

ÚJEZDEC

Územní plán obce

NÁVRH
(upravený)

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 Suchdol 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

PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR	EA	ekonomicky aktivní obyvatelstvo
UAP	územně analytické podklady	ČS	čerpací stanice
UO	urbanistický obvod - statistická jednotka	ÚV	úpravna vody
UPD	územně plánovací dokumentace	AT stanice	automatická tlaková stanice
ÚPO	územní plán obce	ČOV	čistírna odpadních vod
ÚP	územní plán	PHO	pásmo hygienické ochrany
VÚC	velký územní celek	VKP	významný krajinný prvek
SÚ	sídelní útvar	PP	přírodní památka
US	územní studie/urbanistická studie	TR	trafostanice
SEA	strategické posouzení koncepce z hlediska životního prostředí	HG	hromadná garáž
USES	územní systém ekologické stability	PS	parkovací stání
VVN	vedení el. energie s velmi vysokým napětím	RG	řadová garáž
VN	vedení el. energie s vysokým napětím	JÚ	jímací území
NN	vedení el. energie nízkého napětí	ZPF	zemědělský půdní fond
VTL	vysokotlaký plynovod	PUPFL	lesní půdní fond – pozemky určené k plnění funkcí lesa
STL	středotlaký plynovod	ČHMÚ	Český hydrometeorologický ústav
NTL	nízkotlaký plynovod	k.ú.	katastrální území
RS	regulační stanice	ZSJ	základní sídelní jednotka
SKAO	stanice katodové ochrany	RD	rodinný dům
VDJ	vodojem	ČHMÚ	Český hydrometeorologický ústav
GIS	geografický informační systém	UR	územní rozhodnutí
SZ	stavební zákon	SP	stavební povolení
PR + R	průzkumy a rozbor	PD	projektová dokumentace
HMZ	hlavní meliorační zařízení		

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

1	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	7
2	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	7
3	URBANISTICKÁ KONCEPCE	8
3.1	Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	10
4	VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV.....	17
5	VYMEZENÍ PLOCH PRO VYPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	17
6	VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ.....	18
7	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	18
7.1	Občanská vybavenost	18
7.2	Veřejná prostranství	19
7.3	Dopravní infrastruktura	19
7.4	Technická infrastruktura	21
7.4.1	Zásobování vodou	21
7.4.2	Odkanalizování	22
7.4.3	Zásobování elektrickou energií	23
7.4.4	Zásobování plynem	24
7.4.5	Zásobování teplem	24
7.4.6	Telekomunikace	25
7.4.7	Nakládání s odpady	25
8	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ÚSES	25
8.1	Koncepce uspořádání krajiny	25
8.2	Koncepce ÚSES	27
9	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	28
9.1	Přehled ploch s rozdílným způsobem využití	30
9.2	Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití	31
9.2.1	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY	31
9.2.1.1	BYDLENÍ - plochy pro rodinné domky venkovské (§4 vyhl.č. 501/2006 Sb.)	31
9.2.1.2	BYDLENÍ - plochy pro rodinné domky městské (§4 vyhl.č. 501/2006 Sb.).....	33
9.2.1.3	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura (§6 vyhl.č. 501/2006 Sb.).....	34
9.2.1.4	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – komerční zařízení malá a střední (§6 vyhl.č. 501/2006 Sb.).....	35
9.2.1.5	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - sportovní a rekreační plochy (§6 vyhl.č. 501/2006 Sb.).....	36
9.2.1.6	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (§7 vyhl.č. 501/2006 Sb.)	37
9.2.1.7	SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ - komerční (§8 vyhl.č. 501/2006 sb.).....	38
9.2.1.8	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - silniční (§9 vyhl.č. 501/2006 Sb.)	40
9.2.1.9	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (§10 vyhl.č. 501/2006 Sb.).....	42
9.2.1.10	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba (§11 vyhl.č. 501/2006 sb.).....	42
9.2.1.11	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – skladování (§11 vyhl.č. 501/2006 sb.).....	43

9.2.1.12	ZELEŇ - soukromá a vyhrazená (plochy sídelní zeleně - doplnění dle §3, odst.4 vyhl.č. 501/2006 sb. – viz odůvodnění kap. o.3).....	44
9.2.1.13	ZELEŇ - na veřejných prostranstvích (doplnění dle §3, odst.4 vyhl.č. 501/2006 sb. – viz odůvodnění kap. o.3)	45
9.2.1.14	ZELEŇ - ochranná a izolační (doplnění dle §3, odst.4 vyhl.č. 501/2006 sb. – viz odůvodnění kap. o.3)	46
9.2.1.15	ZELEŇ - doprovodná a rozptýlená (doplnění dle §3, odst.4 vyhl.č. 501/2006 sb. – viz odůvodnění kap. o.3)	47
9.2.2	NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ	48
9.2.2.1	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (§13 vyhl.č. 501/2006 Sb.)	48
9.2.2.2	PLOCHY PRODUKČNÍ (ZEMĚDĚLSKÉ) (§14 vyhl.č. 501/2006 Sb.).....	49
9.2.2.3	PLOCHY PŘÍRODNÍ (§16 vyhl.č. 501/2006 Sb.).....	50
9.2.2.4	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ S INDEXY VYUŽITÍ (§17 vyhl.č. 501/2006 Sb.)	52
9.3	Limity využití území navržené ÚP.....	54
9.3.1.1	Ochranné pásmo ČOV	Chyba! Záložka není definována.
9.3.1.2	Území urbanisticky hodnotné	54
10	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.....	54
10.1	Veřejně prospěšné stavby (dle § 2, odst. 1, písm. l SZ)	55
10.1.1	Dopravní infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k, bod 1 SZ).....	55
10.1.2	Technická infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k, bod 2 SZ)	56
10.2	Veřejně prospěšná opatření (dle § 2, odst. 1, písm. m, SZ)	56
10.2.1	Založení prvků ÚSES, Natury (dle § 2, odst. 1, písm. m, SZ)	56
10.3	Asanace (dle § 2, odst. 1, písm. m, SZ).....	56
10.3.1	Asanační zásahy v území (dle § 19, odst. 1, písm. l Stavebního zákona)	56
11	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	56
11.1	Veřejně prospěšné stavby (dle § 2, odst. 1, písm. l SZ)	57
11.1.1	Dopravní infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k, bod 1 SZ).....	57
11.1.2	Technická infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k, bod 2 SZ)	57
11.2	Veřejně prospěšná opatření (dle § 2, odst. 1, písm. m SZ)	58
11.2.1	Založení prvků ÚSES a Natury- EVL Slaná Louka (PP) (dle § 2, odst. 1, písm. m, SZ).....	58
11.3	Asanace (dle § 2, odst. 1, písm. m, SZ).....	58
12	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	58

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území je vymezena územním plánem k datu 03.2008 dle požadavků §58 zákona č.183/2006 Sb. – viz zakres ve výkresech:

- č.1. Základní členění území obce Újezdec (M 1 : 10.000) a
- č.2. Hlavní výkres UP obce Újezdec (1 : 5 000)
- a ve výkresech č.3 a č.4.

Řešeným územím je administrativní- správní území obce Újezdec o rozloze 237 ha, které je zároveň katastrálním územím stejného názvu (k.ú. Újezdec).

2 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Základem navržené rozvojové koncepce je rozvoj funkcí a to zejména bydlení v souladu s tím i související obslužné sféry. Rozvoj území obce je vymezen s využitím společenského a hospodářského potenciálu formou komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání území tak, aby se územní plán stal prostředkem a jedním krokem obce k:

- a) dalšímu rozvoji trvalého bydlení,
- b) zkvalitňování standardu bydlení,
- c) podpoře a obnově přírodních hodnot a funkcí,
- d) zvyšování standardu vybavenosti sídla a
- e) podpoře rekreačního využívání krajiny

Ve veřejném zájmu jsou chráněny stávající přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, dokumentované v textové části Odůvodnění územního plánu.

Území obce Újezdec se dotýká řada omezení z hlediska ochrany přírody (Regionální ÚSES a Natura - EVL Slaná Louka (PP) a z probíhající hornické činnosti v území (dobývací prostor 3003101102, výhradní ložisko a chráněné ložiskové území 310101).Urbanistická koncepce rozvoje vlastního sídla a využívání krajiny je navržena tak, že tyto limity zohledňuje.

Plochy kulturní krajiny (mimo zastavitelné plochy sídel) jsou v územním plánu Újezdec členěny do krajinných ploch, kdy pro každou z nich jsou mimo hlavní funkci definovány další možnosti, ale i omezení.

Územní plán Újezdec vychází z velmi optimistické varianty oživení celého prostoru - růstové demografické prognózy – tj. z cílové velikosti 150 – 160 trvale bydlících obyvatel do roku 2015. Ta předpokládá takový rozsah nové výstavby, který respektuje potřeby rozvolnění soužití, náhradu za odpad bytového fondu, reálný zájem nově příchozích a záměry obce. Při volbě koncepce vycházející s optimistické varianty bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že obec leží v oblasti s nejsilnější koncentrací obyvatelstva ČR, v oblasti se soustředěnou kulturní a ekonomickou aktivitou ČR s dobrou dopravní dostupností Hlavního města Prahy z nedalekého dálničního napojení na D8.

To vše podporuje návrh územního rozvoje formou nízkopodlažní obytné zástavby v čistě obytné a smíšené obytné zástavbě a to v tomto rozsahu.

Předpokládaný počet rodinných domů

	počet parcel pro bydlení návrh + výhled (RD) +výhled	počet parcel pro smíšené území BJ	Bytové jednotky (ostatní plochy - OV, výroba)	celkem návrh + rezerva
Obec Újezdec	(36)+15	4bj	2	42 +10

Cílem územního plánu Újezdec je vytvoření odpovídajících podmínek k realizaci aktivit - stavebních, podnikatelských, zájmu o zachování či nové vytvoření krajinných hodnot v území a iniciovat zájem o zkvalitnění technické a hygienické úrovně urbanistických prostorů (např. návrhem koncepce inženýrských sítí, úpravou vodního hospodářství) a využití krajinného prostoru – viz kap. 7 a kap. 8.

3 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základem urbanistické koncepce je nalezení optimálních prostorových a funkčních vztahů mezi stávajícími a nově navrhovanými funkcemi a stanovení hranice zastavitelného území, v souladu se zájmy a vztahy v území z hlediska socioekonomických vztahů, ale také z hlediska prostorové kompozice vlastní lokality i širších vztahů, zájmů ochrany přírody, kulturního dědictví a ochrany potenciálů využití územních oblastí. S ohledem na to územní plán stanovuje rozvojové plochy obce a určuje jejich možné využití a prostorové uspořádání (viz kap.9).

Navrhovaná urbanistická koncepce sídla vychází z jeho polohy, terénního reliéfu a z již stávající založené koncepce.

Těžištěm rozvoje jsou v první řadě dostavby stávajících proluk a zahrad pro bydlení a v druhé řadě rozvojové lokality obytné zástavby ve východní a západní části sídla.

Původní urbanistická struktura půdorysu – jeho centrální část s dominantou kaple P. Marie v severní části a plochou rybníka v jižní části je návrhem prostorově stabilizována a pro objekty uvnitř tohoto území jsou pravidla zástavby a stavebních úprav stanovena s přihlédnutím na historický výraz území – původních zemědělských usedlostí s hospodářským zázemím vymezením urbanisticky hodnotného území.

Sídelní struktura sídla je na východě a zejména na západě doplněna rozvojovými plochami pro bydlení včetně potřebných technických ploch (trafostanice).

Původní jádro sídla návrhem zůstává ústředním prostorem i v budoucnu. Navíc je funkce tohoto prostoru ještě posílena doplněním smíšených ploch umožňující lokalizaci rozšiřujících

služeb občanského vybavení, obchodu a sportovní plochy (rozvojová lokalita Z9, Z10, Z11 a přestavbová území P2, P3).

Takto historicky vytvořená a návrhem akcentovaná urbanistická struktura je v územním plánu a to zejména ve východní, jihozápadní a západní části sídla doplněna kompaktními rozvojovými lokalitami pro bydlení, které rozšiřují zastavěné území (viz Hlavní výkres rozvojová lokalita Z1, Z6, Z7, Z8, Z12 a Z13). Pro rozvoj bydlení jsou dále využívány stávající proluky – zahrady v jižní části zastavěného území (viz Hlavní výkres - např. rozvojová lokalita Z2 – Z6 a částečně Z6). Další plochy pro potřebné zázemí k obytné zástavbě v návaznosti na centrální území sídla jsou situovány jako součást velké rozvojové lokality na východě a jsou předpokládány v rezervní ploše (viz. Hlavní výkres - rozvojová lokalita Z8, Z7, R3 a R4).

Pro podnikatelské aktivity ponechává územní plán k uvedeným smíšeným územím v centru plochu zemědělského areálu v severní části sídla pro čistě výrobní charakter a skladování a na něj jižně v návaznosti na stávající obytnou zástavbu (původní hospodářské usedlosti) navrhuje rozvojovou smíšenou plochu (viz. Hlavní výkres - rozvojová lokalita Z11 a přestavbové území P1). To vše s podmínkou, že nebude v kolizi s pobytovou sídelní funkcí a dopravní napojení lokality P1 bude plně segregované mimo území sídla.

V dopravním řešení celé obce převažuje doplnění území o místní obslužné komunikace, zpřístupňující navrhované rozvojové plochy pro bydlení a stávající obytná území. Silnice III/24218 má pouze místní význam, není používána ve větší míře pro tranzitní funkce. Návrhem je ve své trase stabilizovaná - v průtahu sídlem jako místní komunikací funkční skupiny C ve smyslu ČSN 73 6110, kdy dopravních závady lze řešit zajištěním bezpečnosti silničního provozu, zejména bezpečnosti chodců (vymezením samostatných chodníků) pro pěší v rámci stávajících parametrů silnice a zklidnění dopravy nejen dopravním značením, ale i technickým řešením, které by působilo i jako prostředek dopravní psychologie. V souvislosti s rektifikací parametrů silnice je nutná i celková úprava prostoru křižovatky místních komunikací vedoucích směrem severozápadním a jihovýchodním. u obecního úřadu. Nově navrhovaná zástavba podél této komunikace (rozvojová lokalita Z5, Z6 a Z1) předpokládá podřízený příslušným technickým a hygienickým předpisům této komunikace.

V lokalitách územního rozvoje jsou navrhovány nové významnější úseky místních obslužných komunikací s napojením na komunikační síť v obci a ty jsou ve výkresech vyznačeny jako vybrané místní komunikace.

