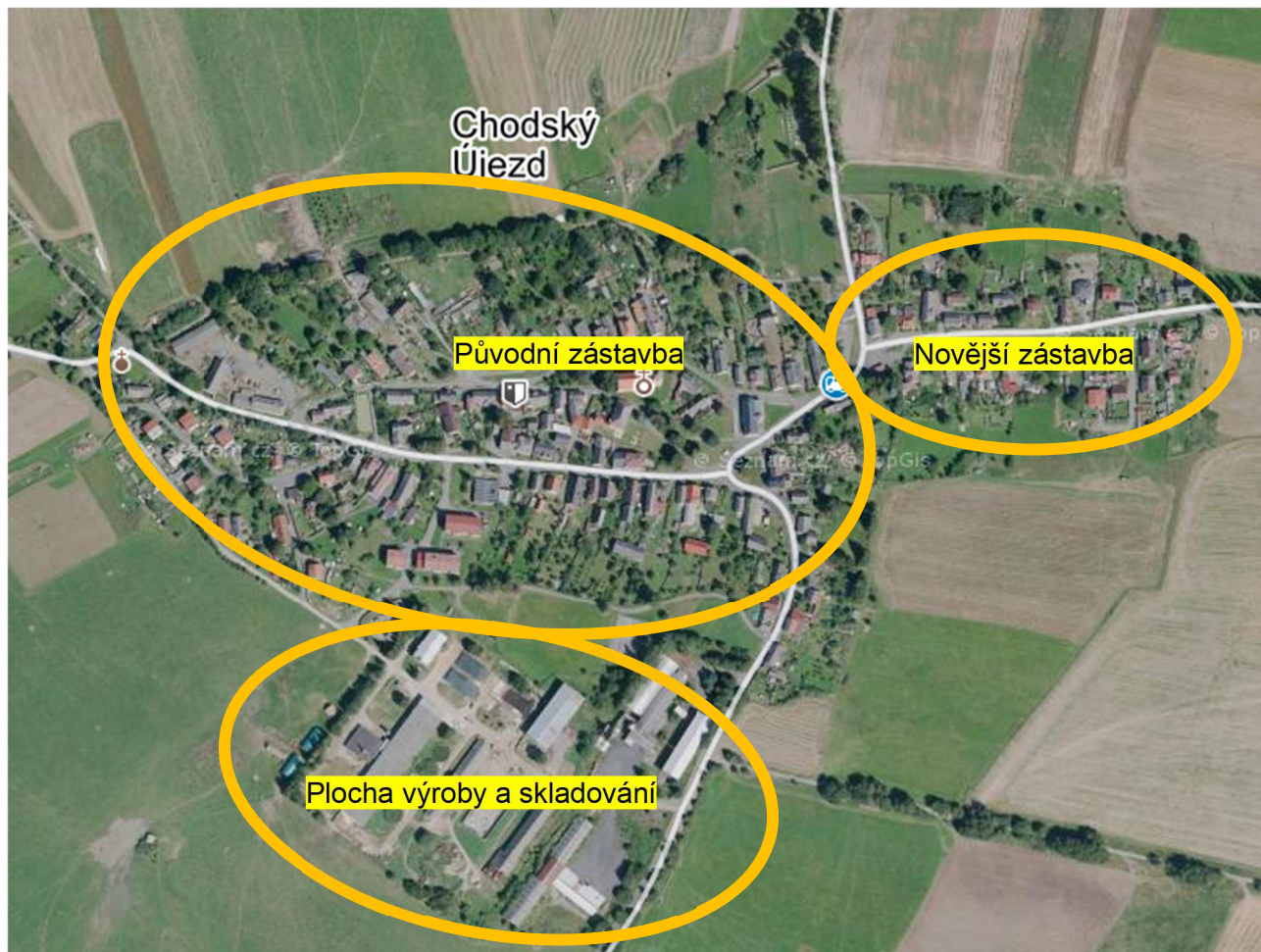
Také sídlo Horní Jadruž je tvořeno stejnorodou původní historickou zástavbou, v níž převažuje funkce bydlení a rekreace. Jedná se o původní historická stavení s hospodářskou a obytnou funkcí. Objekty jsou převážně dvoupodlažní (přízemí, první nadzemní podlaží) bez obytného podkroví, výjimečně s obytným podkrovím. Půdorysy objektů jsou obdélníkové, či písmene L, střechy sedlové valbové či polovalbové, stejný sklon, podobné barevné provedení. Zastavěnost pozemku je cca 40%. Výšková hladina je vyrovnaná, bez objektů převyšujících tuto hladinu. Je dodržena jednotná stavební čára. Objekty jsou situovány štitem do ulice. Zástavba je situována podél návesního prostoru. Objekty pro bydlení i pro hospodářské zázemí jsou situovány v přední části pozemku směrem návsi, k silnici či k plochám veřejných prostranství. Zbývající část jednotlivých pozemků slouží jako zahrady, orná půda, trvalý travní porost, sad.

Vzhledem k velice hodnotnému urbanistickému půdorysu a s ohledem na to, že sídlo je chráněno jako vesnická památková zóna je potřeba dodržení stávající historické zástavby a jejího charakteru. Zejména jednotné stavební čáry, umístění nové zástavby štitem do návesního prostoru a zachování charakteru stávající zástavby (obdélníkový, výjimečně čtvercový půdorys), sedlové či

polovalbové střechy, tlumené barevné provedení, jednopodlažní, či dvoupodlažní, výjimečně s obytným podkrovím. Střešní okna, balkony apod. nejsou vhodné.

Objekty ploch výroby a skladování nebudou převyšovat okolní zástavbu.

Chodský Újezd



Největší sídlo Chodský Újezd je tvořeno třemi různorodými částmi. První tvoří poměrně stejnorodá původní historická zástavbou, v níž převažuje funkce bydlení a rekreace. Ta je narušena lokalitou bytových domů na severu i na jihu této části obce. Tyto objekty jsou zcela nevhodné a nehodící se do sídla tohoto venkovského typu. Ostatní historická zástavba je tvořena původními historickými usedlostmi s hospodářskou a obytnou funkcí. Objekty jsou převážně jednopodlažní s obytným podkrovím či dvoupodlažní (přízemí, první nadzemní podlaží) bez obytného podkroví, výjimečně s obytným podkrovím. Nachází se zde i třípodlažní objekty (bez obytného podkroví) ale pouze výjimečně jako objekty občanské vybavenosti. Půdorysy objektů jsou obdélníkové, či písmene L, střechy sedlové, valbové či polovalbové, stejný sklon střech, podobné barevné provedení. Zastavěnost pozemku je cca 40%. Výšková hladina je vyrovnaná, bez objektů převyšujících tuto hladinu. Je dodržena jednotná stavební čára. Objekty jsou situovány štítem do ulice. Zástavba je situována podél návesního prostoru či místních komunikací. Objekty pro bydlení i pro hospodářské

zázemí jsou situovány v přední části pozemku směrem návsi, k silnici či k plochám veřejných prostranství, Zbývající část jednotlivých pozemků slouží jako zahrady, orná půda, trvalý travní porost, sad.

Východní část obce je tvořena novější zástavbou individuálního bydlení. Jedná se převážně o objekty jednopodlažní s obytným podkrovím, výjimečně dvoupodlažní bez obytného podkroví (bytový dům, řadový dům). Půdorysy objektů jsou obdélníkové, či písmene L, střechy sedlové, valbové či polovalbové, stejný sklon střech, podobné barevné provedení. Zastavěnost pozemku je cca 40%. Výšková hladina je vyrovnaná, bez objektů převyšujících tuto hladinu. Je dodržena jednotná stavební čára. Objekty jsou situovány převážně štítem do ulice. Objekty pro bydlení i pro hospodářské zázemí jsou situovány v přední části pozemku k silnici či k plochám veřejných prostranství. Zbývající část jednotlivých pozemků slouží jako zahrady, orná půda, trvalý travní porost, sad.

Jižní část obce je tvořena plochou výroby a skladování – zemědělským areálem. Objekty jsou halového typu se sedlovou střechou, stejnoměrně vysoké, značně nepřevyšující průměrnou výškovou hladinu zástavby v obci. Procento zastavěného území cca 60%. Objekty ploch výroby a skladování nebudou převyšovat okolní zástavbu.

Vzhledem k velice hodnotnému urbanistickému půdorysu a s ohledem na to, že sídlo je chráněno jako památková zóna je potřeba dodržení stávající historické zástavby a jejího charakteru. Zejména jednotné stavební čáry, umístění nové zástavby štítem do návěsího či uličního prostoru a zachování charakteru stávající zástavby (obdélníkový, výjimečně čtvercový půdorys), sedlové či polovalbové střechy, tlumené barevné provedení, jednopodlažní, či dvoupodlažní, výjimečně s obytným podkrovím. Střešní okna, balkony apod. nejsou vhodné.

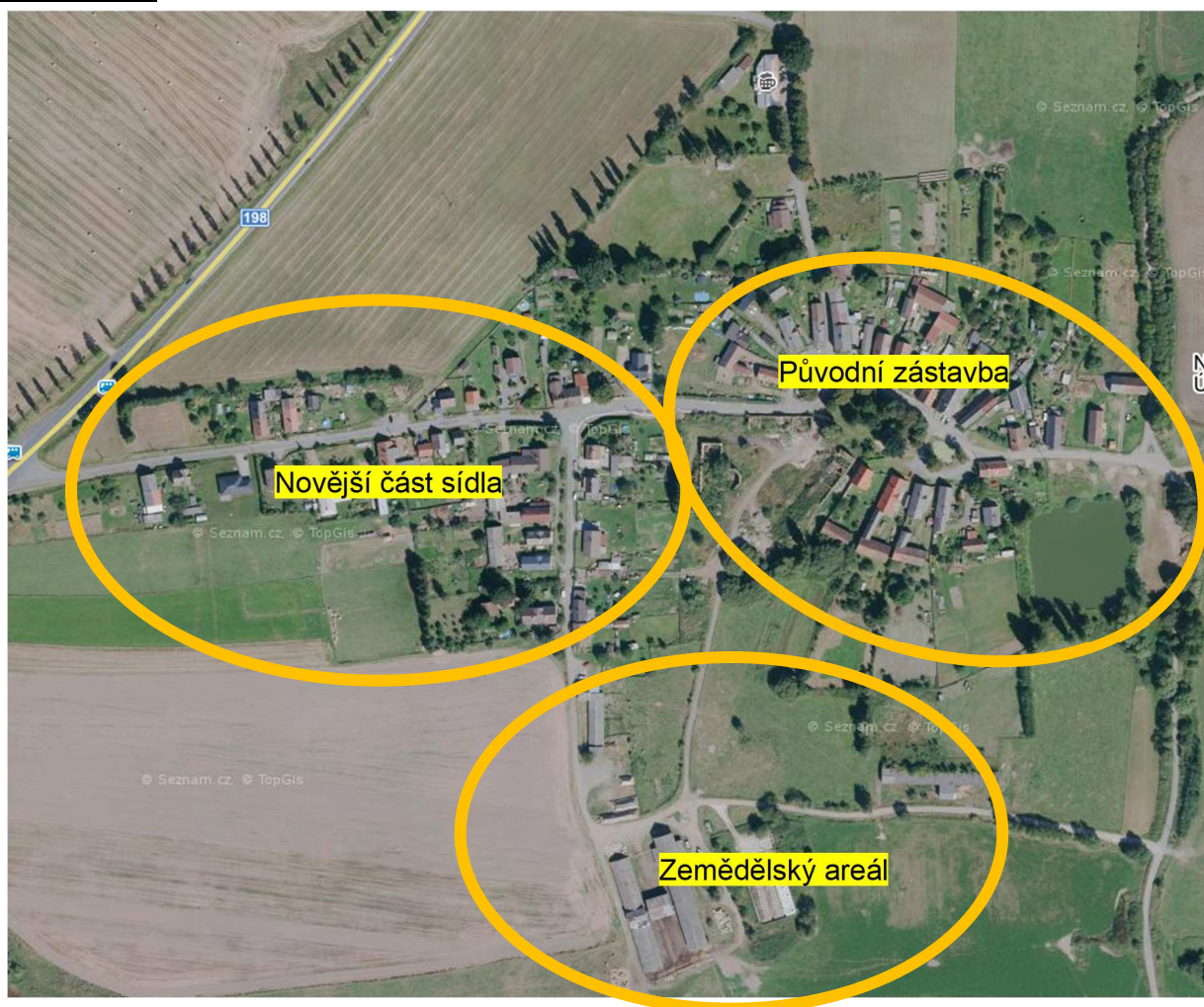
Neblažov



Sídlo Neblažov je tvořeno původní historickou zástavbou, v níž převažuje funkce bydlení a rekreace. Jedná se o původní historická stavení s hospodářskou a obytnou funkcí. Objekty jsou převážně dvoupodlažní (přízemí, první nadzemní podlaží) bez obytného podkroví, obdélníkového, tvaru písmene L nebo čtvercového půdorysu. Střechy jsou sedlové, valbové či polovalbové se stejným sklonem, podobného barevného provedení. Zastavěnost pozemku je cca 40%. Výšková hladina je vyrovnaná, bez objektů převyšujících tuto hladinu. Je dodržena jednotná stavební čára. Objekty jsou situovány štítem do návesního prostoru. Objekty pro bydlení i pro hospodářské zázemí jsou situovány v přední části pozemku směrem návsi, k silnici či k plochám veřejných prostranství, Zbývající část jednotlivých pozemků slouží jako zahrady, orná půda, trvalý travní porost, sad.

Vzhledem k velice hodnotnému urbanistickému půdorysu a uspořádání současné zástavby je potřeba dodržení stávající historické zástavby a jejího charakteru. Zejména jednotné stavební čáry, umístění nové zástavby štítem do návesního prostoru a půdorysu objektů (obdélníkový, výjimečně čtvercový půdorys), sedlové či polovalbové střechy, tlumené barevné provedení, jednopodlažní, či dvoupodlažní, výjimečně s obytným podkrovím. Střešní okna, balkony apod. nejsou vhodné. Východní část sídla tvoří zemědělský areál. Ten je tvořen několika objekty halového typu, podélného půdorysu, se sedlovými střechami přízemního typu.

Nahý Újezdec



Nahý Újezdec je možno rozdělit na tři části: původní historicko-obytnou hospodářskou - východní, novější obytnou část – západní a jižní část tvoří plochy výroby a skladování – zemědělský areál.

První část – historická, stejně jako v okolních sídlech je tvořena hospodářskými usedlostmi s obytnou a hospodářskou částí. Jedná se o velice hodnotnou zástavbu, která svým uspořádáním, tvoří hodnotný návesní prostor. Zástavba je stejnorodá. Objekty jsou převážně dvoupodlažní (přízemí, první nadzemní podlaží) bez obytného podkroví, výjimečně s obytným podkrovím. Půdorysy objektů jsou obdélníkové, či písmene L, střechy sedlové, stejný sklon, podobné barevné provedení. Zastavěnost pozemku je cca 40%. Výšková hladina je vyrovnaná, bez objektů převyšujících tuto hladinu. Je dodržena jednotná stavební čára. Objekty jsou situovány štitem do ulice. Zástavba je situována podél návesního prostoru. Objekty pro bydlení jsou situovány v přední části pozemku směrem návsi, k silnici či k plochám veřejných prostranství, zadní část tvoří hospodářské objekty a zbývající část jednotlivých pozemků slouží jako zahrady, orná půda, trvalý travní porost, sad.

