



ÚZEMNÍ PLÁN ÚJEZDU

textová část 03/2016

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který ÚP Újezdu vydal usnesením č. 1/2016 ze dne 7. března 2016 jako opatření obecné povahy č.1/2016/OOP: Zastupitelstvo obce Újezd	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: (otisk úředního razítka)
Datum nabytí účinnosti změny: 23. března 2016	
Pořizovatel: Obecní úřad Újezd	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Alena Frůhaufová	
Funkce: starostka obce	

POŘIZOVATEL ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBECNÍ ÚŘAD ÚJEZD
ÚJEZD 34, 267 61 CERHOVICE
STAROSTKA OBCE: ALENA FRŮHAUFOVÁ
e-mail ujezd.cerhovice@tiscali.cz

ZHOTOVITEL

A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL ÚZEMNÍHO PLÁNU

PRISVICH, s.r.o.
NA NÁMĚSTÍ 63, 252 06 DAVLE, IČ 271101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053
e-mail prisvich@prisvich.cz

ZPRACOVATEL

A PROJEKTANT ÚZEMNÍHO PLÁNU



FOGLAR ARCHITECTS

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
VED.PROJEKTANT ING.AKAD.ARCH.PETR FOGLAR
ING.ARCH.ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. PAVEL HOLUBEC
TEL.,FAX 224 919 889
e-mail foglar@foglar-architects.cz

ZPRACOVATELÉ VVURÚ

MGR. ELIŠKA VÁCLAVÍKOVÁ
MGR. ROMAN TUČEK

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE
ODD.ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING.JAROSLAV SMÍŠEK
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

Obsah textové části územního plánu Újezdu

A) Vymezení zastavěného území	3
B) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	3
B.1) Koncepce rozvoje řešeného území	3
B.2) Hodnoty území.....	4
C) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
C.1) Urbanistická koncepce	4
C.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	5
C.3) Systém sídelní zeleně	6
D) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	6
D.1) Veřejná infrastruktura – veřejná prostranství a občanské vybavení	7
D.1.1) Veřejná prostranství	7
D.1.2) Občanské vybavení	7
D.2) Dopravní infrastruktura	7
D.2.1) Silniční doprava	7
D.2.2) Hromadná doprava – autobusová	8
D.2.3) Železniční doprava	8
D.2.4) Doprava cyklistická	8
D.2.5) Pěší doprava	9
D.3) Technická infrastruktura	9
D.3.1) Zásobování elektrickou energií	9
D.3.2) Zásobování plynem	9
D.3.3) Vodní hospodářství	9
D.3.4) Nakládání s odpady	10
E) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně	11
E.1) Koncepce uspořádání krajiny	11
E.2) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	11
E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES)	12
E.4) Ochrana krajinného rázu	13
E.5) Prostupnost krajiny a protierozní ochrana	13
E.6) Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi	13
E.7) Rekreace	14
E.8) Geologie, nerostné suroviny a poddolovaná území	14
F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	15
F.0.1 Vymezení některých pojmů	15
F.0.2 Výčet ploch s rozdílným způsobem využití	16
F.1 Plochy smíšené obytné	17
F.2 Plochy občanského vybavení	18
F.3 Plochy výroby a skladování	19
F.4 Plochy technické infrastruktury	19
F.5 Plochy veřejných prostranství	20
F.6 Plochy dopravní infrastruktury	20
F.7 Plochy vodní a vodohospodářské	21
F.8 Plochy zemědělské	22
F.9 Plochy lesní	22
F.10 Plochy smíšené nezastavěného území	23
F.11 Plochy přírodní	23
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.....	24

G.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	24
G.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	24
G.3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.....	24
G.4) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit	24
H) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	24
I) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	24
J) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno vydáním regulačního plánu, Zadáání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	25
K) Stanovení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	29
L) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	29

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

A.1 Územní plán řeší celé území obce Újezd, která je vymezeno na jednom katastrálním území.

A.2 Újezd je obcí ve Středočeském kraji (na hranici s krajem Plzeňským), v okrese Beroun, ve správním území obce s rozšířenou působností (ORP) Hořovice a ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Hořovice.

kód KÚ	název KÚ	výměra	kód obce	název obce	název kraje
773573	Újezd u Hořovic	932 ha	531901	Újezd	Středočeský kraj

A.3.1 Zastavěné území bylo vymezeno v rámci samostatných průzkumů a rozborů a je zakresleno ve výkrese základního členění území. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s §58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 1. 12. 2015.

A.3.2 Zastavěné území obce Újezd tvoří vlastní sídlo Újezd, menší lokalita Bouchalka při silnici II/605 (SZ část území) a několik samostatně stojících stavení, z nichž nejvýznamnější je hájovna Doubravka v lese nad obcí.

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

Území je tvořeno reliéfem, přírodními ekosystémy, lidmi pozměněnými ekosystémy a urbanizovaným územím. Rozvoj území je založen na (a) kultivaci a údržbě stabilizovaných ploch a s nimi souvisejících systémů a dále na (b) výstavbě (urbanizaci), s čímž úzce souvisí i (c) rozvoj a údržba infrastruktury. Koncepce rozvoje stanoví rozsah stabilizovaných ploch a ploch změn, souběžně s ochranou stávající a návrhem nové infrastruktury.

B.0.1 Újezd je součástí rozvojové osy OS1 (Praha – Beroun – Plzeň) a má dobrou dopravní dostupnost po silnici i železnici do měst a obcí na této ose (též Rokycany, Žebrák, Zdice, Zbiroh, Mýto, Králův Dvůr).

B.0.2 Újezd se nachází v kopcovitém předpolí Brdské vrchoviny, v příjemné leso-zemědělské krajině, která je též přechodovým územím mezi urbanizovanou krajinou okolo Hořovic a přírodním územím Křivoklátska na severu a Brd na jihu.

B.0.3 Obec slouží zejména pro bydlení, k čemuž poskytuje i základní občanskou vybavenost. Co se týče vyšší občanské vybavenosti, Újezd spadáje především k Hořovicím, Berounu a Rokycanům.

B.1) Koncepce rozvoje řešeného území

B.1.1 Jelikož Újezd má kvalitní urbanistické založení a atraktivní polohu v krajině i v sídelním systému, koncepce rozvoje obce spočívá v uvážlivém rozvoji smíšené obytné funkce tak, aby byly zachovány a dále kultivovány stávající urbanistické a přírodní hodnoty území.

B.1.2 V konkrétních bodech rozvoj řešeného území znamená:

- Výstavba rodinných domů v rozvojových plochách, z větší části převzatých z platného Územního plánu obce (ÚPO) Újezd
- Dobudování místní infrastruktury (zejména obecní kanalizace); v rozvojových plochách pak jejich napojení na uliční síť a existující sítě technické infrastruktury
- V největší rozvojové ploše je pro zajištění kvalitního urbanistického řešení požadováno vypracování regulačního plánu RP1
- Založení chybějících prvků územního systému ekologické stability (zejména část regionálního biokoridoru RK 1173), doprovázené rozvojem šetrné rekreace v krajině (cykloturistika, pěší a procházkové trasy, návaznost na okolní sídla)
- Kultivace prostředí území obce (péče o veřejná prostranství), péče o obraz obce daný zejména středověkým založením, zasazením do krajiny a přívětivým obytným prostředím

B.2) Hodnoty území

B.2.1 Na území Újezdu se nachází přírodně i kulturně hodnotné prvky, které jsou vzájemně harmonicky provázány, takže jde podle ZÚR o krajinu zvýšených hodnot kulturních a přírodních (H14). Hodnotou je také výhled z obce do okolní krajiny, zejména směrem na Žebrák, Křivoklátskou vrchovinu, Brdy a na Hořovickou pahorkatinu.

B.2.2.1 Větší, západní část řešeného území (62%) tvoří lesy. V nich se nachází jak regionální biocentrum Bouchalka (RC 1943), tak další skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES) regionální (regionální biokoridory RK 1172, RK 1173 a RK 6003) i lokální úrovně. Celé západní 2/3 území jsou migračně významným územím.

B.2.2.2 Řešené území je odvodněno směrem k východu Stroupínským potokem a jeho přítoky. Na těchto vodotečích se nacházejí 3 malé rybníčky: jeden v centru Újezdu, druhý v biocentru LBC 1, třetí v lokalitě Bouchalka. Samotný Stroupínský potok je o 8 km níže po toku, od místa, kde opouští intravilán obce Točnick, chráněn jako evropsky významná lokalita (EVL CZ0214039 - biotop zvláště chráněné střežle potoční, vranky obecné a raka kamenáče).