Plochy doprovodné a vzrostlé zeleně v krajině byly v urbanistickém návrhu doplněny pozemky určenými pro doprovodnou zeleň podél komunikací a podél otevřených úprav toků. Důležitým krajinnotvorným prvkem je v návrhu zapracování a vymezení prvků plánu ÚSES a Natury a vymezení krajinných smíšených ploch.

Stávající plochy těžby, které jsou vymezovány na území CHLÓ a dobývacím prostoru po ukončení těžby předpokládají rekultivační opatření v rámci kterých by se zvýšil podíl lesních porostů v řešeném území celkové rekreační využití území. Do území jsou navrženy účelové komunikace jednak jako obnova původních tras a jednak rozšířením sítě polních a lesních cest v územích po ukončení těžby v rámci rekultivačních opatření. Účelové komunikace tak jako silniční síť a vodoteče mají navrženu doprovodnou zelení dotvářející krajinnou kompozici. Přejícné prvky mezi plochou těžby a zastavěného území tvoří ochranné valy s ochrannou a izolační zelení.

Návrh funkcí je dokumentován regulativy vyjádřenými legendou ve výkresu č.1. Všechny regulativy předpokládají regulaci při nové výstavbě a umožňují ponechání stávající funkce.

3.1 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

U sídla Újezdec tvoří plochu zastavěného území historicky vzniklá struktura kompaktního urbanizovaného celku s rozšiřující se pozdější výstavbou směrem na sever - zemědělský areál a na jih - obytná zástavba. Zachovalý architektonicko – urbanistický celek původní formy sídla je návrhem stabilizován vymezením limity - hranice urbanisticky hodnotného území.

Kromě ploch pro nízkopodlažní bydlení (rodinné domky venkovské) byly v urbanistickém návrhu vymezeny plochy smíšené zástavby s regulativem smíšené venkovské zástavby a smíšené obytné zástavby komerční. Zde kromě bydlení budou zastoupeny i funkce obslužné.

Pro novou obytnou zástavbu je navrhováno využití dosud nezastavěných ploch v zastavěném území - volné plochy zahrad a proluky (viz Hlavní výkres – např. rozvojová lokalita Z1, Z2, Z3, Z4). Ale i nová větší zastavitelná území (viz Hlavní výkres - rozvojová lokalita Z1, Z2, Z3, Z4, Z7 a Z12), kdy vnitřní systém komunikací předpokládá charakter obytných ulic.

Navrhované lokality rozvoje zástavby jsou napojeny úseky místních obslužných komunikací na současnou komunikační síť obce.

V rámci návrhu ÚP Újezdec jsou stávající provozovny občanské vybavenosti stabilizovány a je počítáno s dalším rozvojem základní obslužné sféry. Nejen v nově vymezených plochách pro občanské vybavení – veřejná zařízení, komerční zařízení malá a střední a tělovýchovná a sportovní zařízení, ale také v rámci ploch pro:

- 1) nízkopodlažní obytné zástavby bez vlastních staveb pro podnikání pouze v rámci obytného domu pro drobné nerušící provozovny služeb,
- 2) na pozemcích venkovských usedlostí a
- 3) v obytném smíšeném území, situovaném především v centrální části sídla. Tam je možné provozovat služby a nerušící domácí a řemeslnou výrobu.

(viz *regulativ-podmínky stanovené v kap. 6*).

Vymezením ploch smíšeného obytného území, které umožňuje rozvoj soukromých podnikatelských aktivit od obchodu po různé služby, by mohlo přispět k zvýšení současného standardu vybavení obce a přispět k větší atraktivnosti území (zejména pro rekreaci nebo pro bydlení starších občanů) s cílem harmonické koexistence bydlení a ostatních funkcí.

Urbanistický návrh stanovuje i podmínky pro využití krajinného prostředí celého správního území Újezdec (viz kap. 8 a kap. 9), jehož součástí je i přesného vymezení ploch územního systému ekologické stability v rámci celého řešeného území a území Natura - EVL Slaná Louka (PP) (výkres č.2 a 4a).

Významnými prvky vodního režimu krajiny jsou stabilizované vodní plochy v rámci zastavěného území sídla. Pro zlepšení kontaktu sídla s krajinou je navržen systém účelových komunikací, s výhledem i v zóně určené k těžební činnosti v lokalitách předpokládající spíše rekreační využití krajiny po ukončení těžby a následné rekultivaci.

Charakter využití navrhovaného území pro výrobu a skladování, umístěného na sever od obytné zástavby (viz Hlavní výkres - představbová lokalita P1) odpovídá požadavkům na umístění provozu mimo zastavěného území sídla a negativní působení na okolní zástavbu je v budoucnu vyloučeno požadavkem splnění příslušného regulativu vedením obsluhy areálu ze severu účelovou komunikací napojením na komunikaci II/101.

Rekreační výstavba není navrhována . Nadále je pro rekreační účely počítáno i s využívání bytového fondu.

Nejcennějšími prvky zeleně v sídle zůstanou i do budoucna návsi – veřejná prostranství v zastavěném území se vzrostlými stromy a vodními plochami . V sídle je to navíc zeleň, která je součástí území Natura - EVL Slaná Louka (PP), zasahující do území z východu. Urbanistický návrh počítá s návrhem nezastavitelných zahrad v jižních částech při jižní hranici sídla vymezených jako plochy ÚSES Dále jsou v návrhu jednotlivých krajinných ploch (smíšená) zapracovány plochy doprovodné zeleně - jejich revitalizace podél stávajících komunikací a podél vodotečí. Tyto plochy doprovodné zeleně jsou předpokládány i v uličních stromořadích v navrhovaných lokalitách obytné zástavby,

V návrhu územního plánu v sídle Újezdec je navržena výstavba cca 36 samostatných rodinných domů + cca 6bj v následujících lokalitách (pravidla využití rozvojových ploch – viz kap. 6):

P1- PŘESTAVBOVÁ PLOCHA „ transformace zemědělského areálu a okolí“

využití plochy:

výroba a skladování

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- sledovat dopad architektonického řešení na krajinný ráz
- zajistit napojení lokality na komunikační síť odpovídající lokalitě mimo zastavěné území sídla – segregace dopravního napojení
- asanace (transformace) bývalého objektu na objekt výrobní a skladovací

P2- PŘESTAVBOVÁ PLOCHA nízkopodlažní obytná zástavba

využití plochy:

smíšené obytné území - komerční

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- sledovat dopad architektonického řešení v návaznosti na stávající zástavbu
- 1 stavební pozemek

P3 - PŘESTAVBOVÁ PLOCHA „ zrušení nefunkční požární vodní nádrže v centru “

využití plochy:

smíšené obytné území komerční

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- sledovat dopad architektonického řešení v návaznosti na stávající zástavbu
- 1 stavební pozemek
- asanace (transformace) bývalého objektu požární nádrže

P4- PŘESTAVBOVÁ PLOCHA „rozšíření stávající účelové(záhumenní) cesty na parametry místní komunikace“

využití plochy:

dopravní infrastruktura – vybraná místní komunikace s doprovodnou zelení podél severní strany směrem do krajiny

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- zajistit napojení rozvojové lokality Z11, Z7, R4, R3 na komunikační síť odpovídající parametrům místní komunikace

LOKALITA Z1 - ZÁPAD SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

obytná zástavba nízkopodlažní venkovského typu (předběžný odhad max.3RD)

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- lokalita situována na orné meliorované půdě v návaznosti na zastavěné území,
- podmínkou realizace zástavby vybudování místní komunikace - napojení lokality na síť místních obslužných komunikací v kategorii komunikace odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení odpovídajícího systému vnitřní dopravní obsluhy;
- podmínkou realizace zástavby posílení stávající trafostanice – Obec II;
- podmínkou realizace zástavby je zajištění funkčnosti zbylé části odvodnění, podchytit drenážní systém,vně rozvojového území zachytnými drény a svést vodu do HMZ
- při zástavbě je nutné sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska spolupůsobení na krajinný ráz a zástavbu v navazujícím zastavěném území; (s ohledem na okraj zástavby navazující na volnou krajinu);
- zastavěná plocha max.200m²;
- zástavbě je nutné respektovat ochranné pásmo komunikace III.třídy
- velikost pozemků pro umístění rodinných domů min. 700m²

LOKALITA Z2 - ZÁPAD

využití plochy:

obytná zástavba nízkopodlažní venkovského typu (max. 3 RD)

(využití zahrad v zastavěném území)

specifické podmínky využití:

- lokalita situována na zahradách v zastavěném území,
- pozemek, určený pro výstavbu je jednostranně přístupný (z východu ze stávající místní komunikace) podmínkou realizace zástavby celého pozemku je vybudování místní komunikace - napojení lokality na síť místních obslužných komunikací v kategorii komunikace odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení odpovídajícího systému vnitřní dopravní obsluhy;

- podmínkou realizace zástavby posílení stávající trafostanice – Obec II;
- zastavěná plocha max.200m²
- při zástavbě je nutné sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska spolupůsobení na krajinný ráz a zástavbu v navazujícím zastavěném území;
(s ohledem na okraj zástavby navazující na volnou krajinu);
- velikost pozemků pro umístění rodinných domů min. 800 m² a max.1100m².

LOKALITA Z3 – JIH SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy: obytná zástavba nízkopodlažní venkovského typu (max. 1 RD)

(v zastavěném území)

specifické podmínky využití:

- navrhovaná zástavba je plánována v zahradě podél místní komunikace. Pozemek určený pro výstavbu je přístupný z komunikace;
- při zástavbě je nutné sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska kontextuálního působení na krajinný ráz a zástavbu v navazujícím zastavěném území;
- zastavěná plocha max.200m²;
- velikost pozemku pro umístění rodinného domu cca 700m² (respektuje stávající parcelu)

LOKALITA Z4 – JIH SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

obytná zástavba nízkopodlažní venkovského typu (předběžný odhad 1RD - 2 RD) – zahrady v zastavěném území

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- lokalita situována na zahradách v návaznosti na zastavěné území,
- napojení lokality na síť místních obslužných komunikací v kategorii komunikace odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení odpovídajícího systému vnitřní dopravní obsluhy;
- při zástavbě je nutné sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska spolupůsobení na krajinný ráz a zástavbu v navazujícím zastavěném území;
(s ohledem na okraj zástavby navazující na volnou krajinu);
- velikost pozemků pro umístění rodinných domů min. 1000m² (s ohledem na okraj zástavby navazující na volnou krajinu);

LOKALITA Z5 – JIHOVÝCHOD ÚJEZDEC

využití plochy Z5:

obytná zástavba nízkopodlažní venkovského typu (předběžný odhad max. 3 RD) – zahrady v zastavěném území

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- lokalita situována na zahradách v návaznosti na zastavěné území,

- napojení lokality na síť místních obslužných komunikací v kategorii komunikace odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení odpovídajícího systému vnitřní dopravní obsluhy;
- při zástavbě je nutné sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska spolupůsobení na krajinný ráz a zástavbu v navazujícím zastavěném území; (s ohledem na okraj zástavby navazující na volnou krajinu);
- velikost pozemků pro umístění rodinných domů min. 950m² (s ohledem na okraj zástavby navazující na volnou krajinu);
- podmínkou realizace zástavby posílení stávající trafostanice – Obec II;

LOKALITA Z6 - VÝCHOD SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy: obytná zástavba nízkopodlažní venkovského typu (max. 3RD)

(v návaznosti na zastavěné území)

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- navrhovaná zástavba je plánována na stávající zahradě a TTP.
- pozemek určený pro výstavbu je částečně přístupný ze stávající komunikace (z jihu)
- ze severu je nezbytné napojení lokality na síť místních obslužných komunikací v kategorii komunikace odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení odpovídajícího systému vnitřní dopravní obsluhy;
- při zástavbě je nutné sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska kontextuálního působení na okolní zástavbu navazující v zastavěném území s ohledem nově vytvořeného okraje zástavby navazujícího na volnou krajinu;
- podmínkou realizace zástavby posílení stávající trafostanice – Obec II;
- velikost pozemků pro umístění rodinných domů min. 800m² ;

LOKALITA Z7 – VÝCHODNÍ ČÁST SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy: obytná zástavba nízkopodlažní venkovského typu (max. 15RD) + občanské vybavení (komerční zařízení malá a střední – max. 2 pozemky s 2 bj)+ technická plocha pro trafostanici

(v návaznosti na zastavěné území)

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- zpracování územní studie, lhůta pro zpracování studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence o územně plánovací činnosti - 11.2013

specifické podmínky využití:

- navrhovaná zástavba je plánována na orné půdě, TTP.
- je nezbytné napojení lokality na síť místních obslužných komunikací v kategorii komunikace odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení odpovídajícího systému vnitřní dopravní obsluhy s možností propojení do rezervní plochy R4 a zokruhování do upravené komunikace P4;
- podmínkou realizace zástavby je vybudování nové trafostanice;
- podmínkou realizace zástavby je zajištění funkčnosti zbylé části odvodnění, podchytit drenážní systém vně rozvojového území záchytnými drény a svést vodu do HMZ
- velikost pozemků pro umístění rodinných domů min. 800m² ;
 - sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska působení na krajinný ráz a zástavbu v navazujícím zastavěném území;

- z prostorového hlediska je nutno dbát na zachování měřítka staveb, hladiny a charakteru zástavby v sídle,

LOKALITA Z8 – VÝCHODNÍ ČÁST SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy: obytná zástavba nízkopodlažní venkovského typu (max. 2RD)

(v návaznosti na zastavěné území)

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- zpracování územní studie, lhůta pro zpracování studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence o územně plánovací činnosti - 11.2013

specifické podmínky využití:

- navrhovaná zástavba je plánována na orné půdě
- je nezbytné napojení lokality na síť místních obslužných komunikací v kategorii komunikace odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení odpovídajícího systému vnitřní dopravní obsluhy s možností propojení do rezervní plochy R4 a zokruhování do upravené komunikace P4;
- podmínkou realizace zástavby je vybudování nové trafostanice;
- velikost pozemků pro umístění rodinných domů min. 800m² ;
 - sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska působení na zástavbu v navazujícím zastavěném území – urbanisticky hodnotné území;
 - z prostorového hlediska je nutno dbát na zachování měřítka staveb, hladiny a charakteru zástavby v sídle,

LOKALITA Z9 - CENTRÁLNÍ ÚZEMÍ SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení - předpokládané využití - dětské hřiště (dnes veřejná zeleň v nezastavitelném území sídla - území v návaznosti na náves, veřejné občanské vybavení)

specifické podmínky využití:

- sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska působení na urbanisticky hodnotné území
- zpracování podrobného členění území
- z prostorového hlediska je nutno dbát na zachování měřítka staveb, hladiny a charakteru zástavby v sídle.,

LOKALITA Z10 - CENTRÁLNÍ ÚZEMÍ SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

smíšené obytné území - komerční - proluka podél místní komunikace ve východní části sídla při vstupu do sídla (maximálně 1 RD)

specifické podmínky využití:

- trvalé bydlení správce,
- umístění staveb s ohledem na navazující volnou krajinu a na veřejné prostranství;
- pozemek vymezen stávající parcelou dle KN,

- sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska kontextuálního působení na krajinný ráz

LOKALITA Z11 – SEVEROVÝCHOD ÚZEMÍ SÍDLA

využití plochy:

území smíšené obytné venkovského typu - proluka podél dnes účelové komunikace navržené úpravou na místní komunikaci zajišťující přístup do lokality Z7 (maximálně 2 RD - 2BJ)

specifické podmínky využití:

- sledovat dopad architektonického řešení zástavby s ohledem návaznosti na volnou krajinu a jejího celkového působení na krajinný ráz;
- z prostorového hlediska je nutno dbát na zachování měřítka staveb, hladiny a charakteru zástavby v sídle;
- plocha pozemků bude vymezena ve vazbě na úpravu vedení komunikace II třídy a nově navrhovaná zástavba podřízena šířkovým a směrovým úpravám a příslušným technickým a hygienickým předpisům vyplývajícím z těchto úprav;
- území řešit s odvedením potřebného hospodářského provozu samostatným přístupem do lokality,
- eliminace negativního působení na okolní obytnou zástavbu v rámci pozemku;

LOKALITA Z12 – SEVEROZÁPAD SÍDLA

využití plochy:

obytná zástavba nízkopodlažní venkovského typu (maximálně 1 RD (1 BJ)

specifické podmínky využití:

- sledovat dopad architektonického řešení zástavby s ohledem návaznosti na volnou krajinu a jejího celkového působení na krajinný ráz;
- plocha parcely bude vymezena ve vazbě na úpravu vedení přístupové komunikace, která je podmínkou realizace zástavby
- vymezení potřebných parkovacích míst v rámci pozemku;

LOKALITA Z13– SEVER SÍDLA

využití plochy:

obytná zástavba nízkopodlažní venkovského typu (maximálně 1 RD (1 BJ)

specifické podmínky využití:

- sledovat dopad architektonického řešení zástavby s ohledem návaznosti na volnou krajinu a jejího celkového působení na krajinný ráz;
- plocha parcely bude vymezena ve vazbě na úpravu vedení přístupové komunikace ve podmínkou realizace zástavby je vybudování přístupové komunikace
- vymezení potřebných parkovacích míst v rámci pozemku;
- podmínkou realizace zástavby je vybudování ochranného valu s izolační zelení ve vazbě na těžbu

4 VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV

Územním plánem jsou v rámci řešení vedle rozvojových ploch (s navrženými změnami či stabilizací stávajícího využití území), pro které je předpokládán návrhové období horizont roku 2015 vymezeny územní rezervy označené ve výkresové dokumentaci jako R1 – R4.

Tyto rezervy jsou navrženy převážně jako výhledová možnost rozvoje území pro bydlení (plochy pro rodinné domky venkovské). Výhledová územní rezerva R4 je určena pro možný rozvoj území pro bydlení včetně vymezení veřejného prostranství.

Pokud by byla vyčerpána kapacita návrhem vymezených rozvojových území pro bydlení, je výhodné s ohledem na polohu území a poměrně nízkým následným investicím tuto část držet jako následnou potenciální rozvojovou plochu pro bydlení nebo výrobu. Tyto plochy byly i zohledněny v rámci navrhované celkové koncepce řešení a kapacit technické infrastruktury.

5 VYMEZENÍ PLOCH PRO VYPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Podmínkou rozhodování o realizaci zástavby několika větších kompaktnějších lokalit pro obytnou zástavbu v jednotlivých sídlech je zpracování územní studie (viz výkres č.1 Základní členění území obce Újezdec m 1 : 5 000)

Jedná se o 3 plochy zahrnující 3 rozvojové lokality (viz Hlavní výkres - rozvojové lokality Z11, Z7 a Z8 včetně návazných ploch pro rezervy R1-R4).

- 1) Pro rozvojovou lokalitu Z11 v severní části území sídla Újezdec je stanovena podmínka zpracování územní studie (konkrétně vymezení prostorových podmínek umístění zástavby s ohledem na ověření vhodného dopravního přístupu do lokality Z7 a Z8). Lhůta pro zpracování studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence o územně plánovací činnosti - 11.2013.
- 2) Pro řešené území rozvojové lokality Z7 v severovýchodní části sídla je stanovena podmínka územní studie.
Zde je zpracování územní studie (konkrétně návrhu parcelace - jako podkladu pro dělení a scelování pozemků, a vymezení prostorových podmínek umístění zástavby s ohledem na pohledově exponovanou polohu území od východu včetně ověření nového dopravního připojení lokalit a rozvody technické infrastruktury). Lhůta pro zpracování studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence o územně plánovací činnosti - 11.2013.
- 3) Pro řešené území rozvojové lokality Z8 v severovýchodní části sídla je stanovena podmínka územní studie.
Zde je zpracování územní studie (konkrétně návrhu parcelace - jako podkladu pro dělení a scelování pozemků, a vymezení prostorových podmínek umístění zástavby s ohledem na ověření nového dopravního připojení lokalit a rozvody technické infrastruktury i do lokalit rezerv). Lhůta pro zpracování studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence o územně plánovací činnosti - 11.2013

Bližší podmínky řešení pro územní studie jednotlivých lokalit jsou uvedeny v popisu lokalit v kap 3.1.

6 VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ

Stavby nezpůsobilé pro zkrácené řízení podle § 117 odst.1 zákona č.183/2006 Sb. nejsou územním plánem obce Újezdec vymezeny.

7 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

7.1 Občanská vybavenost

Občanské vybavení zahrnuje několik základních druhů provozů a zařízení sloužících veřejnosti:

1) Vybavenost s převahou zařízení ve veřejném zájmu (s předpoklady podpory a dotace města, kraje nebo státu)

a) Zařízení tzv. veřejné vybavenosti, která je nezbytná pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel a jejíž existence v území je v zájmu státní správy a samosprávy. Zahrnuje např. plochy pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, apod. – viz §2, odst.1, písm. k, bod 3 Stavebního zákona;

b) Veřejná pohřebiště a související služby – plochy určené k pohřbení lidských pozůstatků nebo uložení zpopelněných lidských ostatků - plochy hřbitovů včetně technického zázemí (márnice, krematoria, obřadní síně, ...);

2) Vybavenost s převahou zařízení podnikatelského charakteru hospodařících na základě poptávky a nabídky

a) Zařízení tzv. komerční vybavenosti, tj. zařízení provozovaná na základě podnikatelských aktivit, jejichž vznik a rozvoj je regulován poptávkou a nabídkou – viz druhá část odst.2 §6, vyhl.č. 501/2006 Sb. (do ploch vybavenosti nejsou(!) zařazeny tzv. výrobní služby, které je nutno vzhledem k rušivým vlivům na okolí umístit pouze do ploch výroby);

b) Zařízení pro sport a tělovýchovu - plochy pro sportovní činnosti a soutěže včetně ploch související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství;

3) Zařízení vybavenosti specifického charakteru

Pro rozvoj a zvýšení kvality sféry občanské vybavenosti jsou územním plánem navržena tato nová zařízení, resp.opatření:

Vybavenost s převahou zařízení ve veřejném zájmu:

S ohledem na velikost sídla nejsou nové plochy pro tato zařízení vymezovány.

Vybavenost s převahou zařízení podnikatelského charakteru:

- a) komerční vybavenost – plochy pro obchod, ubytování, stravování a nevýrobní služby
- b) sport a tělovýchova

V sídle Újezdec jsou v rámci vymezené rozvojové koncepce zapracovány rozvojové plochy pro samostatně stojící komerční zařízení v rámci smíšeného území a občanské vybavení (komerční zařízení malá a střední) a to v návaznosti na centrální prostor sídla a veřejná prostranství vůbec. Je to rozvojová plocha Z10, Z11 a přestavbové plochy P2 a P3 včetně rozvojové plochy Z7. Dále se jedná o plochu pro rozvoj sportovních aktivit - lokalita Z 9. Podmínky pro lokalizaci a možnost začlenění konkrétního zařízení v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou specifikovány v regulativech využití území (viz kap. 9)

Ostatní plochy pro občanskou vybavenost jsou stabilizované.(viz výkres č.2 a č.01)

7.2 Veřejná prostranství

Návrh územního plánu vymezuje 1 nové veřejné prostranství v obci v rezervě jako součást-rezervní plochy R4.

Stávající veřejná prostranství – náves je návrhem územního plánu stabilizována. Všechny prostory vyžadují revitalizaci a je nutno zde navrhnout podrobnější dokumentaci ucelenou architektonickou koncepcí. .

7.3 Dopravní infrastruktura

Širší vztahy

Řešené území je plně obsluhováno prostředky silniční automobilové dopravy. Páteří komunikační trasou území je silnice III/24218 procházející na Dřínov, která zpřístupňuje okolní sídla a lokality spádového území. Na tuto páteří trasu jsou připojeny místní a účelové komunikace v sídle. Silnice III/24218 má pouze místní význam, není používána ve větší míře pro tranzitní funkce. Její průtah zastavěným územím obce vytváří místní komunikaci funkční skupiny C ve smyslu ČSN 73 6110. 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). Dopravní napojení obce ve směru k hlavním dopravním tahům se realizuje buď ve směru na Dřínov a dále po silnicích III/24217 a III/0081 k dálniční křižovatce Exit 9 Úžice na dálnici D8 a s možným pokračováním dále do Kralup nad Vltavou nebo po dálnici oběma směry. Nebo ve směru východním na Chlumín, tj. na křižovatku se silnicí II/522 a po ní až k silnici II/101 – aglomerační okruh.

Nejbližší připojení k železniční dopravě je v zastávce Netřeboha 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.

Silniční doprava

Obec Újezdec je dopravně dostupná pouze po silnici; obcí prochází silnice III. třídy III/24218, která propojuje silnici II/522 se silnicí III/24217 v Dřínově.

Silnice III. třídy je v průtahu obcí dvoupruhová, směrově nerozdělená, bez chodníků. V průtahu obcí je nepřehledná zatáčka a nepřehledná křižovatka u obecního úřadu. Jde o dopravní závady, které vyžadují řešení pro zajištění bezpečnosti silničního provozu, zejména bezpečnosti chodců. Dopravní význam předmětné silnice neopodstatňuje úvahy o jejím přeložení. Reálné je zklidnění dopravy v centru obce a vybavení této komunikace alespoň jednostranným chodníkem výškově odděleným od vozovky. Zklidnění by bylo vhodné zabezpečit nejen dopravním značením, ale i technickým řešením, které by působilo i prostředky dopravní psychologie. Např. osazením dlouhých zvýšených retardérů v kombinaci s vyznačenými přechody pro chodce u obecního úřadu a u zastávky autobusů. Přesnější vedení silniční trasy silnice III navrhuje územní plán prověřit detailnější projektovou dokumentací řešení dotčené části sídla.

Místní obslužné komunikace v obci mají charakter komunikací zklidněných, i když nejsou takto vymezeny odpovídajícím dopravním značením.

Návrh doplňuje stávající základní silniční kostru sítí místních komunikací jako obslužných k nově navrhovaným plochám obytné zástavby:

- 1) ve funkční skupině C, v kategorii MO7/30(20) se segregovanými oboustrannými chodníky šířky nejméně 2x1,5m - šířka uličního prostoru nejméně 9,0m mezi hranicemi protilehlých pozemků nebo
- 2) s dopravně zklidněnými obytnými ulicemi v návrhové kategorii MZK 8/20 jako komunikace pro smíšený provoz funkční skupiny D1 - obytné ulice – navrhované v souladu s technickými podmínkami TP 103 pro jejich navrhování v šířce uličního prostoru nejméně 8,0m mezi hranicemi protilehlých pozemků.

Pro přestavbu zemědělského areálu je navržena segregovaný dopravní přístup ze severu – účelová komunikace.

Nově navržené trasy všech přístupových komunikací a rozšíření stávajících tras jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby (viz výkres č. 5)

Cyklistická doprava, turistické trasy

Vlastním řešeným územím neprochází turistická ani cyklistická trasa. Návrh územního plánu vymezuje v severní a jižní části administrativního území vedení tras regionálních cyklostezek v parametrech umožňující obousměrný cyklistický provoz. Tyto cyklostezky jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Předpokladem pro rozvoj cyklistické dopravy a to jak pro cesty na kratší vzdálenosti, tak pro odpočinkové rekreační vyjíždky je využití i stávajících komunikací (celá síť silnic III. třídy i řada účelových komunikací zemědělských a lesních pro vedení cyklistické dopravy a pěších vycházkových tras viz. Hlavní výkres č.2).

Hromadná doprava osob

Docházková vzdálenost v sídle k zastávkám hromadné autobusové dopravy nepřekračuje 4 minuty (což odpovídá docházkové vzdálenosti - poloměru 350 m)

Železniční doprava

Řešeným katastrálním územím neprochází železniční trať, a ani nejsou předpoklady pro zapojení železniční dopravy do systému dopravní obsluhy území.

Doprava v klidu:

Pro potřeby parkování u objektů vybavenosti v centru obce jsou k dispozici parkovací plochy, které návrh územního plánu stabilizuje ve vymezených veřejných prostranstvích. Tato parkovací místa jsou v krátkých docházkových vzdálenostech od centra sídla a do míst s větší frekvencí obsluhy (viz Hlavní výkres UPO Újezdec č.2). Parkování a garážování vozidel rezidentů musí být zajištěno na vlastním pozemku – u nové zástavby vždy min. jedno garážové a jedno parkovací stání u každého rodinného domu. Parkování návštěvníků je možné zajistit na veřejných obslužných komunikacích v počtu cca 1 stání na 4 až 5 rodinných domů.

Plochy pro dopravní vybavenost

Nejbližší čerpací stanice pohonných hmot je v v Kralupech n. Vltavou a ve Veltrusích.

Čerpací stanice pohonných hmot jsou nově realizovány s ohledem na dopravní význam komunikací jsou vyhovující i pro další období. Servisní služby jsou k dispozici v nabídce také v těchto sídlech.

