

Obec Újezdec
Újezdec č.p.49
277 45 Úžice u Kralup n.Vlt.

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU **ÚJEZDEC**

Červenec 2008

Starosta obce a pověřený zastupitel : Stanislav Kříž

Projednáno a schváleno v zastupitelstvu obce dne 2008

ZÁDÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU - ÚJEZDEC

Obsah :

I. Základní údaje

- A) Důvody pro pořízení územního plánu a stanovení hlavních cílů rozvoje území ... 3
- B) Rozsah území, řešeného územním plánem (katastrální území) 4

II. Požadavky na zpracování Územního plánu - Újezdec

- a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů 5
- b) Požadavky na řešení, vyplývající z územně analytických podkladů 6
- c) Požadavky na rozvoj území obce 7
- d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny) 9
- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury 13
- f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území 15
- g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace .. 15
- h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy) 15
- i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území 16
- j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose 18
- k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií 19
- l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem 19
- m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast¹ 19
- n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant 19
- o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení 19

¹ Bude doplněno po projednání zadání územního plánu.

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A) Důvody pro pořízení územního plánu a stanovení hlavních cílů rozvoje území

Obec Újezdec nemá do dnešního dne platný územní plán. V rozsahu ÚPD byla v roce 1988 zpracována komplexní Urbanistická studie obce Újezdec, která však nebyla nikdy veřejně projednána a dopracována do úrovně návrhu územního plánu.

Zpracovaný územně plánovací podklad - Urbanistická studie obce Újezdec stanovila priority, důležité pro rozvoj obce a umožnila zařazení obce do maximálního počtu dotačních programů (MMR ČR, MŽP ČR a MZ ČR). Obsahem svého řešení odpovídala požadavkům kladeným na obsah územně plánovacího podkladu, resp. konceptu řešení územního plánu obce (viz v té době platná příloha č.3 vyhl. 84/1976 Sb.).

Vzhledem k tomu, že zpracovaná urbanistická studie obce nenahrazuje platnou územně plánovací dokumentaci – územní plán obce nebo regulační plán a tudíž neumožňuje jednotlivým orgánům a institucím, samosprávě a státní správě řídit a usměrňovat rozvoj správního území obce Újezdec s cílem zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot řešeného území, projednala a schválila samospráva obce pořízení územního plánu, jehož návrh bude zpracován na základě schváleného zadání ÚP.

Hlavním cílem pořizovaného územního plánu je řešení návrhu funkčního využití území, umožňujícího koordinaci výstavby a činností, ovlivňujících rozvoj území s cílem zabezpečení trvalého souladu všech jeho přírodních, civilizačních a kulturních hodnot.

Obec Újezdec zahájila proces pořízení územního plánu na základě rozhodnutí zastupitelstva obce v souladu s § 6 odst. 2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) splněním kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti² a zároveň zajistila u vybraného projektanta zpracování doplňujících průzkumů v úrovni odpovídající územně analytickým podkladům obce, které představují ve smyslu § 11 vyhlášky č.500/2006 Sb. podklad pro zpracování návrhu zadání ÚP Újezdec.

Obec Újezdec pořizuje v souladu s ustanovením § 6 odst.1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) územní plán, pro který zpracovala dle § 47 odst.1 stavebního zákona a § 11 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) toto zadání.

Předkládaný návrh zadání ÚP Újezdec je určen k veřejnému projednání ve smyslu § 47 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a je zpracován v souladu s ustanovením § 11 a přílohou č.6 vyhlášky č.500/2006 Sb.,o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Schvalujícím orgánem ve smyslu § zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů je zastupitelstvo obce Újezdec

Obec Újezdec jako pořizovatel zadala dle zákona č.199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, zpracování Územního plánu Újezdec vybrané projektantce, ing.arch.Ivetě Merunkové (autorizované architektce ČKA č.02738), se kterou uzavřela smlouvu o dílo.

² Městský úřad v Kralupech n.Vlt., odbor územního rozvoje (dále jen úřad územního plánování), souhlasil s postupem pořízení ÚP Újezdec, tj. pořízením územního plánu v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů splněním kvalifikačních požadavků uvedených v § 6 odst. 2 stavebního zákona, zpracováním zadání územního plánu dle § 47 odst.1 stavebního zákona a § 11 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti (dále vyhláška).

Z důvodů velké časové prodlevy mezi odevzdáním US Újezdec a v souvislosti s platností nového stavebního zákona byly jako podklad projednávaného návrhu zadání využity kromě výše zmiňované urbanistické studie zpracované ing.arch. Merunkovou územně analytické podklady obce včetně doplňujících průzkumů a rozborů správního území obce Újezdec.

Cílem územního plánu Újezdec je podle požadavků pořizovatele prověřit a navrhnout optimální způsob splnění následujících požadavků na zpracování návrhu územního plánu.

Návrhový horizont pro prognostické bilance (demografické, urbanistické a dopravní atd.), rozvojové předpoklady a navrhovaná regulace funkčního využití a prostorového uspořádání území budou stanoveny k roku 2020.

B) Rozsah území, řešeného územním plánem (katastrální území) :

Území řešené Územním plánem Újezdec tvoří správní území obce Újezdec o rozloze 237 ha, které je zároveň katastrálním územím stejného názvu (k.ú. Újezdec).

II. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU - ÚJEZDEC

- a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Politika územního rozvoje ČR

Územní plán bude respektovat požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, pro kterou jsou rozvojové oblasti a rozvojové osy vymezeny hranicemi správních obvodů obcí s rozšířenou působností (Kralupy nad Vltavou). Řešené území leží v rozvojové oblasti OB1 Praha mimo rozvojové osy, které jsou tvořeny významnými dopravními tahy.

Správní území Újezdce rovněž nezasahuje do vymezených specifických oblastí.

Územní plán VÚC Pražský region

Návrh územního plánu bude respektovat základní urbanistickou koncepci a závaznou část Územního plánu VÚC Pražský region, schváleného Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18.12.2006 včetně prvků nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability (biokoridor RBK 1130) a všechny limity využití území vyplývající z platné územně plánovací dokumentace (bezpečnostní a ochranná pásma stávajících nadřazených sítí produktovod Unipetrol, ropovod Čepro a VTL plynovod) .

Jedná se především o respektování navržených ploch, určených pro umístění veřejně prospěšné stavby - koridoru E37 pro stavbu plynovodních soustav, zasahujících do jihozápadní části řešeného území.

Při řešení návrhu Územního plánu Újezdce bude přihlédnuto ke skutečnosti, že obec leží v oblasti s nejsilnější koncentrací obyvatelstva v České republice, ve které jsou soustředěny kulturní a ekonomické aktivity převážně mezinárodního významu. Dobrá dopravní dostupnost Hl.m.Prahy z dálničního napojení na D8 vytváří předpoklady pro výrazný nárůst počtu trvale bydlících obyvatel oproti demografickým předpokladům přirozeného vývoje.

Územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady v rozsahu územního plánu zpracované pro správní území obce nebyly doposud pořízeny (v roce 1998 byla zpracována urbanistická studie území, která však nebyla projednána).

Specifické požadavky na řešení územního plánu Újezdec ve vztahu k sousedním sídlům vyplývají z vazby na okolní území na základě pořízené územně plánovací dokumentace sousedních obcí (UPO Hostín u Vojkovic červenec 2001, UPO Chlumín únor 2002) a plánovaného rozšíření dobývacího prostoru a těžby na výhradních ložiscích štěrkopísku Hostín (č. 3003100) a Hostín 2 (č. 3003101).

Z hlediska širších územních vztahů bude řešení územního plánu respektovat :

- opatření vyplývající z provozu těžby štěrkopísku včetně následných rekultivačních opatření;
- ochranná pásma nadřazené technické infrastruktury a zařízení Ministerstva vnitra;
- kontinuitu průchodu systému ekologické stability územím sousedních obcí.

Ostatní požadavky vyplývající z programu rozvoje obce a okresu správní území obce Újezdec neovlivní.

Územní plán Újezdec dále zohlední, případně zapracuje úkoly pro řešení územního plánu vyplývající z existujících schválených koncepcí a strategií z oblasti ochrany a tvorby životního prostředí, technické infrastruktury a dalších.

b) Požadavky na řešení, vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)

Řešení územního plánu Újezdce bude vycházet z analýzy všech sledovaných jevů a z rozboru udržitelného rozvoje území, obsaženého v územně analytických podkladech (Ing.arch.Iveta Merunková, červen 2008) .

Navrhované urbanistické řešení bude :

- rozvíjet tzv. silné stránky území (pozitiva) :

- oblast s kvalitním životním prostředím, kulturním zázemím - sídlo se zachovalou urbanistickou strukturou
- rozvojová oblast s postupným nárůstem spádovosti na Prahu s ohledem na zkvalitňující se dopravní infrastrukturu (dálnice D8)
- pokračující příliv obyvatel, nárůst počtu obyvatel (mladých rodin) a celkový přírůstek obyvatel, využívající
 - disponibilní plochy pro bydlení různých forem
 - dobré napojení území na silniční síť,
 - dobrý stav zásobování území el.energií s možností obnovitelných zdrojů energie
 - vybudovaný systém odpadového hospodářství, včetně separace komunálního odpadu

- využívat potenciál obce s cílem:

- stabilizovat a zvýšit počet obyvatel nabídkou kvalitního bydlení a pracovních příležitostí;
- umožnit integraci občanského vybavení (zejména zařízení služeb) do ploch bydlení a ploch smíšených obytných;
- navrhnout stabilizaci lokalit s ochranou přírody bez omezení dalšího udržitelného rozvoje území sídla;
- v následné rekultivaci území po těžbě zvýšit podíl zeleně v území (návrh ploch na zalesnění);
- využít příležitost pro rozvoj služeb pro rekreační potenciál lokality;
- využít atraktivit v okolí pro zvýšení cestovního ruchu i v okrajových částech, rozšiřovat nabídku ubytování;
- využít možnosti revitalizace veřejných prostranství;
- využít trasy cest v krajině jako rekreační pěší trasy a cyklotrasy v rámci regionu;
- stanovit maximální hranici negativního vlivu výrobního areálu (i z pohledu exponované polohy);
- využít možnosti ekologické výroby energie.

- snižovat riziko :

- zvýšeného nárůstu počtu poproduktivního obyvatelstva kladoucího do budoucna nároky na kapacity sociálních zařízení a postupné vyhledávání sídla;
- tlaku na vytváření monofunkčních lokalit bydlení v pohledově exponovaných polohách narušujících hodnoty území;
- postupného snižování kvality urbanistické struktury a architektonické kvality jako jedné z hlavních atraktivit rekreačního využití;
- snížené funkčnosti veřejného dopravního systému v krajině (cyklotrasy a rekreační pěší trasy).

- redukovat slabé stránky území (negativa) cestou :

- vytváření předpokladů pro dosažení vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území v koordinaci s ochranou přírody a krajiny (vymezený EVL x stavební rozvoj);
- tvorby vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území v koordinaci s ochranou a těžbou nerostného bohatství (štěrkopísku) x kvalita bydlení, krajina;
- úpravy (realizace přeložky) silnice III.třídy a místních komunikací řešícího bezkolizní průchod komunikací zastavěným územím;

- potlačení úbytku obyvatelstva a vytváření podmínek pro omlazení prostoru sídla a zlepšení vzdělanostní struktury obyvatel;
- prosazování optimistické varianty rozvoje sídla a postupného zastavení trendu stárnutí obyvatel (nepříznivá věková struktura);
- návrh polyfunkčního využití zastavitelného území umožňujícího podnikání na vlastních pozemcích v rámci zastavitelného území
- vytváření podmínek pro rozvoj základního občanské vybavení (obchod, stravování, ubytování...);
- vymezení plochy pro rozvoj sportovních aktivit obyvatel (např. víceúčelové hřiště);
- návrhem zlepšení narušené prostupnosti území a doplněním chybějících pěších cest, cyklotras a ostatních dopravních propojení;
- revitalizace veřejných prostranství a v návaznosti na ní doplněním rozvojových ploch pro obslužnou sféru;
- doplněním chybějících prvků technické infrastruktury;
- navržení odvádění odpadních vod;
- minimalizací negativních vlivů výrobních areálů;
- řešením nedostatečného členění zemědělské půdy;
- vymezením chybějících prvků ÚSES a to nejen v lesní krajině, tak aby mohly plnit více funkcí (krajinotvorné, ekologické, protierozní);
- vymezením nových přírodních prvků v přírodě a v krajině určených k legislativní ochraně.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Pro další vývoj řešeného území je důležitá prognóza vývoje počtu trvale bydlícího obyvatelstva a ostatních uživatelů území, která je závislá na kapacitě bytového fondu, kvalitě obytného prostředí a poskytovaných službách, a vychází z rozvojových předpokladů obce a stávajících limitů jejího rozvoje.

Podle posledního sčítání obyvatel v roce 2001 má obec 98 trvale bydlících obyvatel³. Dle dlouhodobých statistických údajů lze předpokládat přirozený mírný nárůst obyvatel.

Demografická prognóza

Rozsah možného budoucího rozvoje obce byl odvozen z retrospektivy demografického vývoje obce kralupského regionu. Bilance vycházela z předpokládané realizace pouze nízkopodlažní obytné zástavby rodinných domů.