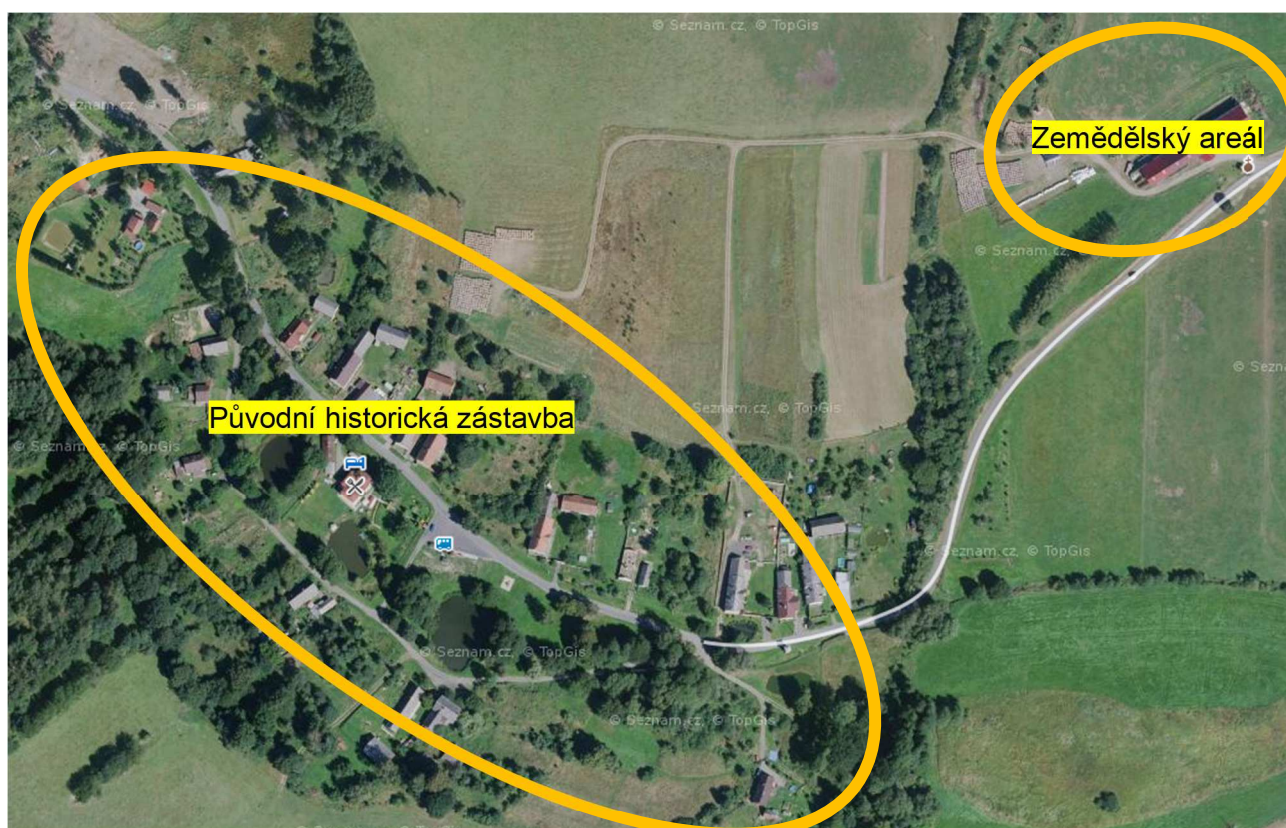
V této části je důležité zachování jednotné stavební čáry, umístění nové zástavby štitem do návesního prostoru a zachování charakteru stávající zástavby (obdélníkový, výjimečně čtvercový

půdorys), sedlové či polovalbové střechy, tlumené barevné provedení, jednopodlažní, či dvoupodlažní, výjimečně s obytným podkrovím. Střešní okna, balkony apod. nejsou vhodné.

Novější část je převážně obytného charakteru s individuálními objekty RD. Objekty převážně jednopodlažní, či jednopodlažní s obytným podkrovím. Půdorysy objektů jsou obdélníkové, či písmene L, střechy sedlové, valbové či polovalbové, stejný sklon, podobné barevné provedení. Zastavěnost pozemku je cca 40%. Výšková hladina je vyrovnaná, bez objektů převyšujících tuto hladinu. Je dodržena jednotná stavební čára, ale s různou orientací objektů.

Jižní část tvoří zemědělský areál s několika jednopodlažními halovými objekty. Střechy jsou sedlové se stejným sklonem. Zastavěnost cca 20%.

Štokov

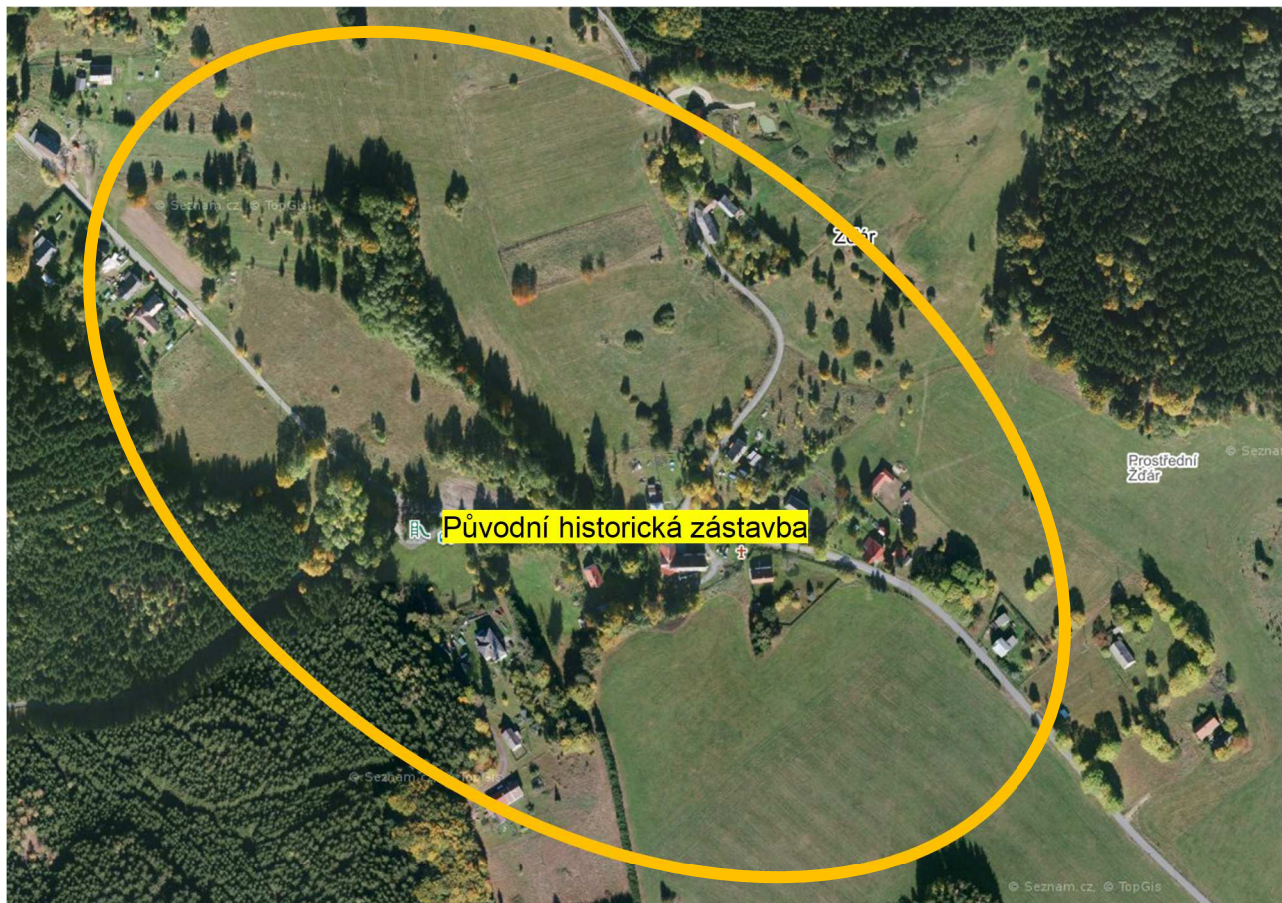


Štokov je v současné době tvořen původní historickou zástavbou, s převažující funkcí bydlení, rekreace a ubytování. Jedná se o neprůjezdné sídlo tvořené historickými usedlostmi a poměrně velkými obytnými budovami. Objekty jsou převážně o jednopodlažní či dvoupodlažní bez obytného podkroví. Půdorys objektů je obdélníkový, výjimečně čtvercový (hotel v centru sídla). Střechy jsou sedlové valbové, nebo polovalbové se stejným sklonem, podobné barevné provedení. Zastavěnost pozemku je cca 40%. Výšková hladina je vyrovnaná, bez objektů převyšujících tuto hladinu. Je dodržena jednotná stavební čára. Objekty jsou situovány štítem do návesního prostoru. Objekty pro bydlení i pro hospodářské zázemí jsou situovány v přední části pozemku směrem návsi, k silnici či k plochám veřejných prostranství, Zbývající část jednotlivých pozemků slouží jako zahrady, orná půda, trvalý travní porost, sad.

Stejně jako u ostatních sídel, i zde je (vzhledem k velice hodnotné původní zástavbě) dodržení stávajícího charakteru původní zástavby. Zejména jednotné stavební čáry, umístění nové zástavby šítím do návesního prostoru a půdorysu objektů (obdélníkový, výjimečně čtvercový půdorys), sedlové či polovalbové střechy, tlumené barevné provedení, jednopodlažní, či dvoupodlažní, výjimečně s obytným podkrovím. Střešní okna, balkony apod. nejsou vhodné.

Východně od sídla se nachází zemědělský areál. Ten je tvořen jedním objektem halového typu, podélného půdorysu, se sedlovou střechou přízemního typu.

Žďár



Žďár je nejzápadnějším sídlem řešeného území. Katastrální hranice tohoto sídla tvoří hranici se Spolkovou republikou Německo. Žďár je charakterizován zástavbou, která zde zbyla po odsunu německého obyvatelstva po 2. světové válce a po obsazení území pohraniční stráží. Jedná se o zbytky původní kompaktní zástavby, která je nyní roztroušená podél místní komunikace, která zde končí. Objekty jsou určeny převážně pro bydlení a rekreaci bez hospodářského zázemí. Půdorys budov je obdélníkový, písmene L, výjimečně čtvercový. Střechy sedlové, valbové, či polovalbové. Objekty jsou jednopodlažní s obytným podkrovím, či dvoupodlažní bez obytného podkroví.

Zastavěnost pozemku je cca 30%. Výšková hladina je vyrovnaná, bez objektů převyšujících tuto hladinu. Stavební čára v tomto sídle je dodržována umístěním objektů podél místní komunikace.

c.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Celé správní území Chodského Újezdu je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy bydlení

BH – v bytových domech

Plochy smíšené obytné

SR - rekreační

SV – venkovské (I. etapa)

SV – venkovské (II. etapa)

SX – se specifickým využitím

Plochy občanského vybavení

OV - veřejná infrastruktura

OM - komerční zařízení malá a střední

OS - tělovýchovná a sportovní zařízení

OH - hřbitovy

Plochy rekreace

RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Plochy veřejných prostranství

PV - veřejná prostranství

ZV - veřejná zeleň

Plochy výroby a skladování

VZ - zemědělská výroba

VD – drobná a řemeslná výroba

Plochy technické infrastruktury

TI - inženýrské sítě

TO – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

Plochy zemědělské

NZo – orná půda

NZt – trvalé travní porosty

NZz – zahrady a sady mimo zastavěné území

Plochy vodní a vodohospodářské

W – vodní toky a plochy

Plochy lesní

NL – lesy, lesní půda

Plochy dopravní infrastruktury

DSs – silniční - silnice

DSú – silniční - účelové komunikace

Plochy zeleně

ZS - soukromá a vyhrazená

ZO – ochranná a izolační

Plochy smíšené nezastavěného území

NSp – přírodní

c.3 Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán Chodský Újezd navrhuje následující zastavitelné plochy:

Označení plochy	Plocha s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha	Sídlo
SV2	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	0,3377	Štokov
SV4	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	0,4309	Štokov
SV5	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	0,1633	Štokov
SV6	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	0,3168	Štokov
SV7	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	0,3711	Štokov
SV8	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	0,9004	Štokov

Označení plochy	Plocha s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha	Sídlo
SV9	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	0,1520	Štokov
SV10	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	1,1789	Chodský Újezd
SV11	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	0,4102	Chodský Újezd
SV12	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	3,6422	Chodský Újezd
SV13	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	0,5870	Horní Jadruž
SV14	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	0,2402	Horní Jadruž
SV15	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	0,1903	Dolní Jadruž
SV16	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	0,5433	Dolní Jadruž
SV17	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	0,1985	Dolní Jadruž
SV18	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	0,1029	Dolní Jadruž
SV19	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	0,2799	Neblažov
SV20	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	0,5623	Neblažov
SV21	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	0,3982	Nahý Újezdec
SV22	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	0,0616	Nahý Újezdec
SV23	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	1,6798	Nahý Újezdec
SV23a	Plochy smíšené obytné – venkovské (II. etapa)	1,7113	Nahý Újezdec
SV24	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	0,2021	Nahý Újezdec
SV26	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	0,1571	Žďár
SV27	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	0,3291	Chodský Újezd
SR1	Plochy smíšené obytné - rekreační	0,2586	Žďár
SR2	Plochy smíšené obytné - rekreační	0,3129	Žďár
SR3	Plochy smíšené obytné - rekreační	0,4464	Žďár
SR4	Plochy smíšené obytné - rekreační	0,2249	Žďár
SR6	Plochy smíšené obytné - rekreační	0,0635	Žďár
SR7	Plochy smíšené obytné - rekreační	0,1566	Žďár
SX1	Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím	0,0931	Chodský Újezd
OS2	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	0,2177	Chodský Újezd
VD1	Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba	2,4523	Chodský Újezd
VD2	Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba	0,5295	Dolní Jadruž
VD3	Plochy výroby a skladování drobná a řemeslná výroba	0,8874	Nahý Újezdec
PV3	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,6036	Chodský újezd
PV4	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,4057	Neblažov
ZV1	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,3024	Chodský Újezd
OV1	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	0,0451	Chodský Újezd
OV2	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	0,2677	Nahý Újezdec
ZO1	Plochy zeleně – ochranná a izolační	0,0506	Žďár
ZO2	Plochy zeleně – ochranná a izolační	0,3220	Chodský Újezd
ZO3	Plochy zeleně – ochranná a izolační	0,0480	Nahý Újezdec
ZO4	Plochy zeleně – ochranná a izolační	0,2810	Nahý Újezdec
TI1	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	0,4653	Štokov
TI2	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	0,8224	Chodský Újezd
TI3	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	0,3218	Horní Jadruž
TI4	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	0,4566	Horní Jadruž
TI5	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	0,1998	Dolní Jadruž
TI6	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	0,8228	Neblažov
TI7	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	0,0816	Nahý Újezdec
TI8	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	0,0712	Nahý Újezdec
VZ1	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	0,3024	Chodský Újezd
DSs1	Plochy dopravní infrastruktury – silniční - silnice	2,2211	Chodský Újezd

Dále územní plán vymezuje plochu územní rezervy – bydlení (R1). Tu je možné využít až po vyčerpání zastavitelných ploch bydlení a ploch smíšených obytných v sídle Chodský Újezd, zároveň je nutno pro tuto plochu v případě využití zpracovat Změnu ÚP.

