



ÚZEMNÍ PLÁN ÚJEZDU

textová část odůvodnění

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 odůvodnění územního plánu Újezdu

Od.A) Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s Politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	2
Od.A.1) Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s Politikou územního rozvoje ČR	2
Obecně formulované republikové priority pro územní plánování a pro zajištění udržitelného rozvoje území (v PÚR kap. 2.2, odst 14-32) jsou v řešení územního plánu uplatněny a podrobněji popsány v dalších kapitolách.	2
Od.A.2) Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s Územně plánovací dokumentací kraje	3
Od.A.3) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	4
Od.A.4) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	4
Od.A.5) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	5
Od.B) Údaje o splnění zadání a další základní informace o pořízení územního plánu.....	6
Od.B.1) Použité podklady.....	7
Od.B.2) Postup zhotovení územního plánu	7
Od.B.3) Vyhodnocení požadavků vyplývajících ze zadání	8
Od.B.3.1) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů (kap. 3).....	8
Od.B.3.2) Požadavky na rozvoj území obce (kap. 4).....	9
Od.B.3.3) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (kap. 5).....	9
Od.B.3.4) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury (kap. 6)	9
Od.B.3.5) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území (kap. 7)	9
Od.B.3.6) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území	10
Od. B.3.7) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby (kap. 10)	10
Od. B.4) Vyhodnocení souladu s pokyny pro úpravu návrhu ÚP po společném jednání.....	10
Od. B.5) Vyhodnocení souladu s pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu ÚP před vydáním	11
Od.C) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	11
Od.C.1) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	11
Od.C.2) Historický vývoj řešeného území a dynamika rozvoje.....	12
Od.C.3) Bilance návrhového počtu obyvatel a počtu domů.....	12
Od.C.4) Plochy s rozdílným způsobem využití	14
Od.C.5) Doprava	15
Od.C.6) Technická infrastruktura.....	15
Od.C.6.1) Elektrická energie	15
Od.C.6.2) Zásobování plynem.....	15
Od.C.6.3) Zásobování pitnou vodou.....	16
Od.C.6.4) Likvidace odpadních vod.....	17
Od.C.7) Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....	19
Od.C.8) Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů ...	21
Od.D) Zpráva o vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	21
Od.E) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	23
Od.E.1) Zemědělský půdní fond	23
Od.E.2) Pozemky určené k plnění funkce lesa.....	24
Od.F) Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů	24
Od.F.1) Řešení požadavků civilní ochrany	24
Od.F.1.7) Systém varování obyvatelstva.....	25
Od.F.2) Požární bezpečnost.....	25
Od.F.3) Požadavky vyplývající z dalších právních předpisů.....	25

Obsah grafické části odůvodnění: OD-1 KOORDINAČNÍ VÝKRES 1: 5 000, OD-2 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ,

OD-3 –VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU 1: 5 000

Od.A) KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Od.A.1) Vyhodnocení souladu ÚP s Politikou územního rozvoje ČR

Obec Újezd je dle Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, ve znění Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR ČR“), součástí rozvojové osy „OS1 Praha – Beroun – Plzeň“, vymezené pro řešení území správním obvodem města Hořovice, obce s rozšířenou působností, a plochy železniční dopravy – VRT – výhled (koridor vysokorychlostní dopravy): ÚP Újezdu je v souladu s PÚR ČR.

Pro řešení ÚP Újezdu nevyplývají z PÚR ČR žádné zvláštní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32. Tyto obecné republikové priority územního plánování jako zejména:

- zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením
- chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,

jsou v územním plánu respektovány, konstatuje se, že územní plán není zpracován v rozporu s žádným z těchto ustanovení.

Obecně formulované republikové priority pro územní plánování a pro zajištění udržitelného rozvoje území (v PÚR kap. 2.2, odst 14-32) jsou v řešení územního plánu uplatněny a podrobněji popsány v dalších kapitolách.

Územní plán vytváří podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a další rozvoj ploch k zástavbě pro funkci bydlení; vychází z místních podmínek pro zachování hodnot území, tj. urbanistické struktury území a struktury osídlení a taktéž kulturní krajiny jako výrazu historie a tradice území (v souladu s článkem 14).

Dle článku 19 je kladen požadavek na ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace. Toto je územním plánem dle specifických možností daného území naplněno. V upraveném návrhu ÚP Újezdu po společném jednání byla zastavitelné plochy Z7 a Z13 vypuštěny a plochy Z6 a Z11c zmenšeny.

V souladu s článkem 20 byly vyhodnoceny vlivy ÚP Újezdu na životní prostředí (SEA), související zejména s čistotou Stroupínského potoka, který je níže po toku chráněn jako Evropsky významná lokalita. Územní systém ekologické stability byl vymezen v souladu se ZÚR Středočeského kraje a jeho trasování bylo navíc zkoordinováno se ZÚR kraje Plzeňského, neboť řešení ÚSES v těchto dokumentacích na sebe nenavazuje (viz kap Od.A.2).

V souladu s článkem 22 ÚP vytváří podmínky pro rozvoj cykloturistiky.

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj dopravní infrastruktury – v souladu se ZÚR vymezuje územní rezervu pro vysokorychlostní trať v plném rozsahu dle ZÚR, i když je to na úkor rozvoje lokality Bouchalka. Ač ÚP vymezením zastavitelných ploch bydlení umožňuje pokračování procesu suburbanizace, přítomnost železniční zastávky v obci zajišťuje, že tuto výstavbu lze obsloužit kvalitní a environmentálně šetrnou hromadnou dopravou (viz články 24 a 27).

V souladu s články 28 a 30 je ÚP navržen s ohledem na kapacity plánované ČOV Záluží, kam je navrženo svěst odpadní vody z Újezdu.

Od.A.2) Vyhodnocení souladu ÚP s Územně plánovací dokumentací kraje

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR Stč. kraje), byla vydána dne 7. února 2012 podle § 41 stavebního zákona, na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011, a je od 22. února 2012 účinná. Dne 27. července 2015 bylo rozhodnuto Zastupitelstvem Středočeského kraje o vydání 1. aktualizace ZÚR Stč. Kraje. Řešené území není touto aktualizací nikterak dotčeno (aktualizace ZÚR je zde totožná a verzí z r. 2012). Pro území obce Újezd ze ZÚR Stč. kraje vyplývají následující požadavky, jejichž řešení bylo v ÚP zpřesněno (vymezeno):

- **Územní rezerva koridor vysokorychlostní železniční tratě Praha – Plzeň – státní hranice SRN**

Vyhodnocení :

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

Východně od Bouchalky koridor rezervy pro VRT kříží úsek regionálního biokoridoru RK 6003. Tento biokoridor však nenavazuje na žádný prvek ÚSES na území Plzeňského kraje. RK je proto sice v ÚP Újezdu vymezen jako navržený na orné půdě, ale lze důvodně předpokládat, že pokud dojde ke koordinaci návazností ZÚR Středočeského a Plzeňského kraje, tak bude tento RK 6003 spíše vypuštěn a veden o zhruba 500 m západněji (tj. dle ZÚR Plzeňského kraje), kde je koridor funkční (podle ZÚR Plzeňského kraje jde o RK 1172). Křížení těchto dvou nadřazených koridorů je tedy nutno řešit především na úrovni nadřazené dokumentace. Zároveň lze předpokládat, že bude situováno na území sousední obce Kařez.

