

**ÚJEZDEC**  
**Územní plán obce**  
(upravený)

**ODŮVODNĚNÍ**

Zhotovitel: ing. arch. Iveta Merunková, autorizovaný architekt ČKA 02738  
tel. 604254653, tel-fax 220922710, IČO: 46397957  
e-mail:merunkova@gmail.com

sídlo: Přeletová 5 /588 Praha 6 Suchbát PSČ 165 00  
Pořizovatel: Obec Újezdec, zastoupený starostou ing. S. Křížem

Sídlo: Obecní úřad Újezdec 49  
277 45 Úžice u Kralup n.Vltavou

Tel: +420315782111

Objednatel: Obecní úřad Újezdec

Datum: červenec 2010



Zpracovatelský kolektiv

ing. arch. Iveta Merunková..... koordinace, GIS, urbanismus  
ing. J. Sovina ..... vodní hospodářství, plyn  
P. Mánek..... energetika  
ing. J. Novák..... vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL  
PhDr. Eliška Součková, PhDr. Jan Jílek ..... demografie, zaměstnanost  
ing. V. Pivoňka..... doprava  
ing. František Šulan..... konstruktérské práce v GIS

## Zkratky použité v textu

ÚPP..... - územně plánovací podklady  
ÚAP..... - územně analytické podklady  
ÚPD..... - územně plánovací dokumentace  
ÚP..... - územní plán  
PR + R..... - průzkumy a rozbor  
ZPF..... - zemědělský půdní fond  
PUPFL..... - pozemky určené k plnění funkce lesa  
ČOV..... - čistírna odpadních vod  
VN..... - vysoké napětí  
VVN..... - velmi vysoké napětí  
ÚSES..... - územní systém ekologické stability  
PHO..... - pásmo hygienické ochrany  
k.ú..... - katastrální území  
GIS..... - geografický informační systém  
SZ..... - stavební zákon  
UR..... - územní rozhodnutí  
SP..... - stavební povolení  
PD..... - projektová dokumentace  
GIS..... - geografický informační systém

Dokument je zpracován v textovém editoru Open Office ve formátu kompatibilním s editorem Microsoft Word a geografické vrstvy a grafická část je uložena do souborů formátu systému Arc view 3.2 a Arc gis. Projekt byl vypracován metodikou Minis pro digitální zpracování územních plánů v GIS.



## OBSAH

<b>1</b>	<b>VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....</b>	<b>7</b>
1.1	Širší územní vztahy .....	7
1.1.1	Postavení obce v sídlení struktuře okresu .....	7
1.1.2	Dopravní vztahy .....	7
1.1.3	Přírodní podmínky.....	8
1.1.4	Nadmístní technická infrastruktura .....	8
1.2	Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací .....	8
1.2.1	Soulad s s politikou územního rozvoje ČR .....	8
1.2.2	Soulad s nadřazenou územněplánovací dokumentací kraje .....	9
<b>2</b>	<b>ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ .....</b>	<b>10</b>
2.1	Obecné informace o procesu územního plánu .....	10
2.2	Vyhodnocení splnění Zadání územního plánu .....	10
<b>3</b>	<b>KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ.....</b>	<b>10</b>
3.1	Hodnocení využití zastavěného území.....	10
3.1.1	Soulad s cíli a úkoly územního plánování.....	11
3.1.2	Odůvodnění vymezení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v příslušných právních předpisech .....	12
3.1.3	Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje.....	12
<b>4</b>	<b>VÝSLEDKY VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (dále URU) 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 .....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....</b>	<b>15</b>
5.1	Ochrana půdního fondu - vyhodnocení požadavků na zábor ZPF a PUFL - koncepce ochrany zemědělské půdy .....	15
5.2	Koncepce ochrany pozemků plnících funkci lesa .....	24
<b>6</b>	<b>PŘÍLOHA CIVILNÍ A POŽÁRNÍ OCHRANY .....</b>	<b>26</b>
6.1	Požadavky civilní ochrany .....	26
6.1.1	Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí .....	26
6.1.2	Návrh ukrytí osob a ubytování evakuovaných osob .....	27
6.1.3	Hromadná stravovací zařízení a vývařovny .....	27
6.1.4	Návrh míst skladování materiálu civilní ochrany .....	27
6.1.5	Návrh zdravotnického zabezpečení obyvatelstva .....	27
6.1.6	Charakteristika objektů skladujících nebezpečné látky .....	28
6.1.7	Možnosti vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby .....	28
6.1.8	Návrh řešení nouzového zásobování obyvatelstva vodou.....	28
6.1.9	Návrh řešení nouzového zásobování území elektrickou energií, zdroje el. energie s uvedením výkonu.....	28

6.1.10	Návrh odběrných míst pro zásobování vodou k hašení požárů.....	28
6.1.11	Návrh míst pro dekontaminaci osob, zvířat, kolových a kolejových vozidel ..	28
6.1.12	Návrh ploch využitelných k záchranným likvidačním, obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva .....	28
6.1.13	Návrh míst a ploch pro řešení bezodkladných pohřebních služeb .....	29
6.1.14	Návrh ploch pro likvidaci uhynulých zvířat.....	29
6.2	Požadavky požární ochrany .....	29
<b>7</b>	<b>OSTATNÍ PŘÍLOHY .....</b>	<b>31</b>
7.1	PŘÍLOHA Č. 1 – Schválené zadání ÚP.....	31
7.2	PŘÍLOHA Č. 2 – Vyhodnocení projednání společného jednání k UP .....	31
7.3	PŘÍLOHA Č. 3 – Doklady o dohodě a změna stanoviska .....	31

# **1 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

---

## **1.1 Širší územní vztahy**

---

### **1.1.1 Postavení obce v sídlení struktuře okresu**

Obec Újezdec je tvořena jednou sídelní jednotkou a leží v jihozápadní části bývalého Mělnického okresu. Území spadá do rozvojové oblasti OB1 Praha. Jedná se o oblast s nejsilnější koncentrací obyvatel v ČR a také soustředěním kulturních a ekonomických aktivit z velké části mezinárodního přesahu. Samotná obec nikdy neplnila žádnou vyšší funkci v osídlení. S počtem 102 obyvatel patří do nejmenší kategorie obcí. V nejbližším okolí jsou střediska služeb a pracovních příležitostí pouze ve vzdáleném Mělníku a Kralupech (sídlo stavebního úřadu), který je i městem s rozšířenými pravomocemi státní správy.

Obec není pracovně soběstačná, téměř 95 % ekonomicky aktivního obyvatelstva vyjíždí za prací mimo obec. Je výhradně zemědělskou obcí s zcela nocležnou funkcí.

V okolí se nenachází žádná výrazná rekreační oblast.

Sousedící obce: Chlumín ORP Neratovice, Dřínov ORP Kralupy n. Vltavou, Hostín u Vojkovic ORP Kralupy n. Vltavou a Úžice ORP Kralupy n. Vltavou .

### **1.1.2 Dopravní vztahy**

Řešené území je plně obsluhováno prostředky silniční automobilové dopravy. Páteřní komunikační trasou území je silnice III/24218 procházející na Dřínov, která zpřístupňuje okolní sídla a lokality spádového území. Na tuto páteřní trasu jsou připojeny místní a účelové komunikace v sídle. Řešené území ze severu teče silnice II/101, která umožňuje dobré dopravní spojení s Neratovicemi a Veltrusy a ze západu silnice II/522 (Chlumín – Odolena Voda).