Označení plochy	Plocha s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha	Sídlo
R1	Plocha územní rezervy - bydlení	2,6091	Chodský Újezd

c.4 Vymezení plochy přestavby

Územní plán vymezuje jednu plochu přestavby v sídle Nahý Újezdec. Jedná se o plochu smíšenou obytnou – venkovskou (SV25) po bývalé ploše zemědělské výroby v jižní části návěsího prostoru. Další větší plochy, které by měly charakter přestavbových ploch se v řešeném území nenachází. Jedná se o následující plochu:

Označení plochy	Plocha s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha	Sídlo
SV25	Plochy smíšené obytné – venkovské (I. etapa)	1,1114	Nahý Újezdec

c.5 Systém sídelní zeleně

Rozsáhlé plochy sídelní zeleně se v řešeném území nenacházejí. Veškeré plochy zeleně uvnitř sídla jsou zařazeny do ploch veřejných prostranství (veřejná prostranství (PV), nebo veřejná zeleň (ZV)). Jednotlivá sídla mají také zastoupenou četnou zeleň v rámci zahrad jednotlivých ploch bydlení a ploch smíšených obytných jako součást těchto ploch. Budování dalších ploch veřejných prostranství a ostatních ploch zeleně, je přípustné v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách občanského vybavení a v plochách veřejných prostranství (v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití). Největší procento zeleně je v sídle „Prostřední Žďár“, neboť zbytky původní zástavby se nyní nachází prakticky ve volné krajině.

ÚP navrhuje 4 plochy zeleně – ochranné a izolační (ZO). Ty budou plnit funkci ochrany vodních zdrojů (sídlo Žďár) či ochrany ploch smíšených obytných (SV22, SV23 a SV23a) před hlukem z ploch dopravní infrastruktury – silniční (sídlo Nahý Újezdec).

Dále ÚP navrhuje jednu plochu veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV1). Ta bude sloužit k propojení obce Chodský Újezd s plochou hřbitova na severním okraji.

Přehled výše uvedených ploch uvádí následující tabulka:

Označení plochy	Plocha s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha	Sídlo
ZO1	Plochy zeleně – ochranná a izolační	0,0506	Žďár
ZO2	Plochy zeleně – ochranná a izolační	0,3220	Chodský Újezd
ZO3	Plochy zeleně – ochranná a izolační	0,0480	Nahý Újezdec
ZO4	Plochy zeleně – ochranná a izolační	0,2810	Nahý Újezdec
ZV1	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,5083	Chodský Újezd

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍS- TOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

d.1 Veřejná prostranství

Územní plán navrhuje 2 plochy veřejných prostranství, která budou sloužit pro zpřístupnění zastavitelných ploch (zejména ploch bydlení a ploch smíšených) jejichž součástí budou místní komunikace.

Označení plochy	Plocha s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha	Sídlo
PV3	Plochy zeleně – ochranná a izolační	0,6036	Chodský újezd
PV4	Plochy zeleně – ochranná a izolační	0,4057	Neblažov

Územní plán navrhuje na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace nebo občanského vybavení souvislou plochu 1 000 m² veřejného prostranství. Jedná se o plochu SV12a (část plochy SV12). Tato plocha veřejného prostranství bude vymezena v územní studii, kterou je podmíněno využití této plochy. Toto veřejné prostranství bude vymezeno jako jedna ucelená plocha s kompaktním neroztříštěným urbanistickým půdorysem.

d.2 Občanské vybavení

Územní plán (ÚP) Chodský Újezd navrhuje dvě nové plochy občanského vybavení.

Označení plochy	Plocha s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha	Sídlo
OV1	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	0,0451	Chodský Újezd
OV2	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	0,2677	Nahý Újezdec

ÚP umožňuje (v rámci stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití) budování dalších ploch občanského vybavení v rámci ploch bydlení a ploch smíšených obytných.

Současné vybavení základní občanskou vybaveností v jednotlivých sídlech je dostačující vzhledem k obytnému charakteru a k velikosti jednotlivých sídel, a to i po využití zastavitelných ploch. Občanská vybavenost musí být takového charakteru, že nenaruší sousední plochy nad přípustné normy (hluk apod.). Vyšší občanská vybavenost je zastoupena v okolních sídlech či městech. To vychází z reálné skutečnosti, že obec je vzdálená pouze cca 8 km od měst Tachova i Plané u Mariánských Lázní, kde jsou zastoupeny veškeré základní služby i vyšší občanská vybavenost.

d.3 Dopravní infrastruktura

Silnice

Územní plán navrhuje na území obce Chodský Újezd jednu novou silnici, respektive se jedná o úpravu směrových poměrů a převedení dopravy mimo centrum Chodského Újezdu. Jedná se o plochu:

Označení plochy	Plocha s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha	Sídlo
DSs1	Plochy dopravní infrastruktury – silniční - silnice	2,2211	Chodský Újezd

Další silnice, ani jejich konkrétní směrové, či šířkové úpravy ÚP nenavrhuje. ÚP umožňuje (v rámci jednotlivých podmínek využití pro plochy s rozdílným způsobem využití) budování nezbytné dopravní infrastruktury. Tzn., že v případě potřeby je budování nových silnic, jejich úprav, rozšíření apod. umožněno.

Dále ÚP vymezuje koridor dopravní infrastruktury „SD201/02 Koridor přivaděče k hraničnímu přechodu Broumov – Mahring“. Tento záměr je převzat z platné nadřazené územně plánovací dokumentace ZÚR Plzeňského kraje v platném znění.

ÚP tento koridor vymezuje v šířce 100 m tak, aby v něm bylo možné realizovat silniční přivaděč s parametry vyhovujícími této silnici. Plochy s rozdílným způsobem využití, které nebudou pro silnici využity budou sloužit i nadále současnému využití dle tohoto ÚP.

Místní a účelové komunikace

Územní plán nenavrhuje žádné nové místní komunikace. Ty je možné budovat především v rámci navržených ploch veřejného prostranství – veřejná prostranství.

Navržené plochy smíšené obytné – venkovské (SV) a smíšené obytné - rekreační (SR) budou vybaveny vnitřními komunikacemi dle územní studie (plocha SV12a – část plochy SV12), nebo dle projektové dokumentace pro územní řízení a stavební povolení (DÚR, DSP).

Navržená minimální šířka veřejného prostranství (PV1-PV4), jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m. U plochy SV12a (část plochy SV12) – jejíž využití je podmíněno prověřením územní studií, bude doprava řešena podrobně v měřítku 1 : 1 000.

Územní plán navrhuje 14 ploch dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace (DSú1 – DSú14). Ty jsou v převážné většině převzaty z Komplexních pozemkových úprav. Slouží k propojení jednotlivých sídel, či ke zpřístupnění jednotlivých pozemků.

Přehled uvádí následující tabulka:

Označení plochy	Plocha s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha	Sídlo
DSú1	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,3602	Horní Jadruž
DSú2	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,9131	Horní Jadruž
DSú3	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	1,0402	Horní Jadruž
DSú4	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,4297	Horní Jadruž
DSú5	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,9363	Dolní Jadruž

Označení plochy	Plocha s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha	Sídlo
DSú6	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	2,7521	Dolní Jadruž
DSú7	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,4008	Dolní Jadruž
DSú8	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,1944	Dolní Jadruž
DSú9	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	1,052	Neblašov, Dolní Jadruž
DSú10	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,2272	Neblašov
DSú11	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,118	Neblašov
DSú12	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,7324	Neblašov
DSú13	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,2733	Dolní Jadruž
DSú14	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,0863	Nahý Újezdec

Komunikace DSú15 a DSú16 jsou vymezeny pouze liniově. Z tohoto důvodu není uveden ani plošný rozsah komunikací.

DSú15	Dopravní infrastruktura – silniční – účelové komunikace – nevymezené v KN		Nahý Újezdec
DSú16	Dopravní infrastruktura – silniční – účelové komunikace – nevymezené v KN		Nahý Újezdec

Budování komunikací je přípustné téměř ve všech plochách v rámci podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

Veřejná doprava

V organizaci veřejné autobusové dopravy nenavrhuje Územní plán žádné změny. Pouze připouští (v rámci stanovených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití) budování zálivů autobusových zastávek (nezbytná dopravní infrastruktura) tak, aby autobusy nemusely zastavovat v jízdním pruhu příslušné komunikace. Plochy pro zálivy nelze s ohledem na velikost - v měřítku 1 : 5 000 zakreslit.

Komunikace pro chodce a cyklisty

Územní plán nenavrhuje žádné nové cyklostezky ani cesty pro pěší. Ty je možné budovat (v rámci podmínek využití území) jako nezbytnou dopravní infrastrukturu. ÚP navrhuje převést stávající cyklotrasy (vedené po místních komunikacích) na cyklostezky realizované po vlastních účelových komunikacích (v rámci dopravní infrastruktury), které budou splňovat veškeré nároky výhradně pro dopravu na kolech. Budování nových cyklostezek je přípustné v rámci podmínek stanovených pro plochy s rozdílným způsobem využití (jako dopravní infrastruktura).

Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán nenavrhuje žádná nová parkoviště, ale připouští budování parkovacích míst, především na stavebním pozemku rodinného domu, tzn., že v rámci každého stavebního pozemku bude minimálně jedno parkovací stání.

V rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou parkoviště a odstavné plochy stanoveny jako přípustné využití na vhodných místech, především v rámci – ploch veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV) a ploch smíšených obytných (SV, či SX) jako nezbytná dopravní infrastruktura pro uvedenou plochu.

Železnice

Úp nenavrhuje v rámci železniční dopravy žádné změny, v řešeném území se nenachází žádná plocha železniční dopravy.

Vodní doprava

Úp nenavrhuje v rámci vodní dopravy žádné změny.

V řešeném území se nevyskytuje vodní tok, který by umožňoval vodní dopravu.

Letecká doprava

Úp nenavrhuje v rámci letecké dopravy žádné změny.

V řešeném území se nevyskytuje žádné letiště ani plocha pro leteckou dopravu.

Celé území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany - jev 102a.

Podrobnější podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v kapitole F této textové části.

d.4 Technická infrastruktura

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže.

Územní plán nenavrhuje žádné úpravy vodních toků. V rámci ploch změn v krajině vymezuje územní plán 2 plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy (W1-W2). Jedná se o plochy změn v krajině, které jsou navrženy z důvodu zvýšení retenční schopnosti území, součást technické infrastruktury ČOV apod.

Označení plochy	Plocha s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha	Sídlo
W1	Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy	2,7462	Chodský Újezd
W2	Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy	0,5053	Nahý Újezdec

ÚP nenavrhuje žádné další konkrétní plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy, ale připouští jejich budování např. jako součást technické infrastruktury – inženýrské sítě

(dosazovací nádrž či kořenová čov apod.). Jejich budování připouští ÚP také v rámci protipovodňových či protierozních opatření.

V řešeném území je stanoveno záplavové území na Hamerském potoce. Územní plán ho respektuje a navrhuje do něj pouze dvě zastavitelné plochy, které ovšem pouze rozšiřují stávající zastavěné území a to tím způsobem, že se v obou případech bude jednat o obnovu původních historických staveb mlýnů, které jsou v rámci podmínek zastavitelných ploch SV27 a SX1 podmíněny např. zachováním průtočnosti mlýnského náhonu, omezením využití a výstavby tak, aby nedocházelo ke zpomalení přílivové vlny, zhoršení odtokových poměrů apod.. Kromě těchto dvou zastavitelných ploch, které umožní využití stávajících ploch v období původních staveb – v případě Trnového mlýna včetně nových doprovodných staveb) žádné nové rozsáhlé rozvojové plochy. Územní plán ponechává volný nezastavitelný pás podél vodních toků, u Hamerského potoka ponechává ÚP nezastavitelný manipulační pruh v šířce 8m od břehové čáry (přístup správci toků).

ÚP umožňuje (v rámci podmínek vybraných ploch s rozdílným způsobem využití území) budovat a provádět protipovodňová opatření (průlehy, meze, terénní úpravy apod.) jako ochranu před škodlivými účinky velkých vod.

Podél vodotečí ponechává ÚP nezastavitelný manipulační pruh o šířce 6 m od břehové čáry (pro umožnění přístupu správci toků). Zároveň musí být zachovávány břehové porosty a dodržován ochranný pás nezorněné půdy o šířce nejméně 1m od břehové čáry pro ochranu před splachem půdy.

Zásobování pitnou vodou

Územní plán zachovává současné řešení zásobování pitnou vodou bez zásadních úprav v sídlech Chodský Újezd (vodovodní zdroj VD Lučina), v sídle Horní Jadruž (zásobování z VD Lučina skupinovým vodovodem Tachov - Bor - Planá), sídle Dolní Jadruž (skupinovým vodovodem Tachov - Planá). V těchto sídlech budou rozvojové plochy zásobovány vodou ze stávajících vodovodních řadů, které budou rozšířeny v rámci budování technické infrastruktury v jednotlivých zastavitelných plochách. V sídle Chodský Újezd, Nahý Újezdec, Neblažov existují funkční vodní zdroje, stávající vodovody pro zemědělské areály (zásobované ze studní).

Sídlo Štokov je zásobováno z vlastního zdroje západně od obce. Rozvojové plochy budou napojeny na vodovod, či budou zásobovány individuálně.

Sídla Neblažov a Žďár jsou zásobovány individuálně – domovními studnami.

Plochy a objekty, které nebude možné zásobovat z místních vodovodních systémů (Neblažov a Žďár) budou zásobovány individuálně prostřednictvím vlastních studní na základě prokázání, že jejich výstavbou nedojde k ovlivnění stávajících vodních zdrojů

Sídlo Nahý Újezdec navrhuje ÚP napojit na skupinový vodovod Tachov – Bor – Planá (ÚV Svobodka) u obce Lom u Tachova.

ÚP převzal tento návrh zásobovacího řadu z investičního záměru Vodáren a kanalizací Karlovy Vary - zpracovaného v roce 2016. Trasa tohoto přivaděče je proto nepřesná a není ani jisté, zda

bude takto realizována. Přesto ji ÚP na základě požadavku odboru ŽP – Měú Tachov přebírá, a to pouze formou linie. V grafické části je označen (včetně návrhu vodovodu v sídle Nahý Újezdec) jako technická infrastruktura – vodovod V1.

ÚP vymezuje v jihozápadní části tohoto sídla plochu technické infrastruktury – inženýrské sítě plochu TI7. Ta je vymezena pro vodojem, ze kterého bude Nahý Újezdec zásobován.

ÚP respektuje stávající vodní zdroje a vodojemy v jednotlivých sídlech, vč. jejich ochranných pásem.

Nové vodovodní řady (mimo vodovodní přivaděč a vodovod v sídle Nahý Újezdec) nejsou navrhovány. Jejich budování je **přípustné** v rámci stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití jako „nezbytná technická infrastruktura“.

Stávající a budoucí vodovodní řady, které zásobují zastavěné území a budou zásobovat zastavitelné plochy, budou sloužit zároveň i jako zdroje požární vody.

(Podrobně budou trasy a dimenze vodovodních potrubí řešeny v rámci následné ÚPD).

Před realizací nové zástavby a nových vodovodních řadů je nutné ověřit technický stav a dimenzi stávajících vodovodních řadů, na které budou nové plochy napojeny či možnost zásobování lokalit mimo samotná sídla (samoty). V případě zjištění nevyhovujícího stavu je nutno provést technické opatření k zajištění odpovídajícího zásobování vodou.

Čištění odpadních vod

ÚP respektuje stávající likvidaci odpadních vod. Odpadní vody budou i nadále likvidovány v jednotlivých sídlech napojením na kanalizační síť, nebo individuálně.

Před realizací nové zástavby a nových kanalizačních řadů je nutné ověřit technický stav a dimenzi stávajících kanalizačních řadů, na které budou nové plochy napojeny, event. prověřit možnost odkanalizování lokalit mimo samotná sídla (samoty). V případě zjištění nevyhovujícího stavu provést technické opatření k zajištění odpovídající likvidace odpadních vod.

ÚP navrhuje 8 ploch technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI1-TI6, TI8). Ty jsou vymezeny pro vybudování čistíren odpadních vod v jednotlivých sídlech (viz. následující tabulka) a vodojemu v sídle Nahý Újezdec (TI7).