Stavba vysokorychlostní trati by neměla vést k další fragmentaci krajiny, neboť je trasována v souběhu se stávající železnicí i dálnicí, které krajinu již fragmentují.

- **Koridor železniční tratě č. 170: optimalizace úseku Zdice – Zbiroh, směrové úpravy železniční tratě (VPS: D203)**

Vyhodnocení :

Optimalizace a směrové úpravy železniční trati již byly realizovány a v ÚP jsou zakresleny jako stav – a to včetně provedených protihlukových stěn.

- **Územní systémy ekologické stability**

- regionální biocentrum RC 1943 (Bouchalka)
- regionální biokoridor RK 1172 (Bouchalka – Kařezské rybníky)
- regionální biokoridor RK 1173 (Bouchalka – Štílec)
- regionální biokoridor RK 6003

Vyhodnocení:

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).

ÚP Újezdu tak v maximální míře respektuje obě dokumentace, ačkoli za vhodnější řešení považuje to, které by vycházelo ze ZÚR Plzeňského kraje. Toto řešení totiž umožňuje zrušit RK 6003, který je stejně k založení na orné půdě (na rozdíl od funkčního úseku RK 1172 na území Plzeňského kraje) a navíc by představoval dvojí paralelní křížení regionálního biokoridoru s územní rezervou pro vysokorychlostní trať. Úsek RK 1172 na území Stč. Kraje by pak bylo vhodnější přetrasovat zhruba do vymezeného LBK 7 a LBK 8.

Změnou oproti ÚPO Újezd, který pravděpodobně vycházel ještě z ÚP VÚC Rakovníka, je trasování RK 1173, který byl v ÚPO veden severněji, katastrem Cerhovic, leč v souladu se ZÚR Stč. Kraje je 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 umístěný 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).

Od.A.3) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Řadu dopadů do ÚP Újezdu má nedostatečná koordinace **Zásad územního rozvoje Středočeského a Plzeňského kraje** (zejména trasování ÚSES a trasa koridoru územní rezervy pro vysokorychlostní trať) – viz předchozí kapitola.

Újezd sousedí s následujícími obcemi:

- Cerhovice (na severu)
- Záluží (na severovýchodě)
- Osek (na jihovýchodě)
- Komárov (na jihu)
- Olešná (cípek území na jihozápadě)
- Kařízek (na západě)
- Kařez (na severozápadě)

Významným záměrem, který vyžaduje koordinaci s obcí **Záluží**, je výstavba obecní kanalizace v Újezdu a její napojení na ČOV Záluží. S obcí Záluží je též třeba koordinovat trasování regionálního biokoridoru (RK 1173) a v něm vloženo lokálního biocentra (LBC 3), které byly vymezeny dle ZÚR Stč. Kraje – kde bylo trasování tohoto RK oproti předchozí dokumentaci změněno nová trasa je téměř komplet vymezena k založení a orné půdě.

Koordinaci s obcí **Cerhovice** vyžaduje jak lokální ÚSES (LBC 2), tak následující záměry v oblasti dopravní infrastruktury: jednak pokračování cyklistické a pěší stezky mezi Újezdem, vlakovou zastávkou a Cerhovicemi a dále jde o územní rezervu pro vysokorychlostní železniční trať (ve výhledu)

Koordinaci trasování ÚSES i VRT je třeba též s obcí **Kařez**, nacházející se na území Plzeňského kraje, a trasování ÚSES se dotýká též obce **Kařízek**, nacházející se tamtéž. Určitou koordinaci s Kařízkem vyžadují též trasy turistických a cyklistických tras, které jsou vedeny po lesních cestách.

Návaznosti na další obce lze považovat za stabilizované a bezproblémové.

Od.A.4) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

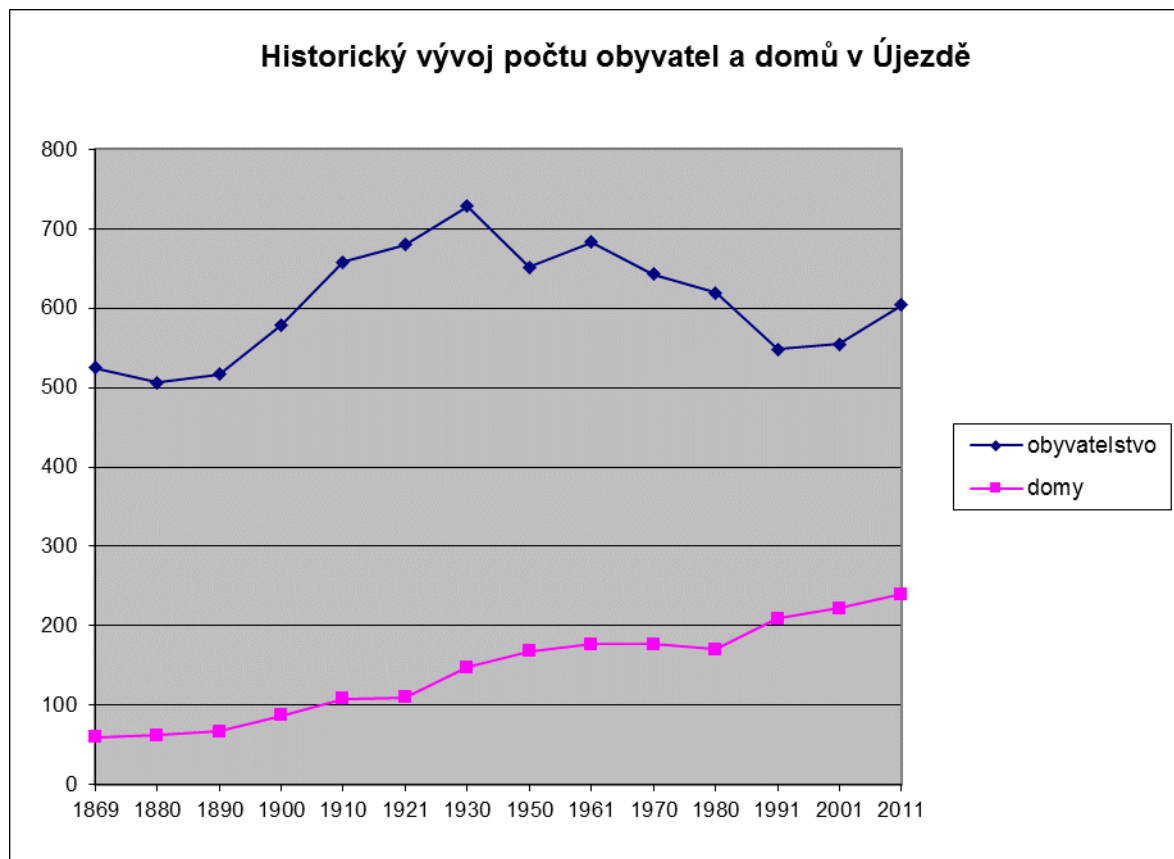
Územní plán Újezdu je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, tak jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