Z vyhodnocení retrospektivního vývoje bytové výstavby o rozboru demografických a sociálně ekonomických charakteristik obce, předpokládáme následující vývoj obyvatel a výstavby rodinných domů :

Předpoklady vývoje počtu obyvatel a domů

ÚJEZDEC	1980	1991	1998	2001	2007	návrh	rezerva
trvale bydlících obyvatel (TOB)	107	103	91	98	97	122	160
celkový počet domů (RD)	41	48	49		49	59	74
procento trvale obydlených RD	85%	83%	80%		84%	90%	94%
obložnost ⁴ (TOB/TORD)	3,06	2,58	2,33		2,31	2,30	2,28
nová výstavba RD (nabídka)			5	2	12	18	
úbytek trvale obydlených RD			-4	- 2	-2	- 3	
čistý přírůstek rodinných domů			1	0	10	16	

Demografická prognóza počítá s úbytkem počtu obyvatel na 1 byt (vyplývá to z věkové skladby) a dále snížení hustoty obyvatel v obytném území. Je uvažováno s odpadem bytů maximálně 3% ročně a postupným zvyšováním počtu obydlených domů.

³ V roce 2006 žilo v obci trvale 97 obyvatel.

⁴ Trvale bydlících obyvatel/trvale obydlený rodinný dům

Za odpovídající (z hlediska předpokladu demografického vývoje do budoucna) bychom považovali výstavbu 18 – 20 rodinných domů v dlouhodobém výhledu s tím, že úbytek trvale obydlených rodinných domů už nebude tak silný jako v minulých desetiletích a naopak, že bude mírně klesat průměrný počet obyvatel na byt.

Při realizaci bytové výstavby odpovídající stávajícímu demografickému vývoji, by počet obyvatel vzrůstal asi o 0,03 % ročně (přirozený vývoj). V návrhu územního plánu bude projektant z hlediska rozvojových bilancí vycházet z předpokladu více než dvojnásobného zájmu o bydlení v obci a z toho plynoucího počtu navrhovaných pozemků pro výstavbu rodinných domů. Je proto nutné počítat se znatelným nárůstem počtu obyvatel (v případě realizace výše uvedeného počtu rodinných domů by bylo možné počítat s růstem o 0,85 % ročně). Samozřejmě pokud by výstavba bytů v budoucnu byla nižší, zhruba v počtu méně než 10 nově postavených bytů bude počet obyvatel i nadále klesat.

Předpokládaný nárůst počtu obyvatel obce bude realistický za předpokladu, že v Újezdci dojde k mírnému zvýšení počtu pracovních příležitostí v místě (ve sféře drobné výroby, řemesel a služeb) a budou zde stavět mladší stavebníci v produktivním věku. Nepředpokládá se, že by mohl budoucí počet pracovních příležitostí růst několikanásobně. Mohly by vzniknout nové ekonomické aktivity, nepřiliš plošně náročné. Umístění lze předpokládat ve smíšených zónách bydlení a drobného podnikání a nalezením odpovídajícího využití zemědělského areálu.

Do roku 2020 pravděpodobně dojde k nárůstu vyjížděky za prací, především do Prahy a nedalekých měst - Kralup nad Vltavou, Neratovic, Mělníka a Kladna, za předpokladu výstavby nových bytů v místě.

Je třeba učinit taková opatření, aby mladí lidé z obce neodcházeli, ale naopak se zde mohli dále usadit a založit rodiny. Pouze tak lze do budoucna udržet v Újezdci přijatelnou věkovou strukturu. Současně je třeba v obci vytvořit takové podmínky, které by případně umožnily kvalitní příležitost k bydlení i pro nové zájemce.

Návrh funkčních ploch v řešeném území bude vycházet z platné legislativy (vyhláška č. 501/2006 Sb.) a prostorové uspořádání obce bude stabilizovat stávající prostorové vztahy v obci.

Budou respektovány následující priority rozvoje obce Újezdec :

1. stabilizovat velikost sídla, vymezením kvalitních ploch pro bydlení s cílem :
 - zamezit úbytku obyvatelstva a vytvořit dobré podmínky pro mladé rodiny,
 - zlepšit věkovou strukturu obyvatelstva;
2. řešit uspořádání zastavěných ploch v návaznosti na zastavěné území;
3. rozvojové plochy pro bydlení navrhnout do území zajišťující pohodu bydlení při zachování harmonie s okolní krajinou, respektování panoramatu sídla i za cenu výškového a hmotového omezení nově plánované zástavby;
4. vytvářet místa společenských kontaktů obyvatel zkvalitněním veřejných prostranství sídla, regenerací a posílením významu návsi jako sociálně veřejného prostoru;
5. obnovou a revitalizací zanedbaných ploch zlepšit kvalitu prostředí;
6. podporovat rozvoj občanského vybavení i v rámci smíšených ploch;
7. pro rozvoj cestovního ruchu zajistit dostatečnou turistickou infrastrukturu. K tomuto účelu využít polohy obce a kvalitního přírodního zázemí;
8. zajistit vhodné plochy pro malé a střední firmy přednostně v severní části zastavěného území v bývalém areálu ZD a v návaznosti na něj tak, aby plochy drobné výroby a výrobních služeb nenarušovaly okolní prostředí;

9. v uspořádání krajiny vytvořit podmínky pro zakomponování vzrostlé zeleně do krajiny zemědělsky využívané (produkční);
10. vytvořit podmínky pro lepší prostupnost krajiny – umožnit průchod do krajinného zázemí sídla pro všechny věkové kategorie;
11. v návaznosti na vytěžené území výběrem odpovídajícího rekultivačního procesu vytvořit podmínky pro odpovídající budoucí využití území po těžbě ve prospěch obce;
12. v prostorovém uspořádání upřesnit diferenciaci území z hlediska ochrany jeho hodnot (území zásadního významu, doprovodného významu a území ostatní);
13. respektovat hlavní kompoziční zásady harmonie sídla s krajinným prostředím (hlavní dominanty, průhledy, přírodní horizont sídla);
14. v uspořádání území je nutno omezit riziko negativních vlivů v prostředí (exhalace, hluk);
15. podporovat zásady zdravé hygieny prostředí v sídle :
 - rozvoj nemotorové dopravy a pěších tras,
 - rozvoj ploch pro alternativní využívání obnovitelných zdrojů,
 - rozšiřování a kultivace veřejných prostranství a ploch sídelní zeleně;
16. k zajištění bezproblémové obsluhy celého území navrhnout doplnění technické infrastruktury.

Bude respektovat zásady vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a bude navržen na základě potřeb vyplývajících z demografických ukazatelů.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Nový územní plán navrhne rozvoj území obce Újezdec na základě požadavků vyplývajících jak z Politiky územního rozvoje České republiky, tak z platného znění Územního plánu velkého územního celku Pražský region a z výsledků analýz provedených v rámci doplňujících průzkumů a rozborů, jako podkladu pro tvorbu Územně analytických podkladů pořizovaných obcí s rozšířenou působností (ORP Kralupy nad Vltavou) a dalších podkladů (např. Urbanistickou studii Újezdec).