Označení plochy	Plocha s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha	Sídlo
TI1	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	0,4653	Štokov
TI2	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	0,8224	Chodský Újezd
TI3	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	0,3218	Horní Jadruž
TI4	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	0,4566	Horní Jadruž
TI5	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	0,1998	Dolní Jadruž
TI6	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	0,8228	Neblažov
TI7	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	0,0816	Nahý Újezdec
TI8	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	0,0712	Nahý Újezdec

Nové kanalizační řady v jednotlivých sídlech budou budovány s ohledem na terénní poměry (gravitační a tlaková kanalizace).

Dešťové vody ze zastavitelných ploch rodinných domů budou likvidovány převážně zasakováním na jednotlivých stavebních pozemcích. Z ploch veřejných prostranství budou likvidovány prostřednictvím dešťové kanalizace.

V lokalitách určených k zástavbě bude prokázáno, že se odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území nezhoršily oproti stavu před výstavbou.

Pokud to místní podmínky dovolí, bude dešťová kanalizace budována jako oddílná pouze pro odvodnění veřejných komunikací.

Preferováno je odvádění otevřenými příkopy pro možnost průběžného zadržování vody v krajině a podpoření samočisticí funkce.

Stavby a opatření pro likvidaci dešťových vod lze realizovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Zásobování elektrickou energií

Územní plán přebírá a navrhuje v rámci ÚP koridor technické infrastruktury E15N - koridor zdvojení stávajícího vedení VVN 110 kV (Tachov – Drmoul). Tento koridor byl převzat z nadřazené ÚPD ZÚR Plzeňského kraje. Koridor je vymezen v šířce 100m, tak jak nadřazená ÚPD určuje. Koridor je veden v trase stávajícího vedení el. energie VVN 110 kV. ÚP vymezuje i koridor, který v současné době není v ZÚR vymezen, ale je požadován v rámci současného projednávání aktualizace ZÚR Plzeňského kraje. Jedná se o odbočku VVN 110 kV do trafostanice Planá u Mariánských Lázní.

Územní plán nenavrhuje konkrétní lokalizaci žádných nových trafostanic, avšak v podmínkách pro využití „ploch s rozdílným způsobem využití“, připouští výstavbu trafostanic a elektrických zařízení pro jednotlivé zastavitelné plochy v celém řešeném území. V rámci stanovení podmínek pro využití „ploch s rozdílným způsobem využití“ je v rámci přípustného využití většiny ploch vždy uvedena „nezbytná dopravní a technická infrastruktura“ (konkrétní místa lokalizace nových trafostanic budou součástí následných územně plánovacích dokumentací).

ÚP respektuje trasy a ochranná pásma vedení a zařízení elektrizační soustavy. Nárůst spotřeby energie bude řešen úpravami zařízení distribuční soustavy, případně nově vybudovanými zařízeními.

Komunikace a vedení vysokého napětí budou umístovány v zastavitelných plochách tak, aby byly v souladu s požárními předpisy.

Spoje

V rámci územního plánu není rozšíření místní telefonní sítě navrženo. Budování inženýrských sítí je však přípustné ve všech zastavěných a zastavitelných plochách jako nezbytná technická infrastruktura. ÚP respektuje sítě elektronických komunikací včetně ochranných pásem. ÚP respektuje veškerá ochranná pásma elektronických komunikačních zařízení i radioreléové trati a nenavrhuje žádné využití ploch, které by mohlo tato ochranná pásma či zařízení narušit.

Zásobování plynem

Územní plán nenavrhuje změny v systému zásobování jednotlivých sídel plynem. V současné době jsou plynofikována sídla Chodský Újezd, Horní a Dolní Jadruž a Nahý Újezdec.

V podmínkách pro využití „ploch s rozdílným způsobem využití“, se připouští plynofikace v rámci budování nezbytné technické infrastruktury (jako nedílné součásti ploch navržených ke změně využití - viz kapitola F výrokové části ÚP). ÚP respektuje stávající VTL a STL plynovody a plynárenská zařízení včetně ochranných a bezpečnostních pásem.

Před realizací nové zástavby a nových plynovodních řadů je nutné ověřit technický stav a dimenzi stávajících plynovodních řadů, na které budou nové plochy nebo stavební objekty napojeny. V případě zjištění nevyhovujícího stavu je nutno provést technické opatření k zajištění odpovídajícího zásobování plynem.

Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny ve stávající organizaci likvidace odpadů (likvidaci odpadu zajišťuje odborná firma).

Sběrný dvůr se nachází v sídle Chodský Újezd.

Konkrétní umístění shromaždišť odpadů a kontejnerů určí následné dokumentace. Územní plán umožňuje v rámci ploch zemědělské výroby zřízení kompostáren pro likvidaci biologického odpadu.

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

e.1 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny sleduje zachování hodnotného krajinného rázu řešeného území. Je založena na vymezení ploch, které zajišťují plnění funkce plnohodnotné krajiny jako základního předpokladu nejen přírodního prostředí pro zemědělskou a lesní výrobu, ale i jako základního předpokladu pro stěžejní budoucí rozvoj obce, zejména pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu, která je základním předpokladem pro hospodářský rozvoj obce.

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze skutečnosti, že krajina v území obce Chodský Újezd je nejen hodnotná z hlediska krajinotvorného výrazu, ale i vhodně uspořádána z hlediska zastoupení jednotlivých základních ploch s rozdílným způsobem využití: orná půda 1515 ha (23,%) z celkové plochy řešeného území; trvalé travní porosty 1389 ha (21,47% z celkové plochy řešeného území); zahrady a ovocné sady 30,06 ha (0,46% z celkové plochy řešeného území); lesy 3255 ha (50,3% z celkové plochy řešeného území) a vodní plochy 98,70 ha (1,5% z celkové plochy řešeného území).

Územní plán chrání všechny hodnoty území - **zejména přírodní**. Důvodem je situování části řešeného území obce v **CHKO Český les a v Přírodním parku Český les – Tachov**. Navržený rozvoj obce je proto situován mimo území s nejvyšší ochranou přírody. Navíc podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby především chránily celkový **krajinný ráz** řešeného území (nacházejícího se v CHKO Český les).

Územní plán stanovuje (s ohledem na ochranu velice hodnotného krajinného rázu), že v rámci řešeného území nejsou přípustné větrné, fotovoltaické a solární panely jako plochy výroby elektrické energie, ale jsou přípustné pouze jako součásti technického vybavení jednotlivých objektů. **Výškové stavby jsou přípustné pouze jako plochy technické infrastruktury.**

Návrh jednotlivých ploch vychází také z konfigurace terénu, kterého využívá tak, aby byly nové rozvojové plochy přirozeně začleněny do reliéfu terénu a nenarušily dálkové pohledy a krajinný ráz cenného území v CHKO.

Územní plán Chodský Újezd stanoví pro uspořádání krajiny následující podmínky:

- a) zachování a doplnění doprovodné zeleně podél silničních komunikací, polních cest a místních komunikací, zejména podél silnice z Plané do Tachova a z Chodského Újezdu do Zadního Chodova, a podél polních cest,
- b) zachování břehových porostů podél Hamerského potoka, Slatinného potoka, Březského potoka, Starého potoka a v okolí jednotlivých vodních ploch,

- c) ochranu doprovodné zeleně podél komunikací a hodnotné krajinné zeleně (remízky, osamělé plochy zeleně, solitérní stromy apod.)
- d) ochranu ploch veřejné zeleně zejména uvnitř center jednotlivých sídel
- e) ochranu zvláště chráněných území (CHKO Český les, Přírodní park Český Les – Tachov a několik maloplošně zvláště chráněných území)
- f) ochranu rozsáhlých lesních ploch zejména v západní a jižní části řešeného území
- g) zákaz zatrubňování vodotečí, otevřených odvodňovacích zařízení a příkopů (s výjimkou nutných přejezdů).

Prostupnost krajiny je zajištěna stávajícími plochami dopravní infrastruktury, vymezením ploch změn v krajině - dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace (DSÚ) a dále vymezením jednotlivých prvků ÚSES. ÚP umožňuje budování dalších komunikací v rámci podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

V rámci krajinného prostředí jsou vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití s cílem zajistit ekologickou stabilitu řešeného území:

- **plochy lesní – lesy, lesní půda (NL)** - pozemky určené k plnění funkce lesa, lesní komunikace pro obhospodařování lesa;
- **plochy zemědělské – orná půda (NZo)** - zejména orná půda pro zemědělskou výrobu;
- **plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt)** - zejména trvalé travní porosty se zemědělským využitím pro chov skotu;
- **plochy zemědělské – zahrady a sady mimo zastavěné území (NZz)** – zahrady a sady se zemědělským využitím;
- **plochy dopravní infrastruktury - silniční – účelové komunikace (DSÚ)** – zejména polní a lesní komunikace pro zpřístupnění zemědělských pozemků a pro zajištění průchodnosti krajinou;
- **plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (NSp)** - účelově méně vyhraněné plochy, které plní na území obce Chodský Újezd především funkci krajinnotvorné zeleně s bylinným, keřovým a stromovým patrem; plochy určené pro ochranu krajiny a přírody, prvky ÚSES
- **plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy (W)** - koryta vodních toků, doprovodná zeleň a bezprostředně související plochy, mokřady
- **plochy dopravní infrastruktury - silniční – silnice (DSs)** - plochy silničních komunikací II. a III. třídy

V rámci ploch s rozdílným způsobem využití mimo zastavěné území jsou přípustná zejména protierozní opatření pro podporu ekologicky stabilních prvků v krajině, opatření pro ochranu erozně ohrožených zemědělských pozemků, opatření pro zachování a rozvoj přírodních hodnot a opatření pro ochranu a rozvíjení estetických hodnot krajiny zejména v rámci trvalého vylepšování krajinného rázu sjednocujícího výtvarné hodnoty urbanizovaného a neurbanizovaného území,

Územní plán respektuje dokument Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO Český les včetně jednotlivých oblastí krajinného rázu krajinného rázu - Oblast D - Tachovsko: D. 17 Žďár, D. 18 Prostřední Žďár, D. 19 Plánský les - pásmo zprůsněné ochrany (II) a stanovuje následující cíle při využívání území:

- zachovat stávající ráz formovaný plošnou lesnatostí

- dbát zachování hodnotných vazeb spoluvytvářených přírodními znaky a také dlouhodobým kultivováním území
- důsledně chránit pohledově exponované partie území - prostorové dominanty a horizonty
- podporovat stávající extenzivní využití území - zemědělské půdy s dominancí travních porostů
- novou výstavbu realizovat v historicky konstituovaném plošném rozsahu sídel, vyloučit novou výstavbu mimo jejich zastavěná území
- při realizaci nové výstavby - formy venkovské zástavby, vyloučit bytové domy
- novou účelovou zástavbu vybočující nad obytné objekty vyloučit
- udržovat hodnotnou sídelní zeleň, nezasahovat do lesních okrajů

e.2 Vymezení ploch změn v krajině

Územní plán vymezuje v rámci nezastavěného území následující plochy změn v krajině:

Označení plochy	Plocha s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha	Sídlo
W1	Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy	2,7462	Chodský Újezd
W2	Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy	0,5053	Nahý Újezdec
DSú1	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,3602	Horní Jadruž
DSú2	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,9131	Horní Jadruž
DSú3	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	1,0402	Horní Jadruž
DSú4	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,4297	Horní Jadruž
DSú5	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,9363	Dolní Jadruž
DSú6	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	2,7521	Dolní Jadruž
DSú7	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,4008	Dolní Jadruž
DSú8	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,1944	Dolní Jadruž
DSú9	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	1,052	Neblašov, Dolní Jadruž
DSú10	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,2272	Neblašov
DSú11	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,118	Neblašov
DSú12	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,7324	Neblašov
DSú13	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,2733	Dolní Jadruž
DSú14	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace	0,0863	Nahý Újezdec
NSp1	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	1,7797	Dolní Jadruž, Horní Jadruž

ÚP vymezuje dopravní infrastrukturu – silniční – účelové komunikace:

DSú15	Dopravní infrastruktura – silniční – účelové komunikace – nevymezené v KN		Nahý Újezdec
DSú16	Plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace – nevymezené v KN		Nahý Újezdec

Komunikace DSú15 a DSú16 jsou vymezeny pouze liniově. Z tohoto důvodu není uveden ani plošný rozsah komunikací.

e.3 Územní systém ekologické stability

Vymezování územních systémů ekologické stability dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, probíhalo na území obce a v jejím širším okolí již v 90. letech - z té doby pochází generel, který byl převzat bez jakéhokoliv upřesnění do územního plánu obce Chodský Újezd. V době jeho zpracování ještě neexistovalo jednotné vymezení nadregionálního a regionálního ÚSES s celostátními návaznostmi, ÚSES těchto úrovní si řešili jednotliví zpracovatelé samostatně.

Oproti době zpracování generelu ÚSES a územního plánu obce se změnilo:

- je k dispozici celostátně závazné vymezení nadregionálního a regionálního ÚSES
- je k dispozici celostátní mapování přírodních biotopů
- je k dispozici nová metodika vymezování ÚSES
- probíhají komplexní pozemkové úpravy

Vymezení nadregionálního a regionálního ÚSES je závazně dáno platnou nadřazenou dokumentací (ZÚR Plzeňského kraje a jejich aktualizace). Tím pozbyl platnosti regionální ÚSES vymezený jako generel a převzatý do územního plánu. Všechny prvky nadregionálního a regionálního ÚSES byly převzaty z platné nadřazené dokumentace beze změn, pouze s upřesněním při převodu do podrobnějšího měřítka - jak s tím počítají metodická pravidla. Upřesnění proběhlo zejména v kontaktu se stávající zástavbou ve Žďáru a s navrženým rozšířením stávající plochy smíšené obytné – se specifickým využitím (SX) o zastavitelnou plochu smíšenou obytnou – se specifickým využitím (SX1). Do biokoridorů vyšších úrovní byla v příslušných vzdálenostech vložena nová lokální biocentra.

Na základě výsledků mapování přírodních biotopů byly jednotlivé prvky ÚSES v případě potřeby posunuty a jinak tvarovány.

Veškeré úpravy byly provedeny dle nové Metodiky vymezování územního systému ekologické stability (MŽP, březen 2017). Na základě principu přiměřené konzervativnosti bylo do původní koncepce ÚSES zasahováno jen v nezbytně nutné míře, hlavně kvůli vazbám na prvky hierarchicky vyšších úrovní.

Komplexní pozemkové úpravy (v různých fázích návrhů a schvalování, se zpracovaným plánem společných zařízení) probíhají na katastrálních územích Štokov a Chodský Újezd (zahájené KPÚ) a v k.ú. Horní Jadruž, Dolní Jadruž, Neblažov a Nahý Újezdec jsou již ukončené. Dle těchto KPÚ bylo do územního plánu převzato vymezení prvků ÚSES dle plánu společných zařízení. Dle metodických pravidel územní plán nemění a neupravuje ÚSES vymezený podrobnější dokumentací - v tomto případě je ovšem

nutno upozornit na nedodržení závazných prostorových parametrů v případě biocenter na rybnících (plocha pevné země je někdy hluboko pod požadovanými 3 ha).

Vzhledem k tomu, že při zpracování jednotlivých KPÚ různými zpracovateli došlo k nedodržení jednotného číslování lokálních prvků ÚSES, územní plán je přebírá (na základě požadavku MěÚ Tachov, odbor ŽP) tak, jak byly v KPÚ zpracovány a očíslovány. Tím dochází např. ke dvojímu číslování např. v rámci jednoho LBK či LBC vedoucího po hranici katastrálních území.

Jednotlivé prvky ÚSES - nadregionální a regionální jsou číslovány dle nadřazených dokumentací.

Propojení lokálního ÚSES do sousedních obcí nebylo měněno, je zajištěno na všech původních místech.