- ÚP vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území
- Při řešení ÚP byly zohledněny veřejné i soukromé zájmy rozvoje území
- Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně místního urbanistického a architektonického dědictví. Tyto hodnoty jsou popsány v kap. B.2 a promítnuty do podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

- V územním plánu je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území
- Byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na zachování a kontinuální rozvíjení charakteru území.

Od.A.5) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Následující graf ukazuje vývoj počtu obyvatel a domů v obci Újezd od roku 1869 do roku 2011, kdy proběhlo poslední sčítání lidí, domů a bytů. Počet obyvatel od roku 1930 do roku 1991 klesl ze 728 na 548, leč od 90. let se tento trend obrátil, takže k 1. 1. 2014 v Újezdu bydlelo 630 obyvatel.



Co se týče počtu domů, zde je trend dlouhodobě rostoucí a relativně nezávislý na počtu obyvatel. Tento trend má přinejmenším tři složky. Za prvé se tu projevuje dlouhodobý civilizační trend, spočívající ve zvyšování prostorového a obytného standardu a tedy i snižování průměrného počtu obyvatel na dům: 8,0 v roce 1869 > 4,9 v roce 1930 > 3,6 v 70. a 80. letech > 3,2 od 90. let. Za druhé i nadále pokračuje proces urbanizace, kdy dochází ke stěhování obyvatel z venkova do měst, přičemž se zvyšuje podíl rekreačně využívaných domů ve venkovských obcích (z celkových 240 domů v roce 2011 jich bylo pouze 190 obydlených, tj. cca 80%). I celkový počet neobydlených domů mírně roste (45 v r. 1991, 47 v r. 2001, 50 v r. 2011 – a z toho 31 z důvodu rekreace). Vývoj počtu rodinných domů ukazuje následující tabulka (data převzata z ÚPO Újezd a poslední údaj ze SLDB 2011):

Rok	r. 1961	r. 1970	r. 1980	r. 1991	r. 2001	r. 2011
Počet RD v obci Újezd	135	152	168	175	176	190

Jestliže rekreační využívání Újezdu je ve statistikách patrné od 70. let 20. století, od 90. let 20. století a zejména v první dekádě století jednadvacátého započal proces suburbanizace. Jeho podstatou ke stěhování obyvatel měst do jejich zázemí, přičemž tito obyvatelé obvykle pokračují

v městském stylu života, neboť zpravidla i nadále pracují a tráví značnou část života ve městě, a na venkově pouze bydlí. Jelikož tento styl života je závislý především na individuální automobilové dopravě, atraktivita obcí pro suburbánní výstavbu se odvíjí od dopravní dostupnosti do urbánních center, která jsou hlavními centry zaměstnanosti, obchodů a služeb. V případě Újezdu lze předpokládat, vzhledem k jeho poloze v sídelním systému, suburbanizaci navázanou jak na republiková centra Prahu a Plzeň, tak na blízká města Beroun, Hořovice a Rokycany.

Počet domů dle Sčítání lidu, domů a bytů 2011 (SLDB 2011):

celkem (souhrn)	Celkem		240
domy celkem podle druhu	celkem		240
	z toho	rodinné domy	238
		bytové domy	-
neobydlené domy s byty - důvod neobydlenosti	celkem		50
	z toho	slouží k rekreaci	31
		přestavba domu	6
		nezpůsobilé k bydlení	1
obydlené domy - druh domu	celkem		190
	z toho	rodinné domy	188
		bytové domy	-
obydlené domy - období výstavby nebo rekonstrukce	celkem		190
	z toho	1919 a dříve	24
		1920 - 1970	62
		1971-1980	29
		1981-1990	33
		1991-2000	10
		2001 - 2011	30

ÚPO Újezd z roku 2005 počítal 575 tehdejšími obyvateli a uvažoval výstavbu 95 nových rodinných domů, která měla zvýšit počet obyvatel o 285 na 860. **Za 9 let se počet obyvatel zvýšil o 55 a na tehdy vymezených rozvojových plochách přibýlo 17 rodinných domů.**

ÚP Újezdu umožňuje výstavbu 73 nových rodinných domů v rozvojových plochách a k tomu bylo v zastavěném území napočítáno 20 proluk, které jsou též součástí bilance. Lze tedy říci, že dílčí rozšíření rozvojových ploch odpovídá plochám, které byly od schválení ÚPO zastavěny. Vzhledem k tomu, že rozvoj obce je limitován schválenou kapacitou plánované ČOV Záluží, regulace maximálního počtu rodinných domů v rozvojových ploch v kap. C.2.2 směřuje k mírně extenzivnějšímu rozvoji, než s jakým počítal ÚPO z roku 2005. A to je zcela v souladu s výše zmiňovanými dlouhodobými civilizačními trendy.

Od.B) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ A DALŠÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Újezd rozhodlo podle § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), usnesením č. 3/2013/II/1 ze dne 12. června 2013 o pořízení územního plánu Újezdu (ÚP), který nahradí stávající Územní plán obce Újezd (ÚPO).

Od.B.1) Použité podklady

Územní plán (ÚP) Újezdu vychází ze:

- Zadání územního plánu Újezdu, schváleného dne 22.9.2014 usnesením č. 5/2014 (zadání zpracovali výkonní pořizovatelé společnosti PRISVICH, s.r.o.)
- Újezd – doplňující průzkumy a rozbor (P+R) (Foglar Architects, 04/2014)
- Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České Republiky PÚR, schválené 15.4.2015

územně plánovací dokumentace:

- Územní plán obce (ÚPO) Újezd, schválený dne 3.7.2006
- Aktualizace zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR), vydané dne 27.7.2015

a územně plánovacích podkladů:

- Aktualizace Územně analytických podkladů (ÚAP) správního obvodu ORP Hořovice z roku 2014
- Údajů katastru nemovitostí (KN) ke dni 1.10.2014

Vyhodnocení požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje je zhodnoceno v kap. A.