Nejbližší připojení k železniční dopravě je v zastávce Netřeba na železniční trati č. 110 Kralupy nad Vltavou - Neratovice procházející ve vzdálenosti asi 3 kilometrů jižně od obce. Ač území leží zdánlivě mimo hlavní dopravní - silniční tahy výrazným rozvojovým předpokladem je blízkost realizované dálnice D8. Oblast se na základě stále snadnějšího spojení na Prahu stává areálem s přírůstkem počtu bydlících obyvatel.

Ostatní dopravní obory nejsou v řešeném území zastoupeny a ani do výhledu nejsou předpoklady pro jejich zapojení do systému dopravní obsluhy území. Území spadá do ochranného pásma radiolokačních prostředků vojenského letiště Kbely.

### 1.1.3 Přírodní podmínky

Řešené území je součástí České křídové tabule, které je tvořeno geomorfologickým celkem Středolabská tabule, podcelku Mělnická kotlina. Středem území obce prochází rozhraní 2 biochor (biochora 2RN plošin na zahliněných písčích 2v.s. a biochora 2Db Podmáčené území sníženin na bázeických sedimentech 2v.s)

Jižní částí po hranici řešeného území je veden regionální ÚSES - biokoridor:

- Regionální biokoridor RBK 46 Dřínovský háj - U hráze II (Dřínovský háj - Úpor a Keltské louky ) e.č. 1130

Ve východní části v návaznosti na zastavěné území sídla je vymezena Evropsky významná lokalita – Slaná louka u Újezdce – i.č.CZ0210173 o rozloze 1,3211 ha kategorie - Přírodní památka, která je návrhem územního plánu upřesněna do pozemků s ohledem na stávající zastavěné území sídla a na základě dohody s Odborem životního prostředí KÚ Středočeského kraje.

### 1.1.4 Nadmístní technická infrastruktura

Jihem řešeného území jsou vedeny a návrhem stabilizovány:

- 1) vysokotlaký plynovod DN 300 včetně bezpečnostního a ochranného pásma
- 2) souběžně s plynovodem po jihozápadní hranici obce je veden produktovod - zařízení Chemopetrolu Litvínov včetně ochranného pásma a dálkové tel. kabely.

Návrh územního plánu nově zapracovává koridor technické infrastruktury pro trasu - záměr vybudování plynovodní soustavy (E37 VTL plynovod Veltrusy – Obříství) v jihozápadní části řešeného území, který je současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Ochranná pásma a bezpečnostní pásma ostatní nadmístní technické infrastruktury zasahující území obce a návrhem UP jsou stabilizována

- 1) Ochranné pásmo ropovodu ČEPRO trasy na sever od řešeného území
- 2) Ochranná pásma zařízení Ministerstva vnitra lokalizované za východní hranicí řešeného území.

Nejbližší regionální skládka je v Uhách a u Lán.

*Širší územní vztahy jsou graficky zachyceny v příloze měřítko 1: 50 000 Širší územní vztahy, které jsou součástí textu odůvodnění.*

---

## 1.2 Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací

### 1.2.1 Soulad s politikou územního rozvoje ČR

Řešené území náleží do rozvojové oblasti OB1 Praha řešené politikou územního rozvoje což je i návrhem územního plánu zohledněno.



## **1.2.2 Soulad s nadřazenou územněplánovací dokumentací kraje**

### **1.2.2.1 ÚP VÚC Pražský region**

Řešené území je součástí zpracovaného návrhu VÚC Pražský region.

V navrhovaném řešení se promítá i to, že obec je součástí oblasti s nejsilnější koncentrací obyvatel v ČR a se soustředěním kulturních a ekonomických aktivit z velké části mezinárodního přesahu a při vymezování rozvojových ploch se řídí v řešení výrazným rozvojovým předpokladem - připojení na dálnici D8, kdy se oblast na základě toho stává areálem s přírůstkem počtu bydlících obyvatel.

Návrh ÚP Újezdec respektuje trasy a bezpečnostní a ochranná pásma stávajících nadřazených technických sítí (produktovod Unipetrol, ropovod Čepro, VTL plynovod) a zapracovává koridor technické infrastruktury pro trasu - záměr vybudování plynovodní soustavy (E37 VTL plynovod Veltrusy – Obříství ) v jihozápadní části řešeného území. Ten je i v návrhu veřejně prospěšnou trasou. Dále je v návrhu vymezen systém ekologické stability ve vedení lokálních a regionálních ÚSES - RK 1130, EVL natury Slánská louka, které návrh UP upřesňuje a zapracovává detailně do pozemků s ohledem na rozvoj navržený územním plánem a s ohledem na zapracování vymezených a schválených tras z VUC Pražský region

( viz výkres č. 2 a O1).

Pro celé řešené území nebyla doposud zpracována územně plánovací dokumentace v rozsahu ÚPD. Ostatní požadavky vyplývající z programu rozvoje obce a okresu řešené území neovlivní.

Urbanistické řešení zohledňuje ve svém řešení vazby na platné ÚPO okolních obcí vyplývající z vazby na okolní území na základě zpracované územně plánovací dokumentace (ÚPO Hostín u Vojkovic červenec 2001, ÚPO Chlumín únor 2002, ÚP Dřínov duben 2009) a rozšiřování dobývacího prostoru a pokračování hornické činnosti na výhradních ložiscích štěrkopísku Hostín a Hostín 2.

Jedná se zejména o:

- 1) respektování opatření vyplývajících z těžby štěrkopísku včetně následných rekultivačních opatření
- 2) ochranná pásma OP nadřazené technické infrastruktury a jejich trasy a ochranná pásma zařízení Ministerstva vnitra.
- 3) vzájemné propojení systému ÚSES mezi obcemi
- 4) vzájemná návaznost účelových komunikací mezi obcemi

Specifické požadavky na řešení územního plánu obce ve vztahu k sousedním sídlům nebyly v průběhu projednání. Zadání orgány územního plánování sousedních urbanistických obvodů vzneseny. Na základě projednávání návrhu územního plánu byly v souladu s vyhodnocením projednávání společného jednání viz příloha č.2. zapracovány do upraveného návrhu požadavky obce Dřínov .

## **2 ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ**

---

### **2.1 Obecné informace o procesu územního plánu**

---

Zadání územního plánu Újezdec bylo schváleno 2.9.2009 zastupitelstvem obce (viz příloha č.1 ).

Výsledný návrh územního plánu svým obsahem je v souladu s ustanovení zákona 183/2006 SZ a rozsahem odpovídá příloze č.7 k vyhlášce č.500/2006. Současně svým řešením v maximální možné míře respektuje pokyny schváleného Zadání - komentář viz příslušné kapitoly textové části návrhu. Upravený návrh územního plánu zapracovává požadavky vzešlé ze společného jednání a z dohadovacích jednání viz příloha č.2-3. Výsledné zpracování územního plánu obce Újezdec je v metodice Minis pro digitální zpracování územních plánů v GIS.

### **2.2 Vyhodnocení splnění Zadání územního plánu**

---

Kapitola obsahuje vyhodnocení splnění Zadání s výčtem a odůvodněním případných odchylek oproti požadavkům Zadání.

Stanoviska dotčených orgánů byla kladná, eventuálně bylo upozorňováno na respektování příslušných norem a předpisů. Tyto pokyny jsou návrhem respektovány.

Návrh UPO Újezdec je zpracována včetně regulativů - pravidel pro využití ploch, veřejně prospěšných staveb tak, aby mohl být vydán opatřením obecné povahy.