Z hlediska rozšíření dopravní vybavenosti Újezdce se s novými kapacitami dopravních zařízení neuvažuje.

7.4 Technická infrastruktura

(Viz výkres č.3)

7.4.1 Zásobování vodou

Územní plán respektuje stávající systém zásobování pitnou vodou dimenzovaný na 150 obyvatel a rozvíjí funkční systém zásobování vodou návrhem nových distribučních řadů. Vodovodní síť obce je napojena přivaděčem DN 100 uloženým podél silnice III/24218 ve směru od Chlumína. Vodovodní systém je primárně zásobován z hlavního řadu VKM DN 800 z jeho úseku mezi čelním vodojemem Hostín a vodojemem Dolany. Toto napojení je však již mimo řešené území.

Vodovodní distribuční síť obce je převážně větevová, zokruhování je možné pouze v centrální části.

Výpočet spotřeby pitné vody podle přílohy č. 12 vyhl. č. 428/2001 Sb.:

Obyvatelstvo:	46 m ³ /osobu/rok	150 obyv.	6900 m ³ /rok
Zemědělství odhad:			900 m ³ /rok

Služby odhad:	100 m ³ /rok
Roční spotřeba vody celkem:	7900 m ³ /rok
Průměrná denní spotřeba vody:	21,64 m ³ /den ; 0,25 l/s
Maximální denní spotřeba vody:	32,47 m ³ /den ; 0,38 l/s
Maximální hodinová spotřeba:	0,84 l/s

V návrhu zásobování pitnou vodou jsou uvedeny následující vodárenské stavby a opatření:
 Jedná se o stavby, jejichž realizace je nutná pro zásobování vodou v rozvojových lokalitách
 - vodovodní řady v nově uvažovaných ulicích - rozvojová lokalita Z1,Z2, Z7,Z6, Z12
 Ostatní rozvojové lokality budou zásobovány ze stávajících vodovodních řadů.

Územní plán respektuje stávající vodní plochy a toky v řešeném území včetně jejich ochranných resp. manipulačních pásem. Do ochranného pásma vodních toků nebudou umístovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území.

Zabezpečení vody pro hasební účely

Dimenze vodovodních řadů postačí pro přívod potřebného množství požární vody a distribuční řady umožňují osazení požárních hydrantů v maximální vzdálenosti 120 m. Minimální profil veřejného řadu je DN 90 pro zajištění potřebného průtoku při eventuelním hasebním zásahu.

Další zásoba vody pro požární účely je v současnosti zajištěna ze stávajících vodních nádrží. Obsah nádrží odpovídá požadavkům ČSN 73 0873 pro všechny druhy objektů (požadováno max. 72 m³). Největší vzdálenost zástavby rodinných domů od této nádrže, stanovená čl. 4.2. této ČSN (tj. 600 m) není u stávající ani navržené zástavby překročena.

7.4.2 Odkanalizování

Návrh řeší problematiku odvodnění zájmového území, včetně likvidace a čištění odpadních vod. V obci je pro sídlo k odkanalizování území vypracovaný Plán rozvoje vodovodů a kanalizací (PRVKÚK) pro Středočeský kraj, který byl schválen zastupitelstvem kraje 10.9.2004. Návrh územního plánu přebírá tuto koncepci, kdy v plánu je uvedeno, že s ohledem na velikost obce není investičně a provozně výhodné budovat čistírnu odpadních vod a kanalizační síť. Je navrženo odkanalizování decentralizovaným systémem.

Odvádění srážkových vod

V řešeném území se nedochovala přirozená hydrografická síť a původně se v území nacházela rozsáhlá oblast močálů, tzv. černav v plochém území, do nichž se stékaly vody z okolních výšin a velmi pomalu odtékaly potokem Černávkou do Labe. Ta vznikla 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. 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.

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 se neuvažuje s jiným řešením povrchového odvodnění ani pro návrhové období územního plánu.

Přípojky nových vpustí budou vyústěny převážně do současných stok. Pro odvádění dešťových vod od navržených lokalit nové zástavby budou zejména stanoveny zásady pro to, aby pokud možno docházelo k zasakování těchto vod přímo v jednotlivých lokalitách a tím aby pokud možno byl odtok těchto vod z příslušné lokality minimalizován. V jednotlivých lokalitách budou uplatněny zejména následující zásady:

- dešťové vody ze střech rodinných domů budou odváděny na terén nemovitosti, kde se budou zasakovat a nebudou vypouštěny do ulice.
- pro povrchy vnitroareálových komunikací budou preferovány propustnější úpravy (např. zámková dlažba místo asfaltu)
- součástí komunikačního prostoru budou zatravněné pásy, podporující zasakování dešťových vod

Při dodržení výše uvedených zásad je počítáno s maximálním možným využitím stávajícího systému v území. Navrhované řešení odkanalizování obce je zakresleno ve výkresu Koncepce technické infrastruktury obce Újezdec č. 3.

7.4.3 Zásobování elektrickou energií

Návrh územního plánu navazuje na stávající koncepci zásobování území obce elektrickou energií. Pokrytí nárůstu zatížení v menších lokalitách nové zástavby se předpokládá z rezerv výkonu, případně zvyšováním výkonu stávajících trafostanic (v případě nutnosti osazení větších transformátorů u stávajících trafostanic, event. jejich rekonstrukce). ÚP navrhuje osadit stávající trafostanice na plný výkon.

Na území obce je navržena nová trafostanice a to ve vazbě na rozvojové plochy. V lokalitách nové zástavby je počítáno s kabelizací sekundární sítě NN.

Transformační stanice návrh:

	Ozn.	název	číslo	Typ stanice	Transformátor kVA		poznámka
					Osazený	Max.	
1.	TS 1	Újezdec obec II	261679	sloupová	160	400	posílení
2.	TS2	Újezdec obec	250549	příhradová	250	400	posílení
3.	TS3	T mobil		zděná	cca100		odběratelská
4.	TS4n	Újezdec centrum		zděná		630	nová

Vybudování nové trafostanice je navrhováno v lokalitě:

Obec centrum - TS4n nová transformační stanice postavená pro předpokládanou výstavbu rodinných domů. Nová trasa vedení 22kV – kabel ze svodu stávajícího vedení v západní části sídla – viz. lokalizace nové trafostanice v grafické části.

Na 160 navrhovaných obyvatel je předpokládán nárůst při 5,5 kVA/RD o 220kVA Stávající kapacita trafostanic plně nepokrývá potřebnou, kapacitu, kterou však lze navýšit přestrojením stávajících trafostanic. Návrh územního plánu vymezuje pro další rozvoj nové umístění pro trafostanici 630 kVA. Stávající napájecí linky jsou dostačující.

7.4.4 Zásobování plynem

V obci se navrhuje plynofikace zemním plynem o tlakové hladině 300 kPa v souladu se zpracovaným generelem. Přívodní STL řad bude uložen podél komunikace III/24218 ve směru od obce Dřínov, kde bude již mimo řešené území umístěna regulační stanice VTL/STL.

Rozvod v obci bude řešen jako větevna síť tvořená řady z plastového potrubí SDR11 o dimenzích DN 50 až 75 uložených v zemi v uličních profilech. jednotlivé nemovitosti budou vybaveny domovními regulátory zpravidla ve spojení s plynoměrem v pilířku oplocení.

Předpokládaná spotřeba zemního plnu se při návrhovém počtu cca 80 RD bude pohybovat okolo 280000 m³/rok.

V návrhu plynofikace jsou uvedeny následující stavby a opatření:

stavby, jejichž realizace je nutná plynofikaci rozvojových a přestavbových lokalit

Jedná se o plynovody v nově uvažovaných ulicích území sídla Újezdec

Ostatní rozvojové lokality budou zásobovány ze stávajících plynovodních řadů.

Jako koridor je do návrhu územního plánu zapracován záměr VTL plynovodní soustavy - plynovod Veltrusy – Obříství.

7.4.5 Zásobování teplem

V obci bude uplatněn pouze individuální způsob zásobování obyvatelstva teplem, domovní kotelny a lokální vytápění.

Řešení územního plánu předpokládá přechod zdrojů využívajících pevné palivo na elektřinu, plyn či případně jiné alternativní zdroje. Vytápění objektů v rozvojových plochách vychází z možností využití nejbližších zdrojů tepelného zdroje nebo paliva.

7.4.6 Telekomunikace

Stupeň telefonizace obce odpovídá poměrům v sídlech srovnatelné velikosti.

Stávající stav telefonní sítě je vyhovující - stávající dimenze jsou odpovídající pro pokrytí zájmu o telefony v obci.

Návrh

Místní telefonní síť není předmětem podrobného návrhu v rámci územního plánu. Napájecí body pro připojení návrhových lokalit budou upřesněny v dalších stupních projektové dokumentace.

Nové telekomunikační rozvody jsou navrženy kabelové s připojením všech účastnických jednotek kabelovým vedením.

V každé rozvojové lokalitě budou vybudovány účastnické rozvaděče, ze kterých budou napojeny jednotlivé účastnické stanice. Uvažuje se 100% telefonizace bytových stanic a 200% telefonizace podnikatelských aktivit. Místní telekomunikační síť je navržena pouze kabelovými rozvody.

Ostatní trasy telekomunikačních vedení se nemění, dálkový kabel se v území nenachází

Radiokomunikace:

Řešeným územím prochází radioreléové trasy a na území se nacházejí zařízení mobilních operátorů, které jsou návrhem UP stabilizovány.

7.4.7 Nakládání s odpady

V obci Újezdec je vybudovaný systém odpadového hospodářství, včetně separace komunálního odpadu, který stanovuje systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území obce a systém nakládání se stavebním odpadem. Současný systém nakládání s odpady v obci odpovídá platné právní úpravě.

Realizací urbanistického návrhu spojené s odpovídajícím nárůstem počtu obyvatel lze předpokládat zvýšení roční produkce odpadů o 3,97 kg/osobu/týden.

8 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ÚSES

8.1 Koncepce uspořádání krajiny

Základem koncepce uspořádání krajiny je trvale udržitelný rozvoj využití územních oblastí v souladu se zájmy ochrany přírody a sociálněekonomickými vztahy v nezastavěném území a rekreace z pohledu různých možností jeho využití.

Nezastavitelné území – krajinu navrhuje územní plán do 4 krajinných ploch, odlišné mírou produkčního využívání území.

1. Plocha přírodní
2. Plochy smíšené nezastavěného území
3. Plochy zemědělské
4. Plochy těžby nerostů

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (regulativy využití - viz kap. 6), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

V návrhu převládají plochy zemědělské.

Velká plocha západní části řešeného území je navržena jako plocha těžby nerostů. Jedná se o území, které ač je v současnosti využíváno jako produkční zemědělské území, má vymezeno chráněné ložiskové území, dobývací prostor a výhradní ložisko s tím, že se zde kdykoli může rozšířit těžba štěrkopísku s podmínkou rekultivace po ukončení těžební činnosti *Viz. příslušný regulativ - kapitola 6.*

2) území v návaznosti na zastavěné území sídla a velká část východní části území je navrženo jako plocha smíšená nezastavěného území s indexem Z – zemědělská produkce. Jedná se o území, které nevykazuje jednoznačný charakter produkčního území, přitom má vždy přírodní funkci. V přijatelném kompromisu, v méně intenzivním využití jsou možné i další funkce - produkce zemědělská, rekreační, které jsou dány indexem konkrétní funkce.

Jsou to území, které současně plní několik funkcí, které jsou ve vzájemně rovnocenném postavení. Zemědělské produkční využití území nemá snižovat nebo výrazněji omezovat další významné funkce daného území (nenarušený vývoj přírodních ekosystémů, rekreace, obytný charakter zázemí sídel, ale i rekultivace z hlediska vodní eroze). Zde není možno realizovat intenzivní formy hospodaření. Do těchto oblastí by bylo vhodné směřovat dotace na **výstavbu cest, doprovodné zeleně a revitalizaci vodotečí, realizaci kompozičních prvků zeleně** vytvářející přechod sídla do krajiny, charakteristický pro česká venkovská sídla. Rozsah zemědělské výroby je v souladu s ostatními funkcemi v ploše.

Veškeré pozemky navržené jako prvek ÚSES jsou začleněny do přírodních ploch. Plochy přírodní zahrnují také pozemky Natury, pokud je vymezena jako součást nezastavěného území.

Podíl zeleně v krajině bude zvýšen realizací návrhu územního systému ekologické stability formou interakčních prvků, jako liniová zeleň podél komunikací a melioračních kanálů. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

Významným a potřebným prvkem vodního režimu krajiny jsou stabilizované vodní plochy a stabilizované otevřené umělé odvodňovací odpady a uměle vytvořené toky. Ty celkově zvyšují retenční schopnost krajiny.

Prostupnost krajiny

Návrhem UP jsou vymezeny některé významnější účelové komunikace, které mohou sloužit současně jako rekreační trasy např. Pražská nebo upravená obnovená cesta na Dřínov, realizovaná jako součást rekultivačních úprav po ukončení těžby v území. Ostatní síť komunikací III. třídy a účelových komunikací je územním plánem stabilizována v rámci vymezených smíšených ploch nezastavěného území. (viz Hlavní výkres č.2)

Rekreace

Rozvojové plochy chat nejsou územním plánem navrhovány.

Rekreační potenciál území představuje:

- 1) ubytování ve venkovské zástavbě,
- 2) využívání krajiny s řadou turistických atraktivit v okruhu 15 - 20 km (úpravy území vázané na krajinářský park Veltrusy)
- 3) možnost lokalizace komerčních zařízení pro ubytování a současné umístění souvisejících služeb,
- 4) vedení regionálních cyklotras v severní a jižní části řešeného území, obnova či návrh účelových komunikací s využitím vycházkových okruhů - rekreačních pěších a cyklistických spojek s okolními sídly a rekreačními lokalitami mimo řešené území (např. Dřínovský háj, Zálezlice)

8.2 Koncepce ÚSES

Cílem je:

- uchování a zabezpečení nerušeného rozvoje přirozeného genofondu krajiny v rámci jeho přirozeného prostorového rozmístění, jako dlouhodobého ekostabilizujícího zdroje a rezervy
- vytvoření optimálního prostorového základu ekologicky stabilnějších ploch v krajině z hlediska zabezpečení jejich maximálního kladného působení na okolní méně stabilní části.

Krajina řešeného území je relativně stabilní s plošně dosti rozsáhlou kostrou ekologické stability. Většinu ploch (cca polovinu území obce) tvoří lesní porosty a rozptýlená nelesní zeleň. S ohledem na monokultury v těchto lesních porostech a jejich stav je nepatrně celková stabilita území snižována. Koeficient ekologické stability je 1,68.