B.2.3.1 Z kulturního hodnot jsou jako nemovité kulturní památky chráněny:

-archeologické naleziště – tvrziště Pustý zámek (ÚSKP 15465/2-443) v lokalitě Doubravka (základy tvrze „Doubravice“ ze 14. století)

B.2.3.2 Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy:

Poř.č.SAS	Název ÚAN	Kategorie ÚAN	k.ú
12-34-08/2	Újezd-intravilán II	II	Újezd u Hořovic, Beroun
12-34-08/3	Tvrziště Doubravka	I	Újezd u Hořovic, Beroun
12-34-08/4	Újezd-naleziště 2	I	Újezd u Hořovic, Beroun
12-34-08/5	Újezd-naleziště 1	I	Újezd u Hořovic, Beroun

B.2.3.3 Urbanisticky hodnotné je zejména historické jádro Újezdu, zhruba ze 14. století, rozkládající se okolo částečně zastavěné návsi, v jejíž centrální části je umístěna kaple Nejsvětějšího Srdce Páně z r. 1899, která se se svým okolím řadí mezi architektonicky a historicky hodnotná místa.

B.2.3.4 Kulturně významný je tzv. letní taneční parket na západním okraji obce, kam se od roku 1951 sjížděli za hudbou, tancem a zábavou lidé nejen z okolí, ale též vlaky z Prahy a Plzně.

B.2.3.5 Mezi hodnoty území se řadí válečné hroby evidované na základě zákona č.122/2004 Sb.:

Charakter hrobu	Identif.číslo	Parc.č.	k.ú	událost
Pomník obětem 1. svět.války	CZE2108-2926	913/2	Újezd u Hořovic,	1. světová válka
12-34-08/3	Tvrziště Doubravka	870/1	Újezd u Hořovic,	2 světová válka

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce se zabývá zastavěným a zastavitelným územím a je zakreslena ve výkrese Základního členění území, v němž jsou vymezeny zastavitelné plochy a plocha s požadavkem na regulační plán. Dále je urbanistická koncepce zakreslena v Hlavním výkrese, v němž jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití území, k nimž se vztahují podmínky jejich využití specifikované v kapitole F.

C.1) Urbanistická koncepce

C.1.1.1 Urbanistická koncepce Újezdu vychází z původního středověkého založení. Centrum sídla tvoří rozsáhlá obdélná náves, svažující se k východu a orientovaná ve východo-západním směru. Náves je částečně zastavěná, na jejím východním konci se nachází rybníček, v jejím centru kaple a na velké části její plochy udržovaná veřejná zeleň. Uprostřed návsi se kříží dvě urbanistické osy Újezdu: východo-západní a severo-jihní, podél kterých se sídlo postupně

rozvíjelo. Historické jádro obce s hospodářskými usedlostmi, menšími staveními bezzemků a několika stavbami občanského vybavení je postupně obalováno kobercovou zástavbou samostatně stojících rodinných domů se zahradami. Tuto základní koncentricko-radiální strukturu smíšeného obytného území doplňuje několik monofunkčních ploch občanského vybavení a drobné výroby.

C.1.1.2 Vzhledem k rostlému charakteru obce Újezd a kontinuální urbanistické struktuře je celé obytné území vymezeno jako **plocha smíšená obytná (SV)**, kde je vedle staveb pro bydlení možné umisťovat i s bydlením související občanskou vybavenost, služby a drobnou výrobu, což odpovídá i tradičnímu venkovskému využívání urbanizovaného území, kde se v rámci zemědělských usedlostí kombinovalo bydlení s obživou. Jiné typy ploch představují na jedné straně monofunkční stavby veřejného vybavení (škola, hasiči, kaple, letní parket – OV, sportovní areál – OS) a na druhé straně menší plochy drobné výroby (VD), kde je možno umisťovat i aktivity, které by pohodu bydlení ve smíšených plochách narušovaly.

C.1.1.3 Územní plán stanovuje další urbanizaci Újezdu zejména v prodloužení a rozšíření severojižní urbanistické osy (rozvojové plochy Z1, Z2, Z8, Z9) a dílčím způsobem rozšiřuje též osu východo-západní (rozvojové plochy Z3, Z4, Z5, Z6, Z10 a Z11). V severní části sídla pak vymezuje několik ploch veřejné infrastruktury (Z10a, Z10b) a občanského vybavení (plocha přestavby P1).

C.1.1.4 Obchody a služby v rámci ploch smíšených obytných je doporučeno umisťovat zejména na návsí a podél severo-jížní urbanistické osy.

C.1.2. lokalita **Bouchalka** navazuje na středověké založení. Zájezdní hostinec z 18. století dnes slouží jako hotel s restaurací a se sportovně-rekreačním zázemím. Okolo tohoto areálu se nachází několik obytných domů a rekreačních chat. Územní plán umožňuje rozšíření smíšené obytné zástavby lokality Bouchalka podél stávající silnice (rozvojová plocha Z12), tj. zhruba o 5 rodinných domů.

C.1.3 Mimo tato dvě urbanizovaná území se v katastru Újezdu nachází samota Doubravka-Hájovna, tři chatové objekty, několik zařízení technické infrastruktury (plochy TI: úpravna vody a plynová regulační stanice) a budova bývalé železniční zastávky, využívaná pro bydlení. Využití těchto objektů je stabilizované.

C.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

C.2.1 ÚP vymezuje 1 plochu přestavby:

Označení plochy	Výměra [ha]	Způsob využití	Výměra celkem [ha]	Podmínky využití
P1	0,07	OS	0,07	

C.2.2 ÚP vymezuje celkem 11 zastavitelných ploch, členěných na dílčí lokality:

Označení plochy	Výměra [ha]	Způsob využití	Výměra celkem [ha]	Max. počet RD	Podmínky využití
Z1a	3,83	SV	4,10	25	zpracování regulačního plánu RP1
Z1b	0,27	SV		1	
Z2	0,99	VD	0,99	0	prokázání splnění hygienických limitů hluku
Z3	0,26	SV	0,26	1	prokázání splnění hygienických limitů hluku
Z4	0,52	SV	0,52	5	prokázání splnění hygienických limitů hluku
Z5	0,50	SV	0,50	4	prokázání splnění hygienických limitů hluku
Z6	0,55	SV	0,55	6	prokázání splnění hygienických limitů hluku, respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu

Z8a	2,26	SV	2,54	14	
Z8b	0,28	SV		1	
Z9	0,69	SV	0,69	5	
Z10a	0,20	TI	0,87	0	
Z10b	0,03	TI		0	
Z10c	0,64	SV		2	
Z11a	0,34	SV	1,28	2	
Z11b	0,28	SV		2	
Z11c	0,24	SV		2	
Z12a	0,35	SV	0,84	2	prokázání splnění hygienických limitů hluku
Z12b	0,49	SV		3	prokázání splnění hygienických limitů hluku

C.3) Systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně navazuje na koncepci uspořádání krajiny a týká se zeleně a přírodních ploch v sídle (tj. v zastavěném a zastavitelném území).

C.3.1 Jádrem systému sídelní zeleně tvoří parkově upravená návěs v Újezdu, zejména její východní část mezi kostelíkem a rybníčkem, ale zeleň (stromy a trávníky) je ve významné míře zastoupena i rámci dalších ploch veřejných prostranství (PV), čímž výrazně kladně přispívá k příjemnému venkovskému charakteru obce.

C.3.2 Významně je zeleň zastoupena i v zastavěných plochách, především jako soukromé zahrady (v rámci ploch SV) a dále jako veřejná zeleň či poloveřejné zahrady v plochách občanského vybavení (OV). Kulturně významným prostorem přírodního charakteru je letní parket s výhledem do krajiny, kde jsou každoročně pořádány především rockové koncerty, ale také kulturní a sportovní akce pro děti.

C.3.3 Zeleň v sídle významným způsobem dotváří krajinný ráz celé obce – a přímo navazuje na okolní kulturní krajinu, ve které jak Újezd tak Bouchalka tvoří figury, které do ní přirozeně zapadají.

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

Veřejná infrastruktura zahrnuje infrastrukturu dopravní (plochy pro dopravu), infrastrukturu technickou (inženýrské sítě), občanské vybavení (stavby a aktivity sloužící obyvatelstvu), a veřejná prostranství.

D.0.1 Síť veřejných prostranství s uzly společenských a ekonomických aktivit (veřejných budov, obchodů a služeb) plní roli „společenské infrastruktury“, jež se projevuje i ve struktuře sídla: v centru obce a podél hlavních urbanistických os je umístěna většina veřejných aktivit, na okrajích převládají aktivity soukromé a více specializované. Infrastruktura veřejných prostranství, jejich kvalita a údržba, tedy musí odpovídat umístění uzlů aktivit.