Prvky ÚSES všech úrovní jsou uvedeny v tabulkách. Údaje v tabulkách poskytují základní informace o prvcích na úrovni územně plánovacích dokumentací. Navrhovaná opatření představují určité rámcové zásady pro zajištění budoucí funkčnosti jednotlivých prvků. Jsou stanovena tak, aby odpovídala podrobností úrovni územního plánu - detailnější řešení navrhovaných prvků přísluší projektům a opatřením ÚSES.

V území jsou v souladu s ÚAP a ZÚR Západočeského kraje vymezeny prvky ÚSES. Na území obce jsou vedeny následující prvky ÚSES:

Přehled biocenter

Číslo, název	k.ú.,	stav	výměra [ha]
Regionální biocentra			
RBC 1105, Anenské rybníky	Dolní Jadruž	RBC funkční	98,67
RBC 1121, Na Výšině	Žďár u Tachova	RBC funkční	89,06
RBC 1608, Pod Štokovským vrchem	Štokov	RBC funkční	149,33
RBC 1615, Lorencův mlýn	Chodský Újezd, Horní Jadruž,	RBC funkční	52,01
Lokální biocentra			
LBC1, Plánský les	Žďár u Tachova	LBC navržené	18,95
LBC2, Na Hranicích	Žďár u Tachova	LBC navržené	10,12
LBC3, U požární věže	Žďár u Tachova	LBC navržené	14,74
LBC4, U Tišiny	Žďár u Tachova	LBC navržené	7,81
LBC38, Ve skalách	Žďár u Tachova	LBC navržené	13,73
LBC6, U Žďáru	Žďár u Tachova	LBC navržené	7,59
LBC7, Jalovácká cesta	Žďár u Tachova	LBC navržené	10,30
LBC8, U Farské louky	Chodský Újezd	LBC funkční	11,31
LBC9, Trnový mlýn	Chodský Újezd	LBC funkční	15,36
LBC10, Na farském	Chodský Újezd	LBC funkční	20,50
LBC11, Hvozdný potok	Chodský Újezd	LBC funkční	4,22

Číslo, název	k.ú.,	stav	výměra [ha]
LBC12, Podlesák	Chodský Újezd	LBC funkční	17,86
LBC13, Pod farským	Chodský Újezd	LBC funkční	12,27
LBC14, K Přednímu Žďáru	Chodský Újezd, Štokov	LBC funkční	6,33
LBC15, U Slatinského mlýna	Chodský Újezd, Štokov	LBC funkční	16,34
LBCNY3616, U štokovské křižovatky	Štokov	LBC funkční	25,43
LBC17, U Žďáru	Chodský Újezd	LBC funkční	14,81
LBC18, U Školky	Štokov	LBC funkční	8,73
LBC19, V bažinách	Štokov	LBC funkční	8,00
LBC39, K Broumovu	Chodský Újezd	LBC funkční	5,44
LBCNY25, Na velkých polích	Horní Jadruž	LBC navržené	5,32
LBCCH11, Návrší nad potokem	Horní Jadruž	LBC navržené	4,72
LBC1040_1, Mokré louky	Dolní Jadruž	LBC funkční	26,69
LBC1040_02, Mokré louky	Dolní Jadruž	LBC funkční	4,29
LBCCH17, U nádrže	Horní Jadruž	LBC navržené	4,78
LBCCH16, Neblašov sever	Horní Jadruž, Neblašov	LBC navržené	10,32
LBC20, Dolní Jadruž	Dolní Jadruž	LBC funkční	2,80
LBC5, rybník Horní Jadruž	Dolní Jadruž	LBC funkční	5,23
LBC26, rybník Jadruž	Dolní Jadruž	LBC funkční	4,27
LBCCH25, Neblašov	Neblašov	LBC navržené	4,73
LBC21 (CH21), Nad upraveným potokem	Dolní Jadruž	LBC funkční	7,84
LBCTC029 (LBC27), V lukách	Dolní Jadruž, Nahý Újezdec	LBC funkční	9,71
LBC TC024 (CH24), U Josefova dvora	Nahý Újezdec	LBC funkční	8,12
LBC2020/05, Březský rybník	Nahý Újezdec	LBC funkční	11,72
LBCTC034, Hlíňák	Nahý Újezdec	LBC funkční	14,67
LBCTC028, Pant Sítina	Nahý Újezdec	LBC funkční	10,88
LBC37, Pod Kamenným vrchem	Žďár u Tachova	LBC navržené	22,73

Přehled biokoridorů

Číslo, název	stav	délka
Nadregionální biokoridor		
NRBK52 – osa + ochr. Zóna, Kladská – Diana - Čerchov	RBK funkční	2 800 m
Regionální biokoridory		
RK 1039, hranice obce – RBC 1615	RBK funkční	5 507 m
RBK 1615-1040_01, RBK 1040_01 – 1040_02 RBK 1040_02 – 1040_04 – hranice obce	RBK funkční	5 500 m
RK 1041, RBC1121 – 1608	RBK funkční	6 000 m
RBK2020 (2020/04 – 2020/05)	RBK funkční	270 m
Lokální biokoridory		
LBK1, RBC1121-LBC3	LBK navržený	1 339 m
LBK2, LBC3 – LBC7	LBK navržený	1 533 m
LBK3, RBC1121-hranice obce	LBK navržený	890 m
LBK4, LBC37 – LBC38	LBK navržený	1 382 m
LBK5, LBC8 – LBC11	LBK navržený	1 718 m
LBK6, LBC11 - LBC14	LBK navržený	1 231 m
LBK7, LBC14 - LBC18	LBK navržený	1 275 m
LBK8, LBC18 - LBC19	LBK navržený	1 020 m
LBK9, LBC9 - LBC12	LBK funkční	1 120 m
LBK10, LBC12 - LBC15	LBK navržený	795 m
LBK11, LBC15 – RBC1608	LBK navržený	1 109 m
LBK12, LBC14 - LBC15	LBK funkční	725 m
LBK13, LBC15 - LBCNY36	LBK funkční	780 m
LBK14, LBC10 – LBC39	LBK navržený	451 m
LBK15, LBC10 - LBC13	LBK funkční	261 m
LBK16, LBC13 – LBCNY36	LBK navržený	1 796 m
LBK17, LBC13 – LBCNY25	LBK navržený	333 m
LBK18, LBCNY25 – LBCCH17	LBK navržený	1 100 m
LBKNY36, NY37 – hranice obce	LBK funkční	1 063 m
LBCCH25 – NY36	LBK funkční	1 306 m
LBKCH16-CH17	LBK navržený	1 492 m
LBK CH16-CH21	LBK navržený	806 m
LBKCH25-TC024(CH24)	LBK funkční	790 m
LBK 2020/5-TC024	LBK navržený	1 152 m
LBK25 (CH25) – 21 (CH21)	LBK navržený	1 114 m
LBK CH21 – TC029 (LBK 21- 27)	LBK funkční	1 013 m
LBK TC034 – TC028	LBK navržený	1 305 m
LBK 11-20 (LBC CH11-CH20)	LBK navržený	1 329 m
LBK 20-5	LBK navržený	464 m
LBK30, RBC1615 – hranice obce	LBK funkční	431 m
LBK5 – RBK1040	LBK navržený	1 378 m
LBK 5 - 26	LBK navržený	588 m
LBK 26-27	LBK funkční	478 m
LBK TC029-TC001 (LBK 029-TC001) – hranice obce	LBK funkční	390 m

Číslo, název	stav	délka
LBK TC028-TC029 – hranice obce	LBK funkční	329 m
LBK36, LBC17 – hranice obce	LBK navržený	267 m
LBK TC028-TC029- hranice obce	LBK navržený	139 m

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Prvky ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP, platným územním plánem obce a ZÚR Plzeňského kraje. Vymezení prvků ÚSES na řešeném území navazuje na vymezení ÚSES na územích sousedních.

Pro funkční využití ploch biocenter a ploch biokoridorů je stanoveno:

hlavní využití – podpora ekologické stability krajiny a podpora uchování biologické rozmanitosti (realizace opatření vedoucí ke zvýšení funkčnosti ÚSES, např. revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, alternativní způsoby sanace území zasažených těžbou využívající samovolnou či řízenou sukcesi apod.);

přípustné využití – hospodářské využití (zemědělské nebo lesnické), pokud současně vede ke zlepšení podmínek pro hlavní využití, nebo je s ním slučitelné; v případě lesnického hospodaření je přípustné využití napomáhající přiblížení k přirozené druhové skladbě lesa (podpora přirozené či přírodě blízké skladby porostů spojená s přirozenou obnovou porostů, přírodě bližší způsoby hospodaření v lesích), v případě zemědělského hospodaření pak změna kultury směrem ke zvýšení ekologické stability (např. zatravnění);

podmíněně přípustné využití – opatření k hospodaření (zemědělskému či lesnickému) na daných plochách, která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, ke dlouhodobému zhoršení, omezení či zamezení průchodnosti či přerušení spojitosti ÚSES;

- Nezbytné stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury, nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor za podmínky že jej zasáhnou co nejméně a budou procházet co možná nejkratší trasou (pokud možno kolmo)

nepřípustné využití – v biocentrech umístování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, umístování neprůchodného oplocení či ohrazení; v biokoridorech umístování nových staveb s výjimkou staveb dopravní a technické infrastruktury, u nichž je průchodnost biokoridoru zajištěna, umístování neprůchodného oplocení či ohrazení.

Dále ÚP vymezuje na území obce interakční prvky (IP), které doplňují kostru územního systému ekologické stability (ÚSES). Jedná se o např. o remízky, doprovodnou zeleň, solitérní stromy, liniovou zeleň apod. Tyto prvky byly převzaty z komplexních pozemkových úprav. Další interakční prvky jsou přípustné v rámci stanovených podmínek pro plochy s rozdílným způsobem, využití. Jejich přehled uvádí následující tabulka:

Přehled interakčních prvků – stav

Pořadové číslo	Katastrální území	Biologický stav	Cílový stav	Technickobiologická nebo administrativní opatření	Plocha m ²
IP 1	Dolní Jadruž	funkční	nelesní zeleň	respektovat	10 000
IP 2	Dolní Jadruž	funkční	nelesní zeleň	respektovat	3700
IP 3	Dolní Jadruž	funkční	nelesní zeleň	respektovat	2 2700
IP 4	Dolní Jadruž	funkční	nelesní zeleň	respektovat	2000
IP 5	Dolní Jadruž	funkční	nelesní zeleň	respektovat	5300
IP 6	Dolní Jadruž	funkční	nelesní zeleň	respektovat	3700
IP 7	Dolní Jadruž	funkční	nelesní zeleň	respektovat	1400
IP 8	Dolní Jadruž	funkční	nelesní zeleň	respektovat	6900
IP 9	Dolní Jadruž	funkční	nelesní zeleň	respektovat	3000
IP 10	Dolní Jadruž	funkční	nelesní zeleň	respektovat	1200
IP 11	Dolní Jadruž	funkční	nelesní zeleň	respektovat	2150
IP 12	Dolní Jadruž	funkční	nelesní zeleň	respektovat	5300
IP 13	Dolní Jadruž	funkční	nelesní zeleň	respektovat	5000
IP14	Horní Jadruž	Funkční	linie pravidelně vysázených vzrostlých topolů podél silnice III/19841 (směr Chodský Újezd)	respektovat	795
IP15	Horní Jadruž	funkční	linie pravidelně vysázených vzrostlých topolů podél silnice III/19841 (směr Dolní Jadruž)	respektovat	1 290
IP16	Nahý Újezdec	funkční	Liniová doprovodná zeleň podél vodního toku	respektovat	1 087
IP17	Nahý Újezdec	funkční	liniová doprovodná zeleň podél cesty	respektovat	240

Přehled interakčních prvků - návrh

Pořadové číslo	Katastrální území	Biologický stav	Cílový stav	Technickobiologická nebo administrativní opatření	Délka / šířka (m)
IPN 1	Dolní Jadruž	cesta bez aleje	jednostranná alej na západní straně cesty	jednostranná alej na západní straně cesty	520x2
IPN 2	Dolní Jadruž	cesta bez aleje		oboustranná alej	2x870x2
IPN 3	Dolní Jadruž	cesta bez aleje		oboustranná alej při části VPC 3	2x170x2
IPN 4	Dolní Jadruž	cesta bez aleje	jednostranná alej na západní straně cesty, stávající silnice je značně zúžena stávajícím vzrostlým stromořadím na východní straně, proto	výsadba při silnici III. tř., vytvořit samostatnou parcelu o šíři 3 m ve vlastnictví obce, ponechat dostatek místa, parcelu cestu pro SÚS rozšířit na západ cca na šíři 12 m a pak teprve za ni naprojektovat obecní parcelu na alej, aby bylo možné případné rozšíření cesty	680x3

Pořadové číslo	Katastrální území	Biologický stav	Cílový stav	Technickobiologická nebo administrativní opatření	Délka / šířka (m)
			musí být výsadba realizována dostatečně daleko od stávající silnice, aby nebránila jejímu rozšíření		
IPN 5	Dolní Jadruž	cesta bez aleje	jednostranná alej z jižní strany cesty	výsadba stromů, součást parcely VPC 4	1150x2
IPN 6	Dolní Jadruž	cesta bez aleje	jednostranná alej z jihovýchodní strany cesty	výsadba stromů, součást parcely VPC 5	650 x 2
IPN 7	Dolní Jadruž	cesta bez aleje	dosadba stávající aleje	vlastnický ponechat na SÚS, šíře parcely 3 m za vnější hranou příkopu	2850 x 3
IPN 8	Horní Jadruž	cesta bez aleje	pravostranná alej ovocných stromů		652 x 2
IPN9	Horní Jadruž	nefunkční	liniová zeleň		434 x 3
IPN10	Horní Jadruž	nefunkční	liniová zeleň		231 x 3
IPN11	Horní Jadruž	nefunkční	plošná zeleň		9 165 m ²
IPN12	Horní Jadruž	částečně funkční	doplnění aleje ovocných stromů		185
IPN13	Nahý Újezdec	nefunkční	Výsadba zeleně, doprovodná zeleň		482
IPN14	Nahý Újezdec	nefunkční	Výsadba zeleně, doprovodná zeleň		103
IPN15	Nahý Újezdec	nefunkční	Liniová a roztroušená zeleň, doplnění doprovodné zeleně		210
IPN16	Nahý Újezdec	nefunkční	Liniová a roztroušená zeleň, doplnění doprovodné zeleně		2 x 277
IPN17	Nahý Újezdec	nefunkční	Nová výsadba, liniová doprovodná zeleň		100
IPN18	Nahý Újezdec	nefunkční	Nová výsadba, liniová doprovodná zeleň		155

Pořadové číslo	Katastrální území	Biologický stav	Cílový stav	Technickobiologická nebo administrativní opatření	Délka / šířka (m)
IPN19	Nahý Újezdec	nefunkční	Nová výsadba, liniová doprovodná zeleň		135
IPN20	Nahý Újezdec	nefunkční	Nová výsadba, liniová doprovodná zeleň		210

e.4 Protierozní opatření

Územní plán nenavrhuje specifická technická protierozní opatření. Vzhledem k charakteru řešeného území jsou dostatečná běžná agrotechnická opatření (obnova krajinné zeleně, mezí, výsadba liniové zeleně podél cest, tvorba prvků ÚSES, zatravnění vybraných partií – údolnice. apod.).

V případě potřeby lze další protierozní opatření realizovat v rámci stanovených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

e.5 Ochrana před povodněmi

Územní plán žádá protipovodňová opatření nenavrhuje. Záplavové území je stanoveno na Hamerském potoce. Územní plán ho respektuje a vyjma dvou případů rozšíření stávajícího zastavěného území o zastavitelné plochy SV27 a SX1, které budou sloužit pro obnovu původních mlýnů (např. pro bydlení, muzea, ubytování, drobné podnikání, chov dobytka do max. 50 dobytčích jednotek apod.) do něj žádné jiné rozvojové plochy nenavrhuje. Územní plán ponechává volný nezastavitelný pás podél vodních toků.

