

ÚZEMNÍ PLÁN ÚJEZDEC



Úplné znění po změně č.1



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Změna územního plánu Újezdec byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který poslední změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Újezdec
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	29.10.2025
Pořadové číslo poslední změny:	1
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Milena Jakeschová, odbor výstavby a územního plánování

Otisk úředního razítka:

Pořizovatel: Městský úřad Kralupy nad Vltavou, Palackého náměstí 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou

Projektant: Ing. Petr Laube, Vojtěžská 391, 277 11, Neratovice

Název dokumentace: **Územní plán Újezdec – úplné znění po změně č.1**

Objednatel: **Obec Újezdec**
Újezdec 49, 277 45 Úžice

Určený zastupitel: **Petr Košinar**

Pořizovatel: **Městský úřad Kralupy nad Vltavou**
odbor výstavby a územního plánování, Palackého náměstí 1,
278 01 Kralupy nad Vltavou

Projektant: **Ing. Petr Laube**
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice

Obsah:

a.	Vymezení zastavěného území	4
b.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot	4
c.	Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
c.1	Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
c.2	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	10
d.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	10
d.1	Občanská vybavenost	10
d.2	Veřejná prostranství	10
d.3	Dopravní infrastruktura	11
d.4	Technická infrastruktura	12
e.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin	14
e.1	Koncepce uspořádání krajiny	14
e.2	Koncepce ÚSES	15
f.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem 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), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	17
f.1	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití	18
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	29
g.1	Veřejně prospěšné stavby	29
g.2	Veřejně prospěšná opatření	29
h.	Vymezení dalších 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	29
i.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	29
j.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	29
k.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	29
	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů	30

a. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území je vymezena územním plánem k datu 8.6.2024 - viz zákres ve výkresech:

- č.1. Výkres základního členění území,
- č.2. Hlavní výkres

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

b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj 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.

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.

Územní plán Újezdec vychází z velmi optimistické varianty oživení celého prostoru - růstové demografické prognózy. 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 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 ploch BV - bydlení venkovské a SV - smíšené obytné venkovské.

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 technické infrastruktury, úpravou vodního hospodářství) a využití krajiny.

c. Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Základem urbanistické koncepce je nalezení optimálních prostorových a funkčních vztahů mezi stávajícími a nově navrhovanými funkcemi a stanovení hranice zastavitelných ploch, 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.

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 BV – bydlení venkovské.

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 (zastavitelné plochy Z10, Z11, Z11a a plocha přestavby P3).

Takto historicky vytvořená a návrhem akcentovaná urbanistická struktura je v územním plánu a to zejména ve východní a západní části sídla doplněna kompaktními zastavitelnými plochami BV - bydlení venkovské, které rozšiřují zastavěné území (Z1, Z6, Z7, Z8, Z12, Z.18).

Pro podnikatelské aktivity ponechává územní plán k uvedeným smíšeným územím v centru plochu bývalého zemědělského areálu v severní části sídla jako plochu přestavby na plochy VS – skladové areály (P.1) a na ní jižně v návaznosti na stávající obytnou zástavbu (původní hospodářské usedlosti) navrhuje zastavitelnou plochu smíšenou obytnou (Z.11 a Z.11a). To vše s podmínkou, že nebude v kolizi s pobytovou sídelní funkcí a dopravní napojení lokality P.1 bude plně segregované mimo území sídla.

V dopravním řešení celé obce převažuje doplnění území o místní obslužné komunikace, zpřístupňující navrhované plochy bydlení venkovské a stávající obytná území. Silnice III/24218 má pouze místní význam, není používána ve větší míře pro tranzitní funkce. Územním plánem je ve své trase stabilizovaná - v průtahu sídlem jako místní komunikaci 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.

V zastavitelných plochách jsou navrhovány nové významnější úseky místních obslužných komunikací prostřednictvím ploch DS – doprava silniční s napojením na komunikační síť v obci.

Plochy doprovodné a vzrostlé zeleně v krajině jsou doplněny návrhy ploch změn v krajině (plochy Zo – zeleň ochranná a izolační) podél komunikací a návrhy liniové zeleně podél otevřených toků. Důležitým krajinnotvorným prvkem je v návrhu zapracování a vymezení prvků plánu ÚSES a Natury.

Stávající plochy těžby, které jsou vymezovány na území CHLÚ 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 prostřednictvím ploch DS – doprava silniční, 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. Přejížděcí prvky mezi plochou těžby a zastavěného území tvoří ochranné valy s využitím ZO – zeleň ochranná a izolační.

c.1 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

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

Kromě ploch BV – bydlení venkovské byly v urbanistickém návrhu vymezeny plochy SV – smíšená obytná venkovská. Zde kromě bydlení budou zastoupeny i funkce obslužné.