D.0.2 Těžiště společenských a ekonomických aktivit je v centru Újezdu – tedy okolo návsi a urbanistických os, kterými jsou silnice III/11713 (severo-jihní osa) a silnice III/11711 včetně jejího západního prodloužení do kopce a k Doubravici (východo-západní osa).

D.0.3 Lokalita Bouchalka je úzce spojena s provozem na silnici II/605: je zde několik menších komerčních zařízení, zaměřených na rekreaci a služby motoristům.

D.1) Veřejná infrastruktura – veřejná prostranství a občanské vybavení

D.1.1) Veřejná prostranství

D.1.1.1 Územní plán vymezuje jako veřejná prostranství (PV) všechny plochy, které jsou přístupné komukoli bez omezení a které zároveň představují základní komunikační systém obce. Jejich součástí jsou jak silnice, cesty a chodníky, zajišťující dopravní obsluhu území, tak plochy se společenským významem a plochy veřejné zeleně, které jsou důležité pro identitu obce a vytvářejí její neopakovatelný charakter.

D.1.1.2 Územní plán klade důraz na hlavní urbanistický a společenský prostor Újezdu, kterým je jeho částečně zastavěná a v mírném svahu situovaná historická náves, tvořící východo-západní osu sídla, s veřejnou zelení, rybníčkem a kaplí. Z této návsi se paprskovitě rozbíhají jak dopravně významné komunikace, napojující Újezd na širší území – zejména v severo-j jižním směru vedená, a na hlavní urbanistickou osu kolmá silnice III/11713, která tvoří vedlejší urbanistickou osu sídla – tak místní komunikace, zajišťující dopravní obsluhu veškerých urbanizovaných ploch. Jelikož náves představuje reprezentativní prostor obce, je třeba její údržbě, stejně jako s ní sousedícím pozemkům, fasádám a domům, věnovat zvýšenou péči.

D.1.1.3 Prostorové uspořádání pozemků veřejných prostranství je platnou legislativou upraveno ve vztahu pozemním komunikacím následovně: nejmenší **šířka veřejného prostranství** (plochy PV), jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m, (při jednosměrném provozu ji lze snížit na 6,5 m).

D.1.2) Občanské vybavení

D.1.2.1 Územní plán zahrnuje stávající plochy OV: obec disponuje základní občanskou vybaveností (mateřská škola, první stupeň základní školy, sportovní areál, fotbalové hřiště, knihovna, samoobsluha, hospoda, restaurace, hotel, letní kulturní parket) a další vybavenost (druhý stupeň ZŠ, lékařské ordinace, obchodní centrum, hotel, pošta, další sportovní vybavení) se nachází ve 2 km vzdáleném městysi Cerhovice.

D.1.2.2 Střední a vyšší občanská vybavenost se nachází mimo řešené území v 5,5 km vzdáleném městě Hořovice, popř. ve větších a trochu vzdálenějších městech Berouně či Rokycanech (obě jsou po dálnici 28 km a 25, resp. 21 minut vlakem).

D.1.2.3 Občanské vybavení, slučitelné s bydlením, je možné umisťovat v rámci smíšených obytných ploch (SV) – doporučené je to zejména v centru Újezdu a podél silnic II. a III. třídy, které patří mezi nečastěji využívané prostory obce.

D.1.2.4 Územní plán vymezuje 1 drobnou plochu OS jako plochu přestavby (Plochu občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení) pro umístění hřiště

D.2) Dopravní infrastruktura

D.2.0.1 K napojení na širší region slouží doprava silniční (plochy DS) i železniční (plochy DZ). Po nedávno proběhlé přeložce železniční trati – optimalizaci železničního koridoru – je dopravní síť stabilizovaná.

D.2.0.2 Součástí ploch dopravní infrastruktury silniční jsou také účelové komunikace, chodníky a cyklostezky.

D.2.0.3 Celé řešené území je ovlivněno existencí blízkého letiště Tlustice (letecká ochranná pásma).

D.2.1) Silniční doprava

D.2.1.0 Napojení Újezdu na silniční síť zajišťuje silnice III/11713 a silnice III/11711. Silnice III/11713 vede do Cerhovic, kde se napojuje na silnici II/605, která prochází též lokalitou Bouchalka a která je na území Cerhovic napojena na dálnici D5. Silnice III/11712 protíná zalesněnou plochu na jihozápadě území a vede po ní cyklistická stezka. Silnice III/11711 propojuje Újezd s Osekem.

D.2.1.1) Místní sběrné komunikace

D.2.1.1.1 Jako místní sběrné komunikace v Újezdě fungují silnice III. třídy (III/11713 a III/11711), které tvoří i hlavní urbanistické osy, trasované v severo-j jižním (III/11713) a východo-západním směru (III/11711 a její západní prodloužení do kopce a k Doubravici).

D.2.1.1.2 Sběrnou komunikací v lokalitě Bouchalka je silnice II/605.

D.2.1.2) Místní obslužné komunikace

D.2.1.2.1 Místní obslužné komunikace jsou vedeny v ulicích – jedná se o charakteristickou součást veřejných prostranství (ploch PV).

D.2.1.2.2 Místní obslužné komunikace v zastavěném území je navrženo, podle možností, postupně rekonstruovat do podoby obytných zón. Dopravní a technické řešení těchto komunikací bude respektovat požadavky Technického podkladu TP 103 Navrhování obytných zón.

D.2.1.2.3 V zastavitelných plochách budou trasy nových komunikací navrženy v rámci řešení těchto ploch, popř. požadovaných regulačních plánů.

D.2.1.2.4 Potřeba odstavných stání bude zajištěna v rámci stavebního pozemku rodinného domu (parkování na terénu, garáže). Parkovací stání v nových obytných okresech a ostatních zdrojích a cílech dopravy budou zajištěna přednostně na parkovacích plochách budovaných jako součást nové zástavby, tak aby bylo omezeno parkování u uliční hrany.

D.2.2) Hromadná doprava – autobusová

D.2.2.1 Újezd leží na trase místních autobusových linek: Újezd – Cerhovice – Drozdov - Zbiroh, Újezd – Osek – Komárov, Újezd – Záluží – Hořovice, ale jezdí zde i přímé spoje na Prahu a Beroun.

D.2.2.2 Bouchalka je obsloužena autobusem ze zastávky Kařez, rozc. U Sudů, která se nachází kousek za katastrální hranicí a odkud jezdí lokální spoje do Cerhovic, Zbirohu a Kařezu.

D.2.2.3 Územní plán nestanovuje úpravy systému hromadné dopravy.

D.2.3) Železniční doprava

D.2.3.1 Východně od Újezdu územím prochází trasa železniční trati č. 170, která teče řešené území též při severní hranici území, poblíž Bouchalky. Severně od obce Újezd se nachází železniční zastávka Cerhovice, od návsi vzdálená pouhých 600 m. Z Bouchalky je to necelé 2 km na zastávku Kařez. Železniční trať č. 170 je součástí III. tranzitního železničního koridoru, úseku Praha – Plzeň – Cheb a nedávno došlo k její optimalizaci (směrové úpravy trati v úseku Zdice-Zbiroh), takže její trasa je nyní stabilizovaná.

D.2.3.2 V úseku trati, který prochází zastavěným územím, byla v souvislosti s optimalizací realizována protihluková opatření.

D.2.3.3 Při severním okraji katastru, mezi železniční trati č.170 a silnicí II/605 je v území vymezena územní rezerva – **koridor vysokorychlostní železniční tratě Praha – Plzeň – SRN**.

D.2.4) Doprava cyklistická

D.2.4.1 Řešeným územím v současnosti prochází cyklotrasa 0006 Rpety – Komárov – Kařízek – Kařez – Zbiroh, která je vedena po silnici III/11712.

D.2.4.2 Cyklogenerel Středočeského kraje (aktualizace 2013) navrhuje řadu dalších cyklotras, které zajistí napojení Újezdu na sousední obce, a které využívají stávající silnice III. třídy, místní a účelové komunikace. Jsou zde navrženy jak dopravně významné trasy do Hořovic, Cerhovic, Komárova, Záluží a Kařízku, představující určitou alternativu k dopravě automobilové a pěší, tak spíše rekreační trasa přes Doubravici a Kařízskou horu.

D.2.4.3 Vzhledem k nevelké dopravní zátěži těchto komunikací automobilovou dopravou znamená vymezení cyklotras především jejich vyznačení, tj. umístění směrových cedulí a rozcestníků, které je vhodné ve složitějších místech, zvláště při průchodu urbanizovaným územím, doplnit značením na komunikaci (cyklopietokoridory) a v centru obce cyklomápu.