Navržená struktura funkčních ploch umožní návaznost a prostorovou kontinuitu rozvoje ve vazbě na sousední obce a region.

V návrhu územního plánu budou využity především tyto územně plánovací nástroje :

- vymezení ploch s rozdílným způsobem využití především s ohledem na vzájemnou neslučitelnost činností, specifikování přípustných, nepřípustných a podmínečně přípustných funkcí;
- řešení problematiky překryvu funkčních ploch v horizontálních úrovních;
- uplatnění regulativů míry využití území;
- uplatnění regulativů objemového (výškového) řešení.

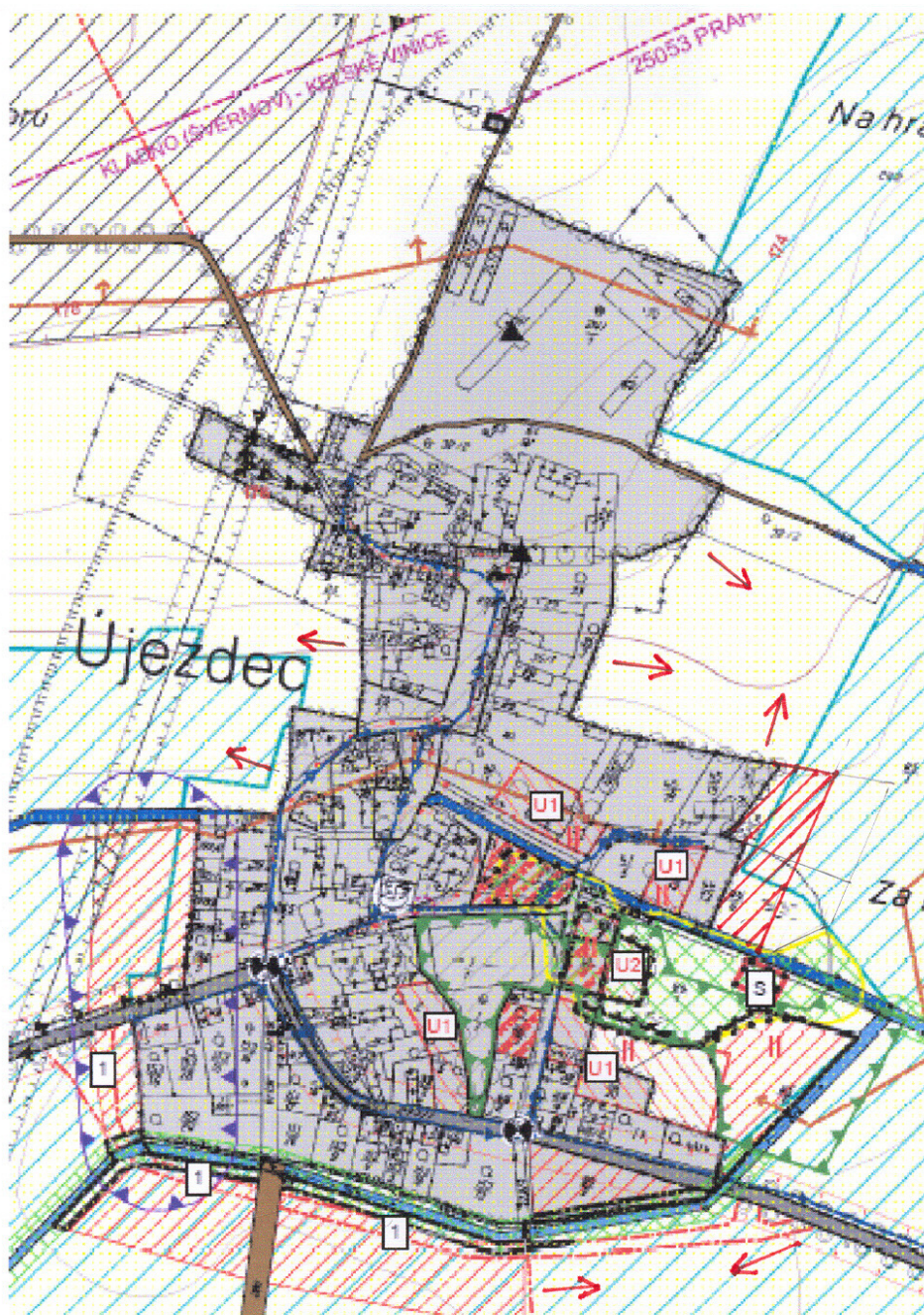
Vhodným rozmístěním jednotlivých funkcí a uplatněním územně plánovacích nástrojů bude urbanistická koncepce územního plánu sledovat vytvoření předpokladů pro snižování negativních vlivů lidských činností v zastavěném území i ve volné krajině.

Při vymezení zastavitelného a nezastavitelného území bude vycházet z následujících principů a požadavků formulovaných pro jednotlivé typy funkčních ploch :






Pro funkční plochy v intravilánu a v zastavitelném území sídla

1. Bydlení

- respektovat rozvojové plochy vymezené v Urbanistické studii Újezdec za současné aktualizace jejich rozsahu dle stávajícího stavu rozvoje zástavby obce a ochrany přírodní památky - evropsky významné lokality PP Slaná louka u Újezdce (ev.č.CZ0210173);
- vytipovat případné nové plochy pro obytnou funkci (individuální nízkopodlažní bydlení) v návaznosti na stávající urbanistickou strukturu obce, technické vybavení (dle demografické prognózy) s ohledem na panorama sídla;



LEGENDA (výpis vybraných záměrů z výřezu problémového výkresu ÚAP obce)

-  ROZVOJOVÉ PLOCHY OBEC (OBYTNÁ ZÁSTAVBA)
-  ROZVOJOVÉ PLOCHY OBEC (OBČANSKÉ VYBAVENÍ)
-  ROZVOJOVÉ PLOCHY DLE US (OBYTNÁ ZÁSTAVBA)
-  ROZVOJOVÉ PLOCHY DLE US (SPORTOVIŠTĚ)
-  NAVRŽENÉ ROZVOJOVÉ SMĚRY

- prověřit možnosti zvětšení podílu ploch pro bydlení prstencovitě směrem na jih;
- zařadit část stávajících ploch bydlení, nacházejících se ve vazbě na náves, podél komunikací a plochy v okrajových částech do ploch smíšených obytných podpořením možnosti variabilnějšího způsobu využití daného území pro služby, řemesla, cestovní ruch, zemědělství.