Pro novou obytnou zástavbu jsou navrženy nové zastavitelné plochy Z.1, Z.6, Z.7, Z.8, Z.11, Z.11a, Z.18.

Navrhované zastavitelné plochy jsou napojeny úseky místních obslužných komunikací na současnou komunikační síť obce.

V rámci návrhu ÚP Újezdec jsou stávající stavby občanské vybavenosti stabilizovány a je počítáno s dalším rozvojem základní obslužné sféry. Nejen v nově vymezených plochách OV - občanské vybavení veřejné, ale také v rámci ploch pro:

- 1) BV - bydlení venkovské bez vlastních staveb pro podnikání pouze v rámci obytného domu pro drobné nerušící provozovny služeb,
- 2) v plochách SV - smíšené obytné venkovské. Tam je možné provozovat služby a nerušící domácí a řemeslnou výrobu.

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

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 plochy VS - skladové areály (plocha P.1) 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 využíváním bytového fondu.

Nejcennějšími prvky zeleně v sídle zůstanou i do budoucna návsí - PU - veřejná prostranství všeobecná v zastavěném území se vzrostlými stromy a vodními plochami. V sídle je to navíc zezeň, 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 navrženy plochy ZO - zezeň ochranná a izolační jejich revitalizace podél stávajících komunikací a podél vodotečí.

P.1 - PŘESTAVBOVÁ PLOCHA „ transformace zemědělského areálu a okolí”

využití plochy:

- VS - skladové areály

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

P.3 - PŘESTAVBOVÁ PLOCHA „ zrušení nefunkční požární vodní nádrže v centru ”

využití plochy:

- OV - občanské vybavení veřejné

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

P.4 - PŘESTAVBOVÁ PLOCHA „rozšíření stávající účelové (záhumenní) cesty na parametry místní komunikace”

využití plochy:

- DS - doprava silniční

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- zajistit napojení zastavitelných ploch Z.11, Z.7, Z.8 a Z.18 na komunikační síť odpovídající parametrům místní komunikace

P.5 - PŘESTAVBOVÁ PLOCHA „rozšíření stávající ú komunikace“

využití plochy:

- DS - doprava silniční

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

Z.1 - ZÁPAD SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- BV - bydlení venkovské

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 je zajištění funkčnosti zbylé části odvodnění, podchytit drenážní systém, vně rozvojového území zachytit 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 o jedné bytové jednotce min. 700m², pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1400m², pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 2100m²

Z.6 - VÝCHOD SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- BV - bydlení venkovské

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- navrhovaná zástavba je plánována na stávající zahradě a TTP;
- dopravní obsluha plochy je navržena prostřednictvím zastavitelné plochy Z.6a;
- 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;
- velikost pozemků pro umístění rodinných domů o jedné bytové jednotce min. 800m², pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1600m², pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 2400m²

Z.6a - VÝCHOD SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- DS - doprava silniční

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- v rámci řešení dopravního napojení plochy Z6 bude zajištěna i prostupnost území dále do krajiny, včetně zajištění přístupu k vodoteči;

Z.7 - VÝCHODNÍ ČÁST SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- BV - bydlení venkovské, ZS - zeleň sídelní ostatní, DS - doprava silniční

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

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 zokruhování do upravené komunikace P.4;
- 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 o jedné bytové jednotce min. 800m², pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1600m², pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 2400m²
- 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,

Z.8 - VÝCHODNÍ ČÁST SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- BV - bydlení venkovské

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- navrhovaná zástavba je plánována na orné půdě
- velikost pozemků pro umístění rodinných domů o jedné bytové jednotce min. 800m², pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1600m², pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 2400m²
- 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,

Z.10 - CENTRÁLNÍ ÚZEMÍ SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- SV - smíšené obytné venkovské

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

Z.11 a Z.11a - SEVEROVÝCHOD ÚZEMÍ SÍDLA

využití plochy:

- SV - smíšené obytné venkovské

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 (plocha P.4) 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;

Z.12 - SEVEROZÁPAD SÍDLA

využití plochy:

- BV - bydlení venkovské, DS – doprava silniční

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;

Z.14 – SEVEROZÁPAD ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

využití plochy:

- DS - doprava silniční

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- plocha bude realizovaná v rámci rekultivačních prací po těžbě;

Z.15 – VÝCHOD SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- DS - doprava silniční