Od.B.2) Postup zhotovení územního plánu

Územní plán byl vytvořen následujícím postupem:

- nejprve bylo třeba vymezit hranice sídla (tj. zastavěných a zastavitelných ploch) a hranice jednotlivých funkčních ploch, tj. „obkreslit“ platný ÚPO Újezd nad aktuální katastrální mapou, porovnat to s doplňujícími průzkumy a rozbor (zejména s výkresem využití území dle KN) a vyřešit místa, kde byly tyto tři mapy v nesouladu
- takto vzniklý výkres funkčních ploch byl následně převeden do standardu, který vyžaduje platná legislativa (zejm. vyhláška 501/2006 Sb) a metodika MINIS – Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS verze 2.2 z dubna 2010), v návaznosti na vymezení zastavěného území byly rozlišeny plochy stabilizované od ploch změn a platné regulativy využití funkčních ploch byly přepsány do formátu, který vyžaduje platná legislativa;
- takto vzniklá pracovní verze výkresu základního členění území a hlavního výkresu byla spolu s textem využití ploch s rozdílným způsobem využití zkonzultována a projednána se zástupci obce a s pořizovatelem a byly do nich zapracovány připomínky
- současně docházelo, na základě konzultací na ORP Hořovice a telefonických konzultací příslušných pracovníků krajských úřadů Středočeského a Plzeňského kraje k upřesňování trasování ÚSES, který byl v ZÚR Stč. Kraje trasován odlišně od starší dokumentace (VÚC, ÚPO) a navíc bylo zjištěno, že regionální ÚSES v jednotlivých krajských dokumentacích na sebe nenavazují
- vznikající dokumentace byla dále předběžně konzultována se zpracovatelem posouzení SEA , přičemž bylo zjištěno, že rozvoj obce je limitován kapacitou plánované společné ČOV Újezdu a Záluží, takže byly na obci Záluží získány další podklady k této stavbě a bilancovány kapacity výstavby v jednotlivých obcích, což bylo do ÚP Újezd zapracováno tak, že na základě kapacity plánované ČOV (na kterou je již vydáno stavební rozhodnutí) byl stanoven maximální počet obyvatel, jejichž splaškové vody mohou být odváděny na tuto ČOV, což bylo převedeno na maximální počet nových rodinných domů, který lze v Újezdu povolit. Od této hodnoty byla odečtena uvažovaná výstavba v prolukách a následně byly redukovány počty domů v jednotlivých rozvojových plochách tak, aby v této bilanci kapacita ČOV nebyla překročena. Uvažovaný počet obyvatel Újezdu, napojený na tuto společnou ČOV (tj. bez lokality Bouchalka) by neměl překročit 900 obyvatel.
- Tyto záležitosti (ÚSES, ČOV), spolu s požadavky zadání a zjištěními v doplňujících průzkumech a rozbořech se promítly do formulace koncepce rozvoje území obce a byly promítnuty do pracovního návrhu územního plánu, tj. do textové části ÚP a do veškeré požadované výkresové dokumentace. V územním plánu byly dále konkretizovány obecné

platné zákony, nařízení a vyhlášky, stejně jako požadavky nadřazené územně-plánovací dokumentace (politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje kraje) v řešeném území.

- Celá dokumentace byla doplněna o toto Odůvodnění, znovu zaslána k připomínkování pořizovateli, zpracovateli posouzení SEA a obci, zapracovány další připomínky a poté bylo zahájeno její projednávání podle stavebního zákona.

Od.B.3) Vyhodnocení požadavků vyplývajících ze zadání

Níže jsou zhodnoceny požadavky Zadání (uspořádáno podle kapitol Zadání; požadavky kap. 2 jsou zhodnoceny výše, v kap. Od.A). Opakující se požadavky jsou vyhodnoceny pouze v místě svého prvního výskytu. Požadavky opakující standardní náležitosti územního plánu komentovány nejsou, stejně jako požadavky příliš obecné, kde nelze identifikovat, čeho se týkají, ale ani požadavky, které byly bez dalšího zapracovány.

Od.B.3.1) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů (kap. 3)

- *Celoplošná regulace urychlují odtok vody z krajiny* → je zřejmé, že rozsáhlé meliorace ve východní části území odtok vody urychlují. Zpracovateli však není znám žádný konkrétní plán, který by se tímto problémem v řešeném území zabýval, a proto ani nemohla být zapracována opatření, která by odtok vody z krajiny zpomalila. Regulativy využití zemědělských ploch však realizaci takových opatření umožňují (F.8.1.2g)
- *Protipovodňová ochrana a regulace toků v rozporu s potřebou zadržení vody v krajině* → tento problém se netýká ani tak územního plánu jako spíše správců toků, ÚP v plochách vodních a vodohospodářských břehové porosty a doprovodnou zeleň umožňuje (F.7.1.2b)
- *Hlučnost dopravy železniční i silniční* → v rámci optimalizace železniční trati byly vybudovány protihlukové stěny, které obytné území nyní před hlukem chrání. Jelikož však negativně působí na krajinný ráz (nevhodné měřítko, vizuální bariéra a zároveň výrazný cizorodý prvek v území), ÚP dále navrhuje vysadit podél nich stromovou a keřovou zeleň, která negativní efekt dlouhé bílé stěny omezí.
- *Území obce je zranitelná oblast* → ošetřeno v části E.6.3
- *Přerušení migračních cest rozšiřováním a srůstáním zastavitelných území, stavbou plotů a bariérami dopravní infrastruktury* → Rozvojové plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území a ke srůstání s jiným obcemi nedochází. Jediná navržená rozvojová plocha na hranici řešeného území je v lokalitě Bouchalka, ale tam je migrace zajištěna vymezenými biokoridory, přičemž mnohem výraznější bariérou, nežli zástavba, je stávající dopravní infrastruktura (silnice, železnice). Oplocení v plochách přírodních a ÚSES není povoleno. Vymezený migrační koridor umožňuje jakýmkoli živočichům průchod lesem západně od Újezdu
- *Rozšiřování zastavitelných ploch, přestože nejsou vyčerpány ty stávající* → viz Od.A.5
- *Likvidace zeleně uvnitř sídel ve prospěch nové zástavby* → sídelní zeleň na soukromých pozemcích (zahrady) je zcela v kompetenci vlastníků těchto pozemků, ÚP však pro její zachování stanovuje koeficient zeleně. Zeleň na veřejných prostranstvích je v kompetenci obce a k jejímu neznatelnému úbytku o 0,07 ha dojde v rámci plochy přestavby P1. ÚPO sice vymezoval samostatné plochy veřejné zeleně a plochy zahrad a sadů, leč podle současných metodických doporučení a pokynů pořizovatele byly tyto plochy, pokud se nacházely v zastavěném území, začleněny buď do ploch veřejných prostranství (PV) anebo ploch smíšených obytných (SV), neboť šlo o plochy příliš malé, roztráštěné a mnohdy, v případě veřejné zeleně, bez jasného vymezení v KN. Problematika zeleně v plochách SV (zahrad) je ošetřena stanovením koeficientu zeleně. Problematiku zeleně v rámci veřejných prostranství (stromy, aleje, trávníky apod.) řeší přímo a mnohem účinněji zastupitelé obce neboť jde o obecní pozemky.
- *Pro nákladní dopravu technicky nevyhovující komunikace* → týká se správy komunikací, nikoli ÚP
- *Zajistit pro novou bytovou výstavbu potřebnou občanskou vybavenost* → základní občanská vybavenost, která se v Újezdu nachází odpovídá této velikostní kategorii obce, kterou zůstane i po využití veškerých rozvojových ploch