D.2.5) Pěší doprava

D.2.5.1 Územní plán zachovává dobrou pěší prostupnost krajiny v řešeném území – je zde hustá síť silnic III. třídy, místních a účelových komunikací a značených turistických tras. (Červená turistická značka vede z Hořovic přes Újezd do Kařízku a dále do Mýta. Zelená značka okruh Cerhovice – Újezd – Doubravka – Bouchalka – Pětidomí a Cerhovice. Modrá značka vede z Komárova, okolo partyzánského krytu na Bouchalku (rozc. Tři sudy) a směr Zbiroh. Žlutá značka prochází lesem v JZ části území – ze Zaječova do Kařízku a dále na sever.)

D.2.5.2 Vedlejší urbanistickou osu – silnici III/11713 – je v urbanizovaném území a až k železniční zastávce Cerhovice a na okraj katastru doporučeno, vzhledem k její vyšší zátěži automobilovou i pěší dopravou, opatřit minimálně jednostranným chodníkem.

D.3) Technická infrastruktura

D.3.1) Zásobování elektrickou energií

D.3.1.1 Újezd je na rozvodnou síť napojen ze 4 trafostanic 22/0,4 kV, které jsou umístěny na okrajích obce a jsou napojeny na vedení VN 22 kV, které do obce přichází z jihu podél železniční trati. Bouchalka má vlastní trafostanici, napojenou vedením z Kařezu.

D.3.1.2 Součástí výrobního areálu (plochy VD) je fotovoltaická elektrárna.

D.3.1.3 Koncepce zásobování energií územní plán nemění. Případné přeložky vedení a nové trafostanice v rozvojových plochách budou řešeny v rámci projektové přípravy těchto území.

D.3.2) Zásobování plynem

D.3.2.1 Severně od Bouchalky je veden vysokotlaký plynovod a jeho technické součásti (anodová ochrana). Východně od Újezdu je veden VTL plynovod DN 100 Cerhovice-Komárov o provozním tlaku 2,3 MPa. Na východním okraji Újezdu je na přípojce DN 80 umístěna regulační stanice VTL/ STL o výkonu 1200 m³, z níž je plyn rozveden po celé obci (plynifikace realizována r. 2001). STL plynovody jsou převážně v dimenzi D 63 a D 50, materiál IPE.

D.3.2.2 ÚP předpokládá plynifikaci i v rámci rozvojových ploch Z1 -Z11. S plynifikací Bouchalky se neuvažuje.

D.3.3) Vodní hospodářství

D.3.3.0.1 Nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.

D.3.3.0.2 Likvidace odpadních vod v plochách Z1 až Z11 bude do doby realizace společné ČOV Záluží řešena v souladu s platnými předpisy.

D.3.3.0.3 Výstavbu je třeba časově koordinovat tak, aby byla upřednostněna výstavba veřejné kanalizace a vodovodu před výstavbou obytné zástavby a občanského vybavení.

D.3.3.1) Zásobování pitnou vodou

D.3.3.1.1 Zásobování Újezdu: Újezd má obecní vodovod z r. 1963 (dostavba a rekonstrukce r. 2004), zásobovaný vodou ze Stroupínského potoka, a vlastní úpravnu vody (výkon Q_d=104 m³/den, 1,2 l/s, Q_r=37960 m³/rok), nacházející se JZ od obce. Odtud je upravená voda čerpána do vodojemu o obsahu 100 m³, situovaného u úpravy vody na kótě 480 m n.m. Uliční řady jsou provedeny z eternitového potrubí, PVC a PE o průměru 150, 100 a 80 mm. Na potrubí jsou vysazeny požární hydranty průměru 80 mm. Jako doplňkový zdroj požární vody lze uvažovat rybník na návsi. V obci je 7 obecních studní, které mohou sloužit jako náhradní zdroje pitné a užitkové vody.

D.3.3.1.2 ÚP navrhuje jímání vody ze Stroupínského potoka: asanaci celého povodí pramenné části potoka nad jímacím objektem včetně revitalizace toku (ve vymezeném PHO). ÚP dále navrhuje intenzifikovat úpravnu vody na výkon Q_d=173 m³/den, 2,0 l/s, Q_r=63145 m³/rok. Je též navržena výstavba druhého vodojemu o obsahu 100 m³ v ploše Z10b. Na obecní vodovod budou napojeny rozvojové plochy Z1 až Z11. Uspořádání těchto ploch bude řešeno s ohledem na

zajištění potřeby požární vody obecním vodovodem s požadovanými parametry. U výstavby na kótě nižší než 420 m n.m. je navržena redukce tlaku vody na tlak max. 60 m vodního sloupce. Konkrétní záměry, jako je jímání vod ze Stroupínského potoka, asanace pramenné části a revitalizace tohoto toku, budou vždy podléhat posouzení krajským orgánem ochrany přírody dle § 45i zákona č.114/1992 Sb.

D.3.3.1.3 Zásobování Bouchalky: vlastní studna a rozvod pitné vody.

D.3.3.2) Kanalizace splašková

D3.3.2.1 Obec má jednotnou kanalizační síť rekolaudovanou z dešťové kanalizace (OV Beroun – Babka 2188/1999 ZP – VODBA) se stanovením podmínek vypouštění odpadních vod do Stroupínského potoka. Kanalizační síť v obci je vybudována z betonových a železobetonových trub a z PVC. V obci je zaveden žumpový systém.

D.3.3.2.2.1 Újezd plánuje vybudování splaškové kanalizace, jejímž prostřednictvím budou odpadní vody dovedeny na nově navrženou čistírnu odpadních vod Záluží (řešeno v rámci společného projektu Kanalizace a ČOV – Záluží a Újezd z roku 2011, projektant. Ing. Jiří Jodl), ze které bude přečištěná voda zaústěna do stávající vodoteče – Stroupínského potoka. ÚP předpokládá likvidaci odpadních vod z celého obytného území Újezdu na tuto ČOV.

D.3.3.2.2.2 Kanalizace je navržena převážně jako gravitační, pouze některé lokality budou řešeny pomocí výtlačku z nově navržených centrálních čerpacích jímek (výtlačk bude vždy zaústěn do systému gravitační kanalizace).

D.3.3.2.2.3 Stoková síť bude vedena převážně v pozemcích veřejných prostranství (výjimkou je kanalizační přivaděč do Záluží, který jde přes pole a podél meliorační strouhy).

D.3.3.2.2.4 Na stokovou síť budou napojeny též rozvojové plochy bydlení Z1 až Z11, likvidace odpadních vod v plochách Z1 až Z11 bude do doby realizace společné ČOV Záluží řešena v souladu s platnými předpisy. Nové kanalizační řady v rozvojových lokalitách je doporučeno budovat souběžně a současně s novými řady vodovodními.

D.3.3.2.3.1 Lokalita Bouchalka má vlastní ČOV typu BČ – 25 s kapacitou $Q_d = 19,1 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{\max} = 25 \text{ m}^3/\text{d}$. Vyčištěné odpadní vody z tohoto rekreačního střediska jsou vypuštěny do levostranného přítoku Stroupínského potoka – Cerhovického potoka.

D.3.3.2.3.2 Rozvojové plochy Z12 budou napojeny na tuto ČOV nebo vybaveny vlastní ČOV, likvidace odpadních vod bude řešena v souladu s platnými předpisy.

D.3.3.2.4 V odůvodněných případech (např. hájovna Doubravka) je možné povolit individuální způsob likvidace splaškových vod (např. pomocí domovních mikročistíren či kořenových ČOV).

D.3.3.3) Dešťové vody

D.3.3.3.1 Dešťová kanalizace je tvořena systémem otevřených a zatrubněných příkopů.

D.3.3.3.2 U nové zástavby budou odpadní vody přednostně likvidovány pomocí zasakování na vlastním pozemku. Při větším rozsahu výstavby, zejména při projektové přípravě celků rozvojových ploch je doporučeno přijmout opatření, aby se odtokové poměry území nezměnily.

D.3.3.3.3 Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky a jakost vodních toků. V případě nutnosti realizovat retenční nádrže a regulovanými odtoky a kontaminované vody čistit na odlučovačích ropných látek.

D.3.4) Nakládání s odpady

D.3.3.4.1 Likvidace domovního odpadu je řešena sběrem do nádob a svozem a ukládáním na skládku mimo řešené území. Separovaný sběr odpadů je zajištěn do sběrných kontejnerů na sklo, plast a papír.

D.3.3.4.2 Územní plán nevymezuje žádné plochy, které by byly producentem nebezpečných odpadů. Plochy skládek se v řešeném území nevyskytují a ani nejsou navrženy. Nepředpokládá se ani centralizovaná likvidace bioodpadu.

D.3.3.4.3 Plocha Z10a je vymezena pro sběrný dvůr.

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěné části řešeného území z hlediska rozdílných možností a limitů využití a z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny.

