

ÚZEMNÍ PLÁN POSTŘÍŽÍN

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 3

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který změnu územního plánu vydal: **Zastupitelstvo obce Postřizín**

Pořadové číslo změny: **3**

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel: **Městský úřad Kralupy nad Vltavou**

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Jméno a příjmení: **Bc. Kristýna Štemberková**

Funkce: **referent odboru výstavby a územního plánování**

Podpis:

Úřední razítko

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU POSTŘÍŽÍN

2022

Objednatel: **Obec Postřizín**

Pořizovatel: **Městský úřad Kralupy nad Vltavou**

Zhotovitel: **Atelier proREGIO, s.r.o.**



Osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu k projektové

činnosti ve výstavbě: **Ing. arch. Michal Hadlač**

Číslo autorizace: **03 497**

Projektant: **Mgr. Vladimíra Macurová**

Autorizační razítko

TEXTOVÁ ČÁST

A

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno k 14. 3. 2019 a je zakresleno v grafické části územního plánu ve výkresu 1b.

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

Obec usiluje v území vytvořit kvalitní **podmínky pro stabilizaci obyvatel**. Hlavním cílem řešení územního plánu obce Postřizín je posílení a rozvoj funkce bydlení, zajištění nabídky pracovních aktivit, zajištění rozvoje technické infrastruktury a stabilizace všech současných i navrhovaných systémů prvků přírody v území.

Z hlediska ochrany hodnot v území se nyní navrhované lokality nedotýkají přírodních útvarů ani kulturních památek.

ROZVOJ OBCE V TĚCHTO OBLASTECH:

- **POSÍLENÍ SLOŽKY BYDLENÍ:**
Zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení jsou vymezeny v takovém rozsahu, aby se v obci v návrhovém období zvýšil počet obyvatel na počet cca 1 500.
Rozvoj přírůstku bytů převažující formou individuální výstavby rodinných domů a dále domů pro bydlení s možností využití pro obslužnou sféru.
- **VYUŽITÍ ÚZEMÍ PRO SKLADOVÁNÍ A KOMERČNÍ ÚČELY:**
Tato funkce bude představovat pro obec Postřizín a její obyvatele jak finanční zdroje, tak nárůst pracovních příležitostí. Jedná se o tato území:
 - Na severu obce se předpokládá rozvoj aktivit v oblasti komerčního využití a skladování. Tento záměr je v souladu s „Generelem a technicko-ekonomickou studií strategické průmyslové zóny Úžice – Kozomín“, zpracovanou pro Krajský úřad v roce 2005.
 - Na jihovýchodě obce se navrhuje rozšíření komerčně skladovacích ploch v areálu KOBERCE BRENO.
- **ROZŠÍŘENÍ PLOCH PRO SPORT:**
Rekreační funkce je v území převážně zaměřena na pěší turistiku a cykloturistiku. Dále se navrhuje rozšíření plochy pro využití nyní dobře udržovaného sportovního hřiště, nacházejícího se ve středu obce a také se na východní straně jádra obce se navrhuje stabilizace plochy s požární nádrží pro rekreační a sportovní využití.
- **OBČANSKÉ VYBAVENÍ:**
V současné době je v obci zastoupen obchod s potravinami, obecní úřad a knihovna, mateřská škola, hasičská zbrojnice, požární nádrž a sportovní hřiště.
Navrhuje se rozšíření občanské vybavenosti ve vazbě na sportovní hřiště.
Ostatní občanskou vybavenost zajišťují zařízení v Odolene Vodě a v rámci sídelní struktury také v Kralupech nad Vltavou.
- **REALIZACE ZELENĚ:**
Posílení ploch pro realizaci zeleně v území se navrhuje ve třech rovinách.
 - pásy zeleně po okraji rozvojových ploch budou vytvářet přechod zástavby do volné krajiny
 - stabilizují se plochy pro realizaci 3 lokálních biocenter a pásů lokálních biokoridorů

- v rozvojových plochách na nezastavěných částech pozemků se předpokládá realizace soukromé zeleně
- POSÍLENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY:
Zajištění provozuschopnosti stávajících zařízení a zajištění napojení rozvojových lokalit

FUNKCE, KDE SE ROZVOJ NEPŘEDPOKLÁDÁ:

- OBHOSPODAŘOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY:
Mimo nově definované zastavitelné území zůstane zachováno.

