

Název dokumentace: - územní plán Chodov

Zpracoval: Ing. arch. Petr Tauš
UrbioProjekt® atelier urbanismu, architektury a ekologie, 301 64 Plzeň,
Bělohorská 3
Urbanistické řešení, koordinace: Ing. arch. Petr Tauš
Doprava: konzultace Ing. Karel Nedvěd, Věra Pejřimovská
Vodní hospodářství: Ing. arch. Petr Tauš, Ing. Václav Chvátal
Energetika: Ing. Petr Leitl, konzultace Ing. Pavel Korecký
Zábor ZPF: Milan Doležal
Digitální zpracování: Ing. Pavel Korecký, Petra Altmannová

Záznam o účinnosti

a) označení správního orgánu, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Chodov
b) datum nabytí účinnosti územního plánu
c) údaje o pořizovateli územního plánu - jméno a příjmení oprávněné úřední osoby - podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele - otisk úředního razítka.	MÚ Domažlice, odbor výstavby a ÚP Jiří Pivoňka, referent odboru výstavby a ÚP

Obsah územního plánu

A. Územní plán

	stránka
1. Textová část výroku	
a) vymezení zastavěného území	3
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	3
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	4
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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	5
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	9
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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona	9
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50, odst. 6 stavebního zákona	9
j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	9
k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	9
l) 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	10

m) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	10
n) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)	10
o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	10
p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	10

2. Grafická část územního plánu

a) výkres základního členění území	
b) hlavní výkres-urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny	
c) koncepce veřejné infrastruktury	
c1) dopravní infrastruktura	
c2) technická infrastruktura	
d) výkres veřejně prospěšných staveb	
e) výkres pořadí změn v území (podle potřeby)	

B. Odůvodnění územního plánu

1. Textová část

a) postup při pořízení územního plánu	11
b) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4, §53 stavebního zákona	11
b1) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,	11
b2) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,	14
b3) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,	15
b4) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,	15
c) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	15
d) stanovisko krajského úřadu podle §50, odst. 5 stavebního zákona	16
e) sdělení, jak bylo stanovisko podle §50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	16
f) komplexní odůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	16
f1) odůvodnění koncepce zpracovatelem	16
f2) odůvodnění dle vyhlášky 500/2006 Sb v platném znění	20

f2.1) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	20
f2.2) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu - se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona	21
- s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona	
- s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona	
- s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle 55 odst. 3 stavebního zákona	
f2.3) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	23
f2.4) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	24
g) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	28
h) Rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí (viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.)	28
i) Vyhodnocení připomínek (§ 172 odst. 4 SŘ)	29

2. Grafická část odůvodnění

a) výkres širších vztahů	
b) koordinační výkres	
c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu	

C. Poučení 30

D. Účinnost 30

A. ÚZEMNÍ PLÁN

Zastupitelstvo obce Chodov, příslušné podle ustanovení §6 odst. 5, písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona v platném znění, §171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, §13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění

vydává

ÚZEMNÍ PLÁN CHODOV

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno k 1.1.2014 podle skutečného využití území a je vyznačeno v grafických přílohách územního plánu.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Rozvoj území

Obec bude rozvíjena jako kompaktní sídelní útvar. bez nových sídelních lokalit ve volné krajině. Území rozvoj je navržen v plochách navazujících na stávající zastavěné území. Přednostně jsou využity proluky v zastavěném území a plochy, ve kterých je možno využít existující dopravní a technickou infrastrukturu.

Hodnoty území

Jsou respektovány hodnoty území vyjádřené limity využití území. Pro rozvoj hodnot území jsou vymezeny plochy prvků nadregionálního, regionálního a lokálního ÚSES a navržena krajinnotvorná a protierozní opatření. Nejsou dotčena chráněná území přírody.

Respektovány jsou kulturní hodnoty území (nejsou dotčeny památkově chráněné objekty a regulace využití území zajišťuje zachování charakteru obce a nenarušuje horizont z dálkových pohledů.

c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c1) urbanistická koncepce

Hlavní urbanistickou zásadou je vymezení nových ploch v návaznosti na stávající zastavěné území a využití proluk a volných ploch v zastavěném území. Plochy pro výrobu jsou umístěny v návaznosti na stávající výrobní plochy tak, aby bylo minimalizován negativní vliv na obytnou funkci.

Zůstává tak zachován kompaktní charakter sídla.

c2) zastavitelné plochy

- 1 – plochy bydlení
- 2 – plochy bydlení
- 3 – plochy bydlení
- 4 – plochy bydlení
- 5 – plochy bydlení
- 6 – plochy bydlení
- 7 – plochy bydlení
- 8 – plochy bydlení
- 9 – plochy bydlení
- 12 – plochy smíšené výrobní (při východní hranici plochy krajinná zeleň)
- 13 – plochy smíšené výrobní (při východní hranici plochy krajinná zeleň)
- 14 – plochy smíšené výrobní (při východní hranici plochy krajinná zeleň, při využití nesmí být narušena kvalita obytného prostředí v sousedních územích s obytnou funkcí nad přípustnou mírou stanovenou platnými hygienickými předpisy)
- 15 – plochy výroby a skladování
- 16 – plochy smíšené obytné (obytné objekty podmíněny posouzením negativních vlivů výroby)
- 17 – plochy smíšené obytné
- 19 – plochy bydlení
- 22 – plochy ochranné zeleně

c3) plochy přestavby

Nejsou vymezeny.

c4) sídelní zeleň

V zastavěném území tvoří sídelní zeleň rozptýlené plochy zeleně, které jsou součástí veřejných prostranství a ploch obytných zastavěných bytovými domy. Vzhledem k venkovskému charakteru sídla plní funkci sídelní zeleně i krajinná zeleň bezprostředně navazující na zastavěné území obce.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

d1) veřejné vybavení

Zůstávají zachovány stávající plochy veřejného vybavení (občanské vybavení, veřejná prostranství). Pro zatím nespecifikované požadavky obce je v územním plánu vymezena územní rezerva pro občanské vybavení (lokalita 10). Předpokládané využití sociální program obce, bydlení pro seniory apod.

d2) dopravní infrastruktura

Zůstává zachována stávající dopravní koncepce.

Silnice III. třídy

Bez zásahů do stávajících komunikací, nejsou navrhovány nové křižovatky s místními komunikacemi. Vymezen koridor územní rezervy pro přeložku silnice III/19526 (lokalita **11**). Tato přeložka zajišťuje napojení stávajícího výrobní areálu s vyloučením průjezdu zastavěným územím sousední obce Trhanov.

Místní komunikace

Tvoří dopravní kostru v zastavěném území. Navrženy jsou úpravy:

- podle možností úpravy křižovatek se silnicemi III. třídy v rozsahu stávajících ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství

Pěší a cyklistické komunikace – podle možností budou doplněny chodníky podél komunikací v přilehlých plochách veřejných prostranství a plochách dopravní infrastruktury

Hromadná doprava osob – návrh předpokládá zachování linek autobusové dopravy. Zastávky jsou ponechány ve stávajících lokalitách s úpravou zastávkových zálivů. Železniční stanice je v dostupné vzdálenosti na území sousední obce Trhanov.

Dopravní plochy a dopravní zařízení – garážování se u navrhovaných lokalit předpokládá na vlastních pozemcích.

d3) technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou

Chodov – zůstává zachována stávající koncepce. Nové rozvojové plochy budou napojeny na prodlouženou stávající síť. Systém zásobování vodou má dostatečnou rezervu pro napojení navržených rozvojových lokalit.

Kanalizace, nakládání s odpadními vodami

Chodov – zůstává zachována stávající koncepce. Nové rozvojové plochy budou napojeny do stávající stokové sítě, dešťové vody budou přednostně vsakovány. Stávající stoky z betonových trub budou postupně obnovovány v kvalitnějším provedení. ČOV Klenčí má dostatečnou rezervu pro napojení navržených rozvojových lokalit.

Energetika

Zásobování elektřinou

Stávající distribuční transformační stanice budou s postupující realizací navržené výstavby posilovány až po maximálně typový výkon, při dalších požadavcích instalovaného výkonu bude

realizována nová transformační stanice TS-A. Přívodní vedení pro TS-A je navrženo venkovním vedením. Pro realizaci výstavby v obci nejsou navrženy přeložky rozvodného zařízení vn vyjma přeložky stávajícího venkovního vedení VN AlFe k TS4 do izolovaného vedení vodiči SAX, kde bude přeložkou částečně uvolněna lokalita návrhu plochy smíšené obytné 16. a z důvodu snížení ochranného pásma na 2m od krajního vodiče. Omezení výstavby stávajícími vedeními VN je v plochách 6, 9, 17, 12 a 15 kde budou vedení respektována. Výstavba bude tato vedení respektovat dle zákona 458/2000Sb zejména z hlediska ochranných pásem. Rozvody nízkého napětí budou posíleny v místech napojení nové zástavby na hlavních přívozech od TS, v ucelených návrhových lokalitách budou provedeny rozvody zemními kabely

Veřejné osvětlení bude rozšířeno v rámci navrhované zástavby svítidly na samostatných stožárech se zemními kabelovými rozvody.

V rámci rozvodů zemními kabely je třeba dodržovat prostorové uspořádání sítí technické vybavenosti a počítat i s pokládkou nových místních sdělovacích vedení.

Zásobování plynem

Nové lokality výstavby navržené územním plánem budou zásobovány plynem ze stávajícího středotlakého rozvodu v obci. Stávající vedení budou prodloužena do nových lokalit.

Zásobování teplem

Zůstane zachována stávající koncepce.

Spoje

Nejsou navrhována nová zařízení spojů.

Nakládání s odpady

Stávající koncepce není měněna.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Územní plán nezasahuje do krajiny jejím zásadním přetvořením. Zásahy jsou jen mírné, nenarušující krajinný ráz a přispívají ke zlepšení stavu. Jedná se o doplnění krajinné zeleně a zlepšení retenčních schopností krajiny. Navrženy jsou:

18 – plochy smíšené nezastavěného území (tůně, mokřad, krajinná zeleň)

20 – plochy smíšené nezastavěného území (alej podél silnice III/19527)

21 – plochy smíšené nezastavěného území (alej podél silnice III/19527)

e2) územní systém ekologické stability

Nadregionální úroveň

Západní cíp území obce je dotčen Nadregionálním biocentrem NBC 74 a osou nadregionálního biokoridoru NBK 1032_106_01. Nejsou navrhovány změny vymezení prvků

Regionální úroveň

Nejsou navrhovány úpravy vymezení prvků regionálního ÚSES.

Lokální úroveň ÚSES

Vymezen je lokální ÚSES v souladu s Generelem bez úprav rozsahu prvků. Navrženy jsou:

- lokální biocentrum LBC302L na rybníku Mejkosovec zasahující území obce Chodov
- lokální biokoridor LBK 242-302
- lokální biokoridor LBK 304-308
- lokální biokoridor LBK 301-304

e3) prostupnost krajiny

Je zajištěna soustavou silnic a účelových komunikací (polní a lesní cesty).

e4) vodní toky a plochy

Územní plán navrhuje vytvoření tůňek v navržené ploše smíšené nezastavěného území (lokalita 18). Stávající vodní plochy a toky jsou ponechány bez zásahu.

e5) protierozní opatření

Navržen je ochranný příkop odvádějící přívalové srážky z místní vodoteče procházející zastavěným územím obce na jejím západním okraji severně od zastavěného území do místní vodoteče mimo zastavěné území. Navrženo:

23 – plochy vodní a vodohospodářské (ochranný příkop)

e6) ochrana před povodněmi

Na území obce nejsou vyhlášena záplavová území, obec není ohrožena záplavami.

e7) rekreace

Není navrhován další rozvoj individuální rekreace ve volné krajině. Přípustné je využití stávajících objektů pro individuální rekreaci.