Zastavěné plochy a nově navržené rozvojové plochy nejsou vodami ohroženy (mimo výše uvedené dvě zastavitelné plochy SV27 a SX1, jejich vymezení mimo záplavové území je ovšem nereálné a vzhledem k tomu, že se bude jednat a dostavbu původních historických mlýnů (včetně přidružených nových staveb v případě Trnového mlýna), bylo by vymezení ve vzdálenosti mimo záplavová území neúčelné. Územní plán navrhuje dvě plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy na severním okraji řešeného území (W1) a východně od obce Nahý Újezdec (W2).

ÚP umožňuje (v rámci podmínek vybraných ploch s rozdílným způsobem využití území) budovat a provádět protipovodňová opatření (vodní plochy, průlehy, meze, terénní úpravy apod.) jako ochranu před škodlivými účinky velkých vod a z důvodu zpomalení odtoku dešťových vod z území.

e.6 Koncepce rekreace

Územní plán – vzhledem k velice hodnotnému přírodnímu prostředí a poloze části řešeného území v CHKO Český les a v Přírodním parku Český les – Tachov nenavrhuje žádné nové plochy pro hromadnou rekreaci.

ÚP vymezuje zastavitelné plochy smíšené obytné – rekreační (SR), umožňující individuální rekreaci formou rekreačních chalup či bydlení s převažující rekreační funkcí. Tyto plochy jsou vymezeny jako stávající v sídlech s nevhodnějšími podmínkami pro rekreaci, umožňujícími rozvoj cestovního ruchu, pěší turistiky, cykloturistiky apod. Jedná se o sídla Žďár a Štokov. V ostatních sídlech je rekreace umožněna v rámci ploch smíšených obytných – venkovských (SV), smíšených obytných – se specifickým využitím (SX a SX1) a stávajících ploch rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI).

Územní plán nepřipouští zakládání zahrádkářských osad, nebo jiných ploch pro hromadnou rekreaci.

e.7 Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nenachází žádné ložisko nerostných surovin. Zástavba na poddolovaném území musí splňovat podmínky pro stavby stanovené platnými právními předpisy.

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V §18 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

Celé správní území Chodského Újezdu je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy bydlení

BH – v bytových domech

Plochy smíšené obytné

SR - rekreační

SV - venkovské (I. etapa)

SV – venkovské (II. etapa)

SX – se specifickým využitím

Plochy občanského vybavení

OV - veřejná infrastruktura

OM - komerční zařízení malá a střední

OS - tělovýchovná a sportovní zařízení

OH - hřbitovy

Plochy rekreace

RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Plochy veřejných prostranství

PV - veřejná prostranství

ZV - veřejná zeleň

Plochy výroby a skladování

VZ - zemědělská výroba

VD – drobná a řemeslná výroba

Plochy technické infrastruktury

TI - inženýrské sítě

TO – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

Plochy zemědělské

NZo – orná půda

NZt – trvalé travní porosty

NZz – zahrady a sady mimo zastavěné území

Plochy zeleně

ZS - soukromá a vyhrazená

ZO – ochranná a izolační

Plochy vodní a vodohospodářské

W – vodní toky a plochy

Plochy lesní

NL – lesy, lesní půda

Plochy dopravní infrastruktury

DSs – silniční - silnice

DSú – silniční - účelové komunikace

Plochy smíšené nezastavěného území

NSp – přírodní

PLOCHY BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH (BH)	
Hlavní využití	bydlení v bytových domech, včetně doplňkových staveb (garáž, pergola apod.) a ploch zeleně
Přípustné využití	individuální rodinné domy, oplocení parkoviště pro osobní automobily (1,5 parkovacích míst na jednu rodinu) veřejná prostranství, veřejná zeleň, dětská hřiště, sportoviště občanská vybavenost místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré stavby, využití a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a s přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby: tři nadzemní podlaží + obytné podkrovní zastavěná plocha max. 40 %

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ (SV) – I. etapa	
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ (SV) – II. etapa	
Hlavní využití	bydlení v individuálních rodinných domech a venkovských usedlostech s možností umístění hospodářských objektů, oplocení
Přípustné využití	bydlení s komerčně využitelným zázemím především v rámci drobného podnikání, které nezhorší kvalitu životního prostředí a nesníží pohodu bydlení doplňkové stavby (garáž, zahradní domek, skleník, bazén, pergola apod.) jez, mlýnské kolo, strojovna na vodní pohon v lokalitě Trnový mlýn užitkové zahrady (s chovatelským a pěstitelským zázemím, jejichž využívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení, bez výrazných negativních vlivů (hlukových, pachových, estetických) na okolí. občanské vybavení (zařízení pro vzdělávání a předškolní výchovu, zdravotní a sociální služby), maloobchodní, stravovací, ubytovací zařízení, zařízení pro kulturní a společenské aktivity parkování v rámci vlastního pozemku, garáže, parkoviště sloužící návštěvníkům jednotlivých obytných lokalit místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky veřejná prostranství a veřejná zeleň, vodní prvky a plochy sportoviště, dětská hřiště ochranná a izolační zeleň užitkové zahrady s chovem drobného hospodářského zvířectva nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	využití plochy SV5 a SV27 za podmínky že bude nejprve vyřešen střet s registrovaným VKP (významný krajinný prvek) objekty nacházející se ve vymezené aktivní zóně stanoveného záplavového území není možné při rekonstrukci rozšiřovat, je nutno zachovat jejich původní půdorysné i výškové rozměry (mimo objekty sloužící k vodnímu dílu jako např. jez, náhon, odpadní kanál, rybník v případě Trnového mlýna) využití plochy SV27 za podmínky že se bude jednat o hospodářské budovy, stodoly, jez, mlýnské kolo, strojovnu, výmink, obnovu příjezdových ploch a parkovacích stání v rámci obnovy původního mlýna a že bude zachována průtočnost mlýnského náhonu a nebudou zhoršeny odtokové poměry chov hospodářských zvířat v lokalitě Trnového mlýna za podmínky, že se nebude jednat o více než 50 dobytčích jednotek podnikání, za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením a které svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území využití plochy SV 21, SV 22 a SV 23 za podmínky, že v části sousedící s komunikací (zatížené nadměrným hlukem z dopravy) bude prokázáno splnění povinnosti dle § 77 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů, využití ploch SV12a (část plochy SV12) za podmínky zpracování územní studie výstavba na ploše SV13 za podmínky respektování zákona o státní památkové péči

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ (SV) – I. etapa	
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ (SV) – II. etapa	
	výstavba na ploše SV11 za podmínky respektování památkového zákona využití plochy SV23a za podmínky, že bude využito minimálně 70 % rozlohy ploch vymezených v I. etapě (SV23 a SV25) v sídle Nahý Újezdec (k hlavnímu využití).
	využití plochy SV23a za podmínky návaznosti na stávající zastavěné území tak, aby nedošlo k vytvoření proluk mezi stávající a navrženou zástavbou
Nepřípustné využití	veškeré stavby, využití a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podminěně přípustným využitím řadové, terasové rodinné domy, bytové domy
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška rodinných domů: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví (dvoupodlažní bez obytného podkroví), komerčně využitelné objekty nesmějí převyšovat okolní zástavbu minimální výměra nově vymezovaných pozemků pro výstavbu rodinných domů: - v zastavěném území 800 m ² (v ojedinělých případech, např. v prolukách nebo zbytkových parcelách, lze snížit min. výměru o 20 %) - v zastavitelných plochách s ohledem na charakter stávající zástavby: <ul style="list-style-type: none"> • SV2 - minimálně 1000 m² (max 2 RD) • SV4 - minimálně 900 m² (max 3 RD) • SV5 - minimálně 1000 m² (max 1 RD) • SV6 - minimálně 850 m² (max 3 RD) • SV7 - minimálně 1000 m² (max 3 RD) • SV8 - minimálně 1000 m² (max 5 RD) • SV9 - minimálně 1000 m² (max 1 RD) • SV10 - minimálně 900 m² (max 12 RD) • SV11 - minimálně 800 m² (max 5 RD) • SV12 - minimálně 800 m² (max 30 RD) • SV13 - minimálně 1000 m² (max 4 RD) • SV14 - minimálně 1000 m² (max 1 RD) • SV15 - minimálně 1100 m² (max 4 RD) • SV16 - minimálně 1000 m² (max 5 RD) • SV17 - minimálně 1100 m² (max 1 RD) • SV18 - minimálně 1000 m² (max 1 RD) • SV19 - minimálně 1100 m² (max 2 RD) • SV20 - minimálně 1100 m² (max 7 RD) • SV21 - minimálně 1100 m² (max 3 RD) • SV22 – rozšíření stávajících ploch SV, min velikost stav. Pozemku 1 000 m² po rozšíření SV22 • SV23 - minimálně 1100 m² (max 12 RD) • SV23a (II. etapa) - minimálně 1100 m² (max 13 RD) • SV24 - minimálně 1100 m² (max 1 RD) • SV26 – minimálně 1 200 m² (max 1RD)
Podmínky prostorového uspořádání	V zastavitelných plochách SV2, SV4-SV24 a SV26 podíl zastavěných ploch max. 30 % a max. 15% zpevněných ploch v rámci stavebního pozemku pro rodinný dům V zastavitelé ploše SV27 podíl zastavěných ploch max 40% a max 15% zpevněných ploch - maximální zastavitelnost stavebního pozemku pro veřejnou občanskou vybavenost v zastavitelném území 60% - maximální zastavitelnost stavebního pozemku pro komerční občanskou vybavenost v zastavitelném území 45%
	zástavba musí respektovat okolní architektonicko-urbanistický charakter zástavby
	v zastavitelných plochách minimálně jedno parkovací stání na každém pozemku rodinného domu,
	stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby o maximální zastavěné ploše 100m ² , nebo integrované do stavby pro bydlení

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - REKREAČNÍ (SR)	
Hlavní využití	bydlení v individuálních rodinných domech a venkovských usedlostech s rekreačním využitím a komerčním využitím zaměřeným na služby v oblasti cestovního ruchu, rekreace, lázeňské funkce apod, včetně doplňkových staveb (garáž, zahradní domek, skleník, bazén, pergola apod.), oplocení
Přípustné využití	<p>ubytování na úrovni rodinných penzionů</p> <p>veřejné stravování</p> <p>služby zaměřené na sociálně zdravotnické služby</p> <p>služby zaměřené na rozvoj cestovního ruchu, turistiky a rekreace (např. půjčovny kol, lyží, lyžařské školy apod.)</p> <p>parkování v rámci vlastního pozemku, garáže, parkoviště sloužící návštěvníkům jednotlivých obytných lokalit</p> <p>drobná řemeslná činnost nerušící své okolí (např. opravy, umělecká řemesla zaměřená především na dřevěné, keramické a výtvarné upomínkové předměty apod.)</p> <p>využití zastavitelné plochy SR1 za podmínky, že se stavby budou nacházet ve vzdálenosti větší, než je výška mytního porostu přináležející plochy lesa</p> <p>místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky</p> <p>veřejná prostranství a veřejná zeleň</p> <p>sportoviště, dětská hřiště</p> <p>ochranná a izolační zeleň</p> <p>nezbytná dopravní a technická infrastruktura</p>
Nepřípustné využití	<p>veškeré stavby, využití a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím</p> <p>řadové, terasové rodinné domy, bytové domy</p>
Podmínky prostorového uspořádání	<p>maximální výška rodinných domů: jedno nadzemní podlaží + obytné podkrovi, komerčně využitelné objekty nesmějí převyšovat okolní zástavbu</p> <p>minimální výměra nově vymezovaných pozemků pro výstavbu rodinných domů:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v zastavěném území 800 m² (v ojedinělých případech, např. v prolukách nebo zbytkových parcelách, lze snížit min. výměru o 20 %) - v zastavitelných plochách: <ul style="list-style-type: none"> • SR1 - minimálně 900 m² (max 1 RD) • SR2 - minimálně 1000 m² (max 2 RD) • SR3 - minimálně 1200 m² (max 3 RD) • SR4 - minimálně 1200 m² (max 1 RD) • SR6 - minimálně 600 m² (max 1 RD) • SR7 - minimálně 1000 m² (max 1 RD) <p>v zastavitelných plochách podíl zastavěných ploch max. 30 % a max. 15% zpevněných ploch v rámci stavebního pozemku pro rodinný dům</p> <p>zástavba musí respektovat okolní architektonicko-urbanistický charakter zástavby</p> <p>minimálně jedno parkovací stání na každém zastavitelném pozemku rodinného domu</p> <p>stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby o maximální zastavěné ploše 100m², nebo integrované do stavby pro bydlení</p>

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SE SPECIFICKÝM VUŽITÍM (SX)	
Hlavní využití	bydlení ve venkovské usedlosti doplněné rekreačním využitím (s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení)
Přípustné využití	využití zaměřené na služby v oblasti cestovního ruchu, rekreace, doplňkové stavby (garáž, zahradní domek, skleník, bazén, pergola apod.), oplocení
	mlýnice s obytnou částí o 4.NP, stodola, seník, stáj pro dobytek, historický katr (pila)
	výstavní prostory, expozice v hlavním objektu, muzeum původních technologií a souvisejících historických předmětů
	služby zaměřené na rozvoj cestovního ruchu, turistiky a rekreace, penzion
	parkování v rámci vlastního pozemku, garáže v rámci objektu k bydlení
	místní komunikace, pěší cesty,
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	ochranná a izolační zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	využití plochy SX1 za podmínky že bude nejprve vyřešen střet s registrovaným VKP (významný krajinný prvek)
	využití plochy SX1 za podmínky zachování op památného stromu (v op pam. stromu bez staveb) a respektování pouze stávajícího obnaženého původního zdiva v OP stromu (odchylka geodetického zaměření stavebního pozemku a existence zbytků původního zdiva),
	využití plochy SX1 za podmínky, že se bude jednat o obnovu původního mlýna v původním historickém rozsahu vymezeném zastavitelnou plochou SX1 a stabilizovanou plochou SX
	v aktivní zóně je možno umístit pouze nezbytná provozní zařízení pro účely obnovy mlýna či provoz MVE
	objekty nacházející se ve vymezené aktivní zóně stanoveného záplavového území není možné při rekonstrukci rozšiřovat, je nutno zachovat jejich půdorysné i výškové rozměry
	objekt bude obnoven pouze za podmínky, že se bude jednat o stavbu ve stejném výškovém, objemovém charakteru a umístění stejně, jako tomu bylo před demolicí tohoto objektu. Bude se jednat pouze o jeden objekt, v rámci kterého bude možné výše uvedené přípustné a hlavní využití
	pila a katr v rámci jediného obnoveného objektu za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity (prach hluk, vibrace atd.)
	obnova původních objektů ve stejném půdorysném a výškovém rozsahu, v jakém byly před odstraněním
Nepřípustné využití	stavby, činnosti a využití, které se neshoduje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
	využití, činnost a stavby, které by narušily, či znemožnily funkci okolních přírodních hodnot, limitů a prvků (úses, vkp, památný strom včetně op apod.)