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

C.1 Při určování rozvoje obce a definování urbanistické koncepce se vychází ze současného uspořádání obce, jádra obce a ze struktury zástavby. OBLASTI ROZVOJE OBCE

V rozvojových lokalitách urbanistické koncepce obce bude navazováno na strukturování zástavby původního osídlení, nastolené současným stavem i předcházející dokumentací. Rozvoj obce je zaměřen jak na stabilizaci zde bydlících obyvatel, tak na nárůst počtu obyvatel nových. Rozvoj bydlení v obci se navrhuje formou dostavby na volných pozemcích uvnitř území, dále je zaměřen na rozšíření zastavěného území hlavně v jižní a západní části obce.

Oblasti rozvoje obce:

- dostavba pro bydlení na nezastavěných pozemcích a ve volných prolukách uvnitř obce
- rozšíření zastavitelného území pro bydlení po okrajích obce a v místech navazujících na stávající zástavbu
- rozšíření zastavitelného území s komerčním využitím a skladováním
- rozvoj technické infrastruktury a zajištění jejího rozšíření v rozvojovém území
- respektování a návaznost na současné uspořádání dopravy (ze stávající silniční sítě se odvozuje související další síť místních obslužných komunikací a systém inženýrských sítí)
- zachování a rozšíření přírodních struktur zeleně v obci, stabilizace navrhovaných systémů ÚSES, doplnění území plochami a pásy zeleně pro vytvoření přechodu do volné krajiny.
- omezení funkcí na plochách, vyplývající z vymezení ochranných pásem a limitů v území

C.2 ZASTAVITELNÉ PLOCHY

- **BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ – CELKEM 10,0874 ha:**

Z01 / BV – 1,2087 ha
 Z02 / BV – 0,4132 ha
 Z1/04 / BV – 0,2342 ha
 Z1/05 / BV – 0,2953 ha
 Z07 / BV – 0,6824 ha
 Z2/8 / BV – 0,5400 ha
 Z2/11 / BV – 0,1079 ha
 Z12 / BV – 0,0576 ha
 Z18 / BV – 0,5409 ha

Z19 / BV – 2,0547 ha

Z20 / BV – 3,5244ha

Z22 / BV – 0,4281 ha

- **SV – ZÁSTAVBA SMÍŠENÁ – VENKOVSKÁ – CELKEM 1,0690 ha:**

Z14 / SV – 1,0690 ha

- **OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA – CELKEM 0,2170 ha:**

Z3/03 / OV – 0,2170 ha

- **VK – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – LEHKÝ PRŮMYSL – CELKEM 15,3329 ha:**

Z03 / VK – 8,8130 ha

Z16 / VK – 0,6785 ha

Z21 / VK – 5,8414 ha

- **TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ – CELKEM 0,0785 ha:**

Z23 / TI – 0,0785 ha

C.3 PLOCHY PŘESTAVBY

- **BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ – CELKEM 0,1754 ha:**

Z2/1 / BV – 0,1024 ha

Z2/9 / BV – 0,0730 ha

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Pro řešení infrastruktury byl směrodatný výchozí současný stav všech zařízení.

D.1 DOPRAVA

- **SILNIČNÍ DOPRAVA**

Obec Postřizín se nachází cca 16 km severně od hranice hlavního města Prahy. Je přístupná **dálnicí D8**, která katastrální území obce diagonálně křížuje a zajišťuje hlavní objemy tranzitní přepravy od Prahy směrem na Ústí nad Labem, Teplice a dále do Německa. Jde o čtyřpruhovou komunikaci dálničního typu v kategorii D26,5/120 s mimoúrovňovými křižovatkami.

V územním plánu je vymezen koridor KD1 pro rozšíření dálnice a umístění protihlukových valů (pouze z vytěžené zeminy nikoli ze stavebního odpadu). V koridoru budou umístěny všechny stavby, zařízení a opatření nezbytné pro rozšíření dálnice a vybudování protihlukových valů, zpřesnění rozsahu potřebných ploch včetně návrhu bude provedeno v navazujícím územním řízení. Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití zasahující do vymezeného koridoru je přípustné pouze takové využití, které nenaruší podmínky pro umístění staveb, pro které je koridor vymezen. Obec je obsloužena původní silnicí **II/608**, která souběžná s dálnicí D8 a je

upravenou kapacitní dvoupruhovou komunikací, dále silnicí **II/522**, která je propojením s územím Odolena Voda. Silnice **II/101** je součástí mimoúrovňové křižovatky s dálnicí D8 a je napojením na silnici II/608. Komunikace **III/24219**, která je napojena na komunikaci III/2429 vedoucí od Máslovic, směřuje do centra Postřižína a napojuje se také na silnici II/608. Pro zajištění bezkolizního provozu obce na těchto komunikacích je nutné zajištění těchto stavebně provozních úprav:

- silnice II/608 - dopravně zklidňující opatření v centru obce a návrh úpravy na kategorii na S9,5/80
- silnice II/522 - návrh na úpravu kategorie S7,5/60

Na tuto silniční síť, která tvoří nosnou komunikační kostru území, jsou připojeny dále místní účelové komunikace, zpřístupňující jednotlivé části obce, stavby a pozemky. Z hlediska vývoje lze považovat tuto koncepci za stabilizovanou. Všechny nově navrhované lokality jsou přístupné a **napojitelné na tuto síť**. V jednotlivých lokalitách dále pak bude zvolen systém obslužných komunikací, jejichž uspořádání bude vycházet ze skutečných kapacitních nároků a bude předmětem řešení další dokumentace. Doprava v klidu bude u jednotlivých lokalit řešena uvnitř nově navrhovaných ploch.

- **DOPRAVNÍ NAPOJENÍ ROZVOJOVÝCH LOKALIT**

- lokality Z07, Z14, Z21 na komunikaci II/608
- lokality Z18, Z19 Z20, na komunikaci III/24219
- ostatní lokality na místní komunikace a stávající obslužnou komunikaci

- **PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA**

V územním plánu je vymezen koridor KD2 pro komunikaci pro pěší a cyklisty podél silnice II/522 a koridor KD3 pro komunikaci pro pěší a cyklisty podél silnice III/24211. V koridorech budou umístěny všechny stavby, zařízení a opatření nezbytné pro vybudování komunikací pro pěší a cyklisty, zpřesnění rozsahu potřebných ploch včetně návrhu bude provedeno v navazujícím územním řízení. Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití zasahující do vymezených koridorů je přípustné pouze takové využití, které nenaruší podmínky pro umístění staveb, pro které jsou koridory vymezeny.

- **AUTOBUSOVÁ HROMADNÁ DOPRAVA**

Území obce je v současné době obslouženo v rámci regionálního integrovaného dopravního systému Praha. Dle jízdního řádu ROPID procházejí obcí dvě linky, které zajišťují vazby ve směrech na Prahu, Odolena Voda a do Kralupy nad Vltavou, a to:

- **č. 370** Praha Kobylisy - Odolena Voda – Postřižín - Kralupy nad Vltavou
- **č. 413** Kralupy nad Vltavou – Odolena Voda – Úžice – Chlumín

V obci jsou zřízeny dvě zastávky autobusů (Postřižín a Postřižín u kapličky), jejich umístění se v návrhu územního plánu stabilizuje

- **ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA**

Železniční doprava není do katastrálního území zavedena, ani se s ní v budoucnu nepočítá. Obci nejbližší je trať č. 092, vedená ze železničního uzlu Kralupy nad Vltavou do Neratovic se zastávkami Chvatěruba a Úžice. Při jižním okraji obce prochází vlečková kolej do areálu závodu AERO Vodochody.

Do jižní části správního území zasahuje letiště Vodochody včetně ochranných pásem. Návrh ÚPO se nebude těchto ochranných pásem dotýkat.

D.2 VODOVOD

V katastrálním území obce Postřizín se nacházejí řady s nadřazenou funkcí a řady zásobní. Všechny jsou ve správě Středočeské vodárny a.s. Celá oblast je zásobena z vodovodního řadu Kladno – Slaný – Kralupy – Mělník o profilu DN 800. Z tohoto přivaděče vede vodovodní řad DN 400 do Odolene Vody. Odtud z vodárny do Postřizína jde podél komunikace II/522 řad DN 150, z něhož je obec zásobena. Do závodu Aera Vodochody je z Odolene Vody veden přivaděč DN 300. Zásobní řady jsou situovány v komunikačních profilech a rozvedeny po obci.

Zásobování vodou u navrhovaných rozvojových ploch, mimo severní okraj území, se navrhuje z řídicího vodojemu Odolena Voda (2 x 1500 m³, 282,20/227, 50 m n.m.). Pro zajištění dostatečného hydrodynamického přetlaku pro nejvýše položenou zástavbu na jihovýchodním okraji obce předpokládá výstavbu automatické tlakové stanice.

Obytná zástavba na severním okraji obce při hranici s Úžicí, bude napojena na místní rozvody obce Úžice. Podmínkou je výstavba gravitačního vodovodního přivaděče do obce Úžice z vodojemu Dřínov (dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací SK).

Zásobení pitnou vodou u komerčních ploch na severozápadě území bude ze stávajícího vodovodu komerční zóny.