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- zajištění přístupu k zastavitelným plochám a prostupu dále do krajiny;

Z.16 – JIHOVÝCHOD SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- TU - technická infrastruktura všeobecná

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- plocha je navržena pro realizaci staveb technické infrastruktury
- při využití plochy budou respektovány stávající trasy technické infrastruktury;

Z.17 – JIHOVÝCHOD SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- TO - nakládání s odpady

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- plocha je navržena pro realizaci sběrného dvora. Režim sběrného dvora a sběru odpadu nesmí svým provozem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušovat nad přípustnou míru přímo či druhotně sousední pozemky;

Z.18 - SEVERNÍ ČÁST SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- BV - bydlení venkovské, DS - doprava silniční

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- 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 zokruhování do upravené komunikace P.4;
- velikost pozemků pro umístění rodinných domů o jedné bytové jednotce min. 800 m², pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1400 m², pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 2100 m²
 - 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,

Z.21 – JIHOVÝCHOD SÍDLA ÚJEZDECvyužití plochy:

- DS - doprava silniční

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- zajištění prostupnosti v území
- napojení na stávající komunikaci na jižním okraji Újezdce;

Z.22 – SEVEROZÁPAD ŘEŠENÉHO ÚZEMÍvyužití plochy:

- DS - doprava silniční

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- plocha bude realizovaná v rámci rekultivačních prací po těžbě;

c.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán navrhuje členění řešeného území na následující plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou uplatňované v zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavby (jako součást zastavěných i zastavitelných ploch jsou chápány i plochy dopravní infrastruktury):

BV - bydlení venkovské

BI - bydlení individuální

OV - občanské vybavení veřejné

OK - občanské vybavení komerční

OS - občanské vybavení - sport

PU - veřejná prostranství všeobecná

SV - smíšené obytné venkovské

DS - doprava silniční

TU - technická infrastruktura všeobecná

TO - nakládání s odpady

VS - skladové areály

ZZ - zeleň - zahrady a sady

ZS - zeleň sídelní ostatní

ZO - zeleň ochranná a izolační

WT - vodní a vodních toků

d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d.1 Občanská vybavenost

V sídle Újezdec je navržen rozvoj občanské vybavenosti prostřednictvím plochy přestavby P.3.

Ostatní stávající plochy pro občanskou vybavenost jsou stabilizované dle jejich převažujícího využití prostřednictvím ploch OV - občanské vybavení veřejné a OS - občanské vybavení - sport.

d.2 Veřejná prostranství

Stávající veřejná prostranství - návěs je územním plánem stabilizována.

d.3 Dopravní infrastruktura

Širší vztahy

Řešené území je plně obsluhováno prostředky silniční automobilové dopravy. Páteřní komunikační trasou území je silnice III/24218 procházející na Dřínov, která zpřístupňuje okolní sídla a lokality spádového území. Na tuto páteřní trasu jsou připojeny místní a účelové komunikace v sídle. Silnice III/24218 má pouze místní význam, není používána ve větší míře pro tranzitní funkce. Její průtah zastavěným územím obce vytváří místní komunikační 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 Netřeba na železniční trati č. 110 Kralupy nad Vltavou - Neratovice procházející ve vzdálenosti asi 3 kilometrů jižně od obce. Ač území leží zdánlivě mimo hlavní dopravní - silniční tahy výrazným rozvojovým předpokladem je blízkost realizované dálnice D8. Oblast se na základě stále snadnějšího spojení na Prahu stává atraktivní, 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.

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

Návrh doplňuje stávající základní silniční kostru sítě místních komunikací jako obslužných k nově navrhovaným plochám obytné zástavby prostřednictvím plochy přestavby P.4 a dále jako součást ploch Z.7, Z.12 a Z.18.

Pro přestavbu zemědělského areálu je navržena segregovaný dopravní přístup ze severu - účelová komunikace a plocha přestavby P.5.

Pro zajištění prostupnosti krajiny jsou navrženy plochy Z.14, Z.21 a Z.22.

Cyklistická doprava, turistické trasy

Vlastním řešeným územím neprochází turistická ani cyklistická trasa. Cyklotrasy a případně i cyklostezky lze realizovat dle potřeby jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci podmínek využití území stanovených pro jednotlivé plochy.

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 územní plán stabilizuje ve vymezených veřejných prostranstvích. Tato parkovací místa jsou v krátkých docházkových vzdálenostech od centra sídla a do míst s větší frekvencí obsluhy. 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.

d.4 Technická infrastruktura

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 větevna, zokruhování je možné pouze v centrální části.