Od.B.3.2) Požadavky na rozvoj území obce (kap. 4)

- *Rozvoj obce na nevyužitých zastavitelných plochách z ÚPO a na plochách vymezených v příloze č.2 zadání* → stávající rozvojové plochy zachovány, navrhované vymezeny dle přílohy a v případě nejasností vymezeny na základě konzultací s pořizovatelem a obcí. Plocha západně od plochy Z3 byla v zadání, vymezena chybně, neb se nachází více na sever – a byla vymezena jako plocha Z4. Rozsah plochy Z6 byl mírně zmenšen kvůli stávajícímu vedení VTL plynovodu, který prochází jejím okrajem. Plocha v lokalitě Bouchalka pro změnu na smíšené obytné území se z velké části nachází v ploše regionálního biocentra, a byla tedy zásadně zmenšena tak, aby do něj nezasahovala. Toto bylo částečně kompenzováno zvětšením ploch Z12 a Z13, a to tak, aby lokalita Bouchalka získala čitelnou urbanistickou kompozici (Od.C.4).
- *Vypuštění ploch BV7 a TI1 dle ÚPO* → zpracováno
- *Navrhnout regulaci již zastavěných pozemků a uvnitř zastavěného území vyšší hustota zástavby než u území zastavitelných* → regulace využití zastavěných pozemků je stanovena v kap. F. Vyšší hustota zástavby v zastavěném území je zajištěna tím, že v zastavitelných plochách je omezen maximální počet rodinných domů v každé jednotlivé rozvojové ploše a že tedy tyto plochy není možné využít maximálně (tj. rozdělit je nejmenší povolené pozemky) – viz C.2.2 a Od.C.2
- *Vymezení ploch pro odstavení vozidel mimo uliční profil* → samostatné parkovací plochy vymezeny nebyly, protože to vzhledem k velikosti obce a charakteru zástavby není účelné (malá obec, zástavba rodinnými domy); viz. též D.2.1.2.4 a F.1.1.5i

Od.B.3.3) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (kap. 5)

- *Zastavitelné plochy v ochranné pásce dráhy* → viz F.1.1.3g
- *Zkvalitnění rekreačního využití krajiny atd.* → stávající možnosti rekreačního využití krajiny (zejména pěší a cyklo turistika) jsou vzhledem k atraktivitě území dostačující, ÚP pouze konstatuje některá doporučení, které jsou určena spíše správcům infrastruktury (lepší značení cyklotras). Zlepšit rekreační využití krajiny by měl i chodník od železniční zastávky do Újezdu (D.2.5.2)
- *Umožnit využití obnovitelných zdrojů energie, které nenarušují krajinný ráz, nezabírají zemědělskou půdu pro nezemědělské využití a nenarušují vodní režim krajiny* → takovými zdroji jsou patrně pouze solární panely na střeších rodinných domů a dalších staveb, což však není záležitostí územního plánu. ÚP však využití tohoto zdroje energie nebrání.
- *navrhnout opatření pro zvýšení ekologické stability krajiny* → ÚP vymezuje prvky ÚSES (celkem 12,0 ha)

Od.B.3.4) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury (kap. 6)

- *prověření dostatečnosti vodních zdrojů a kapacity ČOV vzhledem k postupnému odkanalizování celého území obce* → údaje o kapacitě vodních zdrojů byly převzaty z ÚPO, odkud byl převzat i návrh na jímání vody ze Stroupínského potoka, který by měl kompenzovat případný nedostatek pitné vody, stejně jako intenzifikace úpravní vody a výstavby dalšího vodojemu – D.3.3.1. Problematika kapacity ČOV již byla zmiňována (Od.B.2) a je řešena v kap. D.3.3.2. Koncepce odkanalizování počítá se společnou ČOV pro Újezd a Záluží v sousední obci Záluží dle projektové dokumentace a platného stavebního povolení na ČOV, což ovlivnilo i kapacity rozvojových ploch (viz kap. Od.C.3) a stanovení maximálního počtu RD v každé rozvojové ploše (C.2.2, F.1.1.5b)
- *územně rozsáhlejší lokality, ve kterých je předpoklad vzniku nových veřejných prostranství, řešit regulačním plánem* → takto je řešena nejrozsáhlejší rozvojová lokalita Z1a (kap. J.1)

Od.B.3.5) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území (kap. 7)

- *respektovat rozsah vymezených prvků ÚSES a zajistit jejich ochranu* → jelikož v nadřazené ÚPD (ZÚR Stč. Kraje) je regionální ÚSES procházející územím obce řešen odlišně nežli v ÚPO, regionální prvky byly vymezeny na základě ZÚR, lokální prvky převzaty (v ÚPO řešeny dle generelu místního ÚSES). Podrobněji viz kap. E.3, Od.A.3 a Od.B.2

- *doporučeno zachování plochy zeleně mezi železnicí a plochou BV4 (východní část Újezdu za železnicí) → jde o plochu v zastavěném území, která byla vymezena jako smíšená obytná (SV) a část je ve vlastnictví SŽDC a část ve vlastnictví soukromém (dle KN ovocný sad). Vzhledem k tomu, že podél železnice byly vybudovány protihlukové stěny, je izolační funkce této zeleně sporná. Možnosti využití předmětných pozemků v rámci podmínek využití plochy SV závisí zejména na splnění limitů hluku pro zvolené využití, neboť se nacházejí v ochranném pásmu dráhy – a projektant shledal, že jakýkoli z těchto způsobů využití je zde vhodný a že je tedy neodůvodněné striktně požadovat, aby zahrada zůstala zahradou.*
- *Ovlivnění biotopu střeve potoční ve Stroupínském potoce → řeší samostatná dokumentace SEA*