D.3 KANALIZACE

Obec Postřizín má částečně vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu – pouze pro novou zástavbu se vybuďovala nová kanalizace a ČOV. Pod úrovní ČOV je nutno z bezpečnostních důvodů vybudovat záchytné nádrže. Technické řešení bude předmětem dalších stupňů dokumentace.

Ve staré části obce jsou nyní splaškové vody zachycovány v bezodtokých jímkách a vyváženy částečně na zemědělsky využívané pozemky a částečně na čistírnu odpadních vod do Kralup nad Vltavou a ostatního okolí. Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do místní vodoteče. Dešťové vody jsou u jednotlivých domů likvidovány na vlastních pozemcích. Kontaminované vody ze závodu AERO Vodochody jsou vlastní tlakovou kanalizací odváděny směrem na Máslovice a Dolany. V minulosti byl zpracován projekt řešící odkanalizování obcí Kozomín a Postřizín s přečerpáním na ČOV Úžice. V současnosti je zpracováván projekt řešící odkanalizování celé obce Postřizín s napojením na nově vybudovanou ČOV v obci Postřizín a napojením na nově vybudovanou část kanalizace. Je navržena kombinace podtlakové i gravitační kanalizace v délce cca 2800 m.

Vzhledem k současnému počtu téměř 1300 stálých obyvatel a dalšímu předpokládanému nárůstu obyvatel je předpokladem v obci vybudování oddílné kanalizace. Do doby vybudování dešťové kanalizace, budou povrchové vody likvidovány na pozemcích jednotlivých vlastníků, nesmí docházet ke zhoršení odtokových poměrů v území.

D.4 ELEKTROROZVODY

V současné době je obec Postřizín napojena z elektrorozvodné skupiny ČEZ Středočeské energetické závody a.s. Praha, rozvodný závod SEVER Mladá Boleslav. Do obce jsou zavedeny dvě venkovní přípojky venkovního vedení 22kV. První přípojka je ukončena v TS obec č. 1 - u hřiště, druhá v TS Pražská č. 2 - směrem na Prahu.

Zajištění nárůstu spotřeby a napojení zástavby v navrhovaných rozvojových lokalitách je zásadně podmíněno výstavbou a dostavbou technické vybavenosti s výstavbou trafostanic dle konkrétních

kapacitních potřeb a lokálních podmínek. Předpokládá se rozšíření počtu transformačních stanic na počet 10 TS, na celkový příkon do obce 4 850 kVA.

D.5 PLYNOFIKACE

Obec nemá vybudováno zásobování plynem. Pražská plynárenská a.s. vypracovala předběžný návrh zásobování obce Postřizín a okolních průmyslových ploch plynem. Středotlaký plynovod je navržen vedením od nové vysokotlaké regulační stanice VTL/STL v katastru Odolena Voda podél komunikace do obce Postřizín.

V zájmu obce je komplexní plynofikace a zajištění možnosti vytápění všech domácností zemním plynem, avšak z technických i ekonomických důvodů, bude možno středotlaké rozvody plynu vybudovat až po realizaci kanalizace. Plynofikace obce bude předmětem řešení dalších stupňů dokumentace.

D.6 TELEKOMUNIKACE

V území se nacházejí tato vedení:

- Dálkové kabely jsou vedeny ve středním pásu dálnice D8. Na současně zastavěném území obce a na plochách, určených pro předpokládaný rozvoj obce nejsou tyto žádné umístěny.
- Příjem televizních a rozhlasových signálů je pokryt z vysílače Praha – Žižkov. Příjem je zajišťován individuálními anténami. Kabelový rozvod není v obci vybudován a do budoucna se též nepředpokládá.
- Telefonní síť: obec je napojena na SÚ Úžice 200 párovým metalickým kabelem, ukončeným v síťovém rozvaděči SR7. Stávající síť pokrývá nyní potřeby obce, avšak pro další rozvoj bude třeba potřeby výstavby pokryt novými rozvody z rozvaděče SR7, popř. jeho kapacitu rozšířit.
- Radioreléové paprsky nejsou přes předmětné území vedeny.

V rámci rozvoje území a navrhovaných záměrů dostavby bude bilance kapacitních potřeb telekomunikací řešena v návaznosti na konkrétní nárůst zástavby jednotlivých lokalit.