## **3 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ**

---

### **3.1 Hodnocení využití zastavěného území**

---

Územní plán při členění území, vymezení nových rozvojových lokalit zejména pro bydlení a stanovení zásad jejich zástavby vychází z formy stávajícího stavu obytné zástavby, která odráží celkový stavební vývoj sídla a to:

- sleduje původní kompoziční prvky osídlení - rozvojové plochy jsou převážně v pokračování místních komunikací v stávajících prolukách v sídlech a vzhledem k předpokládaným záměrům obce jsou plochy pro bydlení soustředěny především do západní části a jihozápadní části území sídla Újezdec v návaznosti na zastavěné území.
- Převládající formou obytné zástavby jsou přízemní rodinné domky se sedlovou střechou a hospodářskými objekty. (větší usedlosti, s hospodářskými objekty včetně stodol, které jsou územním plánem stabilizovány )

- Nová výstavba podmiňuje stabilizaci a nárůst počtu obyvatel v sídle. *Ve stanovení potřeby nové výstavby pro naplnění růstové varianty do r. 2015 nemůžeme počítat s vyšším využitím stávajícího bytového fondu. Stávající bytový fond nemá rezervy pro bydlení nově vzniklých domácností a je plně zalidněn. Určitou možnou rezervou je renesance trvalého bydlení v dnes rekreačně využívaných chalupách. Renesance trvalého bydlení v časovém horizontu 5 let v dnes rekreačně využívaných chalupách je však málo pravděpodobná. Pokud nedojde k výstavbě v tomto minimálním rozsahu budou počty obyvatel klesat.*
- Návrh rozvojových ploch pro bydlení vychází z velmi optimistické varianty - růstové demografické prognózy (optimistické varianty oživení celého prostoru) – tj. z cílové velikosti cca 150 - 160 trvale bydlících obyvatel, která předpokládá větší rozsah nové výstavby zohledňující potřeby rozvolnění soužití, náhradu za odpad bytového fondu i reálný zájem nově příchozích.

Progresivní vývoj trvalé obytné funkce je nezbytný pro uchování alespoň stávající velikosti obce. Určitou rezervou je dnes vysoký počet neobydlených domů, které mohou být v rámci další ekonomizace nájemného využity pro trvalé bydlení.

Nabídka nových rozvojových ploch v územním plánu pro bydlení (návrhové + výhledové období) je vyšší než potřeba bytů pro naplnění růstové optimistické varianty. Je to na základě nutnosti větší nabídky stavebních pozemků s cílem zabránit spekulaci a zvyšování ceny pozemků .

### 3.1.1 Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Návrh územního plánu obce je:

- ❖ základem dohody všech zúčastněných obyvatel, ale i dotčených orgánů (svou formou projednání) o využívání území a navrhuje možnosti využívání pozemků, a to jak pozemků soukromých, tak pozemků obce či státu,
- ❖ nástrojem pro závazné stanovování podmínek k zajištění udržitelného rozvoje obce a umožňuje obci aktivně stanovovat potřebné podmínky pro usměrňování změn v území,
- ❖ prostředkem k realizaci aktivit - stavebních, podnikatelských, zájmu o zachování krajinných hodnot v území a umožňuje iniciovat zájem o zkvalitnění technické a hygienické úrovně urbanistických prostorů (např. návrhem koncepce inženýrských sítí, úpravou vodního hospodářství).
- ❖ jedním z kroků obce k dalšímu rozvoji trvalého bydlení a zkvalitňování jeho standardu, k podpoře a obnově přírodních hodnot a funkcí, k zvyšování standardu vybavenosti sídla a podpoře rekreačního využití řešeného území.

Řešením v územním plánu jsou tyto cíle v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Územní plán stanovil podmínky pro obnovu a rozvoj obce s velkou nabídkou pozemků zejména pro kvalitní bydlení.

Požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území respektoval návrh v koncepci nové výstavby a v dostavbách proluk a zapracováním těchto zásad:

- v lokalitách, kde by výstavba narušila charakter sídel, ať už v panoramatických pohledech nebo v pohledu na původní styl zástavby, jsou stabilizovány plochy sídelní zeleně - nezastavitelná území – většinou původní zahrady (navrženy jako soukromá a vyhrazená zeleň).
- je zachována v maximální možné míře půdorysná osnova centrálních prostorů sídla s veřejnou zelení jako prostor s dochovanou urbanistickou strukturou vymezením hranice – limitu urbanisticky hodnotné území a návrhem je akcentován centrální prostor sídla.

Požadavky na ochranu nezastavěného území jsou zapracovány do územního plánu návrhem - rozčleněním nezastavěného území do ploch a regulací činností v těchto plochách. Nová zastavitelná území jsou navrhována pouze v návaznosti na zastavěná území zejména sídel a svým řešením vytváří podmínky pro hospodárné vynaložení prostředků nejen z veřejného rozpočtu.

Zásady řešení jsou graficky vyjádřené ve výkresech:

výkres č.1 Základní členění území obce Újezdec ..... měřítko 1 : 10 000

výkres č.2. Hlavní výkres UPO Újezdec ..... měřítko 1 : 5 000

Výkres č.O1 Koordinační výkres pro území obce Újezdec..... měřítko 1 : 5 000

spočívají v:

- vymezení nových rozvojových ploch a to nejen pro obytnou zástavbu včetně stanovení podmínek jejich využití a základních pravidel pro uspořádání území.
- návrhu celkově kvalitního obytného prostředí

### **3.1.2 Odůvodnění vymezení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v příslušných právních předpisech**

V návrhu územního plánu je užit jiný druh plochy, s jiným způsobem využití, než je stanoveno ve vyhlášce o obecných požadavcích na využívání území v § 4 - § 19. Konkrétně se jedná o plochy zeleně s následným členěním:

**Zeleň** (plochy zeleně doplnění dle §3, odst.4 vyhl.č. 501/2006 Sb.

- 1) Zeleň soukromá a vyhrazená (plochy sídelní zeleně)
- 2) Zeleň na veřejných prostorách (plochy sídelní zeleně)
- 3) Zeleň ochranná a izolační (plochy sídelní zeleně a zeleně nezastavěného území)
- 4) Zeleň doprovodná a rozptýlená (plochy sídelní zeleně a zeleně nezastavěného území)

Plochy zeleně (dále podrobněji členěné) jsou vymezeny proto, aby mohl být v územním plánu vymezen systém sídelní zeleně a krajinné zeleně dotvářející krajinnou kompozici v návaznosti na návrh propustné sítě cest a budoucí rekultivaci v území; podmínky pro tyto plochy zaručují nejen jejich ochranu zejména před zastavěním, ale i pro dotvoření harmonické kulturní krajiny a zkvalitnění celkového životního a obytného prostředí .

### **3.1.3 Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje**

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno, protože nebylo požadováno jeho zpracování. Tato kapitola proto obsahuje shrnutí předpokládaných důsledků řešení územního plánu s ohledem na TUR (Metodický pokyn „Modelový příklad územního plánu v podmínkách nového stavebního zákona, MMR 02/2007“)

Předpokládaný Návrh územního plánu je předkládán v řešení, které omezuje nerovnováhu ve vzájemných vztazích mezi ekonomickým, environmentálním a sociálním pilířem udržitelnosti.

Určeny jsou tak podmínky ohleduplné k životnímu prostředí, s dobrými veřejnými i soukromými službami, s úměrnými možnostmi rozvoje místní ekonomiky. Vytvořeny jsou předpoklady pro rozvoj bytové výstavby, pro sportovní a jiné veřejné aktivity.