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 odst. 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

f1) podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy bydlení

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro bydlení v kvalitním prostředí
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístovat:
 - nízkopodlažní obytné objekty
 - vedlejší stavby sloužící k zajištění kvality bydlení (zahradní altány, zimní zahrady, bazény, garáže pro vlastní potřebu)
 - veřejná prostranství
 - zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu tohoto území
 - chov domácích zvířat, ne však pro komerční účely
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístovat
 - zařízení občanské vybavenosti a sportu sloužící převážně obsluze tohoto území s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m²
 - chov drobného zvířectva pro vlastní potřebu, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
 - zařízení občanské vybavenosti, služeb a sportu, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
 - pozemky pro objekty individuální rekreace splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky 501/2006 Sb.
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístovat:
 - veškeré výrobní aktivity
5. Podmínky prostorového uspořádání
 - maximální podíl zastavění 25%
 - maximální výška zástavby -v centru v návaznosti na stávající vícepodlažní bytové domy 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví
 - v ostatních částech přízemní objekty s možností využití podkroví

Plochy občanského vybavení

1. Hlavní využití-plochy se vymezují pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení, jsou dostupné z ploch dopravní infrastruktury.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky:

- staveb pro výchovu a vzdělávání
- zdravotnictví, sociální péče a péče o rodinu
- kultury
- pro ochranu obyvatelstva
- pro veřejné stravování a ubytování
- služeb
- vědy a výzkumu
- lázeňství
- veřejné administrativy
- hřbitovy, krematoria
- veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu související s funkcí plochy, především dostatečné odstavné plochy pro vozidla návštěvníků

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- ubytování obsluhy a bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- zařízení výrobních služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavěné plochy - 50% z celkové plochy pozemku
- minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku
- maximální výška zástavby - 10 metrů (možné i vyšší, pokud je to z technických nebo provozních důvodů nutné, podmínkou je posouzení vlivu na krajinný ráz)

Plochy veřejných prostranství

1. Hlavní využití-vymezují se pro za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- obslužné komunikace
- pěší a cyklistické komunikace
- parkoviště a odstavné plochy, které nelze umístit v ostatních plochách
- veřejnou zeleň, parky

- ochrannou zeleň

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit prvky a stavby drobné architektury (např. sochy, veřejné WC, stánky, lavičky, herní prvky apod.), pokud nenarušují charakter plochy a nebrání její hlavní funkci.

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy smíšené obytné

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro bydlení venkovského charakteru spojené s hospodářským využitím pozemků a objektů

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- obytné nízkopodlažní objekty
- garáže a další vedlejší objekty pro obsluhu tohoto území
- zařízení občanské vybavenosti a sportu
- veřejná prostranství
- zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
- pozemky pro individuální rekreaci splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- zařízení zemědělské malovýroby a chov drobného zvířectva, pokud nenarušuje obytné prostředí sousedů
- zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné výroby a služeb a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují obytnou funkci

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- pozemky pro stavby a zařízení pokud nenarušují využití okolních pozemků v dosahu možného ovlivnění

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 40%
- maximální výška zástavby v lokalitě 16 2 nadzemní podlaží, v ostatních částech přízemní objekty s možností využití podkroví

Plochy dopravní infrastruktury

1. Hlavní využití-vymezují se pro umístění pozemku dopravních zařízení a komunikací, které nelze z důvodů zejména jejich negativního působení integrovat do ostatních ploch

2. Přípustné využití-plochy se člení na:

- plochy silniční dopravy (silnice II. a III. třídy, mosty, ochranná zeleň, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, areály údržby

komunikací, zařízení pro obsluhu dopravy)

- plochy drážní dopravy (drážní těleso včetně doprovodné zeleně, pozemky a zařízení pro drážní dopravu, nádraží, stanice, provozní budovy, depa, opravy, vozovny, překladiště a správní budovy)

- logistická centra (pozemky a zařízení terminálů kombinované dopravy a pozemky pro související výrobu a skladování)

- plochy pro pěší a cyklistickou dopravu a její obsluhu

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- související stavby technické infrastruktury

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy technické infrastruktury

1. Hlavní využití-vymezují se pro technickou infrastrukturu, kterou nelze začlenit do jiných ploch a kdy nelze pozemky technické infrastruktury jinak využít

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- vedení a zařízení zásobování vodou (vodovody, vodojemy, vodní zdroje, úpravy vody, čerpací stanice)

- odkanalizování a čištění odpadních vod (čistírny odpadních vod, kanalizace, čerpací stanice, odpadní jímky a další zařízení pro nakládání s odpadními vodami)

- energetiku (liniová vedení elektřiny a plynu, transformační stanice, rozvody, energetické zdroje, regulační stanice plynu)

- spojová zařízení (spojová vedení, radioreléové trasy, retranslační stanice, vysílače, základové stanice mobilních operátorů, telekomunikační ústředny apod.)

- plochy pro nakládání s odpadem

- související zařízení dopravní infrastruktury

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2)

Plochy výroby a skladování

1. Hlavní využití-plochy se vymezují pro pozemky výrobních a skladových zařízení, které pro jejich potenciálně rušivý vliv na životní a obytné prostředí nelze umístit v jiných plochách.

Plochy se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury.

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- pozemky pro výrobní zařízení průmyslu a zemědělství

- pozemky pro sklady a skladové areály

- související zařízení dopravní a technické infrastruktury

- ochrannou zeď a opatření na ochranu před negativními vlivy výroby

-zařízení pro vědu a výzkum

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- zařízení občanské vybavenosti nezbytné pro obsluhu těchto ploch

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- pozemky pro bydlení

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 40%

- minimální podíl zeleně 20%

- maximální výška zástavby 15 metrů nad nejvýše položeným stávajícím terénem na hranici objektu

Plochy smíšené výrobní

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro umístění zařízení lehké výroby, skladování a specifické plochy pro komerční využití

2)Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- pozemky pro výrobní zařízení

- pozemky skladů

- pozemky velkoobchodu a logistiky

- pozemky maloobchodu včetně nákupních středisek

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- zařízení občanské vybavenosti pro obsluhu tohoto území

- zařízení sportu a cestovního ruchu, pokud jejich funkce nebude narušena ostatním využitím plochy

- pozemky staveb pro bydlení (služební byty, byty majitelů, přechodné bydlení) při splnění hygienických požadavků na kvalitu bydlení

4. Nepřípustné využití

- v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

- v plochách je nepřípustné umístit výrobní a jiná zařízení vyjmenovaná v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 40%

- minimální podíl zeleně 20%

Plochy vodní a vodohospodářské

1. Hlavní využití-jsou vymezeny pro zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu a ochranu přírody

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- vodní toky
 - vodní plochy (přirozené i umělé)
 - odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení
 - kanály, průplavy a obdobná zařízení
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
- související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
4. Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umísťovat stavební objekty s výjimkou staveb vodohospodářských, staveb podmíněně přípustných a staveb nezbytných pro využívání plochy.

Plochy zemědělské

1. Hlavní využití-vymezují se pro zajištění zemědělské funkce
2. Přípustné využití-plochy zahrnují:
- zemědělský půdní fond
 - stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu
 - související dopravní a technickou infrastrukturu
 - doprovodnou zeleň účelových komunikací a vodních toků
 - opatření na ochranu před erozí
3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro lesnictví a těžbu nerostů
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy lesní

1. Hlavní využití-vymezují se pro zajištění funkce lesů a jejich využití
2. Přípustné využití-plochy zahrnují:
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
 - pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
 - související dopravní a technickou infrastrukturu
3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství a těžbu nerostů
 - chov včel
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy přírodní

1. Hlavní využití-vymezují se pro účely zajištění ochrany přírody a krajiny
2. Přípustné využití-plochy zahrnují:
- pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti
 - pozemky ostatních zvláště chráněných území
 - pozemky evropsky významných lokalit
 - pozemky biocenter
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy smíšené nezastavěného území

1. Hlavní využití-jsou vymezeny v nezastavěném území, pokud není účelné podrobnější členění na další plochy nezastavěného území
2. Přípustné využití-plochy zahrnují např.:
- nezastavěné krajinné plochy
 - rozptýlenou krajinou zeleň (remízky, aleje, náletovou zeleň na ostatních plochách, plochy zeleně s krajinotvornou funkcí)
 - mokřady, slatiny, plochy skal, sutiska a ostatní plochy přírodního charakteru
 - ochrannou zeleň
 - související stavby dopravní a technické infrastruktury
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy ochranné zeleně

1. Hlavní využití-vymezují se jako v nezastavitelné s prioritní funkcí oddělení obytného území od potenciálně rušivých funkcí.
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:
- ochrannou zeleň
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
- související stavby dopravní a technické infrastruktury
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

f2) Vymezení pojmů

Řemeslná výroba a služby – výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná

pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi rodinnými příslušníky nebo zaměstnanci.

Drobná a nezávadná výroba - taková drobná výroba a služby, při jejichž provozování je zaměstnáno nejvýše 100 zaměstnanců, objem denní přepravy zboží a materiálu nepřesahuje 100 tun hmotnosti nebo 500 m³ objemu a stavby a zařízení k tomu použití nepřesahují zastavěnou plochu v součtu 1 hektar plochy.

Chov drobného zvířectva – hospodářský chov zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele, zejména drůbeže, králíků, holubů, ovcí, apod.

Chov domácích zvířat – zájmový chov zvířat (koček, psů, ptactva, drobných exotů apod.), avšak ne pro komerční účely

Zemědělská malovýroba – hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel nedosahující charakteru podnikání a podnikatelská činnost samostatně hospodařících rolníků při hospodářském chovu zvířat a rostlinné výrobě. Maximální rozsah chovů činí 2ks velkých zvířat (koně, skot. prase), 10 ks ovcí nebo koz a do 50 ks drobných zvířat (králíci, slepice, krůty a podobné), vyloučen je chov masožravých zvířat a šelem (lišky, norci a pod.)

Veřejné ubytování – úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu určených.

Maximální podíl zastavění – podíl všech zastavěných ploch na pozemku k celkové ploše pozemku vyjádřený v procentech

Minimální podíl zeleně – podíl všech ploch zeleně na pozemku k jeho celkové ploše vyjádřený v procentech

Maximální výška zástavby nad terénem – maximální výška zástavby nad nejvýše položeným místem terénu sousedícího se stavbou

Maximální výška zástavby v podlažích – maximální počet nadzemních podlaží, nadzemní podlaží může být umístěno maximálně 1 metr nad nejvýše položeným terénem v sousedství stavby

Podkroví – prostor vestavěný do střešní konstrukce přičemž výška šikmé části stropu začíná maximálně 1.5 metru nad podlahou tohoto prostoru

Okolní zástavba – rozumí se zástavba, která může být ovlivněna působením zástavby a využití pozemků, ke kterým se vztahuje

f3) Podmínky využití území

V zastavěném území a v plochách určených ke změně funkčního využití je možno umísťovat stavby a území a plochy využívat pouze v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve stávajícím zastavěném území mohou zůstat funkce, které neodpovídají regulativu, pokud jejich existence nenarušuje určenou funkci území.

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

Jsou vymezeny:

Stavby technické infrastruktury (WT)

WT1 – transformační stanice TSA včetně přípojky VN

Opatření na ochranu krajiny (WK)

WK1 – alej podél silnice III/19527 (lokalita 20)

WK1 – alej podél silnice III/19527 (lokalita 21)

WK3 – lokální biocentrum (LBC 302)

WK4 – lokální biokoridor (LBK 242-302)

WK5 – lokální biokoridor (LBK 301-304)

WK6 – lokální biokoridor (LBK 304-308)

WK7 – ochranný příkop (lokalita 23)

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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Nejsou vymezeny.