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

E.1 KONCEPCE

Návrh územního plánu neovlivní historické, kulturní a původní urbanistické hodnoty v území. Navrhované uspořádání území je směřováno do rozvoje obce **v oblasti bydlení**, a to jak do dostavby ve volných prolukách uvnitř stávající zástavby, tak do rozšíření zastavitelného území po okraji obce. Navrhované rozvojové plochy budou od okolního zemědělsky využívaného území odděleny navrhovanými pásy zeleně, aby tak byl vytvořen přirozený přechod do volné krajiny. Na nezastavěných plochách stavebních pozemků se musí zachovat a chránit zeleň. Rodinné domy, situované na navrhovaných plochách musí odpovídat požadavkům na rodinné bydlení.

Rozšíření urbanizovaného území dále se navrhuje v severní části katastru, kde jsou již realizovány **plochy pro komerční využití a sklady**. Zvětšení ploch se stejným funkčním využitím se navrhuje po obou stranách dálnice D8, dále pak na východě stávajícího zařízení.

Charakter zástavby je prostorově regulován regulativy ve zvláštní kapitole.

E.2 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

- **ZV – ZELEŇ VEŘEJNÁ / STŘEDNÍ A VYSOKÁ – CELKEM 1,8499 ha:**

ZV01 – 0,1229 ha
ZV02 – 0,0760 ha
ZV04 – 0,8386 ha
ZV06 – 0,2560 ha
ZV08 – 0,0876 ha
ZV09 – 0,4688 ha

- **ZS - ZELEŇ / SADY A LOUKY – CELKEM 3,2395 ha:**

ZS01 – 3,2395 ha

- **ZS/X – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ - CELKEM 1,4767 ha:**

ZS/X01 – 0,7165 ha
ZS/X02 – 0,7602 ha
ZS/X03 – 0,5447 ha

- **VV – VODNÍ PLOCHY A TOKY - CELKEM 0,6262 ha:**

VV01 – 0,6262 ha

E.3 ÚSES

Územím neprochází žádný nadregionální ani regionální biokoridor nebo jiný prvek. Nenacházejí se tu žádná chráněná území, nejsou zde registrované významné krajinné prvky a nejsou tu ani žádná území Evropské soustavy Natura 2000.

V řešeném území jsou vymezeny tyto skladebné části územního systému ekologické stability na lokální úrovni:

Označení	Typ	Statut	Cílové společenstvo
LBC 336 V jezírkách	Lokální biocentrum	Návrh	Vodní, mokřadní a luční
LBC 337 Na Vinice	Lokální biocentrum	Stav, návrh	Luční a stepní
LBC 338 Pod horou	Lokální biocentrum	Stav	Lesní
LBK 160-5	Lokální biokoridor	Návrh	Doprovodné liniové s dřevinami
LBK 160-6	Lokální biokoridor	Návrh	Doprovodné liniové s dřevinami
LBK 219	Lokální biokoridor	Stav, návrh	Liniové s dřevinami
LBK 220	Lokální biokoridor	Stav, návrh	Liniové s dřevinami, lesní
LBK 221	Lokální biokoridor	Stav, návrh	Liniové s dřevinami, lesní

Podrobné podmínky pro využití ploch, na kterých je vymezen územní systém ekologické stability, jsou uvedeny v kap. F

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

Pro vymezené plochy s rozdílným způsobem využití je stanoven převažující účel využití (hlavní využití), pokud bylo možné jeho stanovení, přípustné využití a nepřípustné využití. Pro některé plochy je stanoveno podmíněně přípustné využití, popř. podmínky prostorového uspořádání.

BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ

Hlavní využití:

Plochy bydlení v příměstských obcích a lokalitách obsahující:

- rodinné domy
- zařízení pro maloobchod a služby pro obyvatele území,
- veřejná zeleň.

Přípustné využití:

- školská, zdravotnická, sociální, kulturní a sportovní zařízení obsluhující obyvatele území,
- ubytovací a stravovací zařízení v soukromí,
- nerušící zařízení drobné výroby,
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- plochy technického vybavení

Podmíněně přípustné využití:

- domácí chov hospodářského zvířectva

Podmínka: Domácí chov hospodářského zvířectva pouze v rozsahu, který nesníží kvalitu bydlení navazujících pozemků a objektů z hlediska hluku a zápachu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Při změnách v území respektována stávající uliční síť a stavební čáry. Nové stavby, přístavby, nástavby a stavební úpravy musejí tvarem, měřítkem, členěním i materiálem odpovídat charakteru okolní zástavby. Stavby budou respektovat siluetu sídla a průhledy na dominanty. V nových lokalitách obytné zástavby budou použity jednotné střešní krytiny.
- Oplocení řadových domů:
 - o U řadové zástavby rodinných domů pozemek před vstupem do rodinného řadového domu vymezený uliční čarou a stavební čarou je nezastavitelný. Přípustné jsou pouze zpevněné plochy pro parkování, přístupový chodník a oplocení mezi jednotlivými parcelami řadových rodinných domů, Oplocení přední vstupní strany směrem do veřejného prostranství je možné do výšky max. 200 cm z toho max. 40 cm

podezdívky s výplní o minimální průhlednosti 50 %. Nepřípustné je zastřešení tohoto prostoru nebo jiná stavba.