E.0.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, vychází ze situování Újezdu v oblasti krajinného rázu Hořovicko (nachází se v Hořovické brázdě, při severovýchodním úpatí Kařízské hory 567 m n.m.). Újezd leží v kopcovitém předpolí Brdské vrchoviny a otevírá se do příjemné leso-zemědělské krajiny, která je též přechodovým územím mezi urbanizovanou krajinou okolo Hořovic a přírodním územím Křivoklátska na severu a Brd na jihu. Podle ZÚR jde o krajinu zvýšených hodnot kulturních a přírodních (H14). Z obce je pěkný výhled do krajiny, zejména směrem na dominantu Točnicku, Křivoklátskou vrchovinu, Brdy s krajinnou dominantou Plešivce a na Hořovickou pahorkatinu. Jižně od Újezdu krajině dominuje vrch Jivina (612 m n.m.).

E.0.2 Krajinu i samotný Újezd fragmentuje železniční trať. Vizuální dopad fragmentace významně negativně podpořila i nedávná výstavba protihlukových stěn.

E.0.3 V řešeném území se nachází řada (většinou funkčních) prvků ÚSES jak regionální (RC, RK) tak lokální úrovně (LBC, LBK, IP). Celá západní část katastru je pokryta lesy a zároveň jde o migračně významné území (žádné migrační překážky se zde nevyskytují).

E.1) Koncepce uspořádání krajiny

E.1.1 Základem koncepce uspořádání krajiny je:

- (a) založení chybějících prvků územního systému ekologické stability (RK 1173, LBK 5)
- (b) řešení návaznosti prvků ÚSES na území Plzeňského kraje (LBK 7, LBK 8, LBK 9, LBK 10, RK 1172, RK 6003)
- (c) ochrana vegetačních prvků liniové zeleně podél vodních toků a vodních ploch jakožto důležitých prvků prostorové struktury a znaků přírodních hodnot
- (d) zmírnění negativního dopadu protihlukových stěn podél železnice na krajinný ráz (výsadba stromů a keřů, které tyto stěny zakryjí)
- (e) rozvoj šetrné rekreace v krajině (cykloturistika)

E.2) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

E.2.1 Územní plán vymezuje celkem 4 plochy změn v krajině o celkové výměře 12,0 ha a dvě změny v krajině liniového charakteru:

Označení plochy	Celková výměra [ha]	Navržené využití	Podmínky využití
K1	4,06	NP, W	ÚSES – založení regionálního biokoridoru RK 1173
K2	6,05	NP	ÚSES – založení regionálního biokoridoru RK 1173
K3	1,09	NP	ÚSES – založení regionálního biokoridoru RK 6003
K4	0,80	NP, W	ÚSES – rozšíření lokálního biokoridoru LBK 5
K5			Výsadba stromů a keřů před protihlukové stěny
K6			Výsadba stromů a keřů před protihlukové stěny

Pozn.: význam zkratk navrženého využití viz. kapitola F.

E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES)

E.3.1 Územní systém ekologické stability krajiny byl vymezen na podkladu ZÚR Středočeského kraje, ZÚR Plzeňského kraje a generelu místního ÚSES, který byl zjevně podkladem pro vymezení ÚSES v ÚPO Újezd. Problémem je odlišné a vzájemně na sebe nenavazující vymezení regionálního ÚSES na území Středočeského a Plzeňského kraje. Zvolené řešení plně respektuje vymezení ÚSES v ZÚR Stč. Kraje. Jako lokální prvky jsou však navíc nově vymezeny ty části regionálního ÚSES, které předpokládá ZÚR Plzeňského kraje (LBK 7, LBK 8, LBK 9, LBK 10).

E.3.2.1 Regionální biocentrum RC 1943 „Bouchalka“, nacházející se na severozápadním svahu pod Doubravicí (hájovnou) představuje nejvýznamnější prvek, který je předmětem ochrany přírody v řešeném území. Jde o funkční lesní biocentrum – uléhavá dubová bučina, kde převládá borovice, smrk, jedle, dub, buk.

E.3.2.2 Změnou oproti ÚPO Újezd je trasování RK 1173, který je v souladu se ZÚR Stč. Kraje veden podél severní hranice území Újezdu a odtud územím Záluží k místu, kde dálnice D5 přemostňuje Stroupínský potok. Prakticky celý tento úsek je navržen k založení na orné půdě a sleduje místní, melioračními úpravami zcela napřímenou vodoteč, na níž je též vhodně umístěn nový propustek pod optimalizovanou železniční tratí. Součástí tohoto regionálního biokoridoru jsou 3 vložena biocentra, jejichž části jsou navrženy k vymezení též na území Cerhovic (LBC 2) a Záluží (LBC 3).

E.3.2.3 Ostatní části lokálního ÚSES jsou převzaty z ÚPO Újezd, respektují generel z roku 1995 a prakticky všechny prvky jsou funkční (až na úzkou část LBK 5, která je navržena k rozšíření). V západní části území je ÚSES veden lesními porosty, v části jihovýchodní sleduje Stroupínský potok.

E.3.3 V plochách ÚSES platí podmínky využití (přípustné a nepřípustné využití, podmínky prostorového uspořádání) pro plochy NP – plochy přírodní (viz kapitola „F“ PLOCHY ÚSES - PŘEKRYVNÁ FUNKCE)

E.3.4 Skladebné části ÚSES:

E.3.4.1 Regionální úroveň:

- (a) regionální biocentrum **RC 1943 Bouchalka** (29,64 ha; funkční): uléhavá dubová bučina, převládají borovice, smrk, jedle, buk; návrh opatření: při probírce upřednostňovat zachování listnáčů
- (b) regionální biokoridor **RK 1172** (funkční pouze v lesním úseku, úsek cca 2 km navržen k založení na orné půdě, 3 vložena lokální biocentra)
- (c) vložena lokální biocentrum **LBC 1** (3,00 ha; funkční)
- (d) vložena lokální biocentrum **LBC 2** (1,97 ha na území Újezdu + 1,10 ha doporučeno k rozšíření na území Cerhovic; částečně funkční – navrženo rozšíření)
- (e) vložena lokální biocentrum **LBC 3** (2,34 ha navrženo na území Újezdu + 0,87 ha navrženo na území Záluží; nefunkční – k založení na orné půdě)
- (f) regionální biokoridor **RK 1173** (funkční, ale problematická návaznost v Plzeňském kraji)
- (g) regionální biokoridor **RK 6003** (k založení na orné půdě, bez návaznosti v Plzeňském kraji)

E.3.4.2 Lokální úroveň:

- (a) lokální biocentrum **LBC 8 V točně** (6,35 ha; částečně funkční): jedlodubová bučina, rozšířeno z důvodu propojení s RK 1172 na území Plzeňského kraje; návrh opatření: nutno změnit skladbu dřevin ve prospěch listnáčů
- (b) lokální biocentrum **LBC 19 U krytu** (9,30 ha; funkční): kyselá jedlodubová bučina 85% dub, 15% smrk; návrh opatření: stav vyhovuje, při zdravotní těžbě upřednostnit zachování dubu
- (c) lokální biocentrum **LBC 20 K rybníčkům** (4,17 ha; funkční): uléhavá dubová bučina a přilehlá mokrá louka s vodotečí a břehovými porosty, ze dřevin převažují dub a smrk, břehové porosty tvořeny vrbou, břízou, olší a jeřábem; návrh opatření: louku kosit a nehnojit
- (d) lokální biocentrum **LBC 23 Horní Draštice** (5,42 ha; funkční): břehové porosty Stroupínského potoka a přilehlé louky s dobrou druhovou skladbou a lesní remíz u dráhy,

v lese převažuje borovice; návrh opatření: v lesním remízu postupně zvyšovat podíl listnáčů (hlavně dub a olše), louky nehnojit

- (e) lokální biokoridor **LBK 1** (725 m; funkční): prochází lesem
- (f) lokální biokoridor **LBK 2** (180 m; funkční): prochází lesem
- (g) lokální biokoridor **LBK 3** (1530 m; funkční): prochází lesem
- (h) lokální biokoridor **LBK 4** (295 m; funkční): prochází lesem a podél Stroupínského potoka
- (i) lokální biokoridor **LBK 5** (625 m; částečně funkční): prochází podél Stroupínského potoka, 200 m úsek navržen k rozšíření na 20 m
- (j) lokální biokoridor **LBK 7** (470 m; funkční): prochází lesem, řeší návaznost na RK 1172 na území Plzeňského kraje
- (k) lokální biokoridor **LBK 8** (575 m; funkční): prochází lesem, řeší napojení RK 1172 na území Plzeňského kraje a RC 1943 Bouchalka, takto je doporučeno přetrasovat RK 1172 na území Středočeského kraje
- (l) lokální biokoridor **LBK 9** (450 m; funkční): prochází lesem, řeší návaznost na RK 1172 na území Plzeňského kraje
- (m) lokální biokoridor **LBK 10** (385 m; funkční): prochází lesem, řeší návaznost na RK 1172 na území Plzeňského kraje

E.3.4.3 Interakční prvek:

- (a) IP 9 strž pod Újezdem: strž při vodoteči pod Újezdem, bohatě zarostlá dřevinami

E.4) Ochrana krajinného rázu

E.4.1 Ochrana krajinného rázu spočívá na následujících zásadách:

- (a) ochrana vegetačních prvků liniové zeleně podél vodních toků a vodních ploch jakožto důležitých prvků prostorové struktury a znaků přírodních hodnot
- (b) respektování dochovalé a typické urbanistické struktury – rozvoj sídla orientovat do současně zastavěného území a do kontaktu se zastavěným územím
- (c) zachování siluety a charakteru obce

E.5) Prostupnost krajiny a protierozní ochrana

E.5.1 Území Újezdu je pro pěší dobře prostupné. Je zde i řada turistických značených tras i polních a lesních cest. Pro zlepšení prostupnosti je však doporučeno vybudovat pěší nebo cyklistickou stezku z Újezdu do Cerhovic podél stávající silnice III/11713, kde pro pěší slouží pouze úzká krajnice.