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 Z.1, Z.7, Z.12 a Z.18. 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.

Odkanalizování

Návrh řeší problematiku odvodnění zájmového území, včetně likvidace a čištění odpadních vod. Územní plán navrhuje plochu Z.16 pro realizaci čistírny odpadních vod a dále řady splaškové kanalizace.

Odvádění srážkových vod

V řešeném území se nedochovala přirozená hydrografická síť a původně se v území nacházela rozsáhlá oblast močálů, tzv. černav v plochem 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.

Územní plán navrhuje na jihozápadním okraji správního území plochu K.20 zajišťující propojení návrhu přeložky Rybníčního potoka z území sousední obce Dřínov do koryta Újezdeckého potoka.

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).

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.

Vybudování nové trafostanice je navrhováno v lokalitě Z.7.

Zásobování plynem

Územní plán plynofikaci obce nenavrhuje. Případná realizace plynofikace obce je možná jako nezbytná technická infrastruktura.

V jihozápadní části správního území obce je navržen na podkladu ZÚR SK koridor pro VTL plynovod Veltrusy – Obříství (v územním plánu označeny jako CNZ.P02. Tato stavba, stavby s ní související a stavby tuto energetickou stavbu podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridoru. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezené koridory. V koridorech nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci energetických staveb, pro které byly koridory navrženy, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavbu podmiňujících. Jiné využití než pro energetické stavby, stavby související a podmiňující, včetně umístování a změny jiných nových staveb je v koridoru možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení staveb, pro které byl koridor vymezen.

Zásobování teplem

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

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.

Radiokomunikace:

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

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.

Územní plán navrhuje zastavitelnou plochu Z.17 pro realizaci sběrného dvora a místa pro ukládání bioodpadu.

e. **Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin**

e.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 člení územní plán na následující plochy s rozdílným způsobem využití.

DS - doprava silniční

ZO - zeleň ochranná a izolační

WT - vodní a vodních toků

AU - zemědělské všeobecné

NU - přírodní všeobecné

MU - smíšené nezastavěného území

GU - těžba nerostů všeobecná

V řešeném území převládají stávající plochy zemědělské.

Velká plocha západní části řešeného území je navržena jako plocha těžby nerostů (K.19). 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.

Veškeré pozemky navržené jako prvek ÚSES jsou začleněny do ploch přírodních. Plochy přírodní zahrnují také pozemky soustavy NATURA 2000, 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.

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

Územním plánem 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.

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) 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)

e.2 Koncepce ÚSES

Cílem vymezení ÚSES je uchování a zabezpečení nerušeného rozvoje přírodních a přírodě blízkých ekosystémů, a dále zajištění propojení těchto ekosystémů v rámci krajiny. Základem je návrh nových prvků a podpora funkčnosti stávající kostry krajinné stability tak, aby bylo zabezpečeno maximálně možné funkční propojení a rozvoj cílových ekosystémů. Cílem je tedy vytvoření optimálního prostorového vymezení ekologicky stabilnějších ploch v krajině tak, aby mohly maximálně pozitivně působit na okolní méně stabilní části krajiny. Jedná se o koncepční základ pro ochranu a realizaci multifunkční modro-zelné infrastruktury v území.

Krajina řešeného území je relativně málo stabilní. Jedná se o zemědělskou produkční krajinu s minimálním zastoupením ekologicky stabilnějších ekosystémů. Kostra ekologické stability je omezena pouze na okolí regulovaných potoků (Újezdecký potok) a melioračních kanálů. Krajinná zeleň je omezená. Území by si zasloužilo podpořit ekologickou stabilitu realizací navržených skladebných částí ÚSES. Pro rozvoj ostatní krajinné zeleně (interakční prvky) doporučujeme realizovat výsadbou stromořadí podél cest či hranic půdních bloků, případně rozdělení velkých lánů orné půdy travobylinnými biopásky a revitalizací větrolamu v hranici s k.ú. Dřínov. Jako potenciál rozvoje přírodně hodnotných biotopů se jeví výhledové rekultivace (nebo naopak spíše prostory pro samovolnou sukcesi) v plochách vymezených k těžbě štěrkopísků na sevru řešeného území. Stávající přírodní hodnotou je EVL (PP) Slaná louka u Újezdce (viz dále).

Z hlediska biogeografické teorie je řešené území na pomezí dvou bioregionů, 1.7 Polabský (sever) a 1.2 Řipský (jih). V řešeném území obce jsou pak vymezeny následující similární biochory:

- 2RN, Plošiny na zahliněných píscích 2. v.s.; severní část území obce navazující na těžbu štěrkopísků,
- 2Db, Podmáčené sníženiny na bazických sedimentech 2. v.s.; většinová jižní část území obce.