- Pozemek na stavbu:
 - o Pro výstavbu solitérních rodinných domů bude pozemek o velikosti nejméně 1000 m².

Nepřípustné využití:

- Jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

LOKALITY Z01, Z02

BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ

Hlavní využití: Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

Přípustné využití:

- rodinné domy
- obytné budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

Nepřípustné využití:

- zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

Podmínky prostorového uspořádání:

- možnost výstavby pouze samostatně stojících rodinných domů
- podlažnost - přízemí + podkroví
- max. výška - 7 m
- střechy šikmé
- koeficient zastavěnosti plochy - max. 25 %
- podmíněnost výstavby - realizace protihlukových opatření před zahájením výstavby, nutnost zpracování akustické studie

BV – ÚZEMÍ STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY PŘI ÚŽICI

Přípustné využití:

- rodinné domy
- veřejné a nerušící služby
- opravy motocyklů s provozem neobtěžujícím okolí

LOKALITY Z1/04, Z1/05

BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ

Hlavní využití: Slouží výlučně pro bydlení a nerušící zařízení k obsluze předmětného území

Přípustné využití:

- rodinné domy
- zařízení pro chovatelské a pěstitelské zázemí k samozásobení
- zařízení pro nerušící obslužné funkce místního významu
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

Nepřípustné využití:

- zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

Podmínky prostorového uspořádání:

- možnost výstavby pouze samostatně stojících rodinných domů
- na umístování zástavby pro bydlení platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku, dané platnou legislativou

LOKALITA Z07

BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ**Hlavní využití:** Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- obytné budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

Nepřípustné využití:

- zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

Podmínky prostorového uspořádání:

- možnost výstavby pouze samostatně stojících rodinných domů
- podlažnost - přízemí + podkroví
- max. výška - 7 m
- střechy šikmé
- koeficient zastavěnosti plochy - max. 35 %
- podmíněnost výstavby - realizace protihlukových opatření před zahájením výstavby

LOKALITA Z12

BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ**Hlavní využití:** Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- obytné budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

Nepřípustné využití:

- zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

Podmínky prostorového uspořádání:

- podlažnost: 2 nadzemní podlaží, popř. podkroví
- max. výška 10,5 m
- střechy šikmé
- možnost výstavby samostatně stojících rodinných domů

LOKALITA Z18

BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ**Hlavní využití:** Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území**Přípustné využití:**

- rodinné domy

- obytné budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

Nepřípustné využití:

- zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

Podmínky prostorového uspořádání:

- možnost výstavby pouze samostatně stojících rodinných domů
- podlažnost - přízemí + podkroví
- max. výška 7 m
- střechy šikmé
- koeficient zastavěnosti plochy - max. 20%

LOKALITA Z19

BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ

Hlavní využití: Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

Přípustné využití:

- rodinné domy
- obytné budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

Nepřípustné využití:

- zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

Podmínky prostorového uspořádání:

- možnost výstavby pouze samostatně stojících rodinných domů
- podlažnost - přízemí + podkroví
- max. výška 7 m
- střechy šikmé
- koeficient zastavěnosti plochy - max. 25%

LOKALITA Z20

BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ

Hlavní využití: Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

Přípustné využití:

- rodinné domy
- obytné budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- sociální služby, mateřské školy
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

Nepřípustné využití:

- zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

Podmínky prostorového uspořádání:

- podlažnost – 2 nadzemní podlaží + podkroví
- max. výška 10,5 m
- střechy šikmé

- max. koeficient zastavěnosti plochy – 30 % u samostatně stojících rodinných domků
- max. koeficient zastavěnosti plochy – 35 % u řadových rodinných domků
- řadové domy o 2 – 8 domech

LOKALITA Z22

BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ

Hlavní využití: Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

Přípustné využití:

- rodinné domy
- obytné budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

Nepřípustné využití:

- zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

Podmínky prostorového uspořádání:

- podlažnost – přízemí + podkroví
- střechy šikmé
- max. koeficient zastavěnosti plochy – 20 %
- možnost výstavby pouze samostatně stojících rodinných domů