2. Smíšené plochy

- stávající plochy smíšené zástavby lze považovat za stabilizované;
- vytipovat nové plochy pro smíšené funkce drobné výroby, bydlení, občanského vybavení a služeb v centru v návaznosti na stávající urbanistickou strukturu obce a technické vybavení
- do smíšeného funkčního využití – ploch smíšených výrobních zařadit převážnou část stávajících ploch výroby (vzhledem k charakteru a velikosti firem – střední a malé firmy) a nové plochy nenavrhovat
- zohlednit plochy smíšeného využití vymezené v urbanistické studii
- prověřit možnost využití stávajícího areálu bývalé zemědělské výroby tak, aby byla upřednostněna možnost ekonomického rozvoje území

3. Plochy výroby, skladování, pracovní aktivity

- zařadit pouze plochy stávající výroby, které vytváří riziko narušení životního prostředí nejen samotnou výrobou, ale i jejími druhotnými dopady a dále zemědělské areály;
- stávající plochy zemědělské výroby považovat za stabilizované s ohledem na nutnost řešení jejich zakomponování do území v pohledově exponované poloze;
- prověřit možnosti rozšíření ekologického zemědělského hospodaření.

4. Sport a rekreace

- zachovat stávající plochy sportu a rekreace;
- prověřit nutnosti návrhu nových ploch pro sport a rekreaci v návaznosti na předpokládaný rozvoj zástavby sídla a případně vytvořit předpoklady, včetně územních, pro rozvoj sportu, rekreace a cestovního ruchu (vymezení plochy pro víceúčelové hřiště na části plochy v návaznosti na vodní plochu);
- prověřit, s ohledem na žádoucí rozvoj cestovního ruchu, možnosti situování volnočasového zařízení při respektování ochrany přírodních a kulturních hodnot území;
- řešit prostupnost do okolní přírody, zvláště na severním okraji sídla;
- nevymezovat plochy rodinné rekreace.

5. Občanská vybavení

- respektovat stávající plochy občanského vybavení a případné požadavky na vymezení ploch pro občanské vybavení (např. řešení problematiky mladých rodin, starších občanů...) řešit především v rámci stávajících a rozvojových ploch bydlení a ploch smíšených vymezením smíšené funkce obytné a služeb;

Umístěním občanského vybavení do těchto ploch umožnit v rámci stanovení podmínek pro smíšené využití území. stanovením podmínek využití území umožnit podnikání v plochách občanského vybavení, např. v oblasti cestovního ruchu;

- v dlouhodobém výhledu vyhodnotit nutnosti vymezení monofunkčních ploch veřejné vybavenosti v návaznosti na předpokládaný rozvoj sídla.

6. Veřejná prostranství

- do veřejných prostranství zařadit stávající náves a plochy veřejné zeleně;
- v případě potřeby doplnit chybějící pěší propojení v zastavěném území.

7. Sídelní zeleň

- do těchto nezastavitelných ploch zařadit a respektovat nezastavitelnost stávajících a navržených ploch zeleně :
 - veřejné zeleně (plochy veřejně přístupné zeleně);
 - zahrad (pokud nejsou funkčně spojeny s jinou funkcí v zastavitelném území);
 - travních porostů a záhumenků, vytvářejících přechod zástavby do volné krajiny;
 - zeleně s izolační funkcí, oddělující od sebe jednotlivé funkční plochy (např. plochy výroby a dopravní infrastruktury od ploch bydlení, občanského vybavení a sportu, plochy sportu od ploch bydlení) nebo doprovodnou zeleň podél komunikací.

8. Dopravní vybavenost

- řešit obsluhu zastavitelných ploch vymezením pouze hlavních vstupů do rozvojových lokalit (další trasování komunikací ponechat k řešení v podrobnější dokumentaci);
- řešit nedostatek ploch pro parkování a odstavení vozidel v centru obce a ve vazbě na centrum;
- v území zajistit podmínky pro vyšší podíl cyklistické dopravy a odstraňovat bariéry pěší prostupnosti;
- doplnit síť cykloturistických tras ve vazbě na záměry sousedních obcí a rozvojového projektu mikroregionu Veltrusdominio.

9. Technická vybavenost

- respektovat využití stávajících ploch a vedení technické vybavenosti (vodovod, odkanalizování, elektrická energie, zásobování plynem, telekomunikace);
- vymežit nové plochy a trasy vedení technické vybavenosti v návaznosti na předpokládaný rozvoj sídla ve všech třech oblastech (vodní hospodářství, energetika, přenos informací);

Vodní hospodářství – vodní režim, zásobování vodou, odkanalizování

- navrhnout způsob hospodaření s dešťovými vodami;
- navrhnout připojení zastavitelných ploch na veřejnou síť zásobování pitnou vodou;
- navrhnout připojení zastavitelných ploch na veřejnou kanalizační síť;
- zpracovat odkanalizování území a upřesnit záměr umístění samostatné čistírny odpadních vod (ČOV) dle generelu odkanalizování okresu Mělník;
- odkanalizování zastavitelných ploch řešit oddílnou kanalizací, aby nedocházelo k nadměrnému zatěžování ČOV dešťovými vodami;

Energetika – zásobování elektrickou energií, plynem, teplem

- navrhnout připojení zastavitelných ploch na veřejnou elektrorozvodnou síť, stanovit orientačně příkon, případně navrhnout nové trafostanice;
- zpracovat možnost plynofikace dle generelu společnosti Ingas;
- zvážit možnosti využití alternativních zdrojů tepla;

Přenos informací - telekomunikace

- navrhnout připojení zastavitelných ploch na veřejnou telekomunikační síť, včetně stabilizace stávajícího stavu.

Funkční plochy v krajině

10. Produkční plochy

Zemědělská produkce

- v urbanistickém návrhu zohlednit ochranu ploch ZPF vyšší kvality z hlediska jejich záboru pro výstavbu, tj. nevymezovat zastavitelné území na ZPF I. třídy ochrany a na zemědělské půdě II. třídy ochrany pouze nezbytný rozvoj v návaznosti na zastavěné území;
- zohlednit v návrhu funkčního využití volné krajiny vhodný tvar ploch zemědělské půdy pro jejich obhospodařování a nevytvářet zbytkové plochy zemědělské výroby nevhodné k obdělávání;

Lesní produkce (plochy určené k plnění funkcí lesa)

- umožnit v rámci rekultivace po těžbě návrh ploch PUPFL,

Těžba nerostných surovin, skládkování

- členěním krajiny omezit možnost divokého skládkování ve volné krajině
- stanovit požadavky pro úpravu plánu rekultivací s cílem vytvoření odpovídajícího sportovně rekreačního území s vyšším podílem vzrostlé zeleně, příp. zalesněním

11. Vodní plochy a toky

- stabilizovat stávající vodní plochy a toky v řešeném území

12. Krajinná zeleň

- zvýšit ekologickou stabilitu krajiny optimálním snížením podílu orné půdy ve prospěch vhodnějších forem zeleně (např. trvalé travní porosty, lesy apod.);
- navrhnout plochy krajinnej zeleně určené k rekreaci
- vymezit plochy krajinnej zeleně limitované umístěním územního systému ekologické stability (ÚSES)

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Doprava :

- v návrhu dopravní infrastruktury navázat na stávající stabilizovanou dopravní síť;
- dle možností územně plánovací dokumentace a v měřítku územního plánu řešit dopravní závady zjištěné průzkumem (nedostatečné šířkové parametry místních obslužných komunikací, špatné rozhledové poměry, úprava křižovatek, chybějící chodníky);
- navrhnout trasy cyklistické a pěší dopravy s cílem zvýšení prostupnosti krajiny;
- vymezit plochy parkování u provozů veřejné občanské infrastruktury a služeb;
- s cílem zvýšení prostupnosti krajiny navrhnout dle možností obnovu původní cestní sítě v krajině (např. Pražská cesta, účelová komunikace na Dřínov);
- z hlediska dlouhodobého rozvoje prověřit možnost odklonu trasy komunikace III/24218 mimo centrum obce (záměr obchvatu sídla dle US).