Dle mapy potenciální přirozené vegetace se jedná o území na pomezí Lipových doubrav (*Tilio-Betuletum*) a Střemchových jasenin (*Pruno-Fraxinetum*), místy v komplexu s mokřadními olšinami (*Alnion glutinosae*). Dle geobotanické mapy pak na pomezí Borových doubrav a Dubo-habrových hájů.

Reálně je ze znalosti místa možné konstatovat, že většinu území lze popsat skupinou typu geobiocény (STG) 2 B-BD 3(4), lipové doubravy vyššího stupně. V místech vymezené pískovny pak 2 A-Ab 2-3, borové doubravy nižšího stupně. Lokálně pak nacházíme spíše antropogenně podmíněné luční biotopy slanisek (T7) a širokolistých trávníků (T3.4), případně další lokální plochy mokřadní ruderalizované vegetace (X7A) vázané na Újezdecký potok.

Regionální územní systém ekologické stability

Řešeným územím prochází regionální prvek ÚSES, jehož trasa vychází ze ZÚR SK. Jedná se o regionální biokoridor RBK 1130b Dřínov – Úpor. Tento biokoridor je částečně kontrastní, propojující mezofilní až teplomilné doubravy přes potenciální habrové doubravy na píscích s lužními (hygrofilními) biotopy v údolí Labe a jeho přítoků. Biokoridor vede z RBC 1484 Dřínov (biochora -2PN) do kontaktního biocentra RBC 534820 Chlumín a dále k Labi, kde se napojuje do lužního RBC 1478 Úpor a Kelské louky (biochora 2Lh).

V rámci řešeného území obce je RBK zastoupen krátkým propojením od Dřínova a následně pak vloženým návrhovým lokálním biocentrem LBC 280 „V Černavách“. Jedná se navržené biocentrum (nefunkční) k založení na orné půdě, výměra cca 6 ha.

Vymezení regionálního biokoridoru dále na východ pokračuje již mimo řešené území. RBK po jeho založení vytvoří přirozenou hranici se sousední obcí Dřínov, na jejímž správním území je vymezen v dostatečné šíři. Z hlediska realizace skladebných prvků ÚSES (např. v rámci pozemkových úprav atp.) je účelné, pokud to jde, vymezovat takové prvky v rámci jednoho katastrálního území.

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:

- lokální biocentra

- 1) biocentrum LBC 280 „V Černavách“ na RBK 1130b Dřínov – Úpor, nefunkční nově navržené k založení na orné půdě. Založit kombinaci výsadeb přirozené dřevinné vegetace a druhově bohatých lučních porostů, možno realizovat i drobné mokřadní (vodní) biotopy v rámci revitalizace Újezského potoka. Dostatečná výměra cca 6 ha.
- 2) biocentrum LBC 284 „Újezdec“ na lokálním biokoridoru LBK163 a LBK164 částečně existující, nedostatečně funkční, antropicky podmíněné (EVL/PP Slaná louka u Újezdce). V rámci PP postupovat podle plánu péče. Na ostatní výměře založit odpovídající luční společenstva, případně i drobné mokřadní (vodní) biotopy v rámci revitalizace Újezského potoka. Dostatečná výměra cca 3 ha.

- lokální biokoridory

- 1) severojižní větev č.LBK 163 „K Újezdci“ od LBC 280 „V Černavách“ k sídlu – biocentru 284 „Újezdec“ v pokračování východně – větev č. LBK 164 „Újezdec – U vrbe“ v trase Újezského potoka (silně upravený tok, omezená doprovodná vegetace). Biokoridor je navržený jako hygofilní až mezofilní, nutno založit ideálně formou revitalizace vodního toku a navazujících výsadeb dřevinné i luční (mokřadní) vegetace. Vytvořit biokoridor šířky cca 20m.
- 2) v severní části řešeného území větev LBK 149 „Na píscích“ směr východ – západ, na řešeném území zcela chybějící, nově navržený dnes po orné půdě s vymezenou hranicí výhradního ložiska šterkopísku Hostín I. Návrh vedení biokoridoru využívá stávající remízek a je navržen jako mezofilní až vysychavý. Cílem je vytvoření biokoridoru šířky cca 20m v souladu s budoucí rekultivací těžebního prostoru.

Návrh územního plánu 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.

Prevažná 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.