### **Pilíř sociální**

- Územní plán nabízí vhodné plochy pro bytovou výstavbu v žádaných rodinných domech a ve vazbě k nim i nezbytné plochy pro rozvoj obslužné sféry jak v samostatných plochách tak ve smíšených území v sídle.
- Sídelní struktura je zachována, posilují se vztahy mezi jednotlivými sídly.
- Dopravní obslužnost území je dobrá až velmi dobrá.
- Obnovou a návrhem polních cest a cyklotras je zajištěn bezpečný pohyb nemotorizovaných obyvatel po území a jeho rekreační využívání cykloturistikou.
- Územní plán umožňuje vytvořit pracovní příležitosti, což se může projevit ve snížení vyjížděk za prací.
- Vznik veřejného prostranství (rozvojová plocha rezervy R4) ve výhledu ve vazbě na nové rozvojové území pro bydlení dává předpoklady pro společensko kulturní vyžití obyvatelstva, vytvoření míst pro setkávání obyvatel obce.
- Vymezením plochy pro výstavbu sportoviště (rozvojová plocha Z 9) jsou dány podmínky pro kompletní občanské vybavenosti v obci.

### **Pilíř ekonomický**

- Navrženo je zlepšení parametrů silniční dopravy usnadňující dopravní dostupnost obce.
- Je řešena koncepce inženýrské infrastruktury zajišťující pravidelnou dodávku el. energie, a zemního plynu a vody.
- Předpokládá se modernizace stávajících výrobních zařízení (ploch), pro výrobu se ve výhodné poloze vymezují další plochy.
- Vedle pokračující nové výstavby je kladen důraz na podporu péče o existující bytový fond.
- Strukturování podmínek pro využívání ploch s rozdílným způsobem využívání (zvl. smíšená obytná plocha) umožňuje umístování vhodných ekonomických aktivit i v těchto plochách.

### **Pilíř environmentální**

- Důsledné dodržování podmínek využívání ploch s rozdílným způsobem využití zajistí, že, nebude docházet ke kolizím v jednotlivých částech obce.
- Nové plochy pro bydlení jsou navrženy mimo dosah předpokládaných zdrojů hluku, negativních plynových či pachových emisí.
- Navržena je bezpečná likvidace splaškových vod.
- Řešením ÚP jsou dány předpoklady pro zvýšení přirozené druhové diverzity, čímž bude zabezpečena větší ekologická stabilita území (řešením krajinných ploch s vymezením USES a vymezení - upřesnění území Natura PP Slánská louka v návaznosti na plochy veřejné zeleně v centrální části sídla)
- Územní plán zvětšuje podíl sídelní zeleně v obci, mimořádný pozitivní význam zvláště krajinařský má zeleň doprovodná a rozptýlená v krajinném zázemí sídla, která je

podmínkou v území smíšených s indexem T jako součást rekultivace území následně po dokončení těžby.

### **Soulad s cíly a úkoly územního plánování**

Cíle a úkoly územního plánování definované stavebním zákonem jsou řešením územního plánu naplněny a v daných podmínkách vytváří podmínky pro rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území v udržitelném prostředí.

Navržené změny v území nemají negativní vliv na soulad těchto hodnot, koncepce využití území přispívá k zajištění proporcionality ekonomického, sociálního a kulturního rozvoje Újezdec s hodnotami přírodního dědictví. ÚP respektuje identitu sídla, vytváří podmínky pro navrácení polyfunkčního využívání území sídla. Nové plochy pro bydlení organicky přiléhají k zastavěnému území tak, že při požadovaném doplnění zelení je zabezpečen vhodný přechod urbanizovaného území do území volné krajiny. Ve volné krajině se neuvažuje s rozvojem struktury bydlení či rekreace. Naopak je posilována biodiverzita a ekologická stabilita území

Ekonomická aktivita obyvatelstva se bude nadále realizovat převážně mimo obec dojížděnou. Obec s ohledem na svůj polohový potenciál (hlavní oblasti rozvoje ČR) má reálnou šanci v rámci navrhovaného časového horizontu roku 2015 stát se rozvojovou obcí. Proto v rámci vymezených rozvojových tendencí obce v UPO k tomuto časovému horizontu je nastolena progresivní varianta dalšího vývoje, kdy vedle dalších rozvojových ploch pro bydlení, v návaznosti na stávající plochy jsou v území navrženy plochy i pro drobnou výrobu a služby.

Nové rozvojové plochy pro rekreační využití - pro sezónní individuální rekreační bydlení navrhovány nejsou.

Územním plánem navržená koncepce rozvoje sídla dává předpoklady pro:

- a) Pro kvalitní bydlení s dostatečnou infrastrukturou včetně doplňkových služeb v hodnotném krajinném prostředí
- b) Pro zachování urbanisticky hodnotného venkovského celku s dalším možným i rekreačním využíváním.

Navržený vývoj obce je podmíněn vyřešením faktorů, které jsou v současné době bariérou dynamičtější revitalizace a patří mezi omezující faktory rozvoje obce zejména pro trvalé bydlení. Jedná se zejména o dopravní obslužnost a absence technické infrastruktury. Retardačně bude působit i málo rozvinutá sociální infrastruktura obce limitovaná její současnou velikostí (je to např. absence mateřské školy) a v neposlední řadě i malá možnost pracovního uplatnění v místě bydliště.

### **Přínos návrhu územního plánu k naplnění priorit UP.**

Jedná se o malé území, které není soběstačné jak pracovně, tak dodávkou energií a odvozem odpadu. Byla stanovena celková koncepce rozvoje území včetně urbanistického plánu a koncepce technické infrastruktury (kanalizace, vodovod, plyn) závislé na okolním prostředí.

Cílem řešení je snaha při vymezeném stavebním rozvoji sídla s ohledem na růstovou demografickou prognózu nezvyšovat zejména negativní vlivy na přírodní prostředí a na krajinu v důsledku plánovaného rozvoje, případně tyto vlivy eliminovat či stabilizovat.

Řešení přináší také významná zlepšení ve vztahu k TUR (potřeby života současné i budoucí generace, veřejné zdraví, hospodárné využívání technické infrastruktury, ...) a to zejména lokalizací rozvojových ploch, řešení krajinných ploch s vymezením USES a vymezení území PP Natury Slánská Louka. V neposlední řadě je návrhem podpořena vytvoření hodnotného krajinného zázemí sídla po rekultivaci území následující po ukončení těžby štěrkopísků.

Návrhem rozvoje (zejména bydlení) se zátěž na životní prostředí nemění, možný nárůst je pouze v daných mantinelech.

### **Ovzduší**

Na území obce nejsou evidovány velké zdroje znečišťování a návrh nepředpokládá jejich lokalizaci ani počet středních zdrojů nebude zvyšován.

### **Vodní zdroje**

Realizací navrhované koncepce vodního hospodářství by měla být výrazně zlepšena kvalita podzemních a povrchových vod.

## **4 VÝSLEDKY VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (dále URU) 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**

---

Nebylo v předchozích fázích pořizování ÚPD požadováno.

## **5 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.**

---

### **5.1 Ochrana půdního fondu - vyhodnocení požadavků na zábor ZPF a PUFL - koncepce ochrany zemědělské půdy**

---

Součástí vyhodnocení je samostatný výkres **Ochrana půdního fondu** v měřítku 1 : 2 880 následující textový komentář a tabulkové přehledy. Vyhodnocení je zpracováno tak, aby umožnilo posoudit urbanistické řešení z hlediska ochrany zemědělského a lesního půdního fondu.

### **Grafika**

Navržený časový rozvoj je rozdělen do dvou základních časových horizontů, v závislosti na předpokládaném termínu realizace záměrů.