Technická infrastruktura :

- v měřítku územního plánu řešit zásobování vodou, odkanalizování, zásobování teplem, zásobování plynem, zásobování elektrickou energií, elektronické komunikace (telekomunikace a radiokomunikace). Řešení koncipovat v souladu se schválenými oborovými koncepčními materiály, strategickými cíli rozvoje regionu a krytím potřeb rozvoje obce;

- zásobování vodou v lokalitách rozvoje orientovat na stávající stabilizovaný systém zásobování pitnou vodou;
- v oblasti odkanalizování a čištění odpadních vod využít zpracovanou dokumentaci k územnímu řízení (oddílná kanalizace), stabilizovat plochu určenou pro umístění čistírny odpadních vod způsobem respektujícím limity využití území a přírodní a kulturní hodnoty s cílem zajistit odkanalizování zastavitelného území obce. Provéřít možnost vymístění ČOV mimo území obce a případně navrhnout územní rezervu pro umístění ČOV pro více obcí v souladu s generalem odkanalizování okresu Mělník;
- zajistit územní podmínky pro retenci dešťových vod. Při stanovení budoucích rozvojových ploch respektovat mimo jiné i podrobné hydrogeologické průzkumy průsaků vody v území;
- vymezit terénní deprese k retenci přívalových vod a zároveň pro akumulaci vody a navrhnout regulativy pro využití takto vymezených ploch;
- v rámci optimalizace vodního režimu v krajině respektovat meliorační síť drobných vodních toků, jako přirozenou a přírodní odvodňovací síť v území;
- při zpracování návrhu územního plánu Újezdce bude koncepce zásobování plynem vycházet ze zpracovaného generelu plynofikace;
- v oborech energetiky a zásobování teplem postupovat v souladu s vývojem, předpokládajícím využití i dalších alternativních zdrojů ekonomicky výhodnějších a environmentálně perspektivnějších zdrojů, paliv a energií;
- zásobování elektrickou energií v nových lokalitách řešit napojením na stávající systém elektrorozvodné sítě s případným návrhem úseků vedení elektrorozvodné sítě vysokého napětí, rekonstrukce a zvýšení kapacity stávajících trafostanic, případně návrhem na umístění nových TS;
- rozvody sítě nízkého napětí řešit uložením kabelového vedení pod zem;
- respektovat cíle a opatření plánu odpadového hospodářství obce;
- plochy navrhované zástavby v rozsáhlejších lokalitách navazujících na zastavěné území bez vybudované technické infrastruktury (zejména zásobování pitnou vodou a odkanalizování) podmínit požadavkem vybudování odpovídající technické infrastruktury i v navazujícím zastavěném území;
- navrhnout odpovídající napojení stávající i navržené zástavby na síť přenosu informací;
- provést bilanci potřeb výkonů a kapacit ve všech oborech technického vybavení s ohledem na zabezpečení cílů urbanistického rozvoje sídla do budoucna;

Občanské vybavení:

- podmínit rozvoj bytové funkce přiměřeným rozvojem provozoven občanského vybavení a služeb v rámci stávajících a rozvojových ploch pro bydlení, případně i s vymezením smíšeného využití pro bydlení a služby lokálního významu;
- na základě optimistické demografické prognózy uvažovat s možností ponechání územní rezervy pro umístění veřejné vybavenosti;
- veřejná prostranství a veřejně přístupnou zeleň chápat jako místa sociálních kontaktů obyvatel obce a tomu přizpůsobit urbanistický návrh zpracovaný v podrobnosti odpovídající měřítku územnímu plánu;
- prověřit možnost realizace prostoru pro pohybovou rekreaci a realizaci volnočasových aktivit pro veřejnost (klubové zařízení v zastavitelném území nebo plochy určené k rekultivaci po těžbě nerostných surovin);

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Územní plán bude vytvářet nástroje pro účinnou ochranu urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a pro ochranu historických, kulturních, estetických, duchovních, přírodních i technických hodnot území v souladu s výše uvedenými požadavky, a to především:

- stanovením regulativů územního plánu, zajišťujících účinnou ochranu všech hodnot území popsaných v analytické fázi doplňujících P + R (životního prostředí, historických, kulturních, estetických, přírodních), zejména cestou :
 - zachování historicky vzniklé urbanistické struktury, včetně její výškové hladiny;
 - návrhu funkční a prostorové transformace nevhodně využívaného zemědělského areálu;
 - ochrany krajinného rázu zemědělsky využívané krajiny před narušováním pohledového kontextu zástavby sídla a snižováním podílu travnatých ploch a vzrostlé zeleně v krajině;
 - zvyšování podílu veřejně přístupných ploch zeleně v rozvojových plochách.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

V rámci zpracování návrhu územního plánu budou navrženy veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, případně asanace v kontextu navržené koncepce rozvoje obce.

Pozemky určené řešením územního plánu pro umístění veřejně prospěšné stavby nebo opatření, u kterých má obec předkupní právo, budou vymezeny včetně identifikace dotčených nemovitostí a údajů o plošném rozsahu.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu životního prostředí, veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Územní plán bude důsledně respektovat všechny limity a požadavky vycházející ze zvláštních předpisů nebude-li v rámci řešení rozporů dohodnuto s dotčeným orgánem kompromisní řešení.

V oblasti civilní ochrany a ochrany obyvatelstva bude Územní plán Újezdce vytvářet územně plánovacími nástroji předpoklady pro splnění následujících požadavků :

- a) zajištění evakuace obyvatel,
- b) pokrytí území obce varovným signálem s možností hlasové informace,
- c) návrhu míst sloužících improvizovanému úkrytu obyvatelstva,
- d) vymezení ploch určených pro zajištění podmínek pro nouzové ubytování a stravování,
- e) návrhu ploch pro realizaci opatření zajišťujících :
 - dekontaminaci osob a věcných prostředků,
 - skladování a poskytnutí materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci,
 - ochranu území před přívalovými srážkami (rozvodnění vodotečí),
 - splachů a sesuvů půdy,
- f) ochrana obyvatelstva před vlivy nebezpečných látek (skladovaných na území obce, haváriemi při transportu),
- g) plochy vymezené k zajištění provozu požární techniky a odběrných míst k hašení.