Prvek ÚSES	Typ	Popis	Výměra/délka	Biogeografie	Biotopy	Funkčnost	Opatření
RBK.1130b Dřínov- Úpor	RBK	Krátký úsek RBK k založení na orné půdě. RBK je primárně vymezen v okolních obcích.	40 (700) m	2Db; 2B- BD(3)4	X2	Nefunkční	Založení výsadbami dřevin dle místních podmínek, včetně mozaiky květnatých luk a revitalizovaných prostorů vodotečí (vlhké biotopy).
LBC.280 Na Černavách	LBC RBK	Biocentrum k založení na orné půdě, včetně revitalizace Újezského potoka. Vložené LBC do RBK.	6 ha	2Db; 2B- BD(3)4	X7A, X2	Nefunkční	Založení biocentra na orné půdě výsadbami dřevin dle místních podmínek, včetně založení květnatých luk a ekotonů (mozaika přírodních rekonstruovaných biotopů).
LBC.284 Újezdec	LBC	Biocentrum na plochách PP Slaná louka u Újezdce a navazujících pozemcích orné půdy. Na orné půdě k založení.	3 ha	2Db; 2B- BD(3)4, 2B- BD5b, 2D5b	T7, X2, X5, X7A	Částečně funkční	Založení lučního společenstva s revitalizací Újezského potoka (kanálu). Snaha o obnovu vlhkých (slaných) luk a navazujících sušších širokolistých travníků. Soliterní výsadba jednotek dřevin. Jinak dle plánu péče o PP.

LBK.164 Újezdec – U vrtek	LBK	Biokoridor k založení revitalizací Újezdeckého potoka na orné půdě. Stávající koryto, mokřadní vegetace, občasné dřeviny.	80 (1500) m	2Db; 2B-BD(3)4, 2B-BD5b,	X7A, X2	Nefunkční	Založení lučního společenstva s revitalizací Újezdeckého potoka (kanálu). Snaha o obnovu vlhkých (slaných) luk a navazujících sušších širokolistých travníků. Dřeviny pouze jednotlivě.
LBK.163 K Újezdci	LBK	Biokoridor k založení revitalizací Újezdeckého potoka na orné půdě. Stávající koryto, mokřadní vegetace, občasné dřeviny.	1100 m	2Db; 2B-BD(3)4, 2B-BD5b	X7A, X2	Nefunkční	Založení lučního společenstva s revitalizací Újezdeckého potoka (kanálu). Snaha o obnovu vlhkých (slaných) luk a navazujících sušších travníků. Dřeviny pouze jednotlivě.
LBK.149 Na pískách	LBK	Biokoridor k založení na orné půdě v rámci ložiska šterkopísku. Navazuje na pískovnu. Stávající remízek.	500 (2200) m	2RN; 2A-AB2-3	X2, K3	Nefunkční	Založení ideálně formou řízené sukcese na odhalených substrátech mozaikou biotopů, po těžbě šterkopísku. V současné době chránit remízky a redukovat invazivní dřeviny.

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 (EVL) – Slaná louka u Újezdce – i.č.CZ0210173 o rozloze 1,3211 ha. Slaná louka je zároveň chráněna i jako stejnojmenná přírodní památka (PP). Předmětem ochrany PP jsou podle zřizovacího předpisu vnitrozemské slané louky s širokolistými travníky svazu *Bromion erectii* a polopřirozené suché travníky a facie křovin na vápnitých podložích (*Festuco-Brometalia*). Pro přírodní památku Slaná louka u Újezdce je zároveň stanoveno ochranné pásmo.

V rámci návrhu územního plánu byla plocha EVL/PP upřesněna do pozemků. Plocha EVL 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.

- f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

V podmínkách využití jsou jednotlivé podmínky rozlišeny dle činností, které jsou na nich hlavní a které jsou přípustné či nepřípustné. Každá plocha s rozdílným způsobem využití je upřesněna popisem území a pro území jsou stanovena pravidla jeho uspořádání a zástavby.

Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou v grafické části rozlišeny barevně.

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

- podmínky 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;
 - 2) navržené trasy dopravní a technické infrastruktury územním plánem;

Koeficient zastavěnosti plochy (KZP) - vyjadřuje rámcová pravidla prostorového uspořádání pro novou zástavbu - je to plošný podíl nezastavitelných a nezepevněných ploch z celkové plochy pozemku (stavební parcely). Tyto nezastavitelné plochy budou využity výhradně pro vegetační pokryv (případné 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 nezepevněné 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.

f.1 Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

BV - bydlení venkovské

Hlavní využití

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

- 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
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- 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 1 a 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 = 0,6 (koeficient zastavění plochy). Výšková hladina zástavby se stanovuje 8m nad rostlým terénem. Obdélníkový půdorys.