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA (OV)	
Hlavní využití	občanská vybavenost - veřejná infrastruktura
Přípustné využití	školství, zdravotnictví, sociální služby
	stravování, ubytování (související s hlavní využitím)
	manipulační a skladovací plochy, garáže a objekty pro vozidla údržby např. zeleně, chodníků apod. ve vlastnictví obce, zpevněné plochy, plochy pro posyp. materiál apod., plochy pro kontejnery a tříděný odpad.
	veřejná správa, administrativa
	stavby a zařízení pro církevní a kulturní účely
	stavby pro ochranu obyvatelstva
	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	veřejná prostranství, veřejná zeleň, izolační a ochranná zeleň, oplocení
	sportovní plochy (tělocvičny, hřiště, sportoviště)
	místní a účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky
	parkoviště pro zařízení občanského vybavení (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití)
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	komplexní rekonstrukce stávajících staveb (včetně nástaveb a přístaveb), za podmínky, že nedojde ke zvýšení stavby o více než jedno podlaží
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání	zástavba musí respektovat architektonicko urbanistický charakter okolní zástavby. Výškovou hladinu zástavby (převyšující průměrnou výšku staveb), lze připustit pouze v případě církevních staveb) výška objektů max. dvě nadzemní podlaží + podkrovní
---	---

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ (OM)	
Hlavní využití	občanská vybavenost – převážně komerčního charakteru
Přípustné využití	maloobchod, prodejny, drobné a servisní služby školství, zdravotnictví, sociální služby, stavby pro kulturu, veřejná infrastruktura stravování, ubytování (související s hlavním využitím) manipulační a skladovací plochy, garáže a objekty pro vozidla údržby např. zeleně, chodníků apod. ve vlastnictví obce, zpevněné plochy, plochy pro posyp. materiál apod., plochy pro kontejnery a tříděný odpad. veřejná prostranství a veřejná zeleň, izolační zeleň, oplocení sportovní plochy (tělocvičny, hřiště) místní a účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky parkoviště pro funkci občanského vybavení (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití) nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	komplexní rekonstrukce stávajících staveb (včetně nástaveb a přístaveb), za podmínky, že nedojde ke zvýšení stavby o více než jedno podlaží
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů max. dvě nadzemní podlaží + podkrovní max. zastavěnost 60% stavebního pozemku

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ (OS)	
Hlavní využití	tělovýchovná a sportovní zařízení
Přípustné využití	tělocvičny, hřiště, sportoviště a sportovní plochy sportovní haly, víceúčelové haly, dětská hřiště, koupaliště veřejná, ochranná a izolační zeleň veřejná prostranství a parkoviště místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky, oplocení parkoviště pro tělovýchovné a sportovní zařízení, sociální zázemí (WC, umývárny, šatny) nezbytná technická a dopravní infrastruktura zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací)
Podmíněně přípustné využití	využití stávající plochy OS v Dolní Jadruži za podmínky, že prostor bude především veřejným prostranstvím návěsného prostoru, s veřejnou zelení, popř. s možností dětského hřiště,
Nepřípustné využití	u stávající plochy OS v Dolní Jadruži jsou nepřipustné stavby zařízení, haly, stavby pro doplňkovou službu apod., veškeré další využití, stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například skateboarding, „U rampa“ a další)
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby 8 m

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOVY (OH)	
Hlavní využití	hřbitovy, pohřebiště
Přípustné využití	hroby, schránky pro ukládání uren, rozptylová louka kostel, kaple, kancelář správce parkoviště pro hřbitov, manipulační plochy sociální zázemí (WC, umývárny, šatny) veřejná, izolační a doprovodná zeleň veřejná prostranství, pěší cesty, plochy pro kontejnery na odpad, oplocení nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré další využití, stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI (RI)	
Hlavní využití	stavby pro rekreaci (zahrádky)
Přípustné využití	skleníky, pergoly, kůlna nebo přístřešek pro zahradní nářadí
	veřejná prostranství, pěší cesty, plochy pro kontejnery na odpad
	veřejná, izolační a doprovodná zeleň, oplocení
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	Veškeré využití, stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	oplocení pozemků pro rodinnou rekreaci nenarušující svým vzhledem a charakterem přírodní prostředí (nepřípustné monolitické, neprůhledné oplocení, přípustné jsou např. keře, křoviny, dřevěné oplocení apod.)
	podíl zpevněných a zastavěných ploch max. 20 % pozemku
	výška objektů jedno nadzemního podlaží + podkrovní

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV)	
Hlavní využití	veřejná prostranství, veřejné parkově upravené prostory
Přípustné využití	občanská vybavenost
	místní a účelové komunikace, silnice, chodníky, cyklotrasy
	parkovací a odstavné plochy, autobusové zastávky
	dětská hřiště, mobiliář, veřejná a izolační zeleň, vodní plochy, oplocení
	plochy pro kontejnery na odpad
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	plochy zeleně na plochách ÚSES za podmínky, že nezhorší ekologickou stabilitu území, a že nedojde ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
Nepřípustné využití	vše, co nesouvisí nebo je v rozporu s hlavním a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	zachování stávajících nádvoří, vjezdů do areálů, uspořádání ploch parkování a komplexní obnova oplocení
	nově budované neprůjezdné a slepé komunikace budou splňovat požadavky na otáčení požární techniky a bude zajištěn bezpečný protipožární zásah mimo ochranné pásmo VN
	vytváření předzahrádek s průhlednými ploty
	uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla a krajiny

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ (ZV)	
Hlavní využití	veřejná zeleň, solitérní stromy, stromořadí
Přípustné využití	parkové úpravy ploch s květinovou výzdobou a lavičkami, mobiliář
	dětská hřiště, oplocení, nezbytné parkování
	veřejná, izolační a ochranná zeleň, vodní toky a plochy
	trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy
	cyklostezky, cyklotrasy, stezky pro pěší
	opatření ke zvýšení ekologické stability území - prvky ÚSES (LBC, LBK, IP)
	revitalizace vodních toků
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	vše, co nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
	výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech
Podmíněně přípustné využití	plochy zeleně na plochách ÚSES za podmínky, že nezhorší ekologickou stabilitu území, a že nedojde ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
Podmínky prostorového uspořádání	skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA (VZ)	
Hlavní využití	plochy rostlinné a živočišné výroby a přidružené výroby
Přípustné využití	stavby pro výrobu a skladování odpovídající potřebám zemědělské výroby
	zpracování dřeva v rámci lesní výroby
	kompostárna
	ochranná, izolační a doprovodná zeleň, oplocení
	oplocení, parkoviště, parkovací a odstavné plochy pro automobily sloužící pro funkci výroby a skladování (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy)
	manipulační plochy, parkoviště
	skladové objekty sloužící pro danou plochu
	stravování
	objekty pro administrativu
	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
	výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech
Podmíněně přípustné využití	objekty pro ustájení hospodářských zvířat za podmínky, že negativní vlivy výroby nebudou zasahovat do sousedících ploch bydlení a ploch občanské vybavenosti
	využití zastavitelných ploch VZ za podmínky, že budou splněny limitní hladiny hluku z využití jednotlivých ploch výroby ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb
	využití zastavitelných ploch výroby za podmínky, že nebudou překročeny limitní hodnoty hluku v okolních zastavěných plochách
Podmínky prostorového uspořádání	výška staveb max. 10m výšky od terénu po hřeben
	po obvodu jednotlivých areálů bude doplněna obvodová a izolační zeleň

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA (VD)	
Hlavní využití	drobná a řemeslná výroba a skladování
Přípustné využití	skladové a prodejní objekty sloužící pro danou plochu
	zpracování dřeva, lesnická výroba
	stravování
	ochranná a izolační zeleň, manipulační plochy, oplocení
	parkovací a odstavné plochy pro automobily sloužící pro funkci výroby a skladování (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití)
	objekty pro administrativu, sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
	nezbytná technická infrastruktura a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	služební byty pro trvalé bydlení, za podmínky, že budou využity výlučně pro obsluhu areálu
	fotovoltaické a solární panely za podmínky jejich umístění pouze na střechách objektů
	využití zastavitelných ploch VD za podmínky, že budou splněny limitní hladiny hluku z využití jednotlivých ploch výroby ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb
	využití zastavitelných ploch výroby za podmínky, že nebudou překročeny limitní hodnoty hluku v okolních zastavěných plochách
Nepřípustné využití	umístění nových velkovýrobních nebo skladových areálů
	jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
	max. výška zástavby 8m po hřeben (mimo technologická zařízení, jako jsou např. komíny, telekomunikační věže a vzduchotechnická zařízení), event. musí být přizpůsobena svojí výškou a hmotovou proporcí okolní zástavbě, kterou nesmí v žádném případě převyšovat
	po obvodu jednotlivých areálů bude doplněna obvodová a izolační zeleň

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ (TI)	
Hlavní využití	inženýrské sítě
Přípustné využití	čistírna odpadních vod a další nezbytné zařízení technické infrastruktury (zásobování vodou, plynem a elektrickou energií apod.), čerpací stanice odpadních vod, trafostanice, regulační stanice, vodojem oplocení manipulační plochy, parkoviště vodní plochy, nádrže, rybníky pro účel čištění odpadních vod ochranná a izolační zeleň nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	fotovoltaické a solární panely za podmínky jejich umístění pouze na střechách objektů
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné a podmíněně přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	plocha T16 a T11 bude odcloněna od volné krajiny pásem zeleně

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – PLOCHY PRO STAVBY A ZAŘÍZENÍ PRO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY (TO)	
Hlavní využití	sběrný dvůr, ukládání separovaného odpadu přístupová komunikace ukládání výrobků zpětného odběru a vybraných odpadů z kategorie nebezpečné (baterie, zářivky, obaly od barev apod.) manipulační plochy, parkoviště, sociální zázemí ochranná a izolační zeleň nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	fotovoltaické a solární panely za podmínky jejich umístění pouze na střechách objektů
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA (NZo)	
Hlavní využití	orná půda,
Přípustné využití	změna druhu pozemku (kultury) z orné půdy na trvalé travní porosty meliorace protierozní a protipovodňová opatření (průlehy, meze, terénní úpravy apod.), prvky ÚSES, interakční prvky (IP), doprovodná zeleň revitalizační opatření plochy vodní a vodohospodářské (rybníky, nádrže) vodní nádrže a mokřady jako opatření proti suchu a k optimalizaci vodního režimu v krajině opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, větrolamy, doprovodná liniová zeleň - aleje apod.), remízky opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy, větrolamy, remízky, doprovodná a liniová zeleň, aleje apod.)
Podmíněně přípustné využití	umísťování dočasných staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona, za podmínky zachování prostupnosti krajiny a za podmínky, že nedojde k narušení krajinného rázu změna druhu pozemku (kultury) na ostatní plochy, za podmínky, že pozemky zůstanou součástí zemědělského půdního fondu a budou sloužit potřebám zemědělského hospodaření a nebudou využívány jako zahrady a nebudou využívány jako plochy NZt (§1 odst. 3 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu) event. bude provedena změna využití v KN nezbytná technická a dopravní infrastruktura (cestní síť - polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší) za podmínky, že bude vedena tak, aby nezneškodnovala pozemky ZPF (např. nevhodnou fragmentací ploch, vznikem neobhospodařovatelných ploch apod.) cyklostezky a komunikace pro pěší za podmínky, že budou vedeny po okraji ploch ZPF, nebo v souběhu s komunikacemi či silnicemi. přípustná změna druhu pozemku na zahrady, pokud pozemek navazuje na zastavěné území změna druhu pozemku (kultury) na ostatní plochy, za podmínky, že je tak určeno v pozemkových úpravách
Nepřípustné využití	realizace solárních a fotovoltaických elektráren jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (NZt)	
Hlavní využití	trvale travní porosty, zatravněné plochy
Přípustné využití	cesty a komunikace nutné k obhospodařování pozemku
	cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší), jezdecké stezky, naučné stezky
	stavby pro ukrytí hospodářských zvířat při nepříznivém počasí, přístřešky pro odpočinek zvířat při pastvě, napajedla, úschovny krmiva
	sportovní a rekreační využití bez staveb, mobiliář (lavičky, informační tabule, odpadkové koše apod.)
	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy, větrolamy, remízky, doprovodná a liniová zeleň, aleje apod.)
	plochy vodní a vodohospodářské (rybníky, nádrže)
	vodní nádrže a mokřady jako opatření proti suchu a k optimalizaci vodního režimu v krajině
	protierozní a protipovodňová opatření (průlehy, meze, terénní úpravy apod.), prvky ÚSES, interakční prvky (IP)
nezbytná technická a dopravní infrastruktura	
Podmíněně přípustné využití	změna druhu pozemku (kultury) za podmínky, že pozemek zůstane v zemědělském půdním fondu, přičemž změna na zahradu je možná pouze v případě, že pozemek přímo navazuje na zastavěné území
	umísťování dočasných staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona, za podmínky zachování prostupnosti krajiny a za podmínky, že nedojde k narušení krajinného rázu – pro stavby neuvedené v přípustném využití
	cyklostezky a komunikace pro pěší za podmínky, že budou vedeny po okraji ploch ZPF nebo v co nejužším souběhu s komunikacemi či silnicemi.
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura za podmínky, že bude vedena tak, aby nezneškodňovala pozemky ZPF např. nevhodnou fragmentací ploch a vznikem neobhospodařovatelných ploch apod.
	změna druhu pozemku (kultury) na ostatní plochy, za podmínky, že je tak určeno v pozemkových úpravách
Nepřípustné využití	realizace solárních a fotovoltaických elektráren
	jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	dočasné stavby, zařízení a jiná opatření dané plochy – výška zástavby – max. 5m výšky, zastavěná plocha max. 25 m ² a max. počtu 2 objektů na ploše o velikosti 5000 m ²
	stavby pro obsluhu jako přístřešky pro pastvu, úschovna krmiva apod. do max. výšky 8m a plochy 200 m ²
	oplocení pouze mimo komunikace a za podmínky, že se nebude jednat o oplocení trvalé a bránící volnému průchodu zvěře krajinou

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZAHRADY A SADY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ (NZz)	
Hlavní využití	užitkové zahrady a sady mimo zastavěné území
Přípustné využití	výsadba ovocných a užitkových dřevin, pěstební plochy, oplocení
	zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování
	objekty pro uskladnění nářadí a plodin pro vymezenou plochu
	prvky ÚSES, interakční prvky (IP)
	vodní toky a plochy
	vodní nádrže a mokřady jako opatření proti suchu a k optimalizaci vodního režimu v krajině
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
	účelové stavby nezbytné k obhospodařování pozemku za podmínky, že nenaruší krajinný ráz
Podmíněně přípustné využití	oplocení pouze mimo komunikace a za podmínky, že se nebude jednat o oplocení trvalé a bránící volnému průchodu zvěře krajinou
	změna druhu pozemku (kultury) na ostatní plochy, za podmínky, že je tak určeno v pozemkových úpravách
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	veškeré objekty menší než 16 m ² zastavěné plochy, objekty budou nepodsklepené a nepřesáhnou 3 m výšky nad úroveň terénu

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VODNÍ TOKY A PLOCHY (W)	
Hlavní využití	vodní toky a plochy, rybníky, poldry a ostatní vodní nádrže
Přípustné využití	protipovodňová opatření
	prvky ÚSES (LBC, LBK), interakční prvky (IP)
	protierozní zeleň, vodní a břehové porosty
	revitalizace a renaturalizace vodních ploch a toků
	vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.)
	související stavby pro vodní hospodářství (sklad krmiva, sklad pro zařízení pro údržbu vodních ploch apod.)
	činnosti související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže
	činnosti spojené s rekreací
Podmíněně přípustné využití	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	drobné stavby do 16m ² a činnosti související s údržbou vodních ploch s chovem ryb, případně vodní drůbeže za podmínky, že nebudou narušovat krajinný ráz a chov vodní drůbeže bude v souladu s chovem ryb
Nepřípustné využití	stavby a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území, event. režim v rámci toku apod.
	oplocování vodních ploch a nádrží z důvodu zajištění optimální prostupnosti krajinou, funkčnosti prvků ÚSES apod.
	oplocování v průtočném profilu koryta
Podmínky prostorového uspořádání	jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	pokud správní orgán při zaměření zjistí, že pozemek není ten, za který ho ÚP považuje, je nutné umožnit takové využití daného pozemku, aby byl využíván v souladu s podmínkami navazujících ploch