E.5.2 Protierozní ochranu tvoří zejména prvky ÚSES, lesní porosty, plochy sídelní zeleně, trvalé travní porosty, meze a doprovodná zeleň. Nejvýznamnějším protierozním opatřením je založení nefunkčních prvků ÚSES.

E.6) Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi

E.6.1 Řešené území je odvodněno směrem k východu Stroupínským potokem a jeho přítoky (Cerhovický potok, pramenící jižně od Doubravky; Újezdský potok, okolo jehož prameniště se rozkládá Újezd, a další bezejmenné vodoteče). Na těchto vodotečích se nacházejí 3 malé rybníčky: jeden v centru Újezdu, druhý v biocentru LBC 1, třetí v lokalitě Bouchalka. Samotný Stroupínský potok je o 8 km níže po toku, od místa, kde opouští intravilán obce Točnick, chráněn jako evropsky významná lokalita (EVL CZ0214039 - biotop zvláště chráněné střežle potoční, vranka obecná a rak kamenáč). Stroupínský potok ústí ve Zdicích do Litavky, která se v Berouně vlévá do Berounky. Žádný z toků nemá v řešeném území vymezeno záplavové území.

E.6.2 Prakticky celé řešené území se nachází v ochranné pásmu vodního zdroje, který se nachází jižně od Újezdu a který zásobuje obec pitnou vodou.

E.6.3 Celý katastr obce je zranitelnou oblastí, dle nařízení vlády č. 262/2012 Sb., které jsou vymezeny za účelem ochrany vod před znečištěním dusičnany ze zemědělských zdrojů.

E.7) Rekreace

E.7.1 Řešené území má význam pro nepobytovou rekreaci v krajině – je zde řada turistických stezek, cyklistických tras a atraktivní krajina. V kontextu turisticky významných oblastí Českého krasu Křivoklátska a Brd jde však spíše o okrajové, propojovací území, popřípadě nástupní bod s dobrým dopravním napojením.

E.7.2 Rekreovat se lze také zdejších sportovištích, ať už v Újezdě (sportovní areál fotbalového klubu SK Doubravan), anebo na Bouchalce (tenisové kurty venkovní i v hale, volejbal, dětské hřiště, jízda na koni), kde jsou sportoviště součástí hotelu s restaurací.

E.8) Geologie, nerostné suroviny a poddolovaná území

E.8.1. Geomorfologicky je Újezd součástí Poberounské soustavy, Brdské podsoustavy, obec je přesně na rozhraní mezi Hořovickou pahorkatinou, podcelkem Hořovická brázda a jejím okrskem Komárovká brázda (východ a sever území) a Brdskou vrchovinou, podcelkem Brdy, okrskem Strašická vrchovina (Kařízská hora – zalesněná část území).

E.8.2 Geologicky v území převládají zvrásněné silurské a devonské vápence, významné jsou též břidlice, zčásti vápnité, prostoupené diabasovými vulkanity. Z povrchových útvarů jsou rozšířené vápnité spraše, kyselé štěrkopísky a pliocenních a pleistocenních teras, reliktů miocenních písků, štěrků a jílu.

E.8.3 V řešeném území nejsou evidována žádná ložiska surovin ani chráněná ložisková území.

E.8.4 Část lokality Bouchalka je poddolovaným územím (systém Kařez-Borek, kde se těžila železná ruda) a menší poddolovaná lokalita je též v lese východně od Kařízku (ojedinělá těžba železných rud do 19. stol., haldy a propadliny).

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.0.1 VYMEZENÍ NĚKTERÝCH POJMŮ

a) koeficient zastavění pozemku je podíl maximální přípustné zastavěné plochy pozemku a rozlohy stavebního pozemku, vyjádřený v procentech.

b) zastavěná plocha pozemku je součtem zastavěných ploch jednotlivých staveb, přičemž zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Do zastavěné plochy pozemku se nezapočítávají zpevněné plochy (komunikace a nádvoří na stavebním pozemku), prvky drobné architektury (pergoly, altány, apod.) a bazény, pokud nekolidují s koeficientem zeleně

c) koeficient zeleně určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně nebo veřejných prostranství), vyjádřený v procentech celkové rozlohy stavebního pozemku

d) pro obytné stavby (rodinné domy, bytové domy) platí pro výklad pojmu „**nadzemní podlaží**“ a „**podzemní podlaží**“ definice z normy ČSN 734301 Obytné budovy: nadzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu

e) prvky drobné architektury a mobiliáře představují doplňkové drobné objekty, (altánky, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení

f) nezbytná související technická vybavenost představuje přípojky, domovní ČOV, atd.

F.0.2 VÝČET PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

a) Celé území Újezdu je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky 501/2006 Sb., které jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny takto:

- SV Plochy smíšené obytné – venkovské (F.1.1)
- OV Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (F.2.1)
- OS Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (F.2.2)
- VD Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (F.3.1)
- TI Plochy technické infrastruktury (F.4.1)
- PV Plochy veřejných prostranství (F.5.1)
- DS Plochy dopravní infrastruktury – silniční (F.6.1)
- DZ Plochy dopravní infrastruktury – drážní (F.6.2)
- W Plochy vodní a vodohospodářské (F.7.1)
- NZ Plochy zemědělské (F.8.1)
- NL Plochy lesní (F.9.1)
- NS Plochy smíšené nezastavěného území (F.10.1)
- NP Plochy přírodní (F.11.1)

F.1 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

F.1.1 SV Plochy smíšené obytné – venkovské

F.1.1.1 Hlavní využití

- a) pozemky staveb bydlení v rodinných domech
- b) pozemky oplocených zahrad

F.1.1.2 Přípustné využití

- a) pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
- b) změna staveb z rodinné rekreace na stavby pro bydlení
- c) občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
- d) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

F.1.1.3 Podmíněně přípustné využití

- a) výrobní a podnikatelská činnost, slučitelná s bydlením, za splnění podmínky, že nemá negativní vlivy hranici pozemků
- b) zemědělská výroba slučitelná s bydlením, za splnění podmínky, že nemá negativní vlivy hranici pozemků
- c) stávající objekty zemědělské výroby
- d) garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku
- e) nezbytná související technická vybavenost
- f) veškerá výstavba v rozvojových plochách Z1-Z11 je do doby realizace společné ČOV v Záluží podmíněna zajištěním likvidace odpadních vod v souladu s platnými předpisy
- g) v plochách Z3, Z4, Z5 a Z6 je využití pro bydlení přípustné s podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č.272/2011 Sb. s ohledem na železniční trať, resp. sousedící výrobní areál (plochy Z2, Z4), anebo silnici i železniční trať (Z12) v rámci územního řízení staveb pro bydlení při projektové přípravě území
- h) výstavba v ploše Z12 je podmíněna báňským posudkem a postupem podle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“.