BI - bydlení individuální

Hlavní využití

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

- 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
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- 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 maloobchod, 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 = 0,6 (koeficient zastavění plochy). Výšková hladina zástavby se stanovuje 8m nad rostlým terénem. Obdélníkový půdorys. U izolovaných stabilizovaných odloučených polohách sídla bude KZP určován pro jednotlivé lokality individuálně.

OV - občanské vybavení veřejné**Hlavní využití**

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 (školy, služby, správu a řízení, zdravotnictví, obchod, veřejné stravování, kulturní zařízení apod.), včetně možnosti dočasného ubytování.

Přípustné využití

- 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 pouze jako doplňková funkce k stavbě hlavní,
- 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,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití

- 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 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.).

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

Výšková hladina zástavby se stanovuje 10m 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).

OS - občanské vybavení - sport**Hlavní využití**

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

Přípustné využití

- 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 souvisejících se sportovní činností
- plochy pro sport;
- plochy veřejné a doprovodné zeleně

- trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití

- 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.

PU - veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití

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

Přípustné využití

- 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

- 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.

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

SV - smíšené obytné venkovské

Hlavní využití

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

Přípustné využití

- odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku;
- bydlení v rodinných domech
- odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory;
- dočasné ubytování (penziony do max. kapacity 12 lůžek)
- 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,
- maloobchodní a stravovací služby,
- administrativa,
- plochy okrasné a rekreační zeleně,

Nepřípustné využití

- 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 pásů 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.

Podmínky prostorového uspořádání

Výšková hladina zástavby se stanovuje 8m 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).

KZP = 0,50;

DS – doprava silniční**Hlavní využití**

Hlavní činností území je dopravní obsluha řešeného území prostřednictvím silniční dopravy zahrnující silnice a místní a účelové komunikace.

- trasy systému nadmístní silniční dopravy,
- základní systém páteřových komunikací,
- stanice a zastávky hromadné dopravy,
- parkoviště.

Přípustné využití

- veřejná, doprovodná zeleň
- chodníky a pěší stezky
- mobiliář
- nezbytná technická infrastruktura

Nepřípustné využití

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

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.

TU - technická infrastruktura všeobecná**Hlavní využití**

- stavby a zařízení technické infrastruktury.

Přípustné využití

- 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,
- obnovitelné zdroje elektrické energie,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití

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 ozelenění ploch po jejím obvodu ve směru do volné krajiny.

TO – nakládání s odpady**Hlavní využití území:**

- stavby a zařízení pro nakládání s odpady.

Přípustné využití území, činností a stavby:

- 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,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití území, činnosti 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 ozelenění ploch po jejím obvodu ve směru do volné krajiny.

VS - skladové areály**Hlavní využití**

Hlavní činností území je skladovací činnost se soustředěním účelových staveb

Přípustné využití

- 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) jeli stanovena nebo za stanovenou limitní hranici dosahu vlivu průmyslové a zemědělské výroby, která je dána hranicí pozemku;

- stávající trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb,
- stávající ubytovny pro sezónní pracovníky,
- administrativa
- parkoviště a dopravní zařízení,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,

Nepřípustné využití

- 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.

ZZ - zeleň - zahrady a sady

Hlavní využití

Území slouží rekreaci, pěstitelské a chovatelské činnosti.

Přípustné využití

- 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 9 m²;
- vybavení zahrady mobiliářem pro relaxaci,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- 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.).

ZS - zeleň sídelní ostatní

Hlavní využití

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

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

Nepřípustné využití

- 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

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;

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.

ZO - zeleň ochranná a izolační**Hlavní využití**

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

Přípustné využití

- 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 ZO.1- ochranný val
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití

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

- v území neumisťovat žádné stavby
- oplocení
- intenzivní hospodářské využívání za účelem těžby dřeva
- 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.

WT - vodní a vodních toků**Hlavní využití**

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

- 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
- umísťování nových vodohospodářských staveb a zařízení (jezy, jímání vody, výpusti, hráze apod.)
- výstavba nezbytně nutných vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti

Nepřípustné využití

- 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

AU - zemědělské všeobecné**Hlavní využití**

Plochy a pozemky zemědělského půdního fondu.