V Územním plánu Újezdec nebudou navrhována zařízení, na která se vztahuje stavební uzávěra MV ČR pro zařízení ministerstva vnitra umístěná v k.ú. Chlumín a k.ú. Dřínov

s výjimkou nezbytného technického vybavení území (liniových vedení a plošných zařízení technické infrastruktury).

V oblasti ochrany ložisek nerostných surovin bude respektováno chráněné ložiskové území (ev.č.310101) bilancovaných výhradních ložisek Hostín (ev.č.3003100) a Hostín 2.(ev.č. 3003101) s vyhlášeným dobývacím prostorem severně od sídla (č.710119). Územní plán navrhne funkční využití v rekultivovaném území po vytěžení nerostné suroviny především s ohledem na jeho sportovně rekreační využití na plochách přírodního charakteru (zalesněné, zatravněné s výsadbou vzrostlé zeleně).

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Územní plán bude hledat technicky, funkčně, investičně a environmentálně přijatelná řešení problémů a střetů, zjištěných průzkumem. Z analytické fáze doplňujících průzkumů provedené aktualizaci záměrů Urbanistické studie Újezdec vyplývají následující požadavky, na které bude řešením návrhu územního plánu reagováno.

Funkční využití, urbanistická struktura

- prověřit možnost využití ploch vymezených jako záměr pro nízkopodlažní obytnou zástavbu se stanovením detailnějších regulativů pro zástavbu a podmíněním rozvojových plochy vymezených na pohledově exponovaných polohách územní studií pro zástavbu včetně zohlednění rozvojových ploch z US;
- vymezit náves jako veřejného prostranství v území veřejně sociálního prostoru s obslužnou sférou a její provázaností na autobusovou zastávku;
- navrhnout plochu pro sport (víceúčelové hřiště,dětské hřiště);
- v návrhu předpokládat budoucí využití prostředků z rozvojových programů pro podporu (podnikání, realizace technické infrastruktury, zkvalitnění výstavby atd.);
- v rámci stanovení podmínek využití území umožnit integraci občanského vybavení do ploch bydlení, ploch smíšených obytných v návaznosti na centrální část sídla;
- chátrající areál zemědělské výroby navrhnout k využití pro smíšené území či jeho stabilizaci pro výrobu a podmínit využívání odkloněním jeho dopravní obsluhy mimo zastavěné území;
- negativní dominanty a objekty nezapadající do obrazu sídla potlačit vymezením ochranné a izolační zeleně ze strany pohledově exponované;

Veřejná infrastruktura

Doprava

- navrhnout plochu pro parkování v centru obce;
- navrhnout úpravy komunikací s ohledem na zjištěné dopravní závady (bodové závady v místech napojení komunikací a nedostatečné šířkové parametry);
- z dlouhodobého hlediska prověřit možnost urbanistickou studií navrhované přeložky komunikace III/24218 s ohledem na prostorové možnosti a plánovaný rozvoj sídla;
- řešit omezení pěší průchodnosti zastavěného území a prostupnosti v krajině obnovou původní cestní sítě, zapracováním návrhu pěších tras a cyklotras;
- zajistit soulad navrženého rozvoje s podmínkami ochranného pásma letiště Kbely;

Technická infrastruktura

- prověřit kapacity stávajících zařízení pro zásobování vodou, zásobování elektrickou energií a přenos informací v souvislosti s navrženým řešením rozvoje obce;

- řešit rozšíření systému zásobování pitnou vodou a elektrickou energií s ohledem na navrhovaný rozvoj;
- navrhnout koncepci likvidace odpadních vod návrhem odpovídajícího systému odkanalizování zastavitelného území obce v souladu s programem rozvoje vodovodů a kanalizací;
- řešit případnou problematiku eliminace přívalových extravilánových vod;
- zpracovat záměr plynofikace sídla;

Příroda a krajina, životní prostředí:

- intenzivně obdělávanou krajinu doplnit zelení (např. interakční prvky, zatravnění, výsadba vzrostlé zeleně podél komunikací, meze v souladu s historií krajiny);
- vymezení prvků ÚSES a jejich upřesnění na pozemcích, včetně jeho začlenění do následné rekultivace;
- navrhnout funkční zonaci krajiny a koordinovat územní systém ekologické stability s uspořádáním krajiny;
- navrhnout využití rekultivovaného území po těžbě v severní části řešeného území;
- v území se ztíženými inženýrsko-geologickými podmínkami (podmáčená území) nenavrhovat umístění nové zástavby;
- nevymezovat rozvojové lokality na ZPF I. třídy ochrany a na ZPF II třídy pouze v míře nezbytné v přímé návaznosti na zastavěné území;
- důsledně respektovat podmínky využití území evropsky významné lokality;
- návrhem funkčního využití jednotlivých krajinných zón snižovat relativně vysoký podíl orné půdy a absence pozemků určených k plnění funkce lesa oproti rozvoji ekologicky stabilnějších forem zeleně (lesy, trvalé travní porosty apod.) a pro snížení rekreačního tlaku na lokalitu soustavy Natura 2000) při současné koordinaci se situací v navazujícím správních územích sousedních obcí;
- nutnost systémově a dlouhodobě zlepšovat prostupnost krajiny jak z hlediska její rekreační využitelnosti, tj. odstraňováním bariér pro pěší a cyklisty a vytvářením propojení vhodnými typy funkčních ploch, tak odstraňováním migračních bariér pro ostatní organismy (formou biokoridorů ÚSES), především pak v místech kolize s dopravní sítí;

Hygiena prostředí a péče o životní prostředí

- nevymezovat nové plochy výroby a manipulace včetně skladování mimo stávající stabilizovaný zemědělský areál;
- při navrhování využití území, především rozvojových ploch :
 - respektovat limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů a správních rozhodnutí platných v době pořízení ÚP Újezdec (viz doplňující průzkumy a rozbor včetně podkladů pro rozbor udržitelného rozvoje, ing.arch.Merunková, květen 2008),
 - vymezovat maximální hranici negativního vlivu výroby v ÚP tak, aby v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo výrobního provozu tuto hranici nepřekročilo,
- nové rozvojové plochy chatové výstavby a zahrádkových lokalit nebudou navrhovány;
- možnosti snižování spotřeby energie z neobnovitelných zdrojů a zvyšování použití energie z obnovitelných zdrojů budou řešeny prostředky územního plánování a v měřítku zpracování územního plánu návrhem perspektivních systémů technického vybavení s cílem doporučení pro další fáze projektové přípravy :

- využití solárního systému pro ohřev vody a vytápění, případně výrobu elektrické energie
- výstavby nízkoenergetických domů,
- zlepšení tepelně izolačních vlastností staveb stavebními úpravami,
- využití energie země - vzduch (tepelná čerpadla).