PLOCHY LESNÍ – LESY, LESNÍ PŮDA (NL)	
Hlavní využití	lesní a jiné pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa
Přípustné využití	využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění
	lesní cesty
	cykloturistické a pěší trasy
	prvky ÚSES (BC, BK), interakční prvky (IP)
	protierozní a protipovodňová opatření, vodní toky a plochy
	vodní nádrže a mokřady jako opatření proti suchu a k optimalizaci vodního režimu v krajině
	informační tabule, křížky
	jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství a myslivost (oplocenky, krmelce a další zařízení pro lesní zvěř)
Nepřípustné využití	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	pokud správní orgán při zaměření zjistí, že pozemek není ten, za který ho ÚP považuje, je nutné umožnit takové využití daného pozemku, aby byl využíván v souladu s podmínkami navazujících ploch“

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ – SILNICE (DSs)	
Hlavní využití	silnice, křižovatky
Přípustné využití	příjezdové komunikace k příslušným vymezeným plochám
	turistické a cykloturistické trasy
	chodníky, autobusové zastávky, mobiliář
	parkovací a odstavné plochy
	mosty, propustky, odvodnění, násypy, zářezy, opěrné zdi
	dopravní vybavení a zařízení (dopravní značení podélné i svislé apod.)
	doprovodná, ochranná a izolační zeleň
	nezbytná technická infrastruktura
	areály údržby pozemních komunikací, skladování posypového materiálu
Nepřípustné využití	veškeré další využití, stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ – ÚČELOVÉ KOMUNIKACE (DSÚ)	
Hlavní využití	místní a účelové komunikace
Přípustné využití	mosty, propustky, odvodnění, násypy, zářezy, opěrné zdi
	dopravní vybavení a zařízení, mobiliář (stojany na kola, lavičky, informační tabule, odpadkové koše)
	doprovodná a izolační zeleň
	nezbytná technická infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY ZELENĚ – SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ (ZS)	
Hlavní využití	plochy soukromých zahrad a zeleně
Přípustné využití	extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva
	zahradní domky, skleníky, pergoly, bazény
	stromová a keřová společenstva
	protierozní a protipovodňová opatření
	doprovodná zeleň, keřové porosty
	objekty drobné architektury
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmínky prostorového uspořádání	účelové stavby nezbytné k obhospodařování pozemku (objekty pro uskladnění nářadí a plodin), za podmínky, že nenaruší krajinný ráz a nebudou větší než 25 m ²
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

PLOCHY ZELENĚ – OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ (ZO)	
Hlavní využití	plochy ochranné a izolační zeleně
Přípustné využití	stromová a keřová společenstva, park se vzrostlou zelení apod.
	cyklostezky, stezky pro pěší
	nezbytné pěší průchody
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmínky prostorového uspořádání	pásky zeleně – stromy a keře v šířce min 4 m
Nepřípustné využití	vše co nesouvisí, nebo je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – PŘÍRODNÍ (NSp)	
Hlavní využití	zeleň přírodního charakteru
Přípustné využití	pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů (VKP) prvky ÚSES (LBC, LBK), interakční prvky (IP), aleje, remízky, větrolamy
	extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva
	trvalé travní porosty, orná půda
	plochy přírodní v nezastavěném území
	plochy vodní a vodohospodářské, vodní toky a plochy
	vodní nádrže a mokřady jako opatření proti suchu a k optimalizaci vodního režimu v krajině
	stromová a keřová společenstva (v nezbytných případech s dočasným oplocením)
	protierozní a protipovodňová opatření, vodní plochy sloužící ke zvýšení stability území a vedoucí ke zpomalení odtoku vody z území bez hospodářského využití
	doprovodná zeleň
	revitalizační opatření
	cyklostezky, turistické a pěší trasy
	objekty drobné architektury
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
	Nepřípustné využití

Výstavba musí svým charakterem respektovat okolní architektonicko urbanistický charakter okolní zástavby a blížit se mu.

Územní plán připouští v nezastavěných územích výstavbu staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu apod. v souladu s §18, odstavec 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění za podmínky zachování prostupnosti krajiny a za podmínky, že nedojde k narušení krajinného rázu. Přípustné trvalé stavby s výškou zástavby max. 8m a zastavěné ploše max. 200 m².

Řešené území patří do území archeologických nalezišť (UAN) I. tj. území s pozitivně prokázaným a dále bezpečně předpokládaným výskytem archeologických nálezů a UAN II. tj. území, na němž dosud nebyl pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují nebo byl prokázán a zatím jen nespolehlivě; pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů 51-100% (např. svědectví písemných pramenů, výsledky geofyzikálního průzkumu, letecké prospekce apod.). Řešené území se nachází i v kategorii UAN III – tj. území, které mohlo být osídleno či jinak využíváno člověkem, ale výskyt archeologických nálezů nebyl dosud pozitivně prokázán.

Proto je společnou podmínkou pro využití „ploch s rozdílným způsobem využití“ ochrana archeologických nalezišť. Vzhledem k tomu, že většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru, nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu, je nutné oznámit záměr výstavby Archeologickému ústavu Akademie věd ČR.

Pro zastavitelné plochy SV14 a SV11 (které jsou součástí vyhlášených vesnických památkových zón) se stanovuje podmínka, že zástavba musí respektovat okolní architektonicko – urbanistický charakter tak, aby nedošlo k narušení těchto památkových zón.

Zástavba v zastavitelných plochách SV21 – SV23, SV24 a SV25 v k. ú . Nahý Újezdec musí respektovat stávající charakter okolní zástavby.

Územní plán stanovuje, že v blízkosti nemovitých kulturních památek je nežádoucí výstavba, která by tyto památky znehodnotila (výškové budovy, budovy vymykající se okolnímu charakteru zástavby, výrazné barevné řešení objektů apod.). Zástavba na poddolovaném území musí splňovat podmínky pro stavby stanovené platnými právními předpisy.

Pro všechny nově řešené plochy bydlení platí nutnost zajistit příjezd a přístup protipožární techniky aj. dle vyhl. 501/2006 Sb. - §23 v platném znění.

V celém řešeném území je nepřipustné budování nových větrných a fotovoltaických elektráren. Solární panely a fotovoltaické panely jsou přípustné pouze na objektech a střechách objektů jako technické zařízení budov (TZB).

Územní plán nepřipouští zakládání zahrádkářských osad, nebo jiných ploch pro hromadnou rekreaci.

Ve všech plochách je přípustné provádět ochranu před škodlivými účinky velkých vod.

Územní plán připouští v nezastavěných územích výstavbu zařízení pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu apod., v souladu s §18, odstavec 5 Stavebního zákona č.183/2006 Sb. v platném znění. za podmínky zachování prostupnosti krajiny a za podmínky, že nedojde k narušení krajinného rázu.

Podél vodních toků ÚP umožňuje využívat přináležející pozemky formou trvalého zatravnění v šíři od 6 m do 10 m. Vzhledem k velikosti ploch zatravnění (nemožnost zobrazení v měřítku zpracovaného ÚP) tyto plochy ÚP nezobrazuje. Výše uvedené zatravnění se týká hlavně ploch mimo zastavěné území.

ÚP umožňuje otevření zatrubněných toků z důvodu jejich zanášení a znečišťování.

V rámci celého území je stanovena podmínka, že u výškových staveb technické infrastruktury bude posouzen vliv na krajinný ráz dle §12 ZOPK.

Dále platí pro řešené území limit ochranného pásma Chodovské lípy. To je vymezeno v kruhu do vzdálenosti 10 m od středu kmene. V tomto OP není dovolena žádná škodlivá činnost, např. výstavba, terénní úpravy, odvodňování, chemizace.

G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PŘÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

g.1 Veřejně prospěšné stavby (VPS)

Plochy pro veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění dle §170 stavebního zákona

Z důvodu zajištění realizovatelnosti návrhu technické infrastruktury - zdvojení stávajícího vedení 110 kV ve východní části řešeného území ÚP vymezuje pro tuto veřejně prospěšnou stavbu koridor E15N – koridor zdvojení stávajícího vedení 110 kV (Tachov – Drmoul). Jedná se o koridor VPS s možností vyvlastnění. Tento záměr je převzat z nadřazené ÚPD ZÚR Plzeňského kraje. Ale vzhledem k tomu, že se jedná pouze o zdvojení stávajícího vedení, nepředpokládají se téměř žádné zábery ZPF, neboť se jedná o liniovou stavbu nadzemního vedení elektrické energie buď v místě stávajícího vedení (při výměně stávajících sloupů vedení el. energie, či v souběhu s tímto vedením). Zároveň je vymezena i odbočka do trafostanice Tachov, která bude v následné aktualizaci ZÚR Plzeňského kraje vymezena také jako koridor zdvojení stávajícího venkovního vedení 110 kV.

Z důvodu zajištění realizovatelnosti návrhu dopravní infrastruktury – DS201/02-N koridor přivaděče k hraničnímu přechodu Broumov – Mahring v severní části řešeného území ÚP vymezuje pro tuto veřejně prospěšnou stavbu koridor. Jedná se o koridor VPS s možností vyvlastnění. Tento záměr je převzat z nadřazené ÚPD ZÚR Plzeňského kraje.

Plochy pro veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva dle §101 stavebního zákona

ÚP nenavrhuje.

g.2 Veřejně prospěšná opatření (VPO)

Plochy pro veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění §170 stavebního zákona:

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění - prvky územního systému ekologické stability:

Jedná se o následující prvky ÚSES:

Přehled biocenter

Číslo, název	k.ú.,	stav
Lokální biocentra		
LBC1, Plánský les	Žďár u Tachova	LBC navržené
LBC2, Na Hranicích	Žďár u Tachova	LBC navržené
LBC3, U požární věže	Žďár u Tachova	LBC navržené
LBC4, U Tišiny	Žďár u Tachova	LBC navržené
LBC38, Ve skalách	Žďár u Tachova	LBC navržené
LBC6, U Žďáru	Žďár u Tachova	LBC navržené
LBC7, Jalovácká cesta	Žďár u Tachova	LBC navržené
LBCNY25, Na velkých polích	Horní Jadruž	LBC navržené
LBCCH11, Návrší nad potokem	Horní Jadruž	LBC navržené
LBCCH17, U nádrže	Horní Jadruž	LBC navržené
LBCCH16, Neblažov sever	Horní Jadruž, Neblažov	LBC navržené
LBCCH25, Neblažov	Neblažov	LBC navržené
LBC37, Pod Kamenným vrchem	Žďár u Tachova	LBC navržené

Přehled biokoridorů

Číslo, název	stav
Lokální biokoridory	
LBK1, RBC1121-LBC3	LBK navržený
LBK2, LBC3 – LBC7	LBK navržený
LBK3, RBC1121-hranice obce	LBK navržený
LBK4, LBC37 – LBC38	LBK navržený
LBK5, LBC8 – LBC11	LBK navržený
LBK6, LBC11 - LBC14	LBK navržený
LBK7, LBC14 - LBC18	LBK navržený
LBK8, LBC18 - LBC19	LBK navržený
LBK10, LBC12 - LBC15	LBK navržený
LBK11, LBC15 – RBC1608	LBK navržený
LBK14, LBC10 – LBC39	LBK navržený
LBK16, LBC13 - LBCNY36	LBK navržený
LBK17, LBC13 – LBCNY25	LBK navržený
LBK18, LBCNY25 – LBCCH17	LBK navržený
LBKCH16-CH17	LBK navržený
LBKCH16-CH21	LBK navržený
LBKCH25-TC024(CH24)	LBK navržený
LBK25, CH25-21 (CH21)	LBK navržený

Číslo, název	stav
LBKTC034-TC028	LBK navržený
LBK11-20 (LBC CH11-CH20)	LBK navržený
LBK20-5	LBK navržený
LBK5-RBK1040	LBK navržený
LBK5-26	LBK navržený
LBK36, LBC17 – hranice obce	LBK navržený
LBKTC028-TC029 – hranice obce	LBK navržený

Číslování jednotlivých prvků ÚSES je převzato ze zpracovaných Komplexních pozemkových úprav (v k.ú, kde byly zpracovány). V mnoha případech se liší číslování jednotlivých prvků, které se stýkají na hranicích jednotlivých katastrálních území. V tabulce jsou použita obě dvě značení (v závorce).

g.3 Plochy pro asanaci

Na území obce nenavrhuje územní plán žádné asanační úpravy, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Územní plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství s možností uplatnění předkupního práva.

I) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán vymezuje jednu plochu územní rezervy – bydlení (R1). Plocha rezervy zaujímá rozlohu 2,6091 ha. V případě jejího naplnění při průměrné velikosti parcel 1000 m² by zde bylo možné vystavět cca 21 RD s počtem cca 70 obyvatel.

Plochu rezervy R1 je možné využít až po zpracování změny ÚP a v případě využití navržených rozvojových ploch pro bydlení v obci Chodský Újezd.

J) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Jelikož v územním plánu není nutno posouzení vlivu územního plánu na životní prostředí ani na udržitelný rozvoj území (nenavrhují se v řešeném území rozvojové plochy ani koridory do chráněných oblastí Natura 2000, a je také vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu, nebo ptačí oblast), nenavrhuje územní plán žádná kompenzační opatření.

K) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

U plochy smíšené obytné - venkovské (SV12a – část plochy SV12) je další rozhodování o jejím využití podmíněné zpracováním územní studie (ÚS) dle §30 Stavebního zákona, ve kterém se požaduje, aby ÚS navrhla pro dané plochy bydlení jejich vhodné napojení na veřejnou infrastrukturu a na plochy ÚSES, event. na další územně technické skutečnosti, či přírodní podmínky (návaznost plochy ÚSES), které by mohly ovlivňovat uspořádání daného území (které bylo vybráno s ohledem na velikost uvedených ploch bydlení s největším množstvím RD).

Stanovení podmínek pro pořízení územní studie:

Součástí územní studie bude prověření možností účelného využití řešeného území a návrh vnitřního členění plochy na stavební pozemky rodinných domů a na pozemky místních komunikací (zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky). Součástí řešení bude i návrh odpovídajících ploch veřejných prostranství - ploch veřejné zeleně. Rovněž bude prověřeno napojení stavebních pozemku na stávající a navrženou technickou infrastrukturu sídel. V navrženém řešení budou zohledněny stávající limity omezující využití jednotlivých ploch, včetně návrhu případných přeložek stávajících sítí. Územní studií bude prověřena možnost stanovení orientace staveb vůči veřejnému prostranství (stanovení uliční a stavební čáry a orientace střech), posouzení půdorysných tvarů staveb atd. Součástí studie bude i prověření navazujícího lokálního biokoridoru.

Lhůta pro pořízení územní studie:

Územní plán stanoví lhůtu pro pořízení a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od účinnosti územního plánu.

L) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán navrhuje rozvojové plochy ve dvou etapách. Většina rozvojových ploch je navržena v první etapě využití. Do druhé etapy využití území byla zařazena zastavitelná plocha SV23a v Nahém Újezdci (Viz Hlavní výkres – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím a Koordinační výkres.) Plochy navržené ve druhé etapě (SV23a) je možné využít po využití minimálně 70 % rozlohy ploch vymezených v I. etapě v sídle Nahý Újezdec k hlavnímu využití (SV23 a SV25).

Využití ploch ve II. etapě návrhu musí splňovat podmínku návaznosti na stávající zastavěné území. Nesmí dojít k vytvoření proluk mezi stávající a navrženou zástavbou a ke vzniku složitě obhospodařovatelných zemědělských ploch.

M) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Výroková textová část územního plánu obsahuje 59 stran.

Grafická část územního plánu sestává celkem z 6 výkresů:

1. Základní členění území – v měřítku 1 : 5 000
2. Hlavní výkres - urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití
- v měřítku 1 : 5 000
3. Koncepce uspořádání krajiny - v měřítku 1 : 5 000
4. Koncepce veřejné infrastruktury - v měřítku 1 : 5 000
5. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace - v měřítku 1 : 5 000
6. Koordinační výkres - v měřítku 1 : 5 000