Regionální územní systém ekologické stability

Řešeným územím prochází regionální prvky ÚSES, jehož trasa je převzata z **VÚC Pražský region**. Jedná se o regionální biokoridor RBK - jižní hranice řešeného území založený na orné půdě (regionální biokoridor 46 Dřínovský háj - U hráze II - Dřínovský háj - Úpor a Kelské louky) e.č. 1130

Lokální ÚSES

V řešeném území je vymezena síť prvků lokální ÚSES v návaznosti na regionální systém ÚSES vedený řešeným územím.

V řešeném území jsou vymezeny tyto prvky:

- o lokální ÚSES
- lokální biocentra

- 1) biocentrum 280 „V Černavách“ na RBK, nefunkční nově navržené na orné půdě, výměra 4ha
 - 2) biocentrum 284 „Újezdec“ na lokálním biokoridoru 163/164 částečně existující, nedostatečně funkční, antropicky podmíněné reprezentativní plocha 2,5 ha
- lokální biokoridory
- 1) severojižní větev č.163 „K Újezdci“ od LBC 280 „V Černavách“ k sídlu - biocentru 284 „Újezdec“ v pokračování východně - větev č.164 „Újezdec – U vrbe“ v trase melioračního kanálu biokoridor chybějící, zcela nově navržený vytvořit biokoridor šířky 15-20m
 - 2) v severní části řešeného území větev č. 149 směr východ – západ, na řešeném území zcela chybějící, nově navržený dnes po orné půdě s vymezenou hranicí výhradního ložiska šterkopísku Hostín I, návrh je vytvoření biokoridoru šířky 15-20m v souladu s budoucí rekultivací prostoru. (viz výkresová dokumentace výkres č.2, 4 a O1.)

Návrh územního tyto prvky ÚSES upřesňuje do pozemků a vede z velké části mimo zastavěné plochy. Veškeré prvky ÚSES jsou částí navržené přírodní plochy. Část lokálního biokoridoru vedená zastavěným územím sídla předpokládá ponechání v trase biokoridoru území přírodní plochy - lokality doprovodné zeleně podél vodoteče vytvářející pozvolný přechod sídla do krajiny.

Převážná většina prvků ÚSES ve správním území obce je nově navržena a s některými se počítá s jejich založením při následné rekultivaci území po ukončení těžební činnosti. Prvky určené k založení jsou specifikovány v kap. 10.2. a 11.2 a vyznačeny ve výkrese č.2,4 a O1.

NATURA 2000

Nařízením vlády ČR č.132/2005 Sb. byl stanoven národní seznam evropsky významných lokalit (EVL).

V rámci řešeného území je vymezena Evropsky významná lokalita – Slaná louka u Újezdce – i.č.CZ0210173 o rozloze 1,3211 ha kategorie - Přírodní památka. V rámci návrhu územního plánu byla její plocha upřesněna do pozemků. Plocha Natury zasahující zastavěné území sídla je vymezena pouze jako součást plochy veřejného prostranství mimo zastavěné pozemky a v návaznosti na ni v extravilánu území je částí přírodní plochy postupně přecházející do plochy biocentra LBC 284 Újezdec. Navržený rozvoj území neovlivňuje rozsah vymezeného území.

9 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Na základě celkové koncepce návrhu územního plánu je vymezeno i využití ploch a pozemků. Návrhem územního plánu jsou jednotlivé pozemky rozděleny do funkčních ploch – ploch rozdílného způsobu využití s definovanými pravidly způsobu využití. Ve výkresech jsou vymezeny jednotlivé funkce formou regulace činností na pozemcích tak, aby mohly postihnout dosud nekonkretizované, ale předpokládané rozvojové záměry v území, které jsou v souladu s územním potenciálem území, ochranou přírody, ZPF a PUPFL, nadmístními zájmy regionu a hlavně se zájmy obce.

V regulativech jsou jednotlivé pozemky rozlišeny dle činností, které jsou na nich hlavní a které jsou na daném pozemku přípustné či nepřípustné. Každá funkce pozemku je upřesněna popisem území a pro území jsou stanovena pravidla jeho uspořádání a zástavby.

Jednotlivé funkce jsou v grafické části rozlišeny barevně (u některých pozemků i upřesněny indexem) ve výkresech č.2 a O.1.

Základní členění území:

- **Plochy v zastavěném území a plochy zastavitelné** (urbanizované, resp. s další možností zástavby či nezastavitelná území);
- **Plochy v nezastavěném území (krajinné plochy)** - pozemky, které nejsou určeny k zastavění

Členění je se zaměřením na sídlo a blízké okolí, tak i na ostatní krajinu administrativního území obce.

Pro potřebu rozhodování o využití ploch, o lokalizaci objektů, areálů a činností na jednotlivých pozemcích tak byla zajištěna požadovaná kvalita prostředí je nutné respektovat:

- regulativy pro plochu s rozdílným způsobem využití definující využití ploch a pozemků v souladu s koncepcí územního plánu a současně
- územní limity
 - 1) vyplývající z obecně závazných předpisů (hygienických podmínek, technických norem.....), které případně sledovaný pozemek zasahují (viz Koordinační výkres O 1.);
 - 2) navržené územním plánem (viz Hlavní výkres č.2 a Koordinační výkres O 1.);

Pro všechna území současně platí kromě stanoveného funkčního využití daného regulativem i ostatní omezení a vlastnosti vyplývající z limitů.

Časový horizont stanovených podmínek je členěn na

- **STAV (STABILIZOVANÉ PLOCHY)**
- **NÁVRH (PLOCHY ZMĚN)**
- **ÚZEMNÍ REZERVY**

Navržené zásady funkční regulace - regulativ plochy s rozdílným způsobem využití jsou členěny na:

1) Podmínky pro využití plochy – a to:

- **HLAVNÍ VYUŽITÍ** (převažující účel využití) ;
- **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ;**
- **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ;**

2) Pravidla pro uspořádání území

- **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ (OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ, FUNKČNÍ APOD.).**

Účelem těchto podmínek je jasné a srozumitelné vyjádření obecně sdíleného názoru na požadovaný vzhled a kvalitu prostředí a zástavby v daném území. Hlavním cílem je zachování a ochrana kladně hodnocených vlastností, definovaných v procesu zpracování a projednávání územního plánu.

Rámcové zásady prostorového uspořádání a architektonického řešení objektů pro každou plochu jsou vymezeny výškovou regulací zástavby, intenzitou využití pozemku.

Koeficient zastavěnosti plochy (KZP) - vyjadřuje rámcová pravidla prostorového uspořádání pro novou zástavbu - je to plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy pozemku (stavební parcely). Tyto nezastavitelné plochy budou využity výhradně pro vegetační pokryv (případně vodní plochy musí být přírodního charakteru). KZP je součástí příslušného regulativu a je specifikován číslem (popřípadě dvěma čísly, přičemž nižší hodnotu je nutno chápat jako minimum). V odůvodněných případech je možné další snížení této hodnoty po individuálním posouzení pouze se souhlasem příslušného orgánu ochrany ŽP. Hodnota koeficientu uvádí optimální doporučený podíl nezpevněné plochy pozemku v rámci příslušné plochy.

Počet nadzemních podlaží případně výšková hladina zástavby nad okolním terénem

Plochy budou postupně zastavovány tak, aby nová zástavba navazovala na zastavěné území a nevznikaly nové proluky. Stávající vzrostlá zeleň v zastavitelné ploše bude přednostně respektována.

9.1 Přehled ploch s rozdílným způsobem využití

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY - barva v legendě, popřípadě index

Bydlení (§4 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Plochy pro rodinné domky venkovské

Plochy pro rodinné domky městské

Občanské vybavení (§6 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Veřejná infrastruktura

Komerční zařízení malá a střední

Tělovýchovná a sportovní zařízení

Veřejná prostranství (§7 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Smíšené obytné území (§8 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

- Komerční

Dopravní infrastruktura (§9 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

- silniční

- silnice III třídy
- vybrané místní komunikace
- dopravní plochy
- účelové komunikace

Technická infrastruktura (§10 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Výroba a skladování (§11 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

- zemědělská výroba
- skladování

Zeleň (plochy sídelní zeleně doplnění dle §3, odst.4 vyhl.č. 501/2006 Sb. – viz odůvodnění, kap. O.c.1.2)

- soukromá a vyhrazená
- na veřejných prostorech
- ochranní a izolační
- doprovodná a rozptýlená

NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ – barva v legendě výkresu č.2 a O1., jednopísmenné kódy (s indexem)

Plochy vodní a vodohospodářské (§13 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Plochy zemědělské (§14 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Plochy přírodní (§16 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Plochy smíšené nezastavěného území (§17 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

- **Z** – zemědělská produkce

Plochy těžby nerostů (§18 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

9.2 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití

9.2.1 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

9.2.1.1 BYDLENÍ - plochy pro rodinné domky venkovské (§4 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Hlavní využití území

Hlavní činností území je bydlení, v rodinných domech s plochami pozemků, které umožňují s funkcí užitkovou - pěstitelskou a chovatelskou činnost v rámci samozásobitelských potřeb, s funkcí rekreační, případně okrasnou.

Přípustné využití území, činností a stavby

- bydlení v rodinných domech (klasického venkovského typu - původní venkovské usedlosti),
- bydlení v rodinných domech v izolovaných
- stavby a zařízení maloobchodu, veřejného stravování a dalších činností sloužící obsluze daného území

- odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vyhrazeném, příp. vlastním pozemku;
- zemědělská činnost nebo chovatelství ve vlastních účelových stavbách (podnikatelská činnost nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory v souladu s požadavky příslušných platných právních předpisů a norem. bydlení v rodinných domech
- oplocené zahrady u domů,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- dětská hřiště.
- plochy veřejné zeleně

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami;
- autokempingy, tábořiště
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky.
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, plošné, funkční apod.).

- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu,
- výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané lokality
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- Architektonický tvar a výraz staveb na které se bude vydávat stavební povolení musí být v souladu s regulací urbanisticky hodnotného území – je-li takto vymezeno na parcele jako navržený limit ÚP

Podmínky prostorového uspořádání

Individuální rodinné domy klasického venkovského typu o 1 nadzemním podlaží s využitelným podkrovím a případně s hospodářským zázemím. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo na vlastním pozemku.

Koeficient míry využití území KZP = 0,4 (koeficient zastavění plochy). Výšková hladina zástavby se stanovuje 18m nad okolním terénem. Obdélníkový půdorys.

9.2.1.2 BYDLENÍ - plochy pro rodinné domky městské (§4 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Hlavní využití území

Hlavní činností území je bydlení, v rodinných domech s plochami pozemků, které umožňují s funkcí užitkovou - pěstitelskou a chovatelskou činnost v rámci samozásobitelských potřeb, s funkcí rekreační, případně okrasnou.

Přípustné využití území, činností a stavby

- bydlení v rodinných domech (řadová zástavba),
- stavby a zařízení maloobchodu, veřejného stravování a dalších činností sloužící obsluze daného území
- odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vyhrazeném, příp. vlastním pozemku;
- oplocené zahrady u domů,
- dětská hřiště.
- plochy veřejné zeleně

Nepřípustné využití území, činností a stavby

- zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami;
- autokempingy, tábořiště
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb
- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, plošné, funkční apod.).

- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu,
- výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané lokality
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- Architektonický tvar a výraz staveb na které se bude vydávat stavební povolení musí být v souladu s regulací urbanisticky hodnotného území – je-li takto vymezeno na parcele jako navržený limit ÚP

Podmínky prostorového uspořádání

Individuální rodinné domy klasického venkovského typu o 1 nadzemním podlaží s využitelným podkrovím a případně s hospodářským zázemím. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo na vlastním pozemku.

Koeficient míry využití území KZP = 0,4 (koeficient zastavění plochy). Výšková hladina zástavby se stanovuje 18m nad okolním terénem. Obdélníkový půdorys.

U izolovaných stabilizovaných odloučených polohách sídla bude KZ určován pro jednotlivé lokality individuálně.

9.2.1.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura (§6 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Hlavní využití území

Plochy se stabilizovaným funkčním využitím - občanské vybavení, zabezpečující základní potřeby obyvatel obce a návštěvníků. Podnikatelské činnosti a občanské vybavení je určené obsluze a potřebám obyvatel sídla (školství, služby, správu a řízení, zdravotnictví, obchod, veřejné stravování, kulturní zařízení apod.), včetně možnosti dočasného ubytování.

Přípustné využití území, činností a stavby

- administrativa
- podnikatelská činnost (služby výrobního charakteru) s vlastními účelovými stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory dle příslušných zákonů a norem a ani území za hranicí PHO (pásma hygienické ochrany), je-li vymezena;
- odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory;
- stavby pro činnost církví a vzdělávání
- trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb,
- dočasné ubytování (hotely, penziony, ubytovny, zotavovny, motely apod.)
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- dětská hřiště, sportoviště a relaxační zařízení,
- parkoviště pro potřebu OV,
- nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití území, činností a stavby

- bydlení v bytových domech
- samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost;
- samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost ve vlastních účelových stavbách;
- zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami,
- individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích.
- -podnikatelská činnost (služby výrobního charakteru) s vlastními účelovými stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory dle příslušných zákonů a norem a ani území za hranicí PHO (pásma hygienické ochrany), je-li vymezena;
- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, plošné, funkční apod.).

Úpravy stávajících objektů nesmí měnit jejich charakter a objem.

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

Podmínky prostorového uspořádání

Koeficient míry využití území KZP = 0,4 (koeficient zastavění plochy). Výšková hladina zástavby se stanovuje 18m nad okolním terénem. Obdélníkový půdorys. Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a hřebene odpovídat kontextu a charakteru okolní zástavby. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, sportoviště (veřejná nekrytá)..

9.2.1.4 OBČANSKÉ VYBAVENÍ – komerční zařízení malá a střední (§6 vyhl.č. 501/2006 Sb.)
--

Hlavní využití území

- Plochy se stabilizovaným funkčním využitím - občanské vybavení komerční, zabezpečující základní potřeby obyvatel obce a návštěvníků. Podnikatelské činnosti a zařízení lokálního významu určené obsluze a potřebám obyvatel sídla.