ZÁSTAVBA SMÍŠENÁ – VENKOVSKÁ

LOKALITA SV/S - č. parc. 16/4, 233, 234 a 370

SV – ZÁSTAVBA SMÍŠENÁ – VENKOVSKÁ

Hlavní využití: Služby a zařízení pro obsluhu území

Přípustné využití:

- obytné budovy, ubytovací zařízení
- obchodní zařízení a provozy služeb
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

Nepřípustné využití:

- zařízení, nesloužící ubytování a obsluze území

Další požadavky:

- nutno dodržet hygienické normy a předpisy z hlediska hluku

LOKALITA Z14

SV – ZÁSTAVBA SMÍŠENÁ – VENKOVSKÁ

Hlavní využití: Slouží výlučně na ubytování a zařízení pro obsluhu předmětného území

Přípustné využití:

- obytné budovy, ubytovací zařízení
- obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele

- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

Nepřípustné využití:

- zařízení, nesloužící ubytování a obsluze území

Podmínky prostorového uspořádání:

- podlažnost – 2 nadzemní podlaží + podkroví
- max. výška – 11 m
- střechy šikmé
- max. koeficient zastavěnosti plochy – 40 %, včetně zpevněných ploch

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – LEHKÝ PRŮMYSL

VK – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – LEHKÝ PRŮMYSL

Hlavní využití: Plochy skladování v území slouží k umístění prostorů pro komerční využití, skladovacích i nevýrobních služeb, podstatně neobtěžujících své okolí

Přípustné využití:

- obchodní, kancelářské a správní budovy
- odstavná stání a garáže sloužící funkci plochy
- nerušící provozy
- sklady a skladovací plochy
- zeleň liniová a plošná

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace
- příslušné komunikace pěší a vozidlové

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška – 13 m
- podél oplocení areálu bude osazena liniová izolační zeleň

Další požadavky:

- likvidaci splaškových vod v území nutno řešit intenzifikací ČOV
- pro stavby v lokalitách Z03/VK a R01/VK bude nejpozději při územním řízení požadována hluková studie, která bude řešit navýšení stávající hlukové zátěže z dopravy a z celého provozu v nejbližších chráněných venkovních prostorech okolních obcí (Kozomín, Úžice).

LOKALITA Z 03, Z 16

VK – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – LEHKÝ PRŮMYSL

Hlavní využití: Slouží k umístění prostorů pro komerční využití, skladovacích i nevýrobních služeb podstatně neobtěžujících své okolí

Přípustné využití:

- obchodní, kancelářské a správní budovy
- odstavná stání a garáže sloužící funkci plochy
- nerušící provozy
- sklady a skladovací plochy
- zeleň liniová a plošná

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace
- příslušné komunikace pěší a vozidlové

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška – 13 m
- max. koeficient zastavěnosti plochy – 50 %, vyjma zpevněných ploch
- přístupová komunikace do areálu bude vybudována pouze z exitu Úžice

- podél oplocení areálu bude osazena liniová izolační zezeň

Další požadavky:

- likvidaci splaškových vod v území nutno řešit intenzifikací ČOV

LOKALITA Z21

VK – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – LEHKÝ PRŮMYSL

Hlavní využití: Slouží k umístění prostorů pro komerční využití, skladovacích i nevýrobních služeb podstatně neobtěžujících své okolí

Přípustné využití:

- obchodní, kancelářské a správní budovy
- odstavná stání a garáže sloužící funkci plochy
- nerušící provoz
- sklady a skladovací plochy
- zezeň liniová a plošná

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace
- příslušné komunikace pěší a vozidlové

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška – 12 m
- max. koeficient zastavěnosti plochy – 50 %, včetně zpevněných ploch
- podmínkou nové výstavby budov je zachování stávající zeleně a dodržení ochranného pásma lesa
- podél oplocení areálu bude osazena liniová izolační zezeň

Další požadavky:

- likvidaci splaškových vod v území nutno řešit intenzifikací ČOV

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA**OM – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ**

Hlavní využití: Plochy se stabilizovaným funkčním využitím zabezpečující základní potřeby obyvatel obce a návštěvníků.

Přípustné využití:

Na plochách OV a OM je možno umísťovat stavby a zařízení pro potřeby obce zahrnující:

- školství, výchovu, vzdělávání
- kulturu a osvětu,
- zdravotnictví a sociální péči,
- obchod,
- veřejné stravování a ubytování,
- nevýrobní služby,
- tělovýchovu a sport,
- požární ochranu,
- správu a řízení,
- politickou a zájmovou činnost.