Lokality urbanistického řešení v návrhovém období jsou ohraničeny čarou a označeny číslicemi. Územní rezervy jsou ohraničeny tečkovaně a označeny písmenem - jejich plošný rozsah není vyhodnocen, protože spíše naznačují možné směry rozvoje po vyčerpání lokalit návrhového období.

V grafické příloze je uvedena jejich třída ochrany a kód bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

### **Text**

V textovém komentáři jsou charakterizovány náležitosti požadované v prováděcích vyhláškách příslušných zákonů. Tabulkové výstupy uvádějí přehled dotčených kultur v jednotlivých lokalitách, navržené funkční využití a charakteristiku zemědělské půdy dle informací, které vyplývají z BPEJ zasahujících do lokalit urbanistického rozvoje.

### **Zemědělský půdní fond**

Zpracování kapitoly vychází z požadavků novely zákona č. 231/1999 Sb. O ochraně zemědělského půdního fondu a z vyhlášky č. 13 MŽP, ze dne 29. prosince 1993 a jejích příloh. Vyhláškou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. Postupy pro zajištění ochrany ZPF při zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů jsou uvedeny v §3 výše citované vyhlášky a v její příloze č. 3 „*Obsah vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond*“. Požadavky vyhlášky jsou promítnuty jak do grafiky, tak do členění textu.

### **Údaje o plochách**

V tabulkových přehledech jsou seřazeny jednotlivé lokality urbanistického řešení s uvedením výměr dotčených kultur. Zemědělská půda je charakterizována **třídou ochrany**, která podle **metodického pokynu „Ochrana ZPF z hlediska územně plánovací dokumentace“ MŽP ČR, ze dne 12.6.1996**, rozděluje BPEJ do tříd I až V. Pro jednotlivé třídy jsou stanoveny možnosti a omezení pro zástavbu. Z tabulek je rovněž zřejmé navržené funkční využití lokalit.

### **Charakteristika území z hlediska půdního fondu**

#### **Přírodní podmínky**

Zájmové území leží rovinatém terénu, intenzivně zemědělsky využívané krajiny Mělnicka v nadmořské výšce od 168 do 180 m n.m.



### **Podmínky pro zemědělskou výrobu**

Řešené katastrální území spadá do výrobní oblasti obilnářsko - řepařská, charakteristické plodiny (cukrová řepa, obilniny, slunečnice, doplňkově řepka olejka, hořčice, rané brambory)

### **Zastoupené půdy dle BPEJ**

Z genetických půdních typů se v řešeném území vyskytují převážně hnědé půdy, lehké až středně lehké na štěrcích až písících . V menší míře jsou zastoupeny černozemě na spraších.

Z hlediska půdních podmínek jsou v lokalitách urbanistického řešení zastoupeny následující hlavní půdní jednotky (HPJ) : **06; 21; 22**

- |               |   |
|---------------|---|
| <b>HPJ 06</b> | Černozemě na spraších a slínech se znaky oglejení v epidenomu.  |
| <b>HPJ 21</b> | Půdy arenického subtypu, regozemě, pararendziny, kambizemě, popřípadě i fluvizemě na lehkých, nevododržných, silně výsušných substrátech                  |
| <b>HPJ 22</b> | Půdy jako předcházející HPJ 21 na mírně těžších substrátech typu hlinitý písek nebo písčitá hlína s vodním režimem poněkud příznivějším než předcházející |

### **Investice v půdě**

V řešeném území jsou vybudovány investice do půdy .

- 1) meliorace
- 2) závlahy

Z podkladů OSMS vyplývá, že zemědělská půda je v katastrálním území odvodněna z cca 80%. Jedná se o systematickou drenáž zaústěnou do hlavních melioračních zařízení. Navrženým urbanistickým řešením bude tento systém dotčen cca v rozsahu 2,22 ha

(1,89 ha rozvojovými plochami rozšiřující zastavěné území a rozvojem v rámci zastavěného území v rozsahu cca 0,33 ha). V rámci následných realizací je třeba drenážní systém podchytit záchytnými drény a svést vodu do HMZ nebo do recipientu.

Část území spadá do závlahové soustavy Vltava III (Kralupy – Úpor) a navrženým urbanistickým řešením nebude tento systém dotčen.

Vodní eroze se v území neprojevuje. V území je spíše nebezpečí větrné eroze, zejména v severní části, procento zornění 98% a chybí lesy.

### **Územní systémy ekologické stability (ÚSES)**

ÚSES v řešeném území tvoří 2 lokální biocentra a 2 lokální biokoridory zahrnující břehové porosty, respektive okraj dobývacího prostoru. Na jih území pak částečně zasahuje regionální biokoridor. Jednotlivé prvky ÚSES nejsou urbanistickým řešením dotčeny, maximálně jako nezastavitelné zahrady v rámci pozemku..

### **Pozemkové úpravy**

V daném území nejsou zpracovány ani jednoduché a ani komplexní pozemkové úpravy.

**Zařazení dotčených zemědělských půd zájmového území dle BPEJ do pěti tříd ochrany zemědělské půdy podle metodického pokynu „*Ochrana ZPF z hlediska územně plánovací dokumentace*“ MŽP ČR, ze dne 12.6.1996, čl. IV *Třídy ochrany zemědělského půdního fondu***

I. třída ochrany	II. třída ochrany	III. třída ochrany	IV. třída ochrany	V. třída ochrany
	12210			12112
	10600			12113
				12212

Do **I. třídy ochrany** zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v polohách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

Do **II. třídy ochrany** jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněčně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněčně zastavitelné.

Do **III. třídy ochrany** 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.

Do **IV. třídy ochrany** jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

Do **V. třídy ochrany** jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce 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.

VYHODNOCENÍ POŽADAVKU NA ZÁBOR ZPF  
V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

**Zemědělský půdní fond**

Urbanistické řešení se v návrhovém období dotýká **celkem 1,85 ha zemědělské půdy, v zastavěném území** zpracovávaných sídel [ viz tab. ].

**Přehled zemědělské půdy dotčené urbanistickým řešením dle zařazení do tříd ochrany**

Újezdec						
třída ochrany	I	II	III	IV	V	celkem
výměra v ha	-	0,77	-	-	1,08	<b>1,85</b>
% podílu	-	41,62	-	-	58,38	<b>100,00</b>

**Podíl jednotlivých funkcí z celkové výměry zemědělské půdy** navržené k urbanistickému rozvoji v současně zastavěném území zpracovávaných sídel:

funkční využití Újezdec	výměra ZP		podíl
	v ha	v %	
BV- bydlení venkovské	1,12	60,54	
SK- smíšené obytné-komerční	0,36	19,46	
OS- tělovýchovná a sportovní zařízení	0,21	11,35	
DS- místní komunikace	0,16	8,65	
<b>celkem</b>	<b>1,85</b>	<b>100,00</b>	

VYHODNOCENÍ POŽADAVKU NA ZÁBOR ZPF  
MIMO HRANICI SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

**Zemědělský půdní fond**

Urbanistické řešení se v návrhovém období dotýká **celkem 3,84 ha zemědělské půdy, mimo hranici zastavěného území** zpracovávaných sídel [ viz tab. ].