F.1.1.4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména samostatné stavby pro dopravu (hromadné či řadové garáže)
- b) výrobní a podnikatelská činnost jako převládající využití pozemku
- c) zemědělská výroba jako převládající využití pozemku
- d) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (hluk, prach, exhalace, nadměrná dopravní zátěž) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (např. sklady, autoklempírny, autolakovny, zámečnické a truhlářské dílny)
- e) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

F.1.1.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků rodinných domů v zastavěném území i zastavitelných plochách: 800 m²
- b) maximální počet rodinných domů v každé rozvojové ploše je stanoven v tabulce v kapitole C.2.2
- c) maximální výšková hladina zástavby: max. 2 nadzemní podlaží, max. 1 podzemní podlaží
- d) koeficient zastavění pozemku: max. 30%
- e) koeficient zeleně: min. 50%

- f) stávající stavební pozemky rodinných domů i staveb pro rodinnou rekreaci lze dělit pro stavbu RD za předpokladu, že každý ze vzniklých pozemků splňuje požadavky na dopravní dostupnost a připojení na technické vybavení
- g) změny staveb z rodinné rekreace na stavby pro bydlení či náhrada novou stavbou pro bydlení jsou možné v případě, že splňují obecné technické požadavky na výstavbu
- h) při změnách staveb, nástavbách a přístavbách u stávající zástavby je třeba dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle konkrétního umístění stavby
- i) parkování vozidel bude zajištěno v rámci stavebního pozemku RD

F.2 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

F.2.1 OV Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura

F.2.1.1 Hlavní využití

- a) pozemky staveb pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva
- b) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

F.2.1.2 Přípustné využití

- a) související tělovýchovná a sportovní zařízení
- b) doplňková komerční občanská vybavenost
- c) nezbytná související dopravní a technická vybavenost

F.2.1.3 Podmíněně přípustné využití

- a) není stanoveno

F.2.1.4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

F.2.1.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) nejsou stanoveny

F.2.2 OS Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

F.2.2.1 Hlavní využití

- a) pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště
- b) sportovní zázemí (šatny, WC, klubovny)

F.2.2.2 Přípustné využití

- a) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře
- b) doplňková komerční občanská vybavenost
- c) související technická vybavenost (zařízení pro provoz a údržbu)
- d) nezbytná související dopravní vybavenost (zásobování, parkování)

F.2.2.3 Podmíněně přípustné využití

- a) není stanoveno

F.2.2.4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

F.2.2.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) nejsou stanoveny

F.3 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

F.3.1 VD Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba

F.3.1.1 Hlavní využití

- a) pozemky staveb a zařízení pro drobnou a střední výrobu
- b) služby (vč. řemeslných dílen a opraven)
- c) stavby a pozemky pro skladování

F.3.1.2 Přípustné využití

- a) doplňkové obchodní, kancelářské a správní provozy a objekty
- b) doprovodná zařízení občanského vybavení (stravovací, sociální, zdravotní)
- c) plochy zeleně
- d) nezbytná související dopravní a technická vybavenost
- e) samostatné stavby a zařízení technické infrastruktury

F.3.1.3 Podmíněně přípustné využití

- a) není stanoveno

F.3.1.4 Nepřípustné využití

- a) plochy, stavby a zařízení, které by byly zdrojem nebezpečných odpadů
- b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech zasahují za hranice areálu
- c) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména výrobní těžkého průmyslu
- d) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů
- e) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

F.3.1.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) výška staveb max. 10 m nad okolním (původním, na plochu stavby navazujícím) terénem
- b) koeficient zastavění pozemku: max. 60%
- c) koeficient zeleně s výjimkou již zastavěných areálů: min. 20 %
- d) parkování vozidel bude zajištěno v rámci stavebního pozemku
- e) v území lze postavit pouze stavby, které svou hmotou a výškou nebudou nevhodně narušovat krajinný ráz a charakter sídla

F.4 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

F.4.1 TI Plochy technické infrastruktury

F.4.1.1 Hlavní využití

- a) areály a stavby a zařízení technické infrastruktury
- b) specifická zařízení na sítích technické infrastruktury
- c) plochy související dopravní infrastruktury

F.4.1.2 Přípustné využití

- a) plochy zeleně

F.4.1.3 Podmíněně přípustné využití

- a) není stanoveno

F.4.1.4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

F.4.1.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) stavební a technické řešení staveb bude respektovat okolní zastavěná území a zasazení do krajiny

F.5 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

F.5.1 PV Plochy veřejných prostranství

F.5.1.1 Hlavní využití

- a) veřejně přístupné prostory se společenským významem (náves, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení)
- b) významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídle, obvykle parkově upravené
- c) pozemky komunikací, pěší a cyklistické cesty, cyklostezky

F.5.1.2 Přípustné využití

- a) stavby a zařízení dopravní infrastruktury
- b) stavby a zařízení technické infrastruktury
- c) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliáře (lavičky, odpadkové koše)
- d) prvky dalšího městského uličního mobiliáře: telefonní budky, prodejní stánky, informační kiosky
- e) drobná dětská hřiště
- f) místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
- g) prvky místních informačních systémů
- h) stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (úpravy pro odvodnění)

F.5.1.3 Podmíněně přípustné využití

- a) není stanoveno

F.5.1.4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

F.5.1.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) nejsou stanoveny

F.6 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

F.6.1 DS Plochy dopravní infrastruktury – silniční

F.6.1.1 Hlavní využití

- a) pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací včetně jejich součástí (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)

F.6.1.2 Přípustné využití

- a) pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy)
- b) odstavné a parkovací plochy
- c) chodníky, cyklostezky
- d) stavby a zařízení technické infrastruktury
- e) krajinná zeleň liniová a doprovodná
- f) protihluková opatření

- F.6.1.3 Podmíněně přípustné využití
a) není stanoveno
- F.6.1.4 Nepřípustné využití
a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- F.6.1.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
a) nejsou stanoveny

F.6.2 DZ Plochy dopravní infrastruktury - drážní

- F.6.2.1 Hlavní využití
a) stávající plochy železnice
b) související plochy náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť apod.
c) související pozemky zařízení pro drážní dopravu (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy, depa, opravy, správní budovy)
- F.6.2.2 Přípustné využití
a) nezbytná související dopravní a technická vybavenost, přeložky komunikací a přeložky inženýrských sítí
b) protihluková opatření a doprovodné krajinné úpravy
c) stavby a zařízení technické infrastruktury
- F.6.2.3 Podmíněně přípustné využití
a) není stanoveno
- F.6.2.4 Nepřípustné využití
a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- F.6.2.5 Podmínky prostorového uspořádání
a) nejsou stanoveny

F.7 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

F.7.1 W Plochy vodní a vodohospodářské

- F.7.1.1 Hlavní využití
a) pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- F.7.1.2 Přípustné využití
a) plochy a koridory ÚSES
b) doprovodná zeleň – břehové porosty
c) nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení
- F.7.1.3 Podmíněně přípustné využití
a) není stanoveno
- F.7.1.4 Nepřípustné využití
a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- F.7.1.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
a) nejsou stanoveny

F.8 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

F.8.1 NZ Plochy zemědělské

F.8.1.1 Hlavní využití

- a) zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, zejména na orné půdě

F.8.1.2 Přípustné využití

- a) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. přístřešky pro dobytek)
- b) související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)
- c) stavby a zařízení technické infrastruktury
- d) pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- e) doprovodná zeleň podél cest
- f) protihluková opatření dopravních staveb
- g) prvky a plochy krajinné zeleně (meze, aleje), zpomalující odtok vody z krajiny
- h) plochy a koridory ÚSES

F.8.1.3 Podmíněně přípustné využití

- a) pozemní komunikace

F.8.1.4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- b) areály zemědělské výroby

F.8.1.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) nejsou stanoveny

F.9 PLOCHY LESNÍ

F.9.1 NL Plochy lesní

F.9.1.1 Hlavní využití

- a) pozemky určené k plnění funkce lesa

F.9.1.2 Přípustné využití

- a) plochy a koridory ÚSES
- b) stavby a zařízení pro lesní hospodářství
- c) související dopravní a technická infrastruktura
- d) pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- e) drobné vodní plochy

F.9.1.3 Podmíněně přípustné využití

- a) realizace zpevněných ploch pouze po prověření, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

F.9.1.4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

F.9.1.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) nejsou stanoveny

F.10 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

F.10.1 NS Plochy smíšené nezastavěného území

F.10.1.1 Hlavní využití

- a) zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, zejména trvalé travní porosty
- b) prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky
- c) plochy, v nichž lze obecně těžko oddělit lesní, vodní a jiné typy přírodních ploch

F.10.1.2 Přípustné využití

- a) plochy a koridory ÚSES
- b) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. silážní žlaby, přístřešky pro dobytek)
- c) drobné vodní plochy, zamokřené plochy
- d) ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je proto ponechat přirozenému vývoji
- e) účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- f) protihluková opatření
- g) související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)

F.10.1.3 Podmíněně přípustné využití

- a) stavby a zařízení technické infrastruktury (pouze v nezbytném, minimalizovaném rozsahu)

F.10.1.4 Nepřípustné využití

- a) veškeré další stavby
- b) činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny

F.10.1.5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) nejsou stanoveny

F.11 PLOCHY PŘÍRODNÍ

F.11.1 NP Plochy přírodní

F.11.1.1 Hlavní využití

- a) plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny
- b) plochy a koridory ÚSES a související přírodně cenné pozemky (meze, aleje), významné krajinné prvky

F.11.1.2 Přípustné využití

- a) využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- b) jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; u vodních toků např. revitalizace a obnova břehových porostů, drobné vodní plochy, na mokřích nivách např. přirozená sukcese (zarůstání olšemi a vrbami); změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

F.10.1.3 Podmíněně přípustné využití

- a) dopravní a technická infrastruktura pouze v nutných případech, kdy neexistuje alternativní řešení
- b) lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy s přirozenou skladbou dřevin

F.11.1.4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby (včetně oplocení)
- b) činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny

F.11.1.5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) 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, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

G.1.1 Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění (dle §170 stavebního zákona):

Označení	Popis VPS
Technická infrastruktura	
WT1	Kanalizační přivaděč A-K z Újezdu do Záluží
WT2	Plocha pro sběrný dvůr
WT3	Plocha pro rozšíření vodojemu

G.1.2 Další veřejně prospěšné stavby, opatření a veřejná prostranství vymezí podrobnější dokumentace - Regulační plán RP1 (3,01 ha).