Podmíněně přípustné využití:

- služby výrobního charakteru, drobné řemeslné provozy

Podmínka: Charakter a rozsah činnosti nesmí být zdrojem hluku, prachu, zápachu, který by se projevoval mimo provozovnu výrobního charakteru či prostor drobných řemeslných provozů. Pro dopravní obsluhu těchto činností nelze využívat veřejný prostor, dopravní obsluha je možná vozidly do 3,5 t.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Podmínky nestanoveny.

Nepřípustné využití:

- Jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

OS – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ

Hlavní využití: Plochy převážně pro organizovaný sport a rekreaci nekomerčního charakteru, turistické aktivity.

Přípustné využití:

Na plochách OS je možno umísťovat stavby a zařízení pro potřeby obce zahrnující:

- plošné zařízení sloužící sportu a rekreaci,
- zpevněná hřiště, bazény,
- stavby pro kynologický a jezdecký sport.

Podmíněně přípustné využití:

- obchodní, kulturní a klubové zařízení,
- stavby pro zábavní funkce,
- malá ubytovací zařízení,
- komunikace a parkoviště

Podmínka: Výhradně stavby a zařízení doplňkové ke konkrétnímu sportovnímu či rekreačnímu využití. Výhradně pro potřeby obce.

- bydlení

Podmínka: Výhradně byt majitele či správce sportovního a rekreačního zařízení.

Nepřípustné využití:

- průmyslová výroba,
- pěstitelská a živočišná výroba,
- živnostenské činnosti nesouvisející s organizovaným sportem,
- činnosti, které jsou zdrojem hluku, prachu, zápachu,
- další jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

ZELEŇ VEŘEJNÁ / STŘEDNÍ A VYSOKÁ

LOKALITA ZV01, ZV02, ZV04, ZV06, ZV08, ZV09

ZV – ZELEŇ VEŘEJNÁ / STŘEDNÍ A VYSOKÁ

Hlavní využití: Slouží k realizaci zeleně

Přípustné využití:

- parky
- liniová a plošná zeleň nízká, střední a vysoká
- přírodní nelesní plochy
- louky
- izolační zeleň
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové

Nepřípustné využití:

- zařízení, nesloužící dané aktivitě

Další požadavky:

- doporučení vypracování generelu zeleně

ZELEŇ

ÚSES – REGIONÁLNÍ A LOKÁLNÍ BOKORIDORY A BIOCENTRA

Hlavní využití: Slouží výlučně pro realizaci zeleně

Přípustné využití:

- lesní plochy
- parky
- liniová a plošná zeleň
- přírodní nelesní plochy
- nezbytné plochy technického vybavení
- nezbytné komunikace pěší a vozidlové

Nepřípustné využití:

- zařízení, nesloužící dané funkci

Další požadavky:

- Doporučení přípravy dokumentace pro založení regionálního ÚSES

ZS – ZELEŇ / SADY A LOUKY

Hlavní využití: plochy soukromé pro realizaci zeleně

Přípustné využití:

- zahrady
- sady
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zařízení pro obsluhu funkční plochy

Nepřípustné využití:

- zařízení, nesloužící dané funkci

ZS/X – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ

Hlavní využití: Plocha určená soukromé zeleni a pro zařízení sloužící produkci zeleně

Přípustné využití:

- pěstební plochy
- zahradnictví
- technické zařízení a vybavení, sloužící pěstební činnosti a produkci zeleně
- liniová a maloplošná zeleň
- louky a sady
- izolační zeleň
- příslušné komunikace, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení

Podmínky prostorového uspořádání:

- Na plochách ZSX lze umístit pouze doplňkový objekt majitele pozemku s maximální zastavěnou plochou 60 m². Na plochách ZS/X je nepřípustné vysazování dřevin a rostlin invazivních druhů a geneticky upravených forem.

Nepřípustné využití:

- zařízení, nesloužící dané funkci

TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

Podmínky nejsou stanoveny.

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

G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

V územním plánu jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- Rozšíření dálnice s umístěním protihlukových valů
- Komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu podél silnice II/522
- Komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu podél silnice III/24211
- Čistírna odpadních vod

G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

V návrhu územního plánu jsou definovány tato veřejně prospěšná opatření:

- Nefunkční územní systém ekologické stability

G.3 OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Územním plánem nejsou dotčeny zájmy obrany a bezpečnosti státu. Stavby nebo opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou v územním plánu vymezeny.

G.4 PLOCHY PRO ASANACI

Plochy pro asanaci nejsou v územním plánu vymezeny.

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

V územním plánu nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

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

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy územních rezerv:

R01 / VK –16,59 ha

K. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ

Údaj o počtu listů územního plánu: 19

Údaj o počtu výkresů k němu připojené grafické části: 3