**Přehled zemědělské půdy dotčené urbanistickým řešením dle zařazení do tříd ochrany**

Újezdec						
třída ochrany	I	II	III	IV	V	celkem
výměra v ha	-	3,16	-	-	0,68	<b>3,84</b>
% podílu	-	82,29	-	-	17,71	<b>100,00</b>

**Podíl jednotlivých funkcí z celkové výměry zemědělské půdy** navržené k urbanistickému rozvoji mimo hranici současně zastavěného území zpracovávaných sídel:

funkční využití	výměra ZP		podíl
	v ha	v %	
Újezdec			
BV- bydlení venkovské	2,8	72,92	
OM- komerční zařízení malá a střední	0,12	3,13	
DS- místní komunikace	0,62	16,15	
DX- cyklotrasa	0,29	7,55	
TI- TRAFO	0,01	0,26	
<b>celkem</b>	<b>3,84</b>	<b>100,00</b>	

zábor ZPF v současně zastavěném území : **1,85 ha**

zábor ZPF mimo hranici současně zastavěného území : **3,84 ha**

**celkem : 5,69 ha**

**Urbanistické řešení se v návrhovém období dotýká celkově záboru 5,69 ha zemědělské půdy posuzovaném katastrálním území.**

#### Územní rezervy sídel

V grafické příloze **Ochrana půdního fondu** jsou vyznačeny prostory, které jsou určeny jako územní rezervy sídla po vyčerpání ploch návrhového období nebo pro případ rychlejšího územního rozvoje. Konkrétní třídy ochrany půdy a kód BPEJ lze pro posouzení rozvojových směrů získat z grafické přílohy. V níže uvedeném přehledu jsou specifikovány výhledové funkce těchto prostorů.

#### Navržená funkční náplň územních rezerv :

lokalita	navržená funkce	BPEJ	třída ochrany
R1	bydlení	1.21.12	5
R1	bydlení	1.22.10	2
R2	bydlení	1.22.10	2
R3	bydlení	1.22.10	2

Následující tabulky uvádějí jednotlivé lokality záboru zemědělské půdy.

**ÚZEMNÍ PLÁN OBCE ÚJEZDEC – ODŮVODNĚNÍ**

**PŘEHLED LOKALIT URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ DLE BPEJ V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ**

Lokalita	Navržené využití	BPEJ	Třída ochrany	Kultura	Meliorace	Plocha v ha	Zemědělská půda v ha
Újezdec							
2	BV- bydlení venkovské	12112	V	Zahrady	odvodnění	0,06	0,06
2	BV- bydlení venkovské	12112	V	Zahrady		0,27	0,27
3	BV- bydlení venkovské	12112	V	Zahrady	odvodnění	0,01	0,01
3	BV- bydlení venkovské	12112	V	Zahrady		0,06	0,06
4	BV- bydlení venkovské	12112	V	Zahrady	odvodnění	0,05	0,05
4	BV- bydlení venkovské	12112	V	Zahrady		0,16	0,16
5	BV- bydlení venkovské	12112	V	Orná půda	odvodnění	0,11	0,11
5	BV- bydlení venkovské	12112	V	Orná půda		0,18	0,18
6	BV- bydlení venkovské	12112	V	Zahrady	odvodnění	0,01	0,01
6	BV- bydlení venkovské	12112	V	Zahrady		0,15	0,15
9	OS- tělovýchovná a sportovní zařízení	12210	II	Ostatní plochy		0,21	0,21
10	SK- smíšené obytné-komerční	12210	II	Zahrady		0,04	0,04
11	SK- smíšené obytné-komerční	12210	II	Ostatní plochy		0,07	
11	SK- smíšené obytné-komerční	10600	II	Ostatní plochy		0,25	
12	BV- bydlení venkovské	10600	II	Ostatní plochy		0,06	
21	DS- místní komunikace	12112	V	Vodní plochy		0,01	0,01
22	DS- místní komunikace	12112	V	Orná půda		0,01	0,01
23	DS- místní komunikace	10600	II	Ostatní plochy		0,09	
23	DS- místní komunikace	12210	II	Ostatní plochy		0,05	

# ÚZEMNÍ PLÁN OBCE ÚJEZDEC – ODŮVODNĚNÍ

## PŘEHLED LOKALIT URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ DLE DOTČENÝCH KULTUR v ha V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

Lokalita	Orná půda	Sady	Zahrady	TTP	Zeměděl. Půda	Ostatní plochy	celkem
Újezdec							
2			0,33		0,33		0,33
3			0,07		0,07		0,07
4			0,21		0,21		0,21
5	0,29				0,29		0,29
6			0,16		0,16		0,16
9						0,21	0,21
10			0,04		0,04		0,04
11						0,32	0,32
12						0,06	0,06
21						0,01*	0,01*
22	0,01				0,01		0,01
23						0,14	0,14

## PŘEHLED LOKALIT URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ DLE BPEJ MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Lokalita	Navržené využití	BPEJ	Třída ochrany	Kultura	Meliorace	Plocha v ha	Zemědělská půda v ha
Újezdec							
1	BV- bydlení venkovské	12112	V	Orná půda	odvodnění	0,19	0,19
6	BV- bydlení venkovské	12112	V	Orná půda		0,13	0,13
7	BV- bydlení venkovské	12210	II	Orná půda		0,72	0,72
7	BV- bydlení venkovské	12210	II	Orná půda	odvodnění	1,21	1,21
8	BV- bydlení venkovské	12210	II	Orná půda		0,22	0,22
12	BV - bydlení venkovské	12113	V	Orná půda		0,03	0,03
12	BV - bydlení venkovské	10600	II	Orná půda		0,09	0,09
12	BV- bydlení venkovské	12210	II	Orná půda		0,11	0,11
13	BV- bydlení venkovské	10600	II	Orná půda		0,10	0,10
14	OM- komerční zařízení malá a střední	12210	II	Orná půda		0,05	0,05
15	OM- komerční zařízení malá a střední	12210	II	Orná půda		0,07	0,07

**ÚZEMNÍ PLÁN OBCE ÚJEZDEC – ODŮVODNĚNÍ**

20	DS- místní komunikace	12112	V	Orná půda	odvodnění	0,05	0,05
22	DS- místní komunikace	12112	V	Vodní Plochy		0,01	0,01
22	DS- místní komunikace	12112	V	Orná půda		0,02	0,02
22	DS- místní komunikace	12210	II	Orná půda		0,03	0,03
23	DS- místní komunikace	12210	II	Orná půda		0,02	0,02
23	DS- místní komunikace	12210	II	Orná půda	odvodnění	0,20	0,20
23	DS- místní komunikace	12210	II	Ostatní plochy		0,15	
23	DS- místní komunikace	12210	II	Ostatní plochy	odvodnění	0,05	
23	DS- místní komunikace	12210	II	Vodní Plochy	odvodnění	0,04	0,04
24	DS- místní komunikace	12210	II	Orná půda		0,05	0,05
25	DX- cyklotrasa	12210	II	Orná půda		0,04	0,04
26	DX- cyklotrasa	12212	V	Orná půda	odvodnění	0,03	0,03
26	DX- cyklotrasa	12212	V	Orná půda		0,16	0,16
26	DX- cyklotrasa	22113	V	Orná půda	odvodnění	0,06	0,06
30	TI- TRAFO	12210	II	Orná půda		0,01	0,01

**PŘEHLED LOKALIT URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ DLE DOTČENÝCH KULTUR v ha  
MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**

Lokalita	Orná půda	Sady	TTP	Zahrady	Zeměděl. Půda	Ostatní plochy	celkem
Újezdec							
1	0,19				0,19		0,19
6	0,13				0,13		0,13
7	1,93				1,93		1,93
8	0,22				0,22		0,22
12	0,23				0,23		0,23
13	0,1				0,1		0,1
14	0,05				0,05		0,05
15	0,07				0,07		0,07
20	0,05				0,05		0,05
22	0,05				0,05	0,01*	0,06
23	0,22				0,22	0,24*	0,46

24	0,05				0,05		0,05
25	0,04				0,04		0,04
26	0,25				0,25		0,25
30	0,01				0,01		0,01

V rámci řešení ÚSES je v zájmovém území navrženo 1 regionální biokoridor, 2 lokální biocentra a vedení 2 lokálních biokoridorů. Navržený ÚSES je tvořen cca z 95% ornou půdou a z 5% mokřými loukami.