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50, odst. 6 stavebního zákona

Nejsou stanoveny.

j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Jsou vymezeny:

10 – plochy občanského vybavení

Plocha je určena pro zatím nespécifikované využití, např. sociální služby, bydlení seniorů apod. Výstavbu nutno prověřit studií a z hlediska vlivu na krajinný ráz.

11 – plochy dopravní infrastruktury (koridor přeložky silnice III/19526)

Prověřit podrobnou studií pro celou přeložku na území obcí Trhanov, Chodov případně Klenčí pod Čerchovem.

k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Nejsou vymezeny.

l) 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

Tyto plochy a koridory nejsou vymezeny.

m) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Tyto plochy a koridory nejsou vymezeny.

n) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Vzhledem k rozsahu lokalit není závazně určeno pořadí využití jednotlivých lokalit.

o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Nejsou vymezeny.

p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Územní plán obsahuje:

- 10 listů textu formátu A3

- 5 grafických příloh formátu 1140/914 mm

2. Grafická část územního plánu

a) výkres základního členění území	1 : 5 000
b) hlavní výkres-urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
c) koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000
c1) dopravní infrastruktura	1 : 5 000
c2) technická infrastruktura	1 : 5 000
d) výkres veřejně prospěšných staveb	1 : 5 000
e) výkres pořadí změn v území (podle potřeby)	1 : 5 000

B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Odůvodnění územního plánu obsahuje textovou a grafickou část.

1. Textová část

a) postup při pořízení územního plánu

O pořízení ÚP Chodov rozhodlo zastupitelstvo obce Chodov dne 15.11. 2012 usnesením č.12/107 s cílem prověřit přijaté požadavky vlastníků pozemků.

V květnu 2013 byl pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracován návrh zadání územního plánu Chodov.

Oznámení o zahájení projednávání návrhu zadání ÚP Chodov bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou ze dne 14.5. 2013. Pořizovatel doručil návrh zadání v souladu s § 47 stavebního zákona veřejnou vyhláškou a také dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu. Ve lhůtě do 30 dnů od obdržení návrhu zadání ÚP Chodov mohly dotčené orgány uplatnit své požadavky na obsah zadání ÚP, krajský úřad jako příslušný úřad uplatní stanovisko a sousední obce mohou uplatnit své podněty. Do 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky mohl každý u pořizovatele uplatnit písemné připomínky.

Na základě obdržení požadavků, podnětů a připomínek bylo vyhodnoceno a upraveno zadání ÚP Chodov, které pořizovatel předložil zastupitelstvu obce ke schválení. Zastupitelstvo obce Chodov na svém zasedání dne 13.11. 2013 schválilo zadání ÚP Chodov, ve kterém byly zohledněna písemná připomínka Martina Škardy, Jindřichova 157, Domažlice týkající se vymezení nové rozvojové plochy pro bydlení v rodinných domech.

Schválené zadání ÚP Chodov bylo předáno vybranému zpracovateli (Ing. Arch. Petr Tauš) jako podklad pro vypracování návrhu ÚP Chodov.

Pořizovatel dle § 50 odst. 2 stavebního zákona oznámil termín společného projednání návrhu ÚP Chodov s dotčenými orgány, na 9.4. 2014. Toto oznámení rozeslal jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je ÚP pořizován a sousedním obcím 15 dní předem. Dále vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dní ode dne jednání. Ve stejné lhůtě mohly sousední obce uplatnit své připomínky. Do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

Připomínku uplatnil: Hana Královcová, Postřekov 211, 345 35 – požadavek na vymezení nových zastavitelných ploch na pozemkových parcelách č. 200A 201/1 v k.ú. Chodov u Domažlic se záměrem výstavby obytného objektu (rodinný dům s dvougaráží) a hospodářského objektu (stáj pro ustájení 25 ovcí, přístřešek na jadrná krmiva a pro zemědělské stroje). Připomínce nebylo vyhověno.

Pořizovatel předal podklady (obdržená stanoviska a připomínky) k vydání stanoviska k návrhu ÚP Chodov Krajskému úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje, který posoudil návrh ÚP

Chodov a neshledal nedostatky, které by bránily v zahájení řízení o územním plánu dle §52 stavebního zákona. Stanovisko k návrhu ÚP bylo vydáno dne: 17.6. 2014 pod zn.: RR/2581/14.

Pořizovatel zahájil řízení o územním plánu oznámením (veřejnou vyhláškou) o konání veřejného projednání návrhu ÚP. Pořizovatel přizval obec, pro kterou je ÚP pořizován, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce a to nejméně 30 dnů předem.

Veřejné projednání návrhu ÚP se konalo dne 27.8. 2014 na obecním úřadě v Chodově. Námitky proti návrhu ÚP mohli podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávnění investoři a zástupci veřejnosti. Zároveň bylo upozorněno, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle předchozí věty námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

Pořizovatel obdržel 1x námitku a 1x připomínku. Ve spolupráci s určeným zastupitelem pořizovatel vyhodnotil výsledky projednání, s ohledem na veřejné zájmy zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu ÚP. Návrhy rozhodnutí o námitkách dle §53, odst.1 stavebního zákona doručil dne 3.10. 2014 dotčeným orgánům, krajskému úřadu a vyzval je k uplatnění stanovisek v zákonné lhůtě 30 dnů od jejich obdržení. Pořizovatel obdržel od dotčených orgánů i krajského úřadu jen souhlasná stanoviska.

Pořizovatel zajistil pro obec úpravu návrhu ÚP v souladu s výsledky projednání a v souladu s vyhodnocením námitek a připomínek.

Pořizovatel předložil dle §54, odst.1 stavebního zákona zastupitelstvu obce návrh na vydání územního plánu Chodov s jeho odůvodněním.

b) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4, §53 stavebního zákona

b1) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR byla schválena Vládou ČR dne 20.4.2009, č. usnesení 929. Stanovuje základní požadavky na rozvoj území ČR a koordinaci rozvojových záměrů na území ČR i ve vztahu k sousedním státům.

Pro území obce Trhanov nejsou v této dokumentaci stanoveny konkrétní požadavky na řešení. Zajištěn je soulad republikovými prioritami územního plánování podle kapitoly 2. PÚR ČR:

14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného

rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů. (Viz také UAEU, část III.6 čl.25, 27; viz také čl.19 PÚR ČR 2006)

15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně. (Viz také Lipská charta, bod II.; viz také čl.29 PÚR ČR 2006)

16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli (viz také čl.20 PÚR ČR 2006) a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. (Viz také čl.21 PÚR ČR 2006)

18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurence-schopnost. (Viz také UAEU, část III.2 čl.16, 17; viz také čl.18/PÚR ČR 2006)

19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. Brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. (Viz také čl.22 PÚR ČR 2006). Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště

chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů. (Viz také Evropská úmluva o krajině).

21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny. (Viz také Lipská charta, část II.; viz také čl.23 PÚR ČR 2006)

22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). (Viz také čl.24 PÚR ČR 2006)

23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. (Viz také čl.25 PÚR ČR 2006). Nepřístupné je vytváření nových úzkých hrdel na trasách dálnic, rychlostních silnic a kapacitních silnic; jejich trasy, jsou-li součástí transevropské silniční sítě, volit tak, aby byly v dostatečném odstupu od obytné zástavby hlavních center osídlení.

24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. (Viz také Lipská charta, bod II.2; viz také čl.26 PÚR ČR 2006). Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a

přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. (Viz také UAEU, část III. 5 čl.23, 24; viz také čl.27 PÚR ČR 2006).

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. (Viz také čl.27 PÚR ČR 2006)

27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. (Viz také UAEU, část III. 1 čl.14, 15)

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. (Viz také UAEU, část III. 3 čl.18, 19)

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech. (Viz také UAEU, část III. 4 čl.20, 22)

28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. (Viz také Lipská charta, bod I. 1)

29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území.

S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest. (Viz také Lipská charta, bod I.; viz také čl.26 PÚR ČR 2006)

30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. (Viz také Lipská charta, bod I. 2)

31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi. (Viz také Lipská charta, bod I. 2)

32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby. (Viz také Lipská charta, bod I.; viz také čl.29 PÚR ČR 2006)

Tyto obecně stanovené zásady jsou v územním plánu v rámci konkrétních podmínek území respektovány.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje vydalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje 2.9.2008, č. Usnesení 834/08. Nabyly účinnosti 17.10.2008. Vymezují rozvojová území a osy rozvoje. Řešené území leží v rozvojové oblasti RO1 Domažlice.

Respektovány byly limity a požadavky na řešení vyplývající z dokumentace ZÚR:

- železniční trať č. 184
- ochranné pásmo vodních zdrojů
- nadregionální biocentrum NRBC 74
- CHKO Český les

Požadavky vyplývající ze ZÚR PK:

Bod 2.2.1.

- k rozvoji jednotlivých obcí přistupovat diferencovaně s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území,
- výstavbu v obcích usměrňovat s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice, vytvářejících prostorově – sociální segregaci s negativními vlivy na soudržnost obyvatel území,
- v sídlech je nutné lokalizaci a koncentraci vybavenosti regulovat především s ohledem na dopravní předpoklady území a další funkce (zejména vytváření souvislých ploch veřejné zeleně, památkovou ochranu a zachování civilizačních a kulturních hodnot),
- racionálním využitím území minimalizovat negativní dopady hospodářského rozvoje, zejména na

životního prostředí,

Bod 2.2.4.

- v územích ostatních je třeba chránit základní krajinné matrice, přirozené osy a dominanty krajiny,
- krajinné dominanty, veduty a ohraničující horizonty je třeba chránit před změnami, které by mohly jejich působení v krajině poškodit. Jednotlivé záměry je třeba krajinářsky posoudit z hlediska snesitelnosti této změny.

Bod 2.2.5.

Ke zlepšení protipovodňové ochrany územně plánovacími opatřeními zlepšovat retenční schopnosti krajiny a zpomalovat odtok z povodí.

Při územně plánovací činnosti je nutné minimalizovat:

- návrhy nových liniových dopravních staveb,
- návrhy rozšíření zástavby,
- návrhy nových vedení a zařízení tech. infrastruktury citlivých na ohrožení velkou vodou,
- návrhy umístění zdrojů možné kontaminace území při zaplavení vodou.

K retenci vody v území využít:

- opatření ke zlepšení retenčních vlastností krajiny
- návrhy nových malých vodních nádrží, přirozených v měřítku a ve struktuře krajiny,
- návrhy ochranných hrází a suchých poldrů a obtokových koryt,
- zpřesnění regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability,

V ÚP vymezovat plochy a územní rezervy pro postupné vymístění nevhodné zástavby ze záplavových území a vytvořit tak podmínky pro bezkolizní převedení povodňových vln.

Bod 5.5.3.