Od.B.3.6) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

- *Koridor rezervy pro VRT respektovat v plném rozsahu → Vzhledem ke stávající i navržené zástavbě lokality Bouchalka, a trasování silnice II/605 byl tento koridor, oproti ZÚR Stč. kraje, mírně zúžen. Což je ostatně v souladu s tím, že na navazujícím území Plzeňského kraje je tento koridor vymezen výrazně užší než na území kraje Středočeského. Vzhledem k parametrům vysokorychlostních tratí lze počítat s rovnými úseky a zatáčkami o velkých poloměrech, takže mírné plynulé zúžení se projektantovi jeví jako zcela odůvodněné. A to zvláště v případě velice vzdáleného horizontu možné realizace této trati.*

Od. B.3.7) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby (kap. 10)

- *U plochy bydlení mezi plochou TI1 a BV4 (v ÚP plocha Z7) ponechat dostatečně široký pás zeleně podél vodoteče → mezi plochou Z7 a vodotečí je ponechám 6 m široký pruh zeleně*

Zpracování variantních řešení nebylo v Zadání požadováno.

Splnění požadavků na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území:

součástí Návrhu ÚP je Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (včetně SEA).

Od. B.4) Vyhodnocení souladu s pokyny pro úpravu návrhu ÚP po společném jednání- V závorce je vždy uvedeno číslo pokynu pořizovatele, kterého se daný odstavec týká.

- Z návrhu byly vypuštěny plochy Z7, Z13a a Z13b, a plochy Z6 a Z11c byly zmenšeny na velikost dle platného ÚPO. V souladu s tím byla upravena tabulka v kap. C.2.2 a všechny příslušné tabulky v odůvodnění – kap. Od.C.3, Od.C.6 a Od.E.1. UpRavena byla též kap. C.1.2 (pokyny 3, 4, 5, 8).
- Do kap. F.1.1.3 odst. G) byla doplněna plocha Z3 (pokyn 1)
- V kap. D.3.3.1 byla opravena zastaralá informace o způsobu zásobování obce pitnou vodou (pokyn 2)
- Koridor územní rezervy pro VRT Praha – Plzeň – státní hranice SRN byl zakreslen v plném rozsahu dle ZÚR Stč. Kraje, tj. není zúžen, tak jak bylo v původní verzi dokumentace. Zmínky o tomto zúžení v kap. D.2.3.3, Od.A.2 a Od.C.5 byly vypuštěny (pokyn 7).
- V kap. F.1.1.3, odst. h) byla vypuštěna zmínka o ploše Z13b a místo toho byl celý tento odstavec nahrazen požadavkem na báňský posudek v případě výstavby v ploše Z12 z důvodu jejího situování na poddolovaném území (pokyn 9)
- Do kap. J.1 bylo doplněno, že u RP1 se jedná o regulační plán na žádost (pokyn 12)
- Návrh ÚP byl uveden do souladu a aktualizací PÚR ČR, schválené 15. 4. 2015 a 1. aktualizací ZÚR Stč. Kraje, vydané dne 27. 7. 2015 – viz. kap. Od.A.1, Od.A.2 a Od.B.2 (pokyny 10, 11)
- Kap. Od.D, v níž je zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení SEA, byla rozšířena a aktualizována v souladu se zpracováním výše uvedených pokynů. ÚP plně respektuje výsledky tohoto hodnocení (pokyn 6)
- Další body, týkající se technického zpracování dokumentace byly zpracovány (pokyny 13, 14, 15, 17).
- Návrh po SJ byl zpracován nad aktuální katastrální mapou ke dni 1.11.2015 (pokyn 16).

- Kapitola F byla upravena: byl vypuštěn bod F.12, plochy a koridory ÚSES jsou hlavním využitím u ploch NP a přípustným u ploch NL, W a NS.
- Zadání regulačního plánu bylo přesunuto z kapitoly M) do kapitoly J)

Od. B.5) Vyhodnocení souladu s pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu ÚP před vydáním

VP*1)-v souladu s pokyny byl doplněn odstavec D.3.3.2.2 subkapitoly D.3.3 Vodní hospodářství o podmínku, že „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.“

VP*2)- odstavce B 2.3.1 až B.2.3.3 byly upraveny a doplněny dle požadavků orgánu státní památkové péče MěÚ Hořovice takto:

památková ochrana U zemljanky —partyzánský kryt (ÚSKP 42221-/2-2972), nacházející se v lese směrem na Kařízek byla zrušena ke dni 4.6.2009, bylo vypuštěno z B.2.3.1,

byla doplněna tabulka území s archeol.nálezem do B.2.3.2,

označení „architektonicky a historicky hodnotné místo bylo doplněno pro kapli Nejsvětějšího Srdce Páně z r. 1899 a její okolí (B.2.3.3),

byl doplněn odstavec B.2.3.5 se seznamem válečných hrobů evidovaných na základě zákona č.122/2004 Sb. o válečných hrobech a pietních místech

VP*3)-byly upraveny názvy výkresů č.3 a č.4

Od.C) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Od.C.1) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Územní plán Újezdu v sobě integruje jak požadavky zadání, které byly v případě potřeby vyjasněny v jednáních s pořizovatelem a starostkou obce, tak analýzu řešeného území a dynamicky jeho vývoje zpracovatelem (P+R, Od.A.5, Od.C.2, Od.C.3), tak kritické zhodnocení platných dokumentů (ÚPO Újezd, KN, ÚAP, ZÚR, PÚR) a známých záměrů obce i jejích obyvatel. V přiměřené míře (viz Od.A.3) byla zhodnocena a brána v potaz i územně plánovací dokumentace sousedního kraje a sousedních obcí.