Přípustné využití

- 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 apod.),
- 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 zlepšší, neohrozí vodní režim v území a kvalitu podzemních vod a obecnou ochranu přírody a krajiny,
- scelování a dělení pozemku za účelem lepší organizace zemědělského půdního fondu za podmínky, že nebude ohrožena ochrana zemědělského půdního fondu (například zvýšené ohrožení pozemku vodní či větrnou erozí) a nebude porušena obecná ochrana přírody a krajiny,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- 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
- územní plán vylučuje v nezastavěném území stavby, opatření a zařízení podle §18 odst. 5 pro výrobu elektřiny ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z geotermální energie, větrné energie, vodní energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu a to na:
 - půdách I. a II. třídy ochrany ZPF,
 - na území soustavy NATURA 2000 a ve vzdálenosti 1000 m od nich
 - na pozemcích, u kterých byly vloženy investice za účelem jejich zúrodnění (odvodnění)
- Výjimku tvoří pouze fotovoltaické panely umístěné na střechách staveb umístovaných ve volné krajině v souladu s §18 odst. 5 stavebního zákona

NU - přírodní všeobecné

Hlavní využití

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 a Přírodní památka

Přípustné využití

- 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

- 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,
- územní plán vylučuje v nezastavěném území stavby, opatření a zařízení podle §18 odst. 5 pro výrobu elektřiny ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z geotermální energie, větrné energie, vodní energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu

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.

MU - smíšené nezastavěného území

Hlavní využití

- krajinná a přírodě blízká zeleň (meze, aleje, remízky atd.)

Přípustné využití

- plochy zemědělského půdního fondu
- lesní pozemky
- meliorace
- protierozní a protipovodňová opatření
- revitalizace vodních toků
- vodní plochy
- prvky územního systému ekologické stability
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- rušení stávající zeleně v krajině (mezí, alejí, remízků atd.)
- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1 a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky.

GU - těžba nerostů všeobecná

Hlavní využití

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

- těžba nerostných surovin a
- výstavba zařízení na zpracování nerostných surovin,
- provozní vazby související s těžbou šterkopísku 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.

- 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

Dopravní infrastruktura

č.	Popis
VD.1	Navrhovaná trasa místní komunikace
VD.2	Navrhovaná trasa místní komunikace zajišťující přístup k navrhované zástavbě lokalita Z.7a Z.18
VD.7	Návrh obnovy účelové komunikace zajišťující přístup do krajiny
VD.8	Návrh obnovy účelové komunikace zajišťující přístup do krajiny
VD.9	Návrh obnovy - upravené trasy účelové komunikace zajišťující přístup do krajiny

Technická infrastruktura

č.	Popis
VT.2	Navrhovaná trasa kabelu VN 22kV včetně trafostanice
VT.3	Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z.1
VT.6	Návrh vodovodu pro Z.7, Z.18
VT.P02	Záměr VTL Veltrusy - Obříství

g.2 Veřejně prospěšná opatření

Založení prvků ÚSES

č.	Popis
VU.RBK1130b	regionální biokoridor RBK.1130b
VU.LBC280	LBC.280 V Cernavách
VU.LBC284	LBC.284 Újezdec
VU.LBK163	LBK.163
VU.LBK164	LBK.164
VU.LBK149	LBK.149

- h. Vymezení dalších 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**

Územní plán veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva nenavrhuje.

- i. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Územní plán kompenzační opatření nenavrhuje.

- j. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Územní plán plochy územních rezerv nenavrhuje.

- k. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

U ploch územních rezerv R.1 (US.1) a R.2 (US.2) je další rozhodování o jejich využití podmíněné zpracováním územní studie.

Stanovení podmínek pro její pořízení:

Součástí územních studií bude prověření možností účelného využití řešeného území. Předmětem řešení bude zejména návrh vnitřního členění plochy na stavební pozemky rodinných domů, pozemků zahrad a pozemky místních komunikací zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky. Dále bude prověřeno napojení stavebních pozemků na stávající a navrženou technickou infrastrukturu. V navrženém řešení budou zohledněny stávající limity omezující využití jednotlivých ploch. Územní studií bude prověřena možnost stanovení orientace staveb vůči veřejnému prostranství (stanovení uliční a stavební čáry a orientace střech), posouzení půdorysných tvarů staveb atd.

Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti do 30.6.2030.

Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů

Textová a tabulární část vlastního návrhu územního plánu je vypracována v rozsahu 30 stran textu včetně obsahu.

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

výkres č.1 Výkres základního členění území	měřítko 1 : 5 000
výkres č.2 Hlavní výkres	měřítko 1 : 5 000
výkres č.3 Koncepce veřejné infrastruktury	měřítko 1 : 5 000
výkres č.4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	měřítko 1 : 5 000