Uvedené náměty na řešení zjištěných rozporů a problémů je třeba řešit prostředky územního plánování v reálných variantách návrhem změn funkčního využití ploch, stavebními uzávěrami a ochrannými opatřeními.

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti (na rozvojové ose)

Na základě analýz obsažených v analytické fázi doplňujících průzkumů a návrhu Urbanistické studie Újezdec, v souladu se stanovenými rozvojovými předpoklady Územního plánu VÚC Pražský region budou vymezeny zastavitelné plochy a plochy přestavby; aktualizováno vymezené zastavěné území a stanoveny plochy nezastavitelné včetně režimu využití při respektování těchto zásad :

- před rozvojem na plochách zeleně a jiných nezastavěných plochách jednoznačně preferovat nejprve využití všech v současné době zastavitelných ploch (podmínkou je dodržení odpovídajícího podílu ploch zeleně a nezastavěných veřejných prostranství v rámci současně zastavěného území;
- v zásadě navázat na stávající koncepci rozvojových ploch navrženou v urbanistické studii; uvažované změny – zmenšení nebo rozšíření rozvojových zastavitelných ploch bude zdůvodněno;
- prověřit potřebu zachování, redukce či rozšíření lokalit územního rozvoje a územních rezerv;
- stanovit principy pro důslednou ochranu stávajících veřejných prostorů, veřejné zeleně a míst pro krátkodobou rekreaci;
- a zajištěním veřejné a občanské vybavenosti ve vhodné docházkové vzdálenosti;
- chránit objemovou strukturu zástavby respektující morfologii sídla;
- navrhnout a důsledně chránit záměrně vzniklý kontrast střídání intenzivně obhospodařované zemědělské půdy, urbanizovaného jádra tvořeného zástavbou obce s nově vzniklými enklávami ploch trvalých travních porostů, vzrostlé zeleně a lesů příměstského charakteru.

V grafické části územního plánu bude vymezena hranice zastavěného území obce.

Dále budou vymezeny nové zastavitelné plochy zpravidla navazující na zastavěné území obce:

- vytipovány případné nové plochy pro obytnou funkci (individuální) v návaznosti na stávající urbanistickou strukturu obce, technické vybavení (dle demografické bilance);
- prověřeny a případně vytipovány nové plochy pro smíšené funkce drobné výroby, občanského vybavení a služeb v návaznosti na stávající urbanistickou strukturu obce a technické vybavení;
- zvážen obsah regulativů pro plochy zemědělské a lesní výroby tak, aby v nich mohly být umístěny i výrobní aktivity;
- respektovány stávající plochy zemědělské výroby, prověřena nutnost jejich rozšíření;
- prověřena nutnost návrhu nových ploch sportu a rekreace v návaznosti na předpokládaný rozvoj sídla;

- prověřena nutnost návrhu nových ploch veřejného vybavení v návaznosti na předpokládaný rozvoj sídla;
- prověřena nutnost návrhu nových ploch technické vybavenosti v návaznosti na předpokládaný rozvoj sídla.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Zadání nepředpokládá vymezení plochy a koridorů ve kterých by byl další rozvoj podmíněn zpracováním územní studie. Tento požadavek bude případně doplněn na základě veřejného projednání tohoto návrhu zadání, resp. bude předmětem řešení návrhu územního plánu.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Návrh zadání nepředpokládá vymezení ploch a koridorů ve kterých by byl další rozvoj podmíněn zpracováním regulačního plánu. Tento požadavek bude případně doplněn na základě výsledku veřejného projednání návrhu zadání.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Vzhledem k tomu, že zpracovaná urbanistická studie a záměry obce v oblasti rozvoje výstavby respektují požadavky ochrany přírodních hodnot území, včetně ochrany přírodní památky – EVL PP Slaná louka u Újezdce a navrženého územního systému ekologické stability není s požadavkem na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí v návrhu zadání ÚP Újezdec uvažováno.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavku na zpracování variant

Urbanistická studie Újezdce rozšířená o zpracované územně analytickými podklady obce včetně aktualizace doplňujícími průzkumy a rozbory je dostatečně průkazným územně plánovacím podkladem, umožňujícím přistoupit ke zpracování návrhu územního plánu na základě projednaného a schváleného zadání.

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Struktura dokumentace Územního plánu Újezdce bude obsahovat po obsahové stránce dokumentaci zpracovanou dle přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb. včetně odůvodnění v souladu s přílohou č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb.

Textová část územního plánu bude obsahovat popis návrhu členěný dle níže uvedených kapitol :

- a) vymezení řešeného území;
- b) vymezení zastavěného území;
- c) koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot;

- d) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně;
- e) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro jejich umísťování;
- f) koncepci 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 nerostů a podobně;
- g) 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, popřípadě podmíněčně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách);
- h) 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;
- i) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo;
- j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

Textová část územního plánu bude dále obsahovat :

- a) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření;
- b) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti;
- c) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu;
- d) stanovení pořadí změn v území (etapizaci);
- e) stanovení minimální velikosti změnou územního plánu měněné plochy;
- f) vymezení území se stanovenou podmíněností staveb a funkčního využití území;
- g) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt;
- h) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

Grafická část územního plánu bude obsahovat :

- a) výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo ve kterých budou podmínky pro jejich využití stanoveny regulačním plánem v měřítku 1 : 5 000;
- b) hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, zejména vymezení ploch s rozdílným využitím, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury, včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech v měřítku 1 : 5 000;
- c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 5 000;

- d) speciální výkresy – doprava, technická infrastruktura (případně v členění na vodní hospodářství, energetiku a přenos informací) v měřítku 1 : 5 000.

Všechny výkresy grafické části Územního plánu Újezdec (s výjimkou výkresu širších vztahů) budou zpracovány v měřítku 1:5000. Výkres širších vztahů bude vypracován v měřítku 1:25000.

Textová část odůvodnění územního plánu bude kromě náležitostí uvedených v příloze č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti obsahovat :

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem;
- b) údaje o splnění zadání;
- c) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území;
- d) informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno;
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Grafická část odůvodnění územního plánu bude obsahovat :

- a) koordinační výkres;
- b) výkres širších vztahů dokumentující vazby na území sousedních obcí;
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Požadovaný obsah dokumentace ÚP Újezdec bude doplněn na základě vyhodnocení veřejného projednání návrhu zadání územního plánu.

Zpracování územně plánovací dokumentace, v tomto případě je vybranou činností ve výstavbě podle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona. Vybrané činnosti ve výstavbě mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu - v tomto případě dle zákona č. 360/92 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. Dokumentace bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.