Naprostou většinu území Újezdu lze považovat za dlouhodobě stabilizovanou. Rozsah lesních ploch, tvořících 62% území (645,6 ha), je stabilizován v KN a ÚP do těchto ploch zasahuje jediné vymezením ÚSES, což má vliv pouze na management dílčích ploch, tj. na charakter lesa. Rozsah vodních ploch a trasy vodních toků se nemění. Celkový plošný rozsah zastavěného území je 54,1 ha, z čehož 47,4 ha tvoří souvisle zastavěné území Újezdu a 4,3 ha lokalita Bouchalka, což je dohromady 95,6% zastavěného území. Rozsah dopravní infrastruktury v řešeném území je též stabilizovaný. Nedávno proběhla optimalizace trasování železničního koridoru a další zásah se dopravní sítí se předpokládá pouze ve vzdáleném výhledu (pokud vůbec), neb jediná uvažovaná dopravní stavba, dotýkající se v severního cípu území a lokality Bouchalka, je vysokorychlostní trať (VRT), vymezená v ZÚR jako koridor územní rezervy.

Navržené **změny využití území se tak týkají pouze volné krajiny**, tj. orné půdy a trvalých travních porostů, jejíž rozsah zmenšují jak vymezené rozvojové plochy (16,7 ha), tak plochy změn v krajině (12 ha).

Územní plán vymezuje rozšíření Újezdu o 13,9 ha a Bouchalky o 2,5 ha rozvojových ploch. V naprosté většině (91%) jde o plochy smíšené obytné – o kobercovou zástavbu rodinnými domy. Takovýto rozsah zástavby, ve všech případech navazující na zastavěné území a existující infrastrukturu je zcela odůvodnitelný polohou obce v rozvojové ose OS1 (velice dobrou dopravní dostupností) a dynamikou rozvoje v posledních dekádách (viz. Od.A.5): obytný standard (a tedy i rozsah zastavěných ploch) se zvyšuje, stejně jako rozsah nejrůznější infrastruktury (dopravní, technické, občanské); rozmístění obyvatel a aktivit v území se mění v závislosti na atraktivitě a dopravní dostupnosti urbánních center (procesy urbanizace: stěhování do měst a suburbanizace:

stěhování do dopravně dostupného zázemí měst); globalizovaná produkce a opuštění politiky potravinové soběstačnosti v rámci ČR snižuje relativní hodnotu orné půdy vůči jiným způsobům využití.

V důsledku pokročilé industrializace a urbanizace se však zvyšuje význam tzv. externalit či rizik takového rozvoje, což vede ke zvyšujícímu se významu opatření, která nejrůznější rizika snižují. Mezi taková opatření patří v řešeném území územní systém ekologické stability (jehož trasování je zodpovědné za oněch 12 ha změn v krajině), stejně jako ochrana konkrétních přírodních prvků (Stroupínský potok, kde čistota vod, respektive náklady na čištění splašků omezují kapacity zástavby), ale také vybudování protihlukových stěn podél železnice (kde nezamýšleným důsledkem je jejich negativní vliv na krajinný ráz – který je však možné do určité míry kompenzovat – viz změny v krajině K5 a K6: výsadba stromů a keřů podél těchto stěn).

V následujících kapitolách je nejprve stručně popsán historický vývoj území, poté je bilancován počet obyvatel a obytných domů, což tvoří i základ pro technické a kapacitní řešení veškeré infrastruktury, kde jsou v následujících kapitolách doplněny údaje, úvahy a souvislosti, které do výrokové části územního plánu nepatří.

Od.C.2) Historický vývoj řešeného území a dynamika rozvoje

Újezd vznikl na mírném východním svahu Kařízské hory (567 m n.m.) pod vrchem V Hrobištích (512 m n.m.), na kterém byla v roce 1837 postavena hájovna a objeveny základy tvrze „Doubravice“ ze 14. století. Samotná obec se rozkládá ve výšce 395-465 m n.m.

Obec, která se původně jmenovala „Újezd čtyř konšelů“ a později „Dlouhý újezd“, byla založena v mírné úžlabině – prameništi Újezského potoka jako zemědělská ves s rozsáhlou obdélnou návší, obestavěnou hospodářskými usedlostmi, která byla později částečně zastavěna špalíčkem menších domkářských objektů. Náves tvoří východo-západní osu sídla a na jejím východním konci se nachází rybníček. První písemná zmínka o sídle je sice z roku 1399, ale ves je patrně starší. Ves značně zpustla po třicetileté válce, kdy byla vypálena. V mapě stabilního katastru z roku 1839 je na východním okraji sídla vidět obdélný velkostatek, tvořící jeho hmotovou dominantu, který byl nedávno přestavěn na bydlení.

Z původního založení se Újezd rozvíjel nejprve podél cest na Cerhovice a na Komárov (tj. na sever a na jih), později přibyla řada domů pod železniční tratí, fotbalové hřiště a celá západní část obce, stoupající výše po svahu, rozšiřující se nejprve do malé návsi a výše pak do dvou paralelních ulic rodinných domů (patrně na ortofotomapě z r. 1952). Ke konci 20. století přibýly další ulice, paprskovitě se po vrstevnicích rozbíhající z původního centra Újezdu, a postupně tak obalující historické jádro obce, tvořené zemědělskými usedlostmi a menšími domy bezzemků. Rozvoj obce podél hlavních komunikací tak postupně doplňuje prstenec kobercové zástavby izolovaných rodinných domů s různě velkými zahradami.

Územní plán obce Újezd z roku 2006 navrhnul další rozšiřování obytného území severním i jižním směrem (současné, dosud pouze částečně využitě rozvojové plochy Z1, Z8 a Z9), a vhodně tak navázal na strukturu sídla, ale vymezil i méně vhodně umístěné rozvojové plochy v severní (Z10, Z11) i jižní (Z3, Z5, Z6) části sídla.

V Zadání ÚP sice došlo k částečné redukci plochy Z10, leč dílčím způsobem byla rozšířena nejen plocha Z1, ale i plochy Z6 a Z11 a navíc přibýly plochy Z4 a Z7, dále rozšiřující obytné území u železniční trati (určitou podporu tohoto rozvoje lze spatřovat ve vybudování protihlukových stěn v rámci optimalizace trati).

I lokalita **Bouchalka** má dlouhou historii, již r. 1230 zde byla připomínána ves Doubravice, která však později zpustla. Občerstvení a nocleh na cestě Praha-Plzeň se zde nabízí patrně již od roku 1786. Význam místa však po zprovoznění dálnice D5 klesl. V současnosti je zde hotel, rybníček, několik obytných stavení, sportovišť a rekreačních chat. Územní plán určuje další urbanizaci lokality – a již v ÚPO vymezenou lokalitu Z12a tak rozšiřuje i o plochu Z12b a plochy Z13, čímž by Bouchalka měla získala charakter malého sídla s čitelnou urbanistickou kompozicí.

Od.C.3) Bilance návrhového počtu obyvatel a počtu domů

Základní údaj o stavu území je použit údaj o počtu obyvatel dle ČSÚ, tj. 630 obyvatel k 1.1.2014.

Bilance rozvojových ploch:

Zastavitelné plochy

Označení plochy	Navržené využití	Výměra [ha]	Počet nových RD	Počet nových obyvatel	Způsob výpočtu	
Z1a	SV	3,83	25	75	stanoveno	Újezd
Z1b	SV	0,27	1	3	pozemky	
Z2	VD	0,99				
Z3	SV	0,23	1	3	pozemky	
Z4	SV	0,52	5	15	pozemky	
Z5	SV	0,50	4	12	pozemky	
Z6	SV	0,55	4	12	stanoveno	
Z7	vypuštěno					
Z8a	SV	2,26	14	42	stanoveno	
Z8b	SV	0,28	1	3	stanoveno	
Z9a	SV	0,69	5	14	plocha	
Z10a	TI	0,20				
Z10b	TI	0,03				
Z10c	SV	0,64	2	6	pozemky	
Z11a	SV	0,34	2	6	pozemky	
Z11b	SV	0,28	2	6	pozemky	
Z11c	SV	0,24	2	6	pozemky	
Z12a	SV	0,35	2	6	plocha	Bouchalka
Z12b	SV	0,49	3	9	plocha	
Z13a	vypuštěno					
Z13b						
Celkem		12,99	73	218		

Celková bilance potenciálně možné výstavby

Zastavitelné plochy	SV	12,99	73	218	viz výše	
Zástavba proluk – Újezd	SV		20	60	pozemky	
Celkem		12,99	93	278		

Počty rodinných domů v zastavitelných plochách byly určeny ve dvou krocích. Prvním krokem byl odhad počtu domů v jednotlivých plochách buď na základě podělení zastavitelné plochy průměrnou plochou na jeden dům (pro plochy SV byla použita hodnota 1000 m² na 1 RD – tj. včetně příslušného podílu veřejných prostranství apod.) nebo podle počtu již naparcelovaných pozemků (takto vyšel nárůst o 129 RD).

Ve druhém kroku došlo k redukci povoleného počtu RD tak, aby nedošlo k překročení kapacity plánované ČOV v Záluží (viz též kap. Od.C.6.4 a Od.B.2), a to tak, že byla jednak zvýšena výpočtová hodnota průměrné plochy na jeden RD na 1500 m², a dále tak, že každá plocha byla individuálně urbanisticky posouzena, na základě čehož byl stanoven maximální počet RD v dané ploše (viz kap. C.2.2). To se odrazilo především ve snížení kapacit největších a dosud nerozparcelovaných ploch (Z1a, Z8a). Plochy Z6 a Z7 jsou sice poměrně velké, ale malý počet RD je zde povolen z důvodu omezení využití pozemků pro výstavbu v důsledku vedení stávající a navrhované technické infrastruktury těmito plochami a existencí ochranných pásem (VTL plynovod, kanalizační sběrač, ochranné pásmo drah).

Velikost stavebních parcel v rozvojových plochách tak ovlivňují 2 závazně stanovené parametry (viz. F.1.1.5): za prvé **minimální velikost pozemku** a za druhé **počet povolených rodinných domů v příslušné rozvojové ploše**. Toto řešení bylo zvoleno proto, že vhodně kombinuje limit vyplývající z kapacity ČOV, minimální prostorový standard, a zároveň respektuje jak rozsah vymezených i zadáním požadovaných rozvojových ploch, stejně jako dlouhodobý trend spočívající ve zvyšování prostorového standardu bydlení a rozvolňování zástavby směrem k okraji obce (což též respektuje požadavky na zachování krajinného rázu území).

Počet domů v prolukách vznikl sečtením existujících rozparcelovaných pozemků v zastavěném území, na nichž se domy v současné době nenachází, což bylo doplněno odhadem, na kolik stavebních parcel je vhodné rozdělit pozemky velké (např. na pozemku 537/15, který byl do zastavěného území zařazen z důvodu jeho přítomnosti v intravilánu, se uvažuje cca 5 RD).

Bilance maximálního možného počtu obyvatel Újezdu:

Bilance v návrhovém období (po zastavění rozvojových ploch a proluk)

	Újezd-stav	Újezd-návrh	Bouchalka-stav	Bouchalka-návrh	stav	návrh
počet obyvatel:	620	883	10	25	630	908
počet bytů	208	296	3	8	211	304

V této bilanci se uvažuje, že stávajících obyvatel Bouchalky je cca 10 a že počet jejích obyvatel se, po využití rozvojové plochy Z12 může zvýšit až na 25. Počet obyvatel Újezdu by, s ohledem na omezení dané kapacitou plánované společné ČOV Záluží neměl překročit 900.

Od.C.4) Plochy s rozdílným způsobem využití

Územní plán Újezdu je členěn podle platné legislativy. Specifikace přípustných jevů tak probíhá v těchto koncepčních úrovních :

- úroveň rozdělení území do ploch s rozdílným způsobem využití, které vyjmenovává vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (tj. ploch smíšených obytných, občanského vybavení, výroby a skladování, veřejných prostranství, ploch dopravní infrastruktury, lesních, zemědělských atd.),
- úroveň podrobnějšího členění některých ploch (zejména občanského vybavení a ploch dopravní infrastruktury), základem tohoto členění je metodika MINIS v2.2,
- nižší úroveň, rozlišující regulaci jednotlivých konkrétních ploch (viz. kap. C.2) či pozemků (upřesněno v regulativech vymezením ploch či pozemků, tj. v kap. F)

Důvodem takto rozdílné podrobnosti regulace jsou rozdílné podmínky v území. Obecně je preferována, zvláště z důvodu přehlednosti a srozumitelnosti, pouze jediná úroveň regulace (vyšší) – i proto jsou všechny obytné plochy zařazeny do jednoho typu plochy (plochy smíšené obytné - SV). Přidání střední úrovně však umožňuje rozlišit obdobná území s odlišným charakterem: rozlišovat v plochách občanského vybavení veřejnou infrastrukturu (tj. veřejné budovy), od sportovišť či v rámci ploch dopravních rozlišit dopravu silniční a drážní, které mají značně odlišné požadavky.

Ačkoli silnice jsou zpravidla součástí veřejných prostranství, jako samostatná plocha jsou vymezeny pouze tam, kde se nepředpokládá významný pohyb chodců (tj. ve volné krajině – mimo zastavěné území). Zařazení většiny ulic v obci mezi veřejná prostranství tak značí, že pohyb automobilů je zde pouze jedním z několika dopravních módů, které musí v daném prostoru koexistovat a vzájemně se respektovat. Další rozlišení silniční infrastruktury na místní komunikace a veřejně přístupné účelové komunikace je provedeno v koordinačním výkresu