## 5.2 Koncepce ochrany pozemků plnicích funkcí lesa

### Metodická východiska

Pozemky určené k plnění funkcí lesa tvoří nenahraditelnou složku životního prostředí. Zákon č. 289/1995 Sb. „o lesích ...“ (dále jen zákon) stanoví v § 13 odst. 1, že veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa musí být účelně obhospodařovány, jejich využití k jiným účelům je zakázáno. O výjimce z tohoto zákazu rozhoduje orgán státní správy lesů. Právní předpis nestanoví náležitosti jednotlivých stupňů ÚPD z hlediska ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa. K zajištění jednotného postupu orgánů státní správy lesů při rozhodování o výjimce k využití pozemků určených k plnění funkcí lesa pro jiné účely vydalo Ministerstvo zemědělství, příslušné podle § 49 odst. 1) zákona, vydalo „Směrnici MZe č. 31/2000 o postupu při ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa“ (dále jen směrnice). Bod II/1 se týká souhlasu k návrhům územně plánovacích dokumentací.

### Forma vyhodnocení

Vlastní vyhodnocení tvoří výkres „Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL obce Újezdec“ a tabulkové přehledy, které jsou společné pro ochranu zemědělského půdního fondu a lesa. Změny stávajícího využití území, vyplývající z urbanistické koncepce jsou rozděleny na jednotlivé lokality, které jsou vyznačeny ve výkrese a charakterizovány v tabulkových přehledech. V textovém komentáři jsou uvedeny údaje požadované směrnicí.

V území obce se v současné době nenachází pozemky určené k plnění funkce lesa a tudíž vlastní urbanistické řešení se v návrhové etapě se nedotýká záboru lesní půdy.

### Požadavky směrnice.

Všeobecné údaje o lesích v řešeném území

- Výměra a rozložení lesů v území a lesnatost  
Na území obce se nenachází pozemky určené k plnění funkce lesa v severní části území zasahuje do řešeného území ochranné pásmo lesa ze sousedního katastru.

### Navrhovaná opatření

- údaje o rozsahu pozemků navržených k zalesnění  
Územním plánem nejsou konkrétně vymezena nová území k zalesnění.  
Regulativy vztahující se ke krajině směřují zalesnění především do krajinných ploch smíšených T (kde v současnosti probíhá nebo je plánovaná těžba štěrkopísků a



předpokládá se po ukončení těžby rekultivace) a do přírodních ploch v návaznosti na tyto plochy lesní v sousedních katastrech.

- druh a způsob rekultivací  
Z prací na koncepci územního plánu vyplynula potřeba vyznačit plochy k rekultivaci. Tyto plochy jsou v umožněny v rámci smíšených krajinných ploch s indexem T, kde v současnosti probíhá těžba štěrkopísků a předpokladem po jejím ukončení je rekultivace území, jejíž konkrétní forma není stanovena.

V rozvojových plochách, které sousedí s lesem se limituje navrhování objektů do vzdálenosti 50 metrů od kraje lesa. Výjimky jsou možné jen se souhlasem orgánu státní správy lesů. Z grafiky je zřejmé, že navrhované rozvojové pozemky nezasahují do ochranného pásma lesa – 50 m viz výkres č.O1 Koordinační výkres.

Součástí urbanistického řešení je vymezení zalesňovaných pozemků a územního systému ekologické stability (ÚSES) z hlediska 5. kritéria příslušné metodiky. Některé prvky ÚSES budou realizovány jako lesní společenstva. Jejich rozsah bude stanoven při zpracování projektové dokumentace pro realizaci jednotlivých prvků ÚSES. Navržený ÚSES procházející stávajícími lesními porosty kategorie hospodářský les by měl být zohledněn v lesohospodářském plánu přehodnocením této kategorie na les zvláštního určení.

Územní plán z hlediska navrhovaného funkčního vymezení začleňuje i lesní pozemky do krajinných ploch navržených územním plánem  
(viz výkresová dokumentace výkres č.2, 4 a č. O1.).

Pravidla viz regulativ:

1. Přírodní plochy a
2. Plochy smíšené zejména s indexem T

Vlastní urbanistické řešení se v návrhové etapě nedotýká záboru lesní půdy. (viz výkresová dokumentace výkres č.O2.).

- Veřejně prospěšné stavby(viz výkresová dokumentace výkres č.5 ).

Na pozemcích určených k plnění funkcí lesa nejsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby viz kapitola 10 a 11 v textové části Návrhu územního plánu.

## **6 PŘÍLOHA CIVILNÍ A POŽÁRNÍ OCHRANY**

---

Příloha se dotýká koncepce řešení dopravní sítě, technické infrastruktury a stanovení zastavitelného území obce, které jsou podrobně popsány v samostatných kapitolách.

### **6.1 Požadavky civilní ochrany**

---

#### **6.1.1 Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí**

V obci je navržena oddílná dešťová kanalizace s odtokem do vodoteče na jihu a východě sídla.. Půdy v zastavěném území jsou po odvodnění středně propustné a umožňují zasakování povrchových vod na pozemcích rodinných domů, zejména v novější zástavbě s většími zahradami. Povrchové vody soustředěné na větších zpevněných plochách a komunikacích se soustřeďují povrchovým odtokem nebo pomocí mělkých rigolů do výše uvedených vodotečí. Tento stav v obci nezpůsobuje za předpokladu průběžné údržby drobných prvků povrchového odvodnění problémy a proto je návrhem územního plánu stabilizován.

V území obce je velkoplošná meliorace (viz Koordinační výkres č.O1 ). V některých meliorovaných místech jsou mokřady – vymezované již historických mapách - v ÚP jsou stabilizovány pro retenci dešťových vod.

Územní plán navrhuje území ve vzdálenosti 6m jako nezastavitelné z důvodu zachování veřejné průchodnosti podél vodoteče – viz limity vyplývající z obecně platných předpisů.

Území obce nemá zpracován Plán opatření pod vodními díly vltavské kaskády. Část katastrálního území se nachází v záplavovém území Orlík - varianta 2. Toto pásmo zahrnuje plochy v západní části obce (viz grafická část - Koordinační výkres č.01) a nezasahuje území, kde by bylo ohroženo obyvatelstvo a osídlení Újezdce.