Přípustné využití území, činností a stavby

- maloobchodní a stravovací zařízení
- drobné lokální služby obyvatelům,
- zdravotní zařízení (ordinace),
- ateliéry malířské, keramické, projekční
- administrativa
- drobná podnikatelská činnost (drobné služby malovýrobního a obchodního charakteru) s vlastními účelovými stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory dle příslušných zákonů a norem a ani území za hranicí PHO (pásma hygienické ochrany), je-li vymezena;
- odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory;
- trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb,
- dočasné ubytování (hotely, penziony, ubytovny, zotavovny, motely apod.)
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- dětská hřiště, sportoviště a relaxační zařízení,
- parkoviště pro potřebu OV,
- nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití území, činností a stavby

- bydlení v bytových domech
- samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost;
- rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu,
- samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost ve vlastních účelových stavbách,
- zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami,
- individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích,
- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, plošné, funkční apod.).

Úpravy stávajících objektů nesmí měnit jejich charakter a objem.

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

Podmínky prostorového uspořádání

Koeficient míry využití území KZP = 0,4 (koeficient zastavění plochy). Výšková hladina zástavby se stanovuje 18m nad okolním terénem. Obdélníkový půdorys. Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a hřebene odpovídat kontextu a charakteru okolní zástavby.

<p>9.2.1.5 OBČANSKÉ VYBAVENÍ - sportovní a rekreační plochy (§6 vyhl.č. 501/2006 Sb.)</p>
--

Hlavní využití území

Území tvoří plochy pro rekreaci, sport a trávení volného času.

Přípustné využití území, činností a stavby

- odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku;
- podnikatelská činnost, související nebo slučitelná se sportovní činností a rekreací, s vlastními účelovými stavbami a prostory (nesmí negativně ovlivňovat sousední stavby pro bydlení a chráněné prostory v souladu s požadavky příslušných platných právních předpisů a norem);
- nezbytná technická vybavení sloužící provozu sportovní činností a vlastních účelových staveb související se sportovní činností
- plochy pro sport;
- plochy veřejné a doprovodné zeleně
- trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb.

Nepřípustné využití území, činností a stavby

- bydlení v bytových domech a rodinných domech
- individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích,

- zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami;
- výrobní, průmyslová a skladovací činnost s účelovými stavbami;
- samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost,
- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1 a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, plošné, funkční apod.).

V případě výstavby nových objektů budou stanoveny dle konkrétního záměru. V území je nutné zřídit zatravněné plochy s keřovou i stromovou zelení (zeleň ochranná a parkově upravená).

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem, a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby.

$KZ = 0,50 / 0,70$;

9.2.1.6 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (§7 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Hlavní využití území

Plochy veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství a zabezpečující základní potřeby obyvatel obce a návštěvníků.

Přípustné využití území, činností a stavby

- podnikatelské činnosti určené obsluze a potřebám obyvatel sídla posilující reprezentační funkci sídla, zdůrazňující společenský význam obce a umožňující jeho lepší využívání veřejností.
- zařízení pro reklamu a informaci
- parterové prvky pro relaxaci, plastiky a prvky zahradní architektury,
- vodních plochy (kašny, na vesnických návsích rybníky, požární nádrže),
- odstavování vozidel na veřejném prostoru v místech tomu určených;
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.
- vybrané účelové komunikace - veřejné komunikace s upraveným režimem dle konkrétního účelu (zpravidla určené pro zemědělskou nebo lesní výrobu, pěší nebo cyklistický provoz. Sloužící i pro spojení jednotlivých vlastníků se svými nemovitostmi.

Nepřípustné využití území, činností a stavby

- stavby trvalého charakteru,
- samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost;
- samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost ve vlastních účelových stavbách;
- zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami,

- individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích.
- činnosti, způsobující poškození úpravy parteru nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí s vymezeným přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky,
- v plochách EVL zasahujících do veřejného prostranství činnosti v rozporu s ochranou předmětu ochrany stanoveném nařízení vlády č.135/2005Sb., kterým se stanoví národní seznam evropsky významných lokalit v platném znění a podle §45b, zákona č.114/1992 Sb.,o ochraně přírody a krajiny,ve znění pozdějších předpisů.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové,funkční apod.).

Úpravy stávajících objektů nesmí měnit jejich charakter a objem.

- bezbariérové uspořádání povrchů, s řešeným odvodněním
- vybavení prostoru pěšími trasami a drobnou parterovou architekturou
- plochy jsou doplněny stromovou a keřovou odborně udržovanou zelení,
- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se musí podřizovat zachování stávajících porostů.

Vybrané účelové komunikace - veřejné komunikace jsou bez omezení veřejně přístupné

Musí vyhovovat nárokům účelových vozidel, pro které je určena - minimální šíře 3 m
(s výhybnami)

Podmínkou je zpevněné podloží, vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění, doporučuje se jednostranný pás doprovodné zeleně – min.šíře 1 m pozemku.

9.2.1.7 SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ - komerční (§8 vyhl.č. 501/2006 sb.)

Hlavní využití území:

Území je určeno pro bydlení, dočasné ubytování, podnikatelskou činnost poskytující služby obyvatelstvu a občanské vybavení;

Přípustné využití území, činností a stavby

- odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku;
- bydlení v rodinných domech (charakteristika viz plochy pro rodinné domky venkovské)
- odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory;
- dočasné ubytování (penziony, ubytovny, zotavovny apod.)
- podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory (nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory v souladu s požadavky příslušných platných právních předpisů a norem.);
- trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb,
- obslužná funkce, zařízení nevýrobních služeb v původních hospodářských stavbách,

- maloobchodní a stravovací služby,
- administrativa,
- plochy okrasné a rekreační zeleně ,

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- Průmyslová výroba hromadného, továrního a velkosériového charakteru a velkokapacitní skladové areály,
- těžba nerostných surovin.
- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky sloužící bydlení nebo občanské vybavenosti.
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování nákladních automobilů a těžké dopravní techniky,
- samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost ve vlastních účelových stavbách;
- zemědělská a lesní výrobní činnost s účelovými stavbami;
- výrobní, průmyslová a skladovací činnost s účelovými stavbami;
- individuální rekreace v rekreačních chatách, zahradních domcích,
- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.). ;

U obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

V případě lokalizace zařízení výrobních (i nevýrobních) služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti. Činnosti provozované v původních hospodářských provozech v zastavěném území (v kontaktu s obytnou zástavbou) musí být prověřeny z hlediska vlivu na okolní prostředí (hluk, prach exhalace, organoleptické pachy, ...) jak z hlediska vlastní technologie provozu, tak i z hlediska vlivu dopravy (jako zdroj a cíl dopravního toku).

Podmínky prostorového uspořádání

Výšková hladina zástavby se stanovuje 18m nad okolním terénem. Obdélníkový půdorys Nepřípustná je nástavba dalších podlaží domů.

Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a hřebene odpovídat kontextu a charakteru okolní zástavby. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, sportoviště (veřejná nekrytá)..

KZP = 0,50 / 0,70;

9.2.1.8 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - silniční (§9 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

KOMUNIKACE II. TŘÍDY - (dle příslušných platných právních předpisů a norem - silnice II.třídy)

KOMUNIKACE III. TŘÍDY - (dle příslušných platných právních předpisů a norem - silnice III.třídy)

MÍSTNÍ KOMUNIKACE II. TŘÍDY - (dle příslušných platných právních předpisů a norem – místní komunikace III.třídy)

DOPRAVNÍ PLOCHY S INDEXEM KONKRÉTNÍ FUNKCE

Hlavní využití území

Hlavní činností území je dopravní vybavení dle v platných ČSN v souladu s požadavky příslušných platných právních předpisů viz index v grafické části.

- trasy systému nadmístní silniční dopravy,
- základní systém páteřových komunikací,
- nádraží, stanice a zastávky hromadné dopravy,
- velkoplošná parkoviště, hromadné garáže,
- čerpací stanice pohonných hmot.

Přípustné využití území, činnosti a stavby;

- odstavování vozidel;
- podnikatelská činnost související s provozem zařízení; bez účelových staveb
- veřejná, doprovodná zeleň
- místní komunikace
- sklady a dílny pro servisní činnost spojená s dopravní vybaveností,
- stravovací a ubytovací zařízení pro občerstvení a krátkodobé ubytování spojené s provozem hromadné dopravy osob.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby;

Jiná než hlavní činnost území či činnost vyznačená indexem je nepřípustná.

- liniové dopravní stavby musí být citlivě začleněny do krajiny s použitím doprovodné zeleně,
- řešení parkovišť a garáží musí vycházet z kontextu místa,
- parkoviště je třeba řešit a uplatněním střední a vysoké zeleně,
- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1 a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

Podmínky prostorového uspořádání

Objekty musí architektonickým řešením a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit přiměřené ozelenění ploch.

$KZ = 0,25 / 0,45$; - alternativně se stanovuje limit min. 1 strom na každé 3 parkovací místa;

ÚČELOVÉ KOMUNIKACE - (dle příslušných platných právních předpisů a norem)

Hlavní využití:

Slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků, je určena pro zemědělskou nebo lesní výrobu, pěší nebo cyklistický provoz. Komunikace jsou veřejně přístupné bez omezení.

Přípustné využití území, činnosti a stavby;

Ukládání inženýrských sítí.

Doprovodná zeleň.

Pravidla pro prostorové uspořádání

Musí vyhovovat nárokům účelových vozidel, pro které je určena, minimální šíře vozovky 3,5 m.

Minimální pozemek pro výstavbu nebo rekonstrukci komunikace šířky 6.5m.

Podmínkou je zpevněné podloží, vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění do otevřeného zatrubněného příkopu.

Podél nově budované komunikace musí být vybudován minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě - šíře pozemku pro doprovodnou zeleň 1 m.

CYKLOTRASY - (dle příslušných platných právních předpisů a norem)

Hlavní využití:

Slouží k rekreačnímu cyklistickému provozu. Komunikace jsou veřejně přístupné bez omezení.

Přípustné využití území, činnosti a stavby;

Ukládání inženýrských sítí.

Doprovodná zeleň.

Pravidla pro prostorové uspořádání

Musí vyhovovat nárokům cyklotras, pro které je určena, minimální šíře vozovky 3 m.

Minimální pozemek pro výstavbu šířky 3,5 m pro obou směrný provoz.

Podmínkou je zpevněné podloží, vyhovující cyklotrase, vyspádování a odvodnění .

Podél nově budované cyklotrasy musí být vybudován minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě - šíře pozemku pro doprovodnou zeleň 1 m.

9.2.1.9 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (§10 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Hlavní využití území:

Hlavní činností území je technické vybavení s konkrétní funkcí:

- čistírna odpadních vod - index viz legenda;
- trafostanice..... - index viz legenda
- základnová stanice GSM..... - index viz legenda

Přípustné využití území, činností a stavby:

- stavby a zařízení bezprostředně související s konkrétní funkcí
- odstavování vozidel na vlastním pozemku;
- podnikatelská činnost zabezpečující provoz a navazující svým charakterem na konkrétní technické vybavení.
- konkrétní technické vybavení nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory v souladu s požadavky příslušných platných právních předpisů a norem, za hranicemi PHO a jiných vymezených ochranných pásem,

Nepřípustné využití území, činností a stavby

Jiná než hlavní činnost území, vyznačená indexem, je nepřípustná.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

Objekty musí architektonickým řešením a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit přiměřené ozelenění ploch.

9.2.1.10 VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba (§11 vyhl.č. 501/2006 sb.)

Hlavní využití území

Hlavní činností území zemědělská výroba se soustředěním zemědělských účelových staveb.

Přípustné využití území, činností a stavby

- odstavování vozidel na vlastním pozemku;
- podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory dle příslušných zákonů a norem a ani území za hranicí PHO (pásma hygienické ochrany), je-li vymezena, nebo za stanovenou limitní hranici dosahu vlivu průmyslové a zemědělské výroby, která je dána hranicí pozemku;
- zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami; nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory v souladu s požadavky příslušných platných právních předpisů a norem ani území za hranicí

PHO (pásma hygienické ochrany) je -li stanovena nebo za stanovenou limitní hranici dosahu vlivu průmyslové a zemědělské výroby, která je dána hranicí pozemku;

- trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb,
- výběhy pro dobytek.
- ubytovny pro sezónní pracovníky,
- zpracovatelská výroba, zpracování produkce, maloobchod,
- vývojová pracoviště,
- lokální administrativa a stravovací zařízení,
- lokální parkoviště a dopravní zařízení včetně čerpacích stanic PHM,
- technické vybavení,

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- bydlení v rodinných domech
- bydlení v bytových domech
- individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- zařízení občanské vybavenosti (s výjimkou služeb uvedených v přípustném využití),
- -dočasné ubytování (hotely, penziony, ubytovny, zotavovny, motely apod.)
- sportovní a tělovýchovná zařízení,
- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1 a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a hřebene odpovídat kontextu a charakteru okolní zástavby.

Veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,

Součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň.

Nové objekty je třeba situovat s ohledem na hygienickou ochranu obytných a veřejných budov na sousedních pozemcích (případně stanovit pásma hygienické ochrany),

KZP = 0,35 / 0,55;

Podmínkou je segregovaná dopravní obsluha území mimo zastavěné území sídla.

9.2.1.11 VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – skladování (§11 vyhl.č. 501/2006 sb.)

Hlavní využití území

Hlavní činností území je skladovací činnost se soustředěním účelových staveb

Přípustné využití území, činností a stavby

- odstavování vozidel na vlastním pozemku;
- podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory dle příslušných zákonů a norem a ani území za hranicí PHO (pásma hygienické ochrany), je-li vymezena, nebo

za stanovenou limitní hranici dosahu vlivu průmyslové a zemědělské výroby, která je dána hranicí pozemku;

- zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) pouze s využitím stávajících účelových staveb; nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory v souladu s požadavky příslušných platných právních předpisů a norem ani území za hranicí PHO (pásma hygienické ochrany) je -li stanovena nebo za stanovenou limitní hranici dosahu vlivu průmyslové a zemědělské výroby, která je dána hranicí pozemku;
- trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb,
- ubytovny pro sezónní pracovníky,
- lokální administrativa
- lokální parkoviště a dopravní zařízení včetně čerpacích stanic PHM,
- technické vybavení,

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- bydlení v rodinných domech
- bydlení v bytových domech
- individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- zařízení občanské vybavenosti (s výjimkou služeb uvedených v přípustném využití),
- dočasné ubytování (hotely, penziony, ubytovny, zotavovny, motely apod.)
- sportovní a tělovýchovná zařízení,
- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1 a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

Nové stavební objekty pro skladování jsou nepřípustné. Území je stabilizováno včetně hustoty zástavby.

Veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma.

Součástí ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň.