G.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

G.2.1 Územním plánem Újezdu nejsou vymezena žádná veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění.

G.3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

G.3.1 Územním plánem Újezdu nejsou vymezeny žádné plochy pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

G.4) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit

G.4.1 Územním plánem Újezdu nejsou vymezeny žádné plochy asanace.

H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

H.1 ÚP vymezuje jednu veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou lze uplatnit předkupní právo (dle §101 stavebního zákona).

Označení	Popis VPS
Občanská vybavenost	
PP1	Tělovýchovná a sportovní zařízení

H.2 Předkupní právo se vymezuje ve prospěch obce Újezd.

I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPAŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Není třeba příslušným orgánem ochrany přírody stanovovat kompenzační opatření.

J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č.9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘÍMĚŘENÉ LHLŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

J.1 Územní plán Újezdu vymezuje 1 plochu s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu na žádost.

Označení plochy: lokalita Z1a	Způsob využití; podmínky	Výměra řešeného území / výměra zastavitelné plochy smíšené obytné [ha]
Regulační plán RP1 – Újezd - jih	SV Plochy smíšené obytné– venkovské; -parcelace pozemků, trasování komunikací, odkanalizování --řešení dopravního napojení	3,01 / 3,01

J.2 ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP 1 – ÚJEZD - JIH

OBSAH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

1. vymezení řešeného území
2. požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
3. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
4. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
5. požadavky na řešení veřejné infrastruktury
6. požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
7. požadavky na asanace
8. další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
9. výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
10. požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
11. případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
12. požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
13. požadavky vyplývající z územního plánu

J.2.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území, řešené regulačním plánem, leží jižním okrají sídla Újezd. Dle Územního plánu je území zařazeno do ploch SV Plochy smíšené obytné – venkovské.

Vymezené území o rozloze 3,01 ha, řešené regulačním plánem (plocha, ve které je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejího využití), je graficky vyznačeno ve výkresu č.1 ÚP Újezdu – výkresu Základního členění území. Řešená plocha Z1a je ze severní a východní strany vymezena zastavěným obytným územím, na které přímo navazuje.

J.2.2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Regulační plán bude řešit 1 základní typ plochy: zastavitelné plochy funkčně zařazené do území SV- Plochy smíšené obytné – venkovské. Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem budou vymezeny jako plochy veřejných prostranství.

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení Z1a bude dle § 7 vyhlášky 269/2009 (kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb.) dále vymezena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími. Podmínkou při návrhu RP a vymezení pozemků je dodržení max. počtu 25 RD.

J.2.3. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Struktura zástavby, navrhovaná regulačním plánem bude navazovat jak na plochy zastavěného území, tak na navazující část zastavitelné plochy (Z1b).

Regulační plán stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území: uliční čáry, stavební čáry v nových blocích zástavby, a rovněž nezastavitelnou část pozemků, vyplývající ze vzdálenosti 50m od okraje lesa v jihozápadním okraji řešené plochy.

Regulační plán vymezí dále trasování komunikací a prostorové poměry: šířkový a výškový profil uličního prostoru, a to v úseku celého území řešeného regulačním plánem. Nedílnou součástí toho uličního profilu je řešení oplocení pozemků v uliční čáře, popřípadě řešení případných částí území bez oplocení.

V jednotlivých zastavitelných plochách, vzniklých podrobným členěním území, stanoví RP regulativy prostorového uspořádání území: stanoví výšku staveb a výškové osazení staveb na základě skutečných terénních poměrů.

Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

Uspořádání staveb v ploše SV bude respektovat regulativy, stanovené v ÚP Újezdu (kapitola F.1.1).

J.2.4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole M.2 a M.3 tohoto zadání.

J.2.4.1. DOTČENÍ PRVKŮ ÚSES A ZÁJMŮ OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES.

J.2.4.2 OCHRANA ZPF

Součástí řešení Regulačního plánu bude i vyhodnocení případných záborů ZPF (ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a ust. § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb.) s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách.

J.2.4.3 OCHRANA PUPFL

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny pozemky plnící funkci lesa, pouze část území leží ve vzdálenosti 50m od okraje lesa

J.2.4.4 OCHRANA OVZDUŠÍ

Regulačním plánem nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

J.2..5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

J.2. 5.1. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Součástí návrhu regulačního plánu bude dopravní řešení a napojení území: regulační plán vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel, řešení vjezdu do území a plochy pro pěší provoz a zeleň.

Zastavitelné plochy SV mohou být dopravně obslouženy ze západního a východního okraje plochy. Podmínkou při návrhu RP1 a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality, její návaznost na stávající zástavbu.

J.2.5.2. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Regulační plán bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem.

Řešení regulačního plánu se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, samostatné řešení likvidace splaškových vod a zásobování elektrickou energií.

Území řešení RP1 bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace, do doby realizace společné ČOV Záluží do doby bude likvidace odpadních vod řešena v souladu s platnými předpisy.

Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.

J.2.6. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

J.2.6.1. Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ:

- trasy vodovodních a kanalizačních řadů

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ:

- nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

POZEMNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PLOCHY PRO DOPRAVU):

- případné významné navrhované veřejné prostory
- případné plochy komunikací pro dopravní napojení řešeného území

J.2.6.2. Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území:

- popřípadě bude vymezeno jako opatření ve veřejném zájmu území určené pro významnou veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

J.2.7. POŽADAVKY NA ASANACE

Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

J.2.8. DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložiska nerostných surovin. Z hlediska řešení požární ochrany bude v návrhu regulačního plánu řešeno:

- splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajících z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb,

- řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

J.2.9. VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Vydaný regulační plán nahradí v řešené lokalitě územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území

J.2.10. POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

J.2.11. PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci budou specifikovány v době přípravy nebo platnosti regulačního plánu.

J.2.12. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh Regulačního plánu RP 1 – ÚJEZD - JIH a bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 458/2013 Sb. Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

J.2.12.1 OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU:

- Hlavní výkres regulačního plánu bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Hlavní výkres bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství.

Součástí hlavního výkresu bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

- Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu 1 : 1000.

J.2.12.2 OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních a v dig

J.2.13. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Jedná se o regulační plán z podnětu. Lhůta pro vydání Regulačního plánu „RP1– ÚJEZD – JIH“ pro plochu Z1a: do 5 let od nabytí účinnosti ÚP Újezdu.

Požadavky jsou stanoveny v kapitole J) Návrhu ÚP Újezdu.

Navržené funkční využití: SV- Plochy smíšené obytné – venkovské

Požadavky k řešení:

-parcelace pozemků, trasování komunikací, odkanalizování

-řešení dopravního napojení

K) STANOVENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

K.1 Územní plán Újezdu vymezuje 1 koridor územní rezervy dle ZÚR Středočeského kraje:

Označení plochy	Možné budoucí využití	Výměra [ha]
DZ-K	Doprava – vysokorychostní trať včetně veškerých vyvolaných úprav a přeložek dopravní a technické infrastruktury, protihlukových opatření a izolační zeleně	10,45

K.2 Podmínky pro prověření tohoto koridoru: umístování staveb trvalého charakteru do doby realizace VRT je nepřípustné. Další podmínky nejsou stanoveny

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

L.1 Textová část územního plánu Újezdu má 29 číslovaných stran včetně Zadání regulačního plánu. Další listy obsahují titulní stranu, údaje o pořizovateli a projektantovi a obsah.

L.2 Grafickou část územního plánu Újezdu tvoří 4 výkresy:

1	Výkres základního členění území	1:5000
2	Hlavní výkres	1:5000
3	Výkres koncepce technické infrastruktury	1:5000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000