V řešeném území se nedochovala přirozená hydrografická síť. Výsledkem přirozeného vývoje širší oblasti mezi obcemi Chlumín, Netřeba, Úžice a Újezdec podmíněným tektonickými pohyby a činností řek v širší soutokové oblasti Labe a Vltavy byla rozsáhlá oblast močálů, tzv. černav v plochem území, do nichž se stékaly vody z okolních výšin a velmi pomalu odtékaly potokem Černávkou do Labe. Postupným umělým odvodněním tohoto území byly vytvořeny rozsáhlé zemědělské plochy a vody byly soustředěny do umělých otevřených odvodňovacích odpadů nebo do upraveného toku Černávky. Hlavní odvodňovací odpad lemuje jižní okraj zastavěného území obce a nemá stálý průtok. Další uměle upravená vodoteč tzv. „rybníční odpad“ přivádí vody od Dřínova a v trase od Dřínovského rybníka má již stálý průtok. V Újezdci napájí místní rybník a požární nádrž a je navrženo využití tohoto toku v trase pod obcí pro odpad vyčištěných vod z obecní ČOV. Oba tyto toky se východně od zastavěného území obce spojují a jižně od Chlumína ústí do potoka Černávky, která je levostranným přítokem Labe. Povodí obou výše uvedených melioračních odpadů je zahrnuto do hydrologického pořadí 1.05.04.060. Další odvodňovací příkop odvádí vody od bývalého zemědělského areálu na severu zastavěného území a ústí východně od obce do zmíněného hlavního melioračního odpadu.

## **Ochrana zvláštní**

Do území obce zasahují - zařízení ministerstva vnitra a návrh v řešení respektuje stavební uzávěru kolem objektů MV v prostoru - Netřeba - Újezdec (hranice OP viz. Kooordinační výkres č.01)

### Okruh o poloměru 5 km kolem zmíněných objektů

Stavební uzávěra pro tyto objekty:

Průmyslové závody, léčebné zařízení pracujících s elektrickými léčebnými přístroji (diatermie, rentgen apod.), autoparky a větší garáže, železniční tratě, elektrická vedení nad 6 kV, vysílací zařízení nad výkon 100W, přijímací zařízení s anténním systémem zabírající plochu nad 100m<sup>2</sup>, zařízení používající větší obloukový usměrňovač, vysokofrekvenční přístroje (pece) a velké elektromotory, objekty, které by mohly být zdrojem el. průmyslových poruch.

### Okruh o poloměru 1 km kolem zmíněných objektů

Průmyslové závody, léčebné zařízení pracujících s elektrickými léčebnými přístroji (diatermie, rentgen apod.), autoparky a větší garáže, železniční tratě, elektrická a telefonní vedení, vysílací zařízení, přijímací zařízení s anténním systémem zabírající plochu nad 100m<sup>2</sup>, zařízení používající větší obloukový usměrňovač, vysokofrekvenční přístroje (pece) a velké elektromotory, objekty, které by mohly být zdrojem el. průmyslových poruch, budovy, obytné zděné i dřevěné, oplocení velké nekovové, terénní úpravy měnící podstatně ráz terénu (stavba silnic, vodních nádrží, vysazování lesů)

Území je ohroženo únikem plyných škodlivin z produktovodů, plynovodů a ropovodů, které probíhají katastru avšak mimo zástavbu. Za opatření týkající se možné havárie jsou odpovědní jejich provozovatelé. Ty vydají konkrétní pokyny a informace o chování obyvatelstva v případě ohrožení zdraví úniky škodlivých látek.

## **6.1.2 Návrh ukrytí osob a ubytování evakuovaných osob**

V území řešeném ÚPO nejsou stávající kryty. Siréna v území není, obec využívá obecní rozhlas. V obci není zpracován plán ukrytí a nejsou stálé tlakově odolné kryty (STOÚ). S novou výstavbou STOÚ není do budoucna počítáno.

Ubytování evakuovaných osob je možné do nouzového ubytování v budově OÚ. Ubytovací zařízení v obci nejsou.

## **6.1.3 Hromadná stravovací zařízení a vývažovny**

Pohostinství či jiná stravovací zařízení v obci nejsou. Stravování evakuovaných osob by bylo zajištěno dovozem.

## **6.1.4 Návrh míst skladování materiálu civilní ochrany**

Materiál se v obci neskládá, v sídle je stanoveno výdejní místo na návsi. Stav vyhovuje.

## **6.1.5 Návrh zdravotnického zabezpečení obyvatelstva**

Pro zabezpečení obyvatelstva je k dispozici areál nemocnice v Kralupech, Neratovicích a v Praze. V obci není žádné lůžkové zdravotnické zařízení.

### **6.1.6 Charakteristika objektů skladujících nebezpečné látky**

(z hlediska druhu skladovaných nebezpečných látek a vlivu na okolí)

Zdroj nebezpečného a toxického odpadu – silnice II/101v případě havárie nebezpečné nebo toxické látky a v případě solení v zimním období.

Riziková oblast s nebezpečným nebo toxickým odpadem –skládka UHY.

Objekty skladující nebezpečné látky nejsou v obci evidovány.

Trasy přepravy nebezpečných látek jsou všechny silnice na území obce dle mapy ADR.

### **6.1.7 Možnosti vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby**

Nebezpečné látky - obec má dohodnuto odvoz 1x ročně z centrálně určených sběrných míst - likvidace probíhá mimo území obce.

### **6.1.8 Návrh řešení nouzového zásobování obyvatelstva vodou**

Území lze zásobovat pitnou vodou nouzově z cisteren. Užitková voda je ve studních a ve vodní nádrži v centru obce a potoce.

### **6.1.9 Návrh řešení nouzového zásobování území elektrickou energií, zdroje el. energie s uvedením výkonu**

Nouzové zásobování el. energií je možné pouze z generátorů, vodní elektrárna na území obce není.

### **6.1.10 Návrh odběrných míst pro zásobování vodou k hašení požárů**

Voda k hašení je akumulována v rybníku v centru obce, dalším zdrojem užitkové vody k hašení je možné využít vodovod z požárních hydrantů.

### **6.1.11 Návrh míst pro dekontaminaci osob, zvířat, kolových a kolejových vozidel**

Pro dekontaminaci lze využít stávající čerpací stanice pohonných hmot v Kralupech a Neratovicích, které mají zařízení pro usazování nečistot.

### **6.1.12 Návrh ploch využitelných k záchranným likvidačním, obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva**

Plochy jsou vázány na základní komunikační systém obce. Pro tyto potřeby mohou sloužit centrální návesní prostory.

### **6.1.13 Návrh míst a ploch pro řešení bezodkladných pohřebních služeb**

Pohřební služby lze realizovat na stávajícím hřbitově v Chlumíně, v Kralupech nebo v Neratovicích. V současnosti se na území obce nevyskytují.

### **6.1.14 Návrh ploch pro likvidaci uhynulých zvířat**

V případě havarijního stavu řídí likvidaci okresní nákazová komise dle pohotovostního plánu. Zahraboviště jsou vytipována dle konkrétní situace a hydrologicky posouzena:

1. sběrné místo – Tišice u Mělníka ( bývalá kafilérie) nebo lom Rynholec- není schválen
2. zahraboviště v k.ú. Ptice, zemědělský fond, uživatel ČZÚ Červený Újezd
3. likvidaci provádí veterinární ústav a kafilérie VAPO s.r.o. Podbořany okres Louny

## **6.2 Požadavky požární ochrany**

---

Pro obec je zpracován požární poplachový plán obcí okresu Mělník, HZS okresu Mělník z 1.8.1998.

Řešení rozvodů v zastavitelných plochách bude v následných projektech pro realizaci – ÚŘ. Obslužné komunikace jsou navrženy v dostatečných parametrech (viz. regulativy).

Dostatečné množství požární vody bude podrobně řešeno v následných projektech pro ÚŘ.



## **7 OSTATNÍ PŘÍLOHY**

---

**7.1 PŘÍLOHA Č. 1 – Schválené zadání ÚP**

**7.2 PŘÍLOHA Č. 2 – Vyhodnocení projednání společného jednání k ÚP**

**7.3 PŘÍLOHA Č. 3 – Doklady o dohodě a změna stanoviska**

---