Podmínkou je segregovaná dopravní obsluha území mimo zastavěné území sídla.

9.2.1.12 ZELENĚ - soukromá a vyhrazená (plochy sídelní zeleně - doplnění dle §3, odst.4 vyhl.č. 501/2006 sb. – viz odůvodnění kap. o.3)

Hlavní využití území

Území slouží rekreaci, pěstitelské a chovatelské činnosti. Tyto trvale nezastavitelné pozemky tvoří nedílnou součást zastavěných území obce.

Přípustné využití území, činností a stavby

- odstavování vozidel na vlastním pozemku;
- samozásobitelská pěstitelská činnost nebo chovatelství, s drobnými účelovými stavbami; nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy;

- plochy pro sport;
- po individuálním posouzení je možné v sadech a zahradách umístění nepodsklepené kůlny na nářadí, přístřešek na auto o zastavěné ploše do 9m² - mimo ploch v území USES
- vybavení zahrady mobiliárem pro relaxaci,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- bydlení v bytových domech
- individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory;
- zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami;
- výrobní, průmyslová a skladovací činnost s účelovými stavbami;
- dočasné ubytování (hotely, penziony, ubytovny, zotavovny, motely apod.)
- těžba nerostných surovin
- veškeré činnosti v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisející s vymezeným přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1 a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely - radiolokační prostředky.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

9.2.1.13 ZELENĚ - na veřejných prostranstvích (doplnění dle §3, odst.4 vyhl.č. 501/2006 sb. – viz odůvodnění kap. o.3)

Hlavní využití území

Hlavní činností území je každodenní rekreace ve veřejném prostoru, utvářeném zelení zahrnuté do kostry systému sídelní zeleně s nezbytnou údržbou, zpravidla na obecních pozemcích.

Přípustné využití území, činností a stavby

- plochy pro sport;
- pasivní i aktivní rekreační pobyt;
- trvalé bydlení správce ve stávajících objektech,
- nezbytná odborná údržba zeleně.
- pěší cesty

- cyklistické cesty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- bydlení
- individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách a domcích
- podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory;
- výrobní, průmyslová a skladovací činnost;
- průjezdná silniční doprava
- ukládání technických sítí
- v plochách EVL - Natury PP zasahující do veřejného prostranství veškeré činnosti v rozporu s územní ochranou chráněných území podle zákona č.114/1992 Sb. ve znění zákonného opatření č.347/1992 Sb.,

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

Návrh, založení a údržba zeleně parku musí být prováděna odborně a trvale. Je nezbytné vybavení drobnou parterovou architekturou, umožňující rekreační pobyt. Plochy zeleně udržovat původními druhy domácích dřevin nebo i druhy introdukovanými, případně zahradními formami a odrůdami vegetace;

Zpevňování ploch je možné jen v minimální nutné míře. Inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

Podmínky prostorového uspořádání

Nezastavitelné území sídla, vzhledem k veřejnému významu ploch lze v odůvodněných případech umístit oplocení tato území však nesmí být součástí ploch EVL, které zasahující do veřejného prostranství.

9.2.1.14 ZELEŇ - ochranná a izolační (doplnění dle §3, odst.4 vyhl.č. 501/2006 sb. – viz odůvodnění kap. o.3)

Hlavní využití území

Zeleň má funkci ochrannou, ale i krajinnotvornou, estetickou, biologickou a ekologickou. Území slouží jako ochrana před negativními vlivy nejen oddělující částí území s rozdílnými navzájem rušícími se funkcemi, ale i travní porosty zvyšující retenční schopnost území či plnící protierozní funkci.

Přípustné využití území, činnosti a stavby;

- zásahy mající výchovný charakter
- začlenění vybraných ploch do územního systému ekologické stability
- rekreační pobyt
- nezbytná odborná údržba zeleně.
- pěší cesty;

- cyklistické cesty;
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.
- dosavadní extenzivní využívání
- terénní úpravy v územích s indexem V- ochranný val

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby;

Vylučuje se vše, co by narušovalo funkci této části území;

- v území neumisťovat žádné stavby
- oplocení
- intenzivní hospodářské využívání za účelem těžby dřeva
- výsadba druhově a typově nepůvodních dřevin
- přeměna na zemědělský půdní fond

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

Je nutné odborně navrhnout vyvážené zastoupení keřových a stromových porostů.

Přednostně vysazovat autochtonní rostliny.

Inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

9.2.1.15 ZELEŇ - doprovodná a rozptýlená (doplnění dle §3, odst.4 vyhl.č. 501/2006 sb. – viz odůvodnění kap. o.3)

Hlavní využití území

Území slouží jako účinný doplněk funkce území, činností a staveb, dotvářející kompozici kulturní krajiny. Zeleň má funkci nejen ochrannou, ale i krajinotvornou, estetickou, biologickou a ekologickou.

Přípustné využití území, činnosti a stavby;

- zásahy mající výchovný charakter
- začlenění vybraných ploch do územního systému ekologické stability
- rekreační pobyt
- nezbytná odborná údržba zeleně.
- pěší cesty
- dosavadní extenzivní využívání

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby;

Vylučuje se vše, co by narušovalo funkci této části území;

- v území neumisťovat žádné stavby
- oplocení
- liniové technické vybavení – inženýrské sítě.

- intenzivní hospodářské využívání za účelem těžby dřeva
- výsadba druhově a typově nepůvodních dřevin
- přeměna na zemědělský půdní fond

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

Je nutné odborně navrhnout vyvážené zastoupení keřových a stromových porostů s ohledem na plochy doprovodné zeleně (podél vodotečí, podél komunikací)

Přednostně vysazovat autochtonní rostliny.

Inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podříditi zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

9.2.2 NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

9.2.2.1 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (§13 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Hlavní využití území

Vodní plochy a nádrže sloužící vodnímu hospodářství k akumulaci vody, k zvýšení nízkých průtoků, pro úpravu odtokových poměrů - k zachycení povodňových průtoků a ochraně proti povodním, ekologické stabilizaci a tvorbě krajinného rázu.

Přípustné využití území, činností a stavby

- přirozené, upravené, umělé vodní toky
- činnosti, děje a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území a koloběhem vody v přírodě (retence, výpar, rovnoměrný odtok..).
- vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, jímání vody, výpusti, hráze, přemostění a lávky, stavidla apod.)
- stavby a zařízení pro chov ryba zařízení pro rybaření
- rekreační využití (pouze označené indexem R)
- umístování nových vodohospodářských staveb a zařízení (jezy, jímání vody, výpusti, hráze apod.)
- výstavba nezbytně nutných vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti

Nepřípustné způsoby využívání

- jakékoliv stavby (vyjma nezbytných vodohospodářských staveb a zařízení, zejména v návaznosti na protipovodňovou ochranu)
- činnosti, děje a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

se řídí platnými předpisy ve vodním hospodářství

9.2.2.2 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (§14 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Hlavní využití území

Produkční funkce území, obhospodařování zemědělské půdy zahrnující Stabilizovaný druh pozemku katastru nemovitostí – louka, pastvina bez možnosti změny na ornou půdu a ornou půdu, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny, kdy změnu druhu pozemků je nutno provést jiným správním řízením.

Přípustné využití území, činnosti a stavby

- rostlinná zemědělská produkce
- živočišná zemědělská produkce
- zemědělská doplňková účelová výstavba pro zemědělskou prvovýrobu (polní hnojiště, zařízení pro skladování siláže, pastevní areály, letní přístřešky a zařízení pro odchov dobytka, seníky, zemědělské účelové komunikace a pod.),
- výstavba zařízení a realizace opatření pro udržení zemědělské produkce (závlahy, odvodnění apod.),
- výstavba zařízení a objektů potřebných pro pěstování speciálních zemědělských kultur (chmelnice, vinice, intenzivní ovocné sady),
- údržba a ochrana chráněných prvků přírody vymezených v pozemkových úpravách
- zakládání, obnova a údržba krajinných prvků vymezených v pozemkových úpravách
- údržba a ochrana kulturních památek
- údržba a ochrana technických zařízení
- výstavba účelových cest a základní dopravní sítě
- drobné plochy zeleně, lesní remízky
- interakční liniové prvky ekologické stability,
- terénní úpravy, které nenaruší organizaci zemědělského půdního fondu, nebo ji dokonce zlepší, neohrozí vodní režim v území a kvalitu podzemních vod a obecnou ochranu přírody a krajiny,
- scelování a dělení pozemků za účelem lepší organizace zemědělského půdního fondu za podmínek, že nebude ohrožena ochrana zemědělského půdního fondu (například zvýšené ohrožení pozemků vodní či větrnou erozí) a nebude porušena obecná ochrana přírody a krajiny,
- výstavba technické a dopravní infrastruktury místního významu (nadmístní úroveň je nutné prověřit ve změně územního plánu), jejíž řešení se nesmí negativně projevit na organizaci zemědělského půdního fondu (omezení či úplné zamezení přístupnosti na zemědělské pozemky, dělení pozemků na hůře obhospodařovatelné pozemky apod.),

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- trvalé bydlení,
- výstavba stravovacích a ubytovacích zařízení
- podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory;
- těžba nerostných surovin a výstavba zařízení na zpracování nerostných surovin.

- výrobní, průmyslová a skladovací činnost s účelovými stavbami;
- zahrádkářská činnost s vlastními účelovými stavbami
- zakládání rekreačních vodních nádrží

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

Přípustná je úprava, rekonstrukce stávajících staveb určených k zajištění hlavní funkce území. Výjimečně přípustné jsou nové účelové stavby zemědělské a lesní výrobní činnosti (prvovýroby) drobného měřítka přizpůsobené okolnímu přírodnímu prostředí;

Dle možnosti při komplexních pozemkových úpravách umísťovat do plochy velkovýrobní uživatele. Další pravidla budou upřesněny dle konkrétního záměru v rámci správního řízení.

9.2.2.3 PLOCHY PŘÍRODNÍ (§16 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Hlavní využití území

Mimoprodukční funkce území, která je dána zajištěním zachování a obnovy přírodních, krajinných hodnot s cílem dlouhodobého vývoje přírodních společenstev a příznivým působením na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny - přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu. Z hlediska daných přírodních podmínek se jedná o část území zásadně významnou pro stabilitu krajiny s cílem uchovat druhové i genové bohatství spontánních druhů organismů. Tato přírodní funkce zde vytváří ochranu před vlivy intenzivní lidské činnosti v ostatních krajinných zónách. Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny.

Do přírodní plochy náleží:

- ÚSES (lokální biocentrum a biokoridor, regionální biokoridor) územní ochrana územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných částí území (zejména ekologické kostry území),
- Natura Přírodní památka (územní ochrana chráněných území podle zákona č.114/1992Sb. ve znění zákonného opatření č.347/1992Sb., pokud není součástí zastavěného území
- VKP (územní ochrana chráněných území podle zákona č.114/1992 Sb.)

Přípustné využití území, činností a stavby

- dlouhodobá stabilizace prostorů, ve kterých mohou relativně nerušeně existovat a vyvíjet se původní a přírodě blízké ekosystémy,
- činnosti zachovávající druhové bohatství rostlinných i živočišných společenstev
- živočišná zemědělská produkce,
- obhospodařování zemědělských pozemků s dlouhodobým cílem ponechat zemědělské půdě pouze mimoprodukční funkce nebo hospodařit formou biozemědělství v malovýrobě.
- údržba a ochrana chráněných prvků přírody vymezených v pozemkových úpravách
- zakládání, obnova a údržba krajinných prvků vymezených v pozemkových úpravách

- zakládání lesních porostů v kategorii zvláštního určení
- údržba a ochrana stávajících technických zařízení
- výstavba účelových cest a stezek pro cyklisty a pro pěší, naučné stezky s doprovodnou zelení
- zásahy a opatření v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev a v zájmu ochrany přírody a krajiny,
- výstavba liniových inženýrských sítí, jejichž trasování mimo přírodní zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci,
- úprava (obnova a výstavba) vodních ploch a toků přírodě blízkým způsobem.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu, těžbu;
- intenzivní formy hospodářské činnosti
- zneškodňování odpadů, hnojení (jak chemickými tak přírodními hnojivy)
- rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů, terénní úpravy
- zahrádkářská činnost s vlastními účelovými stavbami
- zakládání rekreačních vodních nádrží
- jakákoliv stavební činnost nezbytně nesouvisějící s obsluhou území;
- těžba nerostných surovin a výstavba zařízení na zpracování nerostných surovin.
- technická infrastruktura
- zřizování sportovních a tělovýchovných zařízení,
- změny druhů pozemku na ornou půdu, zahrady, sady,
- ukládání odpadů,
- terénní úpravy, kterými se podstatně mění vzhled prostředí nebo vodní poměry,
- scelování pozemků, pokud to není v zájmu ochrany přírody a krajiny či ochrany lesa,
- oplocování pozemků s výjimkami, které jsou v zájmu ochrany přírody, lesa, vodních zdrojů apod.
- zřizování skladovacích a odstavných ploch,
- meliorační výstavba, která není v zájmu ochrany přírody a krajiny či mimoprodukčních funkcí lesa,
- změny vodního režimu území, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa,

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

Stávající činnosti produkčního charakteru lze realizovat bez zvyšování intenzity (kapacity, koncentrace apod.) z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Výstavba (viz odstavec přípustné využití), přípustné změny využití území a přípustná opatření trvalého charakteru jsou možné za podmínek, které pro jednotlivé záměry stanoví příslušný orgán ochrany přírody.

9.2.2.4 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ S INDEXY VYUŽITÍ (§17 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Hlavní využití území

Funkce území je dána konkrétními indexy (dále uvedeny). Je to výrazně polyfunkční část území, kdy je vždy zastoupena přírodní funkce.

Indexem jsou dány funkce zastoupené v ploše, kdy přírodní funkce je zastoupena vždy a indexem není značena.

Přípustné využití území, činností a stavby

Přírodní funkce Z hlediska daných přírodních podmínek se jedná o část území zásadně významnou pro stabilitu krajiny. Cílem je zajistit dlouhodobý vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje ekologickou stabilitu území, stabilizačně působí i na okolní krajinu.