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

Tyto obecně stanovené zásady územní plán respektuje. Zejména požadavky na :

- rozvoj obce vychází z konkrétních místních podmínek
- zůstává zachován charakter obce, její kulturní a krajinářské hodnoty včetně krajinných dominant
- pro zvýšení retenčních schopností krajiny jsou navrženy krajinářské úpravy (malé vodní nádrže, revitalizace vodotečí)
- je vymezen ÚSES v souladu s prvky regionálního ÚSES dle ZÚR PK

b2) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,

Cíle územního plánu:

- vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území – *vymezení rozvojových ploch*
- zajišťuje předpoklady pro obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů – *řešeno koncepcí rozvoje v souladu s požadavky obce a soukromými zájmy zohledněnými Zastupitelstvem obce v zadání územního plánu*
- zajišťuje podmínky pro ochranu veřejných zájmů – *ochranná zeleň, regulace využití území*
- chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území – *ochrana přírody, opatření na ochranu krajiny, ochrana kulturních hodnot území (památkově chráněné objekty)*

Úkoly územního plánu:

- posuzuje stav území obce – *bylo posouzeno v rámci zadání a zohledněno v návrhu územního plánu*
- stanovuje koncepci jejího rozvoje – *je v územním plánu jednoznačně stanovena (kapitoly b1) a c1) výroku)*
- prověřuje změny v území z hlediska ochrany veřejných zájmů- *je v návrhu územního plánu prověřeno a jsou v něm zohledněny požadavky dotčených orgánů z hlediska ochrany veřejných zájmů*
- stanovuje regulativy využití ploch – *viz kapitola f1) výroku*
- stanovuje podmínky změn v území s ohledem na zachování charakteru obce – *viz kapitola c1) výroku*
- vytváří podmínky pro omezení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof – *toto nebezpečí je s ohledem na navržené využití území obce a rozvojové záměry minimalizováno, jsou navržena protierozní opatření na ochranu krajiny při přívalových srážkách*
- vytváří podmínky pro kvalitní bydlení – *jsou navrženy plochy pro bydlení v kvalitním nerušeném prostředí včetně ochranné zeleně*
- umožňuje hospodárné vynakládání prostředků z veřejných zdrojů – *zajišťuje již samotné zpracování územního plánu*
- vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany – *jsou stanoveny požadavky na civilní ochranu v souladu s požadavky dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva:*
- posuzuje vliv navržené koncepce na životní prostředí a trvale udržitelný rozvoj území – *zajištěno ochranou kvalitního přírodního prostředí a celkovou rozvojovou koncepcí, kladoucí důraz na ochranu hodnot území a vytváření předpokladů pro jeho harmonický rozvoj (kapitola c1) výroku*

S těmito cíli a úkoly je územní plán v souladu, jeho řešení vymezuje plochy a stanovuje další regulační podmínky a zásady zajišťující možnost jejich naplňování, ochranu hodnot území a racionální udržitelný rozvoj území.

b3) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán byl zpracován v souladu se stavebním zákonem , jeho prováděcími předpisy (vyhláška 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky 269/2009) v platném znění po novelizaci těchto předpisů k 1.1.2013 a metodickými pokyny MMR ČR.

b4) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Civilní ochrana

Byla zpracována v souladu s § 12 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů. Ochrana obyvatelstva se řídí požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Požadavky pro území obce mimo areál dřevozpracujícího závodu:

- ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Území obce není ohroženo zvláštní povodní.

- zóny havarijního plánování

Nejsou vyhlášeny.

- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Není předpokládán vznik mimořádné události a tudíž nejsou ani stanoveny požadavky na ukrytí obyvatelstva v jejím důsledku.

- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Není předpokládán vznik mimořádné události vyžadující evakuaci obyvatelstva. V ojedinělých případech menšího rozsahu je možno využít ubytovacích zařízení cestovního ruchu rozptýlených v území a sousedních obcích.

- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

V zařízeních obecního úřadu.

- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

Na území obce nejsou skladovány nebezpečné látky.

- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace vzniklých při mimořádné události

Není předpokládán vznik havárií s kontaminací okolí.

- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na území obce nejsou skladovány nebezpečné látky.

- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Zásobování pitnou vodou cisternami, užitkovou z vodních nádrží a toků na území obce. Na území obce nejsou zařízení vyžadující nouzové zásobování elektrickou energií.

Samostatně je řešena problematika civilní ochrany v důsledku činnosti a možných havarijních událostí v areálu dřevozpracujícího závodu. Zde obec zajišťuje součinnost s jejich provozovatelem na úseku včasného varování obyvatel.

Požární ochrana

Řešení ÚP zajišťuje základní podmínky pro požární ochranu (přístup do výrobní zóny a obytného území). Podrobnější řešení je předmětem další, podrobnější dokumentace v závislosti na konkrétním využití území.

Ochrana veřejného zdraví

Byla navržena ochranná opatření k eliminaci negativních vlivů na kvalitu obytného prostředí v plochách bydlení a plochách smíšených obytných v sousedství výrobního areálu (ochranná zeleň, koridor pro přeložku silnice III/19526).

Ochrana ložisek nerostných surovin

Na území obce se nenachází evidovaná ložiska nerostných surovin.

Poddolovaná území

Na území obce nejsou doložena poddolovaná území.

Obrana státu

Nejsou známy požadavky z hlediska obrany státu.

Ochrana před povodněmi

Na území obce nejsou vyhlášena záplavová území. K ohrožení může dojít při lokálních povodních vyvolaných extrémními srážkami při přívalových deštích a to na západním okraji zastavěného území obce. Toto ohrožení je v územním plánu omezeno navrženými protierozními opatřeními. Navržený ochranný příkop odvede přepadem přívalové srážky mimo zastavěné území obce do stávající vodoteče severně od zastavěného území. Zatrubněným úsekem v zastavěném území obce tak bude protékat pouze limitované množství srážek.

c) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na trvale udržitelný rozvoj území. Zpráva nebyla zpracována.

d) stanovisko krajského úřadu podle §50, odst. 5 stavebního zákona (stanovisko k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj)

Nebylo vydáno.

e) sdělení, jak bylo stanovisko podle §50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko nebylo vydáno.

f) komplexní odůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

f1) odůvodnění koncepce zpracovatelem

f1.1) rozvojové předpoklady

Obyvatelstvo

Vývoj počtu obyvatel

rok	1970	1980	1991	2001	2011	návrh
počet	547	649	765	696	757	850

Věková struktura (1991)

skupina	0-14	15-64	65 a více	celkem
počet absolutně	184	neudáno	neudáno	765
podíl v %	24,1			100,0

Věková struktura (2001)

skupina	0-14	15-64	65 a více	celkem
počet absolutně	96	529	71	696
podíl v %	13,8	76,0	10,2	100,0

Věková struktura (2011)

skupina	0-14	15-64	65 a více	celkem
počet absolutně	114	526	117	757
podíl v %	15,1	69,5	15,4	100,0

Z uvedených dat je patrné mírné zlepšení věkové struktury obyvatelstva se zvýšeným podílem proti minulým dekádám věkové skupiny 0-14. Nárůst počtu obyvatel ve věku 65 let a více však spolu s přetrvávajícím vysokým podílem ekonomicky aktivního obyvatelstva nevytváří do budoucna dobrou prognózu pro zvýšení počtu obyvatel přirozenou měnou. Nárůst počtu obyvatel je tak do budoucna omezen stárnutím obyvatelstva během jedné až dvou dekád. Význam pro velikost obce tak budou mít i

nadále migrační faktory.

Lze tedy předpokládat nárůst velikosti obce Chodov na 850 obyvatel.

Domovní bytový fond

Domovní fond (údaje ze sčítání 1991)

skupina	trvale obydlené celkem	domy obydlené -rodinné domy	neobydlené celkem	neobydlené užívané rekreaci	domy celkem
počet absolutně	172	141	16	13	188
podíl v %	91,5	75,0	8,5	6,9	100,0

Domovní fond (údaje ze sčítání 2001)

skupina	trvale obydlené celkem	domy obydlené -rodinné domy	neobydlené celkem	neobydlené užívané rekreaci	domy celkem
počet absolutně	173	158	26	19	199
podíl v %	86,9	79,4	13,1	9,5	100,0

Domovní fond (údaje ze sčítání 2011)

skupina	domy obydlené	domy obydlené -rodinné domy	neobydlené celkem	neobydlené užívané rekreaci	domy celkem
absolutně	185	170	33	22	218
podíl v %	84,9	78,0	15,1	10,1	100,0

Bytový fond (údaje ze sčítání 1991)

skupina	trvale obydlené celkem	byty obydlené -rodinné domy	neobydlené celkem	neobydlené užívané rekreaci	byty celkem
počet absolutně	250	187	28	11	278
podíl v %	91,4	67,3	10,1	4,0	100,0

Bytový fond (údaje ze sčítání 2001)

skupina	trvale obydlené celkem	byty obydlené -rodinné domy	neobydlené celkem	neobydlené užívané rekreaci	byty celkem
počet absolutně	254	193	30	19	284
podíl v %	89,4	68,0	10,6	6,7	100,0

Z vyhodnocení je patrný vysoký podíl trvale obydlených domů. Počet neobydlených a rekreačně

využívaných domů stagnuje. Stávající domovní fond tak tvoří minimální rezervu pro trvalé bydlení. Požadavky na zlepšení kvality bydlení a pro aktivní saldo migrace je tak nutno řešit výstavbou nových obytných domů..

Ekonomická základna

Ekonomickou základnu obce tvoří dřevozpracující závod v sousedním Trhanově a menší provozy živnostenského charakteru. Počet pracovních příležitostí je významný, přesto podstatná část ekonomicky aktivních obyvatel vyjíždí za prací do sousedních obcí a měst.

f1.2) ochrana hodnot území

Přírodní hodnoty

Krajina

Území obce se rozkládá na severovýchodním svahu Čerchova v nadmořské výšce 450-1015 metrů. Východní, níže položená část území má charakter zemědělsky využívané krajiny s vysokým podílem trvalých travních porostů. Členěna je menší vyvýšeninou Babí Hora (583 m n. v.) a výchozem křemenného valu v jižní části zastavěného území.

.Západní část území obce je tvořena souvislými lesními porosty na severovýchodním svahu Čerchova

druh pozemku	výměra (ha)	podíl (%)
orná půda	98	11,0
zahrady	15	1,7
trvalé travní porosty	255	28,7
zemědělská půda celkem	368	41,4
lesní plochy	459	51,7
vodní plochy	5	0,6
zastavěné plochy	11	1,2
ostatní plochy	45	5,1
celkem obec Chodov	888	100,0

Z přehledu je patrný nadprůměrný podíl lesních ploch a u ploch ZPF vysoký podíl trvalých travních porostů. Tato skladba krajiny je zárukou její stability a vysoké estetické hodnoty.

Chráněná území přírody

Podstatná část území obce mimo zastavěnou část je součástí přírodního parku Český les, který tvoří ochranné pásmo CHKO Český les. CHKO zasahuje západní část území obce. Ve vrcholových partiích Českého lesa je vymezeno rozsáhlé území NATURA 2000. Všechna tato území leží mimo zastavěné území obce a jeho bezprostřední okolí, umožňují tedy územní rozvoj obce navazující na

zastavěné území.

Významné pro krajinu a životní prostředí jsou další hodnotná území zčásti chráněná jako registrované krajinné prvky a krajinné prvky dle zákona.

- přírodní památka (PP) Chodovské skály (výchoz křemenného valu)
- část národní přírodní rezervace (NPR) Čerchovské hvozdy, kde předmětem ochrany jsou zbytky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů horských a podhorských smíšených bučin s výskytem zvláště chráněných živočichů a rostlin typických pro oblast Českého lesa. Do řešeného území spadá pouze částečně.
- rybník Mejkorovec
- soustava rybníčků v lukách severně od Chodova
- porost keřových vrb podél cesty k Mlýnečku
- zeleň podél polní cesty ke hřbitovu v Klenčí
- údolní niva vodoteče severozápadně od Chodova
- bývalý lom severozápadně od Chodova
- mezerovitá zeleň podél cesty k Mlýnečku
- břehové porosty Čerchovky mezi Chodovem a Pecí
- soustava mezí na svahu pod Výhledy
- vlhké louky u Mlýnečku
- mokřady u rybníka Mlýneček

Nerostné suroviny

Na území obce nejsou registrována chráněná ložiska nerostných surovin ani jejich prognózní zásoby. Na území obce se nevyskytují poddolovaná území.

Zemědělský půdní fond

Je tvořen převážně plochami trvalých travních porostů. Kvalita půd odpovídá poloze v podhůří Českého lesa a nadmořské výšce 450-550 m.n.v.

Lesní pozemky

Zahrnují západní část katastru obce. Jedná se o převážně smrkové lesy na východním úbočí Čerchova

Ochrana před povodněmi

Na území obce nejsou vyhlášena záplavová území. K ohrožení může dojít při lokálních povodních vyvolaných extrémními srážkami při přívalových deštích a to na svažitéch plochách ZPF západně od zastavěného území. Vzhledem ke konfiguraci terénu je přímé ohrožení zastavěného území minimální. Po vyhodnocení byla navržena protierozní opatření zahrnující ochranný příkop odvádějící přívalové srážky do místní vodoteče severně od zastavěného území obce a odlehčující vodoteč procházející obcí přes náves..

Kulturní hodnoty

Jedna z původních chodských obcí. Jádrem obcí je zástavba okolo protáhlé návsi a drobná zástavba západně od návsi pod Babí horou. Na ní navazuje novější zástavba, která propojila Chodov se sousední obcí Trhanov. Novější zástavba však vzhledem k poloze níže oproti původnímu historickému jádru obce nemá dominantní úlohu a nenarušuje tak významně vnímání obce Chodov z dálkových pohledů. V nich se obec uplatňuje jako drobná zástavba na pozadí Českého lesa při spodní hranici souvisle zalesněného území (jedná se o řadu obdobně položených sídel Chodov, Klenčí pod Čerchovem, Díly).

Památkově chráněné objekty

- vesnická usedlost č.p. 69, na pozemku st. p. č. 79, zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod reg. č. 14622/4-2094
 - vesnická usedlost č.p. 70, na pozemku st.p. č. 80, zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod reg. č. 26883/4-2096
 - vesnická usedlost č.p. 71, na pozemku st.p. č. 81, zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod reg. č. 27012/4-2097
 - dva křížové kameny na pozemku par. č. 418/1, zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod reg. č. 15174/4-2098 a 29975/4-4022
 - vesnická usedlost č.p. 40, na pozemku st.p. č. 135, zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod reg. č. 51967/4-5280
- Ostatní památkově hodnotné objekty:
- objekt šestiboké kaple na pozemku st. p. č. 212 jako architektonicky a historicky cenný objekt, určující historický charakter obce.
 - statek č. p. 37
 - chalupa č. p. 2

Památkově chráněné objekty nejsou dotčeny navrženým územním rozvojem. Vyznačeny jsou v grafické příloze Odůvodnění územního plánu b) koordinační výkres

f1.3 koncepce rozvoje území města a krajiny

Zastavěné území

Obec Chodov tvoří 1 místní část.

obec	katastrální území	část obce
Chodov	Chodov u Domažlic 652130	Chodov

Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s platnou metodikou k datu 1.1.2014. Při jeho stanovení na základě aktuální katastrální mapy bylo zohledněno skutečné využití území. zjištěné

doplňujícím průzkumem. Zastavěné území je graficky vyznačeno v grafických přílohách územního plánu.

Urbanistická koncepce

Urbanistická konce vychází z předcházejícího územního plánu a jeho změn. Již vymezené rozvojové plochy byly ponechány. Jejich rušení je problematické z hlediska možných finančních dopadů na obec i vzhledem ke skutečnosti, že tyto plochy byly již územně prověřeny a podstatná část rozvojových ploch navržených v předchozí ÚPD byla využita. Nově tak byly pouze doplněny plochy navazující na stávající zástavbu, byly využity proluky v zastavěném území a do ploch změn byly zahrnuty i plochy územních rezerv vymezené v předchozí ÚPD a jejich změnách.

Územní systém ekologické stability

Vymezeny byly prvky v souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje upravené v Generelu ÚSES Domažlicka (podklady MÚ Domažlice, OŽP a ÚAP ORP Domažlice).

Nadregionální úroveň

Území obce je dotčeno prvky nadregionálního ÚSES. Jedná se nadregionální biocentrum a nadregionální biokoridor zasahující západní cíp území obce.

Regionální úroveň

S územím obce sousedí v jeho východním okraji regionálním biocentrem RBC 1049 na území obcí Trhanov a Újezd.

Lokální úroveň

Zásahy do vymezení skladebných prvků byly omezeny na minimum zahrnující pouze vymezení prvků v pozemkových hranicích. Zahrnuje vymezení nových, zatím nefunkčních prvků:

- lokální biocentrum LBC302L na rybníku Mejkosovec zasahující území obce Trhanov
- lokální biokoridor LBK 242-302
- lokální biokoridor LBK 304-308
- lokální biokoridor (BK 301-304

Ostatní prvky byly převzaty z Generelu beze změny.

Regulace využití území

Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití vychází ze znění vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (Hlava II – Plochy s rozdílným způsobem využití) v platném znění

Nově byl vymezen regulativ pro

- plochy ochranné zeleně.

Důvodem je nutnost vymezení ploch oddělujících obytné plochy od ploch výroby a dopravní infrastruktury a omezení negativní vlivů těchto ploch na funkci bydlení.

Ve vymezení pojmů byly definovány pojmy používané v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití, které nejsou definovány v jiných právních předpisech. Nebyly nově definovány pojmy vycházející ze znění stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů, případně dalších právních předpisů.

f1.4) koncepce dopravní infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury vychází z historickým vývojem vzniklé struktury. Obec Chodov leží mezi hlavními dopravními tahy. Silnice I/26 na hraniční přechod Folmava-Furth im Wald na jihu a silnice II/189 na hraniční přechod Lísková-Waldmünchen na severu. Tyto komunikace nadmístního významu propojují silnice II. a III. třídy zajišťující přístup do Chodova přes sousední Trhanov a sousední obce Pec pod Čerchovem.

III/19526 – směřuje z Trhanova přes Chodov na silnici II/189. Má význam jako hlavní přístup do obce Chodov

Navržená opatření:

Jako reakci na rozvoj obce a zvýšené dopravní zatížení této komunikace (areál dřevozpracujícího závodu) byla navržena v předchozím územním plánu přeložka silnice III/19526 severně od zastavěného území obce zaústěná do stávající trasy na území Chodova proti areálu dřevozpracujícího závodu.

Převedením největší dopravní zátěže této komunikace mimo zastavěné území obce dojde k výraznému zkvalitnění obytného prostředí ve východní části Chodova a v sousedním Trhanově. V územním plánu je pro tuto přeložku vymezen koridor územní rezervy v šíři 100 metrů.

III/19527 –směřuje z Trhanova jihozápadním směrem po okraji Chodova do obce Babylon s odbočkou do Pece pod Čerchovem

Místní komunikace – na území obce se nacházejí jako obslužné v lokalitách bytové výstavby.

Železniční doprava

Územím obce prochází železniční trať č. 184 Domažlice-Poběžovice-Bor-Planá u Mariánských Lázní s nejbližší zastávkou v Trhanově. Význam má především pro spojení obce do Domažlic.

Cyklistické a turistické trasy

Značené turistické trasy

- červeně značená trasa Domažlice-Újezd-Trhanov-Chodov-Výhledy
- žlutě značená trasa Klenčí pod Čerchovem-Chodov-Mlýneček Pec pod Čerchovem-Česká Kubice
- zeleně značená trasa Klenčí pod Čerchovem-Výhledy-Pec pod Čerchovem-Babylon-Hadrovec

Dopravní závady

- nepřehledné křižovatky místních komunikací v zastavěném území- možné úpravy v plochách dopravní

infrastruktury a plochách veřejných prostranství

- prudké stoupání komunikace na Výhledy (v zimě často nesjízdná)-lze řešit dopravním značením a údržbou

Hromadná doprava osob

Je zajišťována vlakem a autobusovou dopravou.

Doprava v klidu

Odstavování vozidel bude zásadně řešeno na vlastních pozemcích. Stávající parkoviště u obecního úřadu postačuje pro jeho potřeby, na území obce pak nejsou veřejné aktivity vyžadující návrh nových parkovacích ploch.

f1.5) koncepce technické infrastruktury

Vodní hospodářství

Zásobování vodou

Obec je zásobována vodou vodovodním systémem propojeným se sousedním Trhanovem. Zdrojem vody jsou 3 kopané studny v nadmořské výšce 610-630 m.n.v. Voda je vedena přes odkyselovací stanici do vodojemů Chodov I (100 m3) a Chodov II (50 m3) z těchto vodojemů je zásobováno horní tlakové pásmo. Přes přerušovací vodojem Chodov III (50 m3) je zásobováno dolní tlakové pásmo, které zahrnuje i obec Trhanov. Dolní tlakové pásmo je posilováno z vrtu na území Trhanova, zdroj je přímo napojen výtlačným řadem na vodovodní síť dolního tlakového pásma.

Vodovodní soustava má dostatečnou kapacitu pro zásobování obou obcí včetně uvažovaného rozvoje.

Kanalizace a čištění odpadních vod

Obec má vybudovanou kombinovanou kanalizační síť. Odpadní vody z Chodova, Trhanova a osady Hamr jsou svedeny do Hamru gravitačně a odtud jsou přečerpávány na společnou ČOV v Klenčí pod Čerchovem (ČOV slouží pro obce Chodov, Trhanov a Klenčí pod Čerchovem).

Stávající systém vyhovuje i pro budoucí rozvoj obce, budou pouze doplňovány nové řady a přípojky v rozvojových lokalitách. Předpokládá se postupná výměna nebo opravy staré jednotné kanalizace z betonových trub.

Energetika

Zásobování elektřinou

V řešeném území se nachází šest stávajících transformačních stanic 22/0,4 kV

Pro zásobování navržených lokalit bydlení je pokrytí území stávajícími transformačními stanicemi ve většině sídel dostatečné, navrženo je místní navýšení - přezbrojení stanic a výstavba nové trafostanice TS-A

V ostatních lokalitách, kde dochází k návrhu zástavby budou využity stávající přezbrojené trafostanice, které jsou vhodně umístěny a je jimi dobře pokryto i zástavbové území, příkon bude navyšován se zástavbou navržených území až po maximální zástavbovou kapacitu trafostanice.

Pro podnikání v plochách 12, 13, 14 a 15 se předpokládá vybudování nových odběratelských stanic napojených z vedení procházejících předmětnými lokalitami, nebude tedy ani přívodními vedeními zasahovat jiné lokality. Umístění a počet těchto stanic není směrně určen, bude navrženo dle konkrétních požadavků investorů.

Návrhové lokality:

- 1,9.....plochy bydlení.....cca 80kW.....z rezervy/přezbrojení TS5
- 3,4,5,7,8.....plochy bydlení.....cca 90kW.....z rezervy/navýšení TS3
- 2.....plochy bydlení.....cca 80kW.....z nové TS-A
- 6.....plochy bydlení.....cca.15kW.....z rezervy/navýšení TS2
- 10.....plochy OV(rezerva).....cca 50kW.....z nové TS-A
- 12,13,14.....plochy smíšené výrobní...cca 300kW.....z nových odběratelských stanic
- 15.....plochy výroby a skladování...cca 150kW.....z nových odběratelských stanic
- 16.....plochy smíšené obytné...cca 75kW.....z rezervy/přezbrojení TS5
- 17.....plochy smíšené obytné...cca 45kW.....z rezervy/přezbrojení TS6
- 19.....plochy smíšené obytné...cca 20kW.....z rezervy/přezbrojení TS3

Ve výkonech transformačních stanic se ponechá rezerva pro případnou modernizaci a změnu vytápění domácností. Příkony pro podnikání jsou v návrhu pouze odhadnuty, skutečné požadavky na napojení budou upřesněny dle konkrétního využití území. Stávající rozvody nízkého napětí v obcích jsou provedeny převážně venkovním vedením. Současný stav NN rozvodů nevyžaduje zásadní rekonstrukci, bude jednat pouze o posílení zejména v místech napojení navrhované zástavby.

Zásobování plynem

Nebyla měněna koncepce, nové navržené lokality budou zásobovány zemním plynem ze stávající distribuční soustavy středotlakých plynovodů. v systému je dostatečná kapacitní rezerva pro jejich připojení.

Ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů

Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými a bezpečnostními pásmy. Ochranným pásmem se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinku případných havárií plynových zařízení. Umísťování staveb v bezpečnostním pásmu plynovodu je možné pouze s písemným souhlasem provozovatele zařízení. Umístěním navrženého rozvodného plynové zařízení v řešené oblasti nedochází k omezení využití navržených rozvojových ploch jeho ochrannými a bezpečnostními pásmy.

zařízení	průměr [mm]	ochranné pásmo [m]	Bezpečnostní pásmo [m]
STL plynovod v obci	Všechny průměry	1	Není stanoveno

Zásobování teplem

V obci bude vytápění i nadále řešeno přednostně na bázi spalování zemního plynu. Využívání dalších paliv je přípustné pouze jako doplňkové a v odloučených lokalitách, jejichž připojení na rozvod zemního plynu by bylo ekonomicky neúnosné (Pila).

Spoje

Řešeným územím prochází trasy sdělovacích vedení spojů, tato nejsou v kolizi s návrhovými lokalitami, nejsou tedy navrženy přeložky, stávající kabelové trasy budou respektovány dle zákona. Stávající zařízení spojů byla ponechána beze změny. Nebyl požadován v zadání ani ze strany ostatních organizací, návrh nových zařízení spojů.

Radioreléová trasa neprochází zastavěným ani návrhovým územím obce, neomezuje tedy navrženou výstavbu.

Nakládání s odpady

Zůstává zachována stávající koncepce zabezpečující třídění odpadu do oddělených nádob rozmístěných v obci.

Není přípustný vznik nových skládek odpadu.

f1.6 veřejně prospěšné stavby

V souladu se zadáním jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění

Jako veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění jsou vymezeny navržené stavby technické infrastruktury.

Jako veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění jsou vymezena opatření na ochranu krajiny a životního prostředí, které zahrnují navržené nefunkční prvky ÚSES, krajinnou zeleň (aleje podél silnice III/19527), úpravy krajiny a protierozní opatření).

Veřejně prospěšné stavby a prostranství s možností uplatnění předkupního práva nejsou vymezeny (nejsou navrhovány rozvojové plochy vyžadující toto vymezení).

f2) odůvodnění dle vyhlášky 500/2006 Sb v platném znění

f2.1) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Z hlediska širších vztahů v území je řešení územního plánu, především urbanistické koncepce,

dopravní a technické infrastruktury koordinováno se souběžně zpracovávaným územním plánem Trhanova. Je koordinována návaznost prvků ÚSES se sousedními katastry (zajištěno využitím Generelu ÚSES).

f2.2) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu

Územní plán byl zpracován v souladu se zadáním územního plánu schváleného usnesením č. 5/15 zastupitelstva obce Chodov ze dne: 13.11. 2013.

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a zlepšování hodnot jejího území, požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídlení struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

ÚP Chodov řeší celé správní území obce Chodov, které zahrnuje katastrální území Chodov u Domažlic.

a.1 Požadavky vyplývající ze schválené Politiky územního rozvoje ČR

Viz kapitola **b1)** Odůvodnění územního plánu.

a.2 Požadavky vyplývající ze schválených Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK)

ZÚR PK vydalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje 2.9.2008, usnesením č. 834/08. Nabyly účinnosti 17.10.2008. Vymezují rozvojová území, osy rozvoje a specifické oblasti. Respektovány jsou limity a požadavky na řešení vyplývající z dokumentace ZÚR PK. Blíže viz kapitola **b1)** Odůvodnění územního plánu.:

a.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (Úplná aktualizace ÚAP 2012)

Požadavky na koncepci řešení byly zohledněny v urbanistické koncepci a koncepci uspořádání krajiny. Nejsou navrženy zastavitelné plochy kolidující s chráněnými územími přírody a regulace využití území (podlažnost) zajišťuje zachování krajinného rázu i venkovského charakteru obce

a.4 Další požadavky, například požadavky obce nebo požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Jsou navržena opatření na ochranu zastavěného území obce před přívalovými srážkami. Vzhledem k vysokému podílu lesních ploch trvalých travních porostů v plochách ZPF je krajina stabilizovaná, minimálně ohrožená erozí.

1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

1.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Nebyly zvláštní požadavky. Obecně stanovené požadavky na priority vyplývající z veřejného zájmu dokumentace plní.

1.2 Požadavky vyplývající ze schválených Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

Územní plán plní požadavky vyplývající z dokumentace ZÚR PK, blíže viz kapitola **b1)** Odůvodnění územního plánu.

1.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (Úplná aktualizace ÚAP 2012)

- zajistit, aby plánovanou výstavbou při zvýšených průtocích nevznikaly v území bariéry zhoršující odtok vody z řešeného území – řešeno návrhem ochranného příkopu odlehčujícího vodoteč procházející zastavěným územím obce
- vymezovat nové plochy výroby a podnikatelských aktivit v území při minimálních negativních dopadech na životní prostředí a soudržnosti obyvatel území – plochy výroby jsou doplněny krajinnou zelení (aleje) a od ploch s obytnou funkcí odděleny ochrannou zelení - je nutné respektovat zásady ochrany urbanistických, architektonických a historických hodnot území, prostorové uspořádání krajiny a sídel, chránit historický půdorys sídel – řešeno regulačními podmínkami,
- prověřit vhodnost pozemků pro bydlení v RD z pohledu urbanistického (velikost a expozice parcel, umístění objektů bydlení atd.), hygieny bydlení a životního prostředí - převzata stávající parcelace s většími stavebními pozemky
- prověřit stávající lokality bydlení a navrhnout nové tak, aby byly dostupné, za co nejmenších investičních nákladů (na dopravní a technickou infrastrukturu) nové lokality navazují na stávající zastavěné území s minimálními nároky na novou dopravní a technickou infrastrukturu (pouze distribuční rozvody v lokalitách)
- stabilizovat plochu lomu na kámen pro případnou další možnost využít těžbu pro potřeby obce – plocha je ponechána jako plocha smíšená nezastavěného území
- ve spolupráci se sousedními obcemi prověřit možnosti běžkařských okruhů a stezek po Křemenném valu Českého lesa – možno využívat stávající a vymezené účelové komunikace bez nároku na vymezení specifických ploch
- jsou respektovány památkově chráněné objekty, blíže viz kapitola **f1.1)** Odůvodnění územního plánu, památkově chráněné objekty jsou vyznačeny v grafické příloze **b) koordinační výkres**.

1.4 Ostatní požadavky a záměry, požadavky obce, apod.

Požadavky byly v řešení zohledněny, koncepce byla provedena podle a upřesněna podle konkrétních požadavků obce a doplňujících požadavků pořizovatele.

2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

2.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Nejsou zvláštní požadavky.

2.2 Požadavky vyplývající ze schválených Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

Konkrétní požadavky ze ZÚR PK nevyplývají.

2.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (Úplná aktualizace ÚAP 2012)

Koncepce vodního hospodářství je zpracována v souladu s podklady KÚ Plzeňského kraje. (Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje)

2.4 Ostatní požadavky a záměry, požadavky obce, apod.

a) dopravní infrastruktura

Jsou respektována ochranná pásma dopravní infrastruktury.

b) technická infrastruktura

b1) zásobování vodou, kanalizace a čištění odpadních vod

Je zpracováno v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje

b2) zásobování elektrickou energií

Jsou respektována vedení VN a jejich ochranná pásma. koncepce je projednána se správcem sítě.

b3) zásobování plynem

Koncepce nebyla měněna.

b4) nakládání s odpady

Zůstává zachována stávající koncepce.

3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

3.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Jsou respektovány požadavky na ochranu přírodních a krajinných hodnot.

3.2 Požadavky vyplývající ze schválených Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

Je respektován nadregionální ÚSES v souladu s Generelem ÚSES na území CHKO Český les. Plochy biocenter jsou vymezeny mimo plochy lesní jako plochy přírodní. Navržené prvky ÚSES (nefunkční jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění.

3.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (Úplná aktualizace ÚAP 2012)

Jsou respektovány požadavky zadání, především z hlediska ochrany přírodních hodnot krajiny. Na území CHKO není navrhována nová výstavba mimo zastavěné území obce a ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území, prověřených již v předchozí územně plánovací dokumentaci. V pásmu vysoké ochrany a zvýšené ochrany nejsou vymezena zastavitelná území.

Jsou respektována zvláště chráněná území přírody, vše vyznačeno v grafické příloze **b) koordinační výkres**.

3.4 Ostatní požadavky a záměry, požadavky obce, apod.

Jsou respektovány registrované významné krajinné prvky:

- rybník Mejkosovec
- soustava rybníčků v lukách severně od Chodova
- porost keřových vrb podél cesty k Mlýnečku
- zeleň podél polní cesty ke hřbitovu v Klenčí
- údolní niva vodoteče severozápadně od Chodova
- bývalý lom severozápadně od Chodova
- mezerovitá zeleň podél cesty k Mlýnečku
- břehové porosty Čerchovky mezi Chodovem a Pecí
- soustava mezí na svahu pod Výhledy
- vlhké louky u Mlýnečku
- mokřady u rybníka Mlýneček

plochy pro bydlení jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území s co nejnižším záborem ZPF

- stávající vodoteče a cesty jsou doplněny krajinnou zelení

- vymezení prvků ÚSES je podle možností vedeno po hranicích pozemků a bez kolidování se zastavěným územím sídla a je zajištěna návaznost na prvky ÚSES vymezené na území sousedních obcí
- jsou navržena opatření ke zvýšení retenčních schopností krajiny a ochranu zastavěného území před přívalovými srážkami
- jsou stanoveny regulativy zajišťující, aby nová výstavba nenarušila krajinný ráz

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

V řešeném území se nevyskytují žádné plochy nebo koridory územních rezerv vymezených v ZÚR PK nebo vyplývající z územně analytických podkladů.

Vymezena byla plocha územní rezervy pro dopravní infrastrukturu (koridor obchvatu silnice III/19526-lokalita 11) občanské vybavení obce (lokalita 10)

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

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření s možností vyvlastnění bylo provedeno po dohodě s obcí a dále byla vymezena opatření na ochranu krajiny a krajinného rázu včetně nefunkčních prvků ÚSES.

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

Nebylo požadováno.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Nebylo požadováno.

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

Dokumentace byla zpracována v souladu s platnými právními předpisy (stavební zákon a jeho prováděcí předpisy v platném znění) a počty výtisků a jejich provedení včetně digitálních dat je v souladu s požadavky zadání.

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

Podle zadání nebylo požadováno posouzení vlivů na životní prostředí (Stanovisko Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí zn. ŽP/5073/13, ze dne: 10.6. 2013).

ÚP Chodov nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost

evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti soustavy „NATURA 2000“ (Stanovisko Správy CHKO Český les, ze dne: 6.6. 2013)

Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona zrušení části územního plánu (výběr varianty řešení)

Nebylo požadováno zpracování variantního řešení. Koncepce rozvoje území byla prověřena v předcházející územně plánovací dokumentaci a zadání pro územní plán stanovilo jednoznačné pokyny pro jeho zpracování.

Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona

Nebylo požadováno zpracování nového návrhu územního plánu.

Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona (úprava podle námitek, vrácení k přepracování a novému projednání)

Nebylo postupováno podle tohoto předpisu.

Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle 55 odst. 3 stavebního zákona (Pořízení změny nebo nového ÚP při zrušení nebo zrušení jeho části)

Nebylo postupováno podle § 55 odst. 3 stavebního zákona.

f2.3) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Řešena je přeložka silnice III/19526 severozápadně od zastavěného území Chodova a Trhanova. Tento obchvat je na stávající trasu silnice III/19526 napojen v Chodově proti areálu dřevozpracujícího závodu, který je hlavním cílem nákladní dopravy. Podíl tranzitní dopravy je minimální. Obchvat tak zajišťuje výrazné zklidnění v Trhanově i v obytném území v Chodově. Trasa obchvatu je koordinována na území obou obcí v jejich územních plánech.

f2.4) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) v územním plánu

Úvod

Územní plán Chodov – Vyhodnocení důsledků záboru ZPF je zpracován podle zák. č.334/1992 Sb. O ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona č.10/1998 Sb a zákona č.98/1999 Sb., prováděcí vyhlášky č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu a společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011.

Stanovení kvality zemědělské půdy určenou BPEJ a zařazení těchto kódů do tříd ochrany zemědělské půdy je zpracováno podle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany 48/2011 Sb. ze dne 22.2.2011.

Územní plán Chodov – Vyhodnocení důsledků záboru ZPF (grafická část) je zakreslen do situace v měřítku 1 : 5 000. Grafická část mimo jiné obsahuje, hranice lokalit navržených k záboru s uvedením čísla lokality, hranice katastrálních území, hranice zastavěného území, zakreslení ploch provedených investic do půdy (odvodnění, závlahy...) hranice BPEJ, třídy ochrany jednotlivých půd...

Kvalita ZPF a zemědělská výroba

Hodnocení kvality zemědělské půdy vychází z klasifikační soustavy BPEJ, která zároveň charakterizuje klimatický region, šterkovitost a hloubku půdního profilu. Zemědělská živočišná výroba v oblasti je vhodná především pro chov skotu a prasat. Rostlinná výroba v oblasti je zaměřena na tradiční plodiny např. obilí, kukuřice, řepka, řepa.....

Z hlediska požadavků nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy lze konstatovat, že :

14,8296 ha záborových ploch patří do třídy III. Do III. třídy jsou sloučeny půdy v jednotlivých

klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro event. výstavbu.

2,4254 ha záborových ploch patří do třídy V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen „BPEJ“), které představují zejména půdy s nízkou produkční schopností včetně půd, mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, šterkovitých až kamenitých a erozně nejvíc ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Podrobnější informace o požadavcích nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy viz. Tabulka číslo 1 „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na

zemědělský půdní fond“, která je nedílnou součástí textové části.

Charakteristika klimatického regionu :

Záborové plochy patří do klimatického regionu mírně teplého, vlhkého, který se označuje kódem 7 (Symbol MT 4)

Suma teplot nad + 10 °C	2200 - 2400
Průměrná roční teplota	6 – 7 °C
Průměrný roční úhrn srážek	650 – 750 mm
Pravděpodobnost suchých vegetační období	5 - 15

Základní charakteristika hlavních půdních jednotek :

Záborové plochy se rozprostírají především na ploše těchto hlavních půdních jednotek :

HPJ 29 – hnědé půdy a hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na permokarbonských horninách a pískovcích; lehčí až středně těžké; většinou s dobrými vláhovými poměry.

HPJ 37 – mělké hnědé půdy na všech horninách; lehké, v ornici většinou středně šterkovité až kamenité, v hloubce 0,3 m silně kamenité až pevná hornina; relativně výsušné půdy.

HPJ 47 – oglejené půdy na svahových hlínách; středně těžké až středně skeletovité nebo slabě kamenité; náchylné k dočasnému zamokření.

HPJ 50 – hnědé půdy oglejené a oglejené půdy na různých horninách (hlavně žulách a rulách), zpravidla středně těžké, slabě až středně šterkovité až kamenité; dočasně zamokřené.

HPJ 67 – glejové půdy mělkých údolí a rovinných celků při vodních tocích; středně těžké až velmi těžké; zamokřené, po odvodnění vhodné převážně pro louky.

HPJ 75 – různé hydromorfní a semihydromorfní půdy v hlubších údolích, v mapově nevymezeném střídání; většinou středně těžké, slabě až středně šterkovité; s různými vláhovými poměry, ale vždy se zamokřenými místy – vhodné jen pro louky.

Odtokové a hydrogeologické poměry

Na přehledné situaci Územní plán Chodov – Vyhodnocení důsledků záboru ZPF (grafická část) je graficky znázorněno odvodnění (investice do půdy) v zájmovém území. Podle předložených podkladů celkově odtokové a hydrogeologické poměry novou výstavbou podle předloženého návrhu narušeny nebudou.

Závěrečné posouzení předpokládaného návrhu ZPF

Plánovaným územním rozvojem dle ÚP Chodov dochází ve vybraných lokalitách s novým funkčním využitím k celkovému záboru 17,2550 ha zemědělské půdy. Záborové plochy se nalézají na území jednoho katastru (k.ú. Chodov). Vhodně upraveným urbanistickým návrhem nedochází k závažnému narušení organizace zemědělského půdního fondu v oblasti.

Podle údajů poskytnutých Katastrálním úřadem se jedná o zábor 17,2550 ha zemědělské půdy a to v kultuře :

orná půda	2,7572 ha
chmelnice	0,0000 ha
vinice	0,0000 ha
zahrady	0,0000 ha
ovocné sady	0,0000 ha
trvalé travní porosty	14,4978 ha
zábor ZPF celkem	17,2550 ha

Požadavky nových funkčních souborů na plochy dle druhu pozemku a požadavky nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy jsou podrobně vyjádřeny v tabulkové části (Tabulka 1), která je nedílnou součástí této plánovací dokumentace.

Zdůvodnění záboru podle nových funkčních souborů

ÚP Chodov předpokládá pro další období rozvoj především v oblasti bydlení, smíšeného území, občanského vybavení, výroby, vodních ploch a zeleně. Tato výstavba si vzhledem ke specifickým podmínkám vyžádá zábor orné půdy a trvalých travních porostů, přestože byly vybrány plochy s přímou návazností na stávající zástavbu.

Soupis lokalit

k.ú.Chodov

Rozvojové plochy

1,2,3,4,5,6,7,8,9	Plochy bydlení
10	Plochy občanského vybavení (Rezerva)
11	Plochy dopravní infrastruktury (Rezerva)
12,13,14	Plochy smíšené výrobní
15	Plochy výroby a skladování
16,17	Plochy smíšené obytné
18	Plochy smíšené nezastavitelného území
19	Plochy bydlení
20, 21	Plochy smíšené nezastavitelného území
22	Plochy ochranné zeleně
23	Plochy vodní a hospodářské

Poznámka

Při projednávání tohoto řešení byly brány v úvahu především tyto skutečnosti :

- rozvojové plochy navrhovat především v územích s vybudovanou dopravní infrastrukturou , v návaznosti na stávající zástavbu a v těch územích , kde by bylo vybudování této infrastruktury nejméně nákladné.
- upřednostňovat rozvoj v prolukách a v zastavěném území

- urbanistickým řešením zcelit jednotlivé části města využitím ploch ZPF, které nevhodně zasahují do organismu obce
- minimálně zasahovat do ZPF, především do I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy
- maximálně využít stávající areály, stávající manipulační plochy

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) v územním plánu

Úvod

Územní plán Chodov – Vyhodnocení předpokládaných důsledků na pozemky PUPFL je zpracováno podle platných předpisů zák.č.289/1995 Sb.o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (Lesní zákon).

Lesní zákon stanoví předpoklady pro zachování lesa jako národního bohatství tvořící nenahraditelnou složku životního prostředí. Stanovuje předpoklady pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm. Zákon dále stanoví, že veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa musí být účelně obhospodařovány. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno. Každý majitel lesa si musí počínat tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů. Vlastník je povinen usilovat při hospodaření v lese o to, aby byly zachovány a rovnoměrně plněny i ostatní funkce lesa, aby byl zachován a chráněn genofond lesních dřevin. Předpokladem trvale udržitelného hospodaření v lese jsou lesní hospodářské plány (LHP)zpracováváné na období 10 let.

Zájmové plochy se nalézají na území jednoho katastru (k.ú.Chodov).

Závěrečné posouzení předpokládaného návrhu PUPFL

Vhodně upraveným urbanistickým návrhem nedochází k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Zábor PUPFL celkem : 0 , 0000 ha

Závěrečná rekapitulace vyhodnocení záborových ploch

Požadavky na zábor ZPF celkem	17,2550 ha
Požadavky na zábor PUPFL celkem	0,0000 ha
Požadavky na zábor vodních ploch celkem	0,0000 ha
Požadavky na zábor ostatních ploch celkem	0, 888 ha

Tabulková část

Tabulka 1–Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

g) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Při návrhu koncepce řešení územního plánu byly respektovány plochy vymezené v předcházejícím územním plánu a jeho změnách. Značná část těchto rozvojových ploch byla v průběhu platnosti územního plánu již vyčerpána. V obci jsou tak vymezeny pro rozvoj obytné funkce plochy navazující na zastavěné území a lokality v prolukách zastavěného území. Vymezené plochy s možností bydlení vyhovují pro výstavbu cca 55 rodinných domů. Tomu odpovídá při 30% podílu dvou bytů v rodinných domech počet 72 bytů. Pro výpočet potřeby bytů a řešení nechtěného soužití byla předpokládána obložnost bytu 2,7 obyvatel na byt (minimální snížení ze stávající hodnoty 2.81 obyvatel na byt).

Odůvodnění potřeby výstavby bytů

obec	počet obyvatel stav	počet obyvatel návrh	potřeba bytů pro nárůst počtu obyvatel	počet bytů pro řešení nechtěného soužití	celkem potřeba	rezerva
Chodov	757	850	36	30	66	6

Pro rozvoj výroby jsou vymezeny pouze plochy na severním okraji zastavěného území přímo navazující na stávající výrobní plochy (je tak vytvořen potenciál pro možný rozvoj stávajících areálů).

Při návrhu nových ploch byl jejich rozsah volen v rozsahu zohledňující susedství s Trhanovem. Obě obce tvoří propojený sídelní útvar atraktivní pro bydlení a novou výstavbu. V susedním Trhanově je rozvoj bydlení limitován přírodními faktory, zájem o bydlení se tak zčásti uspokojuje v obci Chodov.

Územní rezerva je ponechána pro nespécifikovanou občanskou vybavenost (možná výstavba bydlení pro seniory).

h) rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí (viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.)

V rámci veřejného projednání Návrhu územního plánu (ÚP) Chodov, konaného dne 27.8. 2014 byly uplatněny námitky proti návrhu ÚP Chodov vlastníky pozemků a staveb dotčených návrhem řešení. Námitky i připomínky byly uplatněny do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek.

Námitky nejsou s ohledem na jejich obsažnost uvedeny v celém rozsahu.

N1 – námitka uplatněná dne 27.8. 2014

Podatel: Hana Královcová, Postřekov 211, 345 35 Postřekov

Majitelka pozemkových parcel č. 200 a 201/1 v k.ú. Chodov vznáší námitku proti zařazení pozemkových parcel do ploch zemědělských dle §14, odstavce 1 vyhlášky č.501/2006 Sb.. Současně zařazení pozemků neodpovídá svým účelem využití záměrům vlastníka pozemků.

Odůvodnění námitky:

Parcely jsou v současnosti využívány jako pastviny Výrobní společnosti Čerchov a.s. Záměrem je umožnit mému synovi rozšíření zemědělské činnosti výstavbou skupiny objektů, které budou sloužit jak ke komerčním účelům v oblasti zemědělství, tak i poskytovat obytnou funkci.

Záměrem syna je na pozemku parcelní č. 201/1 vystavět víceúčelovou budovu, která bude využívána jako stáj s volným ustájením hospodářských zvířat, přístřešek ke skladování objemného i jadrného krmiva a prostor pro garážování zemědělské techniky. Zbývající část bude sloužit jako pastviny. Na pozemku parcelní č. 200 je plánována výstavba obytné budovy – jednopatrový dům s garáží.

Cílem projektu je vytvoření podmínek propojujících rodinný život s hospodářským využitím pozemků k extenzivnímu chovu hospodářských zvířat, který nijak nenarušuje rurální (venkovský) ráz obce Chodov.

Pro uskutečnění záměru požadují zařazení uvedených parcel do ploch s rozdílným způsobem využití – plochy smíšené obytné podle §8, odst.1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pozemkové parcely č. 200 a 201/1 v k.ú. Chodov se v návrhu ÚP Chodov nacházejí mimo vymezené zastavěné i zastavitelné území obce. Jedná se o stávající plochy zemědělské (trvalý travní porost). Na řešeném místě nyní Zemědělská společnost Čerchov volně skladuje píci (stoh sena).

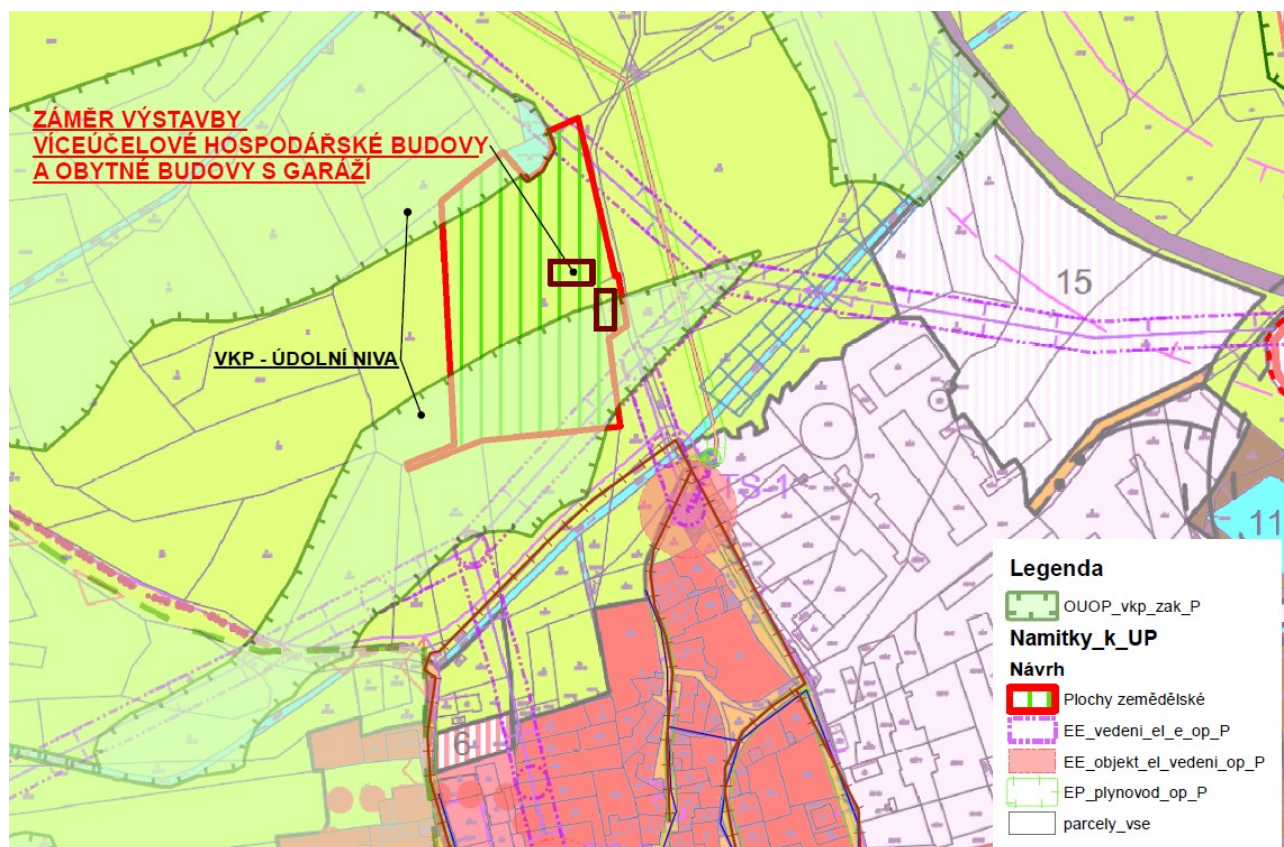
Uvažovaný záměr výstavby víceúčelové budovy s využitím jako stáj s volným ustájením hospodářských zvířat, přístřešek ke skladování objemného i jadrného krmiva, prostor pro garážování zemědělské techniky a výstavby obytné budovy – jednopatrový dům s garáží se nachází asi 100m od stávající hranice zastavěného území obce a ve stejné vzdálenosti od hranice zemědělského areálu Zemědělská společnosti Čerchov.

Lokalita je oddělena stávající vodotečí s pásem ochranné zeleně v rozsahu nivy potoka. Jižní část pozemků je asi z poloviny dotčena údolní novou, která byla jako významný krajinný prvek (VKP) vymezena GIS analýzou a odsouhlasena MěÚ Domažlice, Odborem životního prostředí a Odborem výstavby a územního plánování, aktualizováno 27.5. 2014. Údolní niva je chráněný významný krajinný prvek ze zákona.

Přes řešené pozemky vede stávající elektrická síť s vymezeným OP tohoto vedení. Pozemek je přístupný pouze po účelové cestě, bez napojení na inženýrské sítě.

Závěr: Tyto plochy požadujeme zachovat v plochách zemědělských (TTP), bez vymezení nové rozvojové plochy „smíšené výrobní – zemědělství“ umožňující umístění záměru.

Obec nebude vymezovat nové samostatné plochy ve volné krajině, což bylo obsahem schváleného zadání ÚP Chodov a současně i zakotveno v platných Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje (Aktualizace č.1 ZÚR PK).



i) vyhodnocení připomínek (§ 172 odst. 4 správního řádu)

P1 – připomínka uplatněná dne 1.9. 2014

Podatel: Robin Kaňjak, Nový Dvůr 40, 346 01 Horšovský Týn

Vlastníkem pozemkové parcely č. 760 v k.ú. Chodov je Martin Škarda, Jindřichova 157, 344 01 Domažlice.

Tato parcela byla nově navržena do ploch smíšených obytných (lokalita č.19) a s přihlédnutím k tomu pan Kaňjak, jako budoucí vlastník části parcely, žádá o změnu do ploch bydlení (čistě) a to i u sousedících parcel č. 762/2, 739/1 a 739/42. Parcela č. 762/2 je ve vlastnictví ČR - Státního pozemkového úřadu a bude přes ni realizován vjezd na parcelu č. 760. U parcely č. 762/2 by bylo postačující vložení pouze té části, jenž končí s hranicí pozemku parcely č. 760.

Ostatní parcely 739/1 a 739/42 jsou již v soukromém vlastnictví budoucích nabyvatelů dvou částí pozemkové parcely č. 760.

Vlastníkem pozemkové parcely č. 739/1 je ½ Robin Kaňjak, Nový Dvůr 40, Mířkov a ½ Batková

Iveta, Chodov 213.

Vlastníkem pozemkové parcely č. 739/42 je SJM Beber Emil a Beberová Věra, Chodov 207.

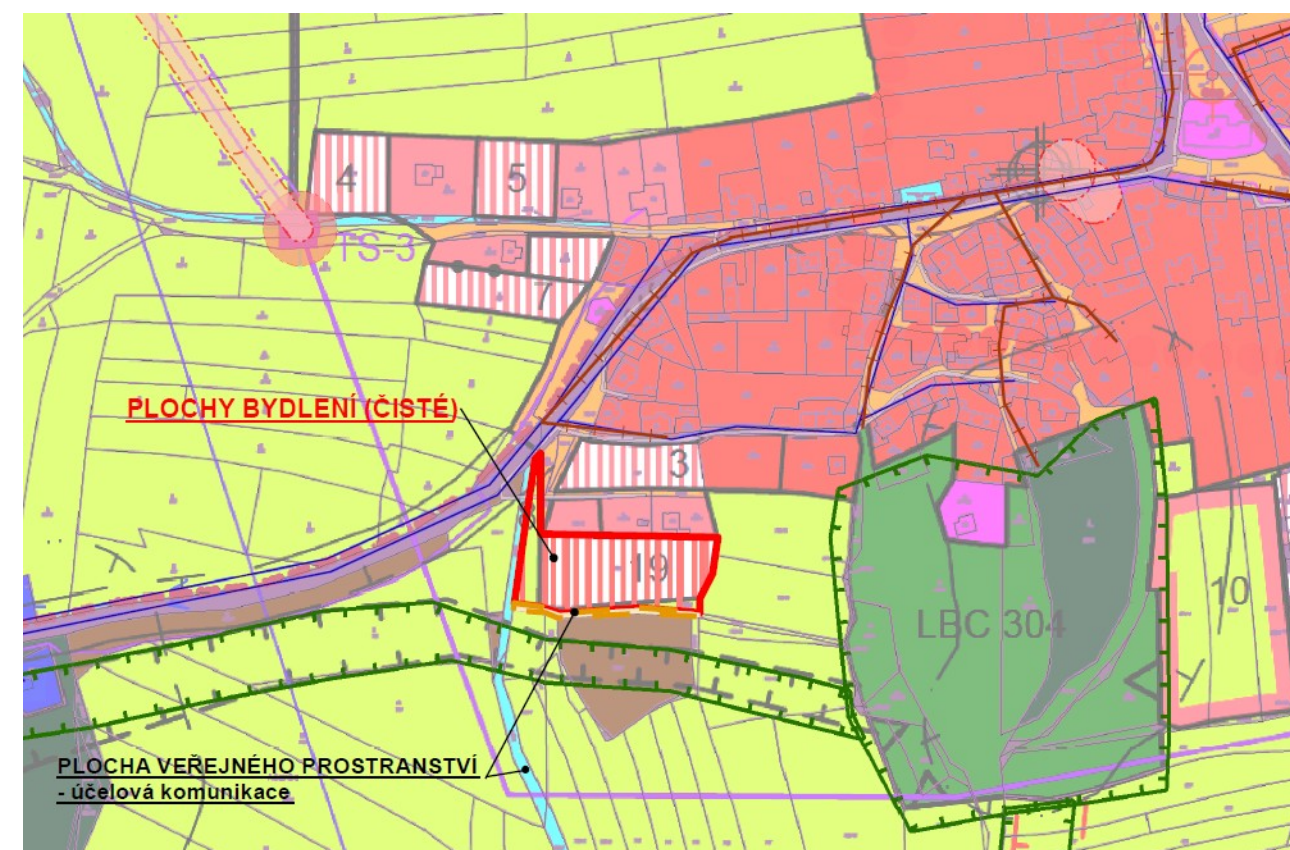
Pozemková parcela č. 739/2 bude zachována v územním plánu jako ostatní komunikace.

Vyhodnocení připomínky: **připomínce se vyhovuje**

Odůvodnění:

Pozemkové parcely č. 760, 739/1, 739/42 a část 762/2 v k.ú. Chodov budou zařazeny do ploch bydlení (čistě), kde bude po umístění potřebné dopravní a technické infrastruktury umožněna výstavba rodinných domů. Rozvojová plocha č. 19 na řešených pozemkových parcelách navazuje ze severní strany na stávající plochy bydlení.

Pozemková parcela č. 739/2 bude územním plánu vyznačena jako plocha veřejného prostranství - ostatní komunikace. Současně bude upravena i stávající plocha veřejného prostranství - komunikace na pozemkové parcele č. 1661/4, 1661/2 a dalších (nyní chybně v barvě modré - jako plocha vodní).



2. Grafická část odůvodnění

- | | |
|--|------------|
| a) výkres širších vztahů | 1 : 50 000 |
| b) koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |

C. POUČENÍ

Proti územnímu plánu Chodov, vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

D. ÚČINOST

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....
Martina Vaňková
místostarostka obce

.....
Jan Ettl
starosta obce