Je dána extenzivním využitím, šetrným charakterem přípustných činností, širším spektrem zastoupených kultur díky terénním a přírodním podmínkám a polohou území v návaznosti na přírodní zónu - ÚSES). Zastoupení přírodní funkce zde vytváří ochranu před vlivy intenzivní lidské činnosti v ostatních krajinných zónách.

index Z - zemědělská produkce

zemědělské pozemky nebudou obhospodařovány velkovýrobním způsobem. To znamená, že

- na pozemcích ohrožených erozí budou pozemky vytvářeny na základě těchto opatření.

a) Organizační opatření

Vytváření předpokladů ke snížení erozní ohroženosti pozemků .
různými organizačními a agrotechnickými opatřeními

b) Technická opatření

Pokud nelze dosáhnout dostatečné protierozní ochrany organizačními a agrotechnickými opatřeními je možné k omezení příliš velké délky pozemku po svahu použít technická protierozní opatření /průlehy, příkopy, protierozní cesty, terénní urovnávky, terasy a podobně/.

Jako nejsnazší řešení lze doporučit rozdělení neúměrně dlouhých pozemků na orné půdě pomocí přirozených vegetačních bariér (např.větrolamy o potřebné šířce) které mohou vhodně doplnit lokální ÚSES a posílit ekologickou stabilitu území

- zakládání trvalých travnatých ploch a lesních porostů
- doplnění cestní sítě včetně doprovodné zeleně

- -vytvoření plynulého přechodu zástavby a kulturní obhospodařované krajiny (např.v návaznosti na zastavěné území sídla zarovnat pomocí doprovodné a rozptýlené zeleně obhospodařované plochy tak, aby byla zajištěno optimální obhospodařování zemědělské půdy a současně snižovány negativní dopady obhospodařování zemědělské půdy na obytné prostředí sídla)
- veškeré využití území, činnosti a stavby se musí podřídít režimu obnovy a údržby krajinných prvků, protierozních úprav a obnově účelových komunikací. Do této části území budou přednostně směřovány dotace na krajinné úpravy.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1 a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky.

9.2.2.5 PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ (§18 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Hlavní využití území

Funkce území je dána plochou území dobývacího prostoru, plochy zahrnuté do ochranných pásem výhradních ložisek, CHLU s předpokládanou těžbou území; Tam, kde nebude realizovaná těžba bude nadále území zemědělsky obhospodařováno.

Přípustné využití území, činnosti a stavby

- těžba nerostných surovin a
- výstavba zařízení na zpracování nerostných surovin,
- provozní vazby související s těžbou štěrkopísku včetně dopravy segregované mimo zastavěné území sídla a spádující severně administrativním území obce.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1 a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

Podmínka využití území :

Po ukončení těžební činnosti bude realizována rekultivace vytěženého prostoru dle rekultivačního plánu.

- před realizací nových nezbytně nutných i dočasných staveb a opatření, která přímo souvisejí se zastoupenými funkcemi, ale i následnou rekultivací území, je vhodné zpracovat a projednat přiměřeným způsobem studii, která ověří jejich dopady na území a na ostatní funkce (o nutnosti pořízení urbanistické studie rozhodne stavební úřad). Zpracování a projednání dokumentace (resp. urbanistické studie) je nezbytné pro ověření záměru:

- otevřeného jezdeckého areálu a zřízení jezdeckých stezek,
- sportovně rekreačního využití krajiny (lyžařské areály, rekreační vodní plochy.....)
- výstavby rozhledny,
- zřízení areálu zdraví,
- zřízení naučné stezky

Studie bude cílena na posílení ekologické stability území, bude řešit plochy pro nové lesní porosty, pro doprovodnou a rozptýlenou zeleň, lokalizaci rekreačních vodních nádrží včetně potřebné obslužné sféry a celkově svým řešením by měla zvyšovat krajinný a rekreační potenciál území. Veškeré využití území, činnosti a stavby se musí podřít režimu obnovy,

- nové oplocování pozemků v zóně je obecně nežádoucí, přípustné je jen ve vybraných nezbytných případech (např. lesní školky apod.), o nutnosti nového oplocování pozemků rozhodne v jednotlivých případech stavební úřad.

údržby krajinných prvků, protierozních úprav a obnově účelových komunikací. Do této části území budou přednostně směřovány dotace na rekultivaci krajiny.

9.3 Limity využití území navržené ÚP

9.3.1.1 Území urbanisticky hodnotné

Účelem limitu je zajistit zachování kulturních a urbanistických hodnot při nové výstavbě nebo přestavbě. Reguluje v územním plánu stavební činnost v území. Hranice území je vyznačena v grafické části. Předmětem ochrany jsou:

- a) panoramata v blízkých a dálkových pohledech
- b) charakter zástavby.

Režim pro ochranu území a stavební činnost se stanoví takto:

- Rozměry staveb by měly respektovat charakter současné historické zástavby (měřítko, způsob umísťování vůči ostatním stavbám, materiál atd. ...) v měřítku urbanistické struktury, podrobnější pravidla pro zástavbu budou navržena v rámci podrobnější ÚPD nebo ÚPP.
- Při dokumentaci pro územní řízení a stavební povolení bude doložen zakres do fotodokumentace dokládající novostavbu v kontextu zástavby.

10 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Ve smyslu § 2, odst. 1, písm.l zákona 183/2006 Sb. (Stavebního zákona – dále jen SZ) jsou do územního plánu Újezdec zapracovány tyto veřejně prospěšné stavby:

- a) stavby dopravní infrastruktury celosídlního nebo nadmístního významu a
- b) technické infrastruktury celosídlního nebo nadmístního významu,

Zákes těchto staveb a opatření je obsahem výkresu č. 4 grafické části elaborátu.

Veřejně prospěšnými opatřeními ve smyslu § 2, odst. 1, písm.m jsou vymezeny v územním plánu úseky územního systému ekologické stability určené k založení .

V úrovni územního plánu obce nemohou být součástí soupisu a zákesu veřejně prospěšných staveb např. rozvody sítí a obslužné komunikace uvnitř návrhových lokalit. Tento detail je

předmětem řešení až při zpracování regulačního plánu, nebo podrobnějšího stupně dokumentace.

Dotčení pozemků veřejně prospěšnými stavbami a veřejně prospěšnými opatřeními je nutno v měřítku zpracování územního plánu obce (1 : 5 000) pokládat za informativní údaj, který bude upřesněn na základě zpracování podrobnějšího stupně projektové dokumentace konkrétních staveb (PD k ÚR, resp. SP). Nezbytná míra dotčení pozemků veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními bude detailně specifikována v rámci podrobnějšího stupně dokumentace.

Zákonem č.184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) lze po vydání územního plánu práva k pozemkům a stavbám s ohledem na potřebu uskutečnění veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření odejmout nebo omezit v případech, kdy se jedná o

- veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury (včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel),
- veřejně prospěšné opatření, určené ke snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,
- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanační opatření

V územním plánu Újezdec jsou tyto plochy navrženy jako veřejně prospěšné stavby nebo jiná veřejně prospěšná opatření.

10.1 Veřejně prospěšné stavby (dle § 2, odst. 1, písm. I SZ)

10.1.1 Dopravní infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k, bod 1 SZ)

č.	Popis	Poznámka
VD1	Navrhovaná trasa místní komunikace zajišťující přístup k navrhované ČOV	Konkrétní prostorový nárok VPS upřesní podrobnější PD
VD2	Navrhovaná trasa místní komunikace zajišťující přístup k navrhované zástavbě lokalita Z 7 a R3,R4	DTTO
VD3	Rozšíření úseku místní obslužné komunikace na předepsané parametry zajišťující přístup k rodinným domkům v rámci zastavěného území v severní části sídla Újezdec	DTTO
VD4	Navrhovaná trasa místní komunikace zajišťující přístup k navrhované zástavbě lokalita Z6	DTTO
VD5	Navrhovaná trasa místní komunikace zajišťující přístup k navrhované zástavbě lokalita Z1 a Z2	DTTO
VD6	Regionální cyklotrasa jižní	DTTO
VD7	Regionální cyklotrasa severní	DTT
VD8	Návrh obnovy účelové komunikace zajišťující přístup do krajiny	DTTO
VD9	Návrh obnovy – upravené trasy účelové komunikace zajišťující přístup do krajiny	DTTO

10.1.2 Technická infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k, bod 2 SZ)

č.	Popis	Poznámka
VT1	Navrhovaná trafostanice	Konkrétní prostorový nárok upřesní podrobnější
VT2	Navrhovaná trasa kabelu VN 22kV	DTTO
VT3	Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z1,Z2	DTTO
VT4	Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z3	DTTO
VT4	Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z6,Z11,P2	DTTO
VT5	Návrh vodovodu pro Z4,Z5	DTTO
VT6	Návrh vodovodu pro Z7,R3,R4	DTTO
VT7	Návrh plynofikace	DTTO
VT8	Záměr VTL Veltrusy - Obříví	DTTO

10.2 Veřejně prospěšná opatření (dle § 2, odst. 1, písm. m, SZ)

10.2.1 Založení prvků ÚSES, Natury (dle § 2, odst. 1, písm. m, SZ)

č.	popis	Poznámka
VU1	regionální biokoridor RBK 46 Dřínovský háj – u Hráze II	Konkrétní prostorový nárok VPO upřesní podrobnější PD
VU2	LBC 280 V Černavách	DTTO
VU3	LBC 284 Újezdec	DTTO
VU4	LBK 163	DTTO
VU5	LBK 164	DTTO
VU6	LBK 149	DTTO
VU7	Plochy PP Natury	DTTO

10.3 Asanace (dle § 2, odst. 1, písm. m, SZ)

10.3.1 Asanační zásahy v území (dle § 19, odst. 1, písm. l Stavebního zákona)

č.	popis	poznámka	Katastrální území	
VA1	Objekt požární nádrže	Český stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)	Újezdec	pozemek č. 40/3

11 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Uplatnění předkupního práva vychází z § 101 Stavebního zákona. Toto ustanovení se týká veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření uvedených v kap. g textové části územního plánu a může být uplatněno v rozsahu upřesněného vymezení na části pozemků dle zákresu ve výkresu č.4.

11.1 Veřejně prospěšné stavby (dle § 2, odst. 1, písm. I SZ)

11.1.1 Dopravní infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k, bod 1 SZ)

č.	Popis	subjekt uplatňující předkupní právo	katastrální území	Číslo dotčených pozemků
VD1	Navrhovaná trasa místní komunikace zajišťující přístup k navrhované ČOV	Obec Újezdec	Újezdec	44/6
VD2	Navrhovaná trasa místní komunikace zajišťující přístup k navrhované zástavbě lokalita Z 7 a R3,R4	Obec Újezdec	Újezdec	45/1,32/2
VD3	Rozšíření úseku místní obslužné komunikace na předepsané parametry zajišťující přístup k rodinným domkům v rámci zastavěného území v severní části sídla Újezdec	Obec Újezdec	Újezdec	63,268,32/2
VD4	Navrhovaná trasa místní komunikace zajišťující přístup k navrhované zástavbě lokalita Z6	Obec Újezdec	Újezdec	44/7,45/20,45/3
VD5	Navrhovaná trasa místní komunikace zajišťující přístup k navrhované zástavbě lokalita Z1 a Z2	Obec Újezdec	Újezdec	174/1
VD6	Regionální cyklotrasa jižní	Obec Újezdec	Újezdec	89/1, 174/1, 174/3,150/1, 280,
VD7	Regionální cyklotrasa severní	Obec Újezdec	Újezdec	307/1,292,1081
VD8	Návrh obnovy účelové komunikace zajišťující přístup do krajiny	Obec Újezdec	Újezdec	213/5
VD9	Návrh obnovy – upravené trasy účelové komunikace zajišťující přístup do krajiny	Obec Újezdec	Újezdec	234/1
VD10	Navrhovaná trasa účelové komunikace „Pražská“ obnovená zajišťující přístup do krajiny	Obec Újezdec	Újezdec	89/1

11.1.2 Technická infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k, bod 2 SZ)

č.	Popis	subjekt uplatňující předkupní právo	katastrální území	Číslo dotčených pozemků
VT1	Navrhovaná trafostanice	Obec Újezdec	Újezdec	45/1
VT2	Navrhovaná trasa kabelu VN 22kV	Obec Újezdec	Újezdec	385/1,260,212,45/2
VT3	Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z1,Z2	Obec Újezdec	Újezdec	174/1
VT4	Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z6,Z11,P2	Obec Újezdec	Újezdec	45/5,44/7,45/20,44/7,45/20,45/3
VT5	Návrh vodovodu pro Z4,Z5	Obec Újezdec	Újezdec	79/2
VT6	Návrh vodovodu pro Z7,R3,R4	Obec Újezdec	Újezdec	45/1,32/2
VT7	Návrh plynofikace	Obec Újezdec	Újezdec	277/1,253/3,174/1,273/3,273/1,265/1,40/3,41/1,45/17,45/1,189,213/1
VT8	Záměr VTL Veltrusy – Obříství	Český stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)	Újezdec	150/1

11.2 Veřejně prospěšná opatření (dle § 2, odst. 1, písm. m SZ)

11.2.1 Založení prvků ÚSES a Natury- EVL Slaná Louka (PP) (dle § 2, odst. 1, písm. m, SZ)

č.	Popis	subjekt uplatňující předkupní právo	katastrální území	Číslo dotčených pozemků
VU1	regionální biokoridor RBK 46 Dřínovský háj – u Hráze II	Český stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)	Újezdec	174/3,304,282,89/1
VU2	LBC 280 V Černavách	Český stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)	Újezdec	150/3,150/1,304,280
VU3	LBC 284 Újezdec	Český stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)	Újezdec	44/1,303,45/3
VU4	LBK 163	Český stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)	Újezdec	279/2,89/3,89/2,153/2,153/6,153/9,153/26,153/5,153/24,153/10,153/13,304,150/1,174/1,305,280,89/1,154/3,153/11,153/25,145/3
VU5	LBK 164	Český stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)	Újezdec	45/1,302,66/1,44/6
VU6	LBK 149	Český stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)	Újezdec	259,304/1
VU7	Plochy PP Natury	Český stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)	Újezdec	265/8,302,44/11,44/1,44/6,44/3,45/1

11.3 Asanace (dle § 2, odst. 1, písm. m, SZ)

VA1	Objekt požární nádrže	Český stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)	Újezdec	pozemek č. 40/3
-----	-----------------------	---	---------	-----------------

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

Textová a tabulární část vlastního návrhu územního plánu je vypracována v rozsahu 58 stran textu včetně obsahu.

Grafická část vlastního návrhu územního plánu obsahuje následující výkresy v měřítcích:

výkres č.1 Základní členění území obce Újezdec..... měřítko 1 : 5 000
výkres č.2. Hlavní výkres UPO Újezdec měřítko 1 : 5 000
výkres č.3. Koncepce technické infrastruktury obce Újezdec měřítko 1 : 5 000
výkres č.4 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace obce Újezdec měřítko 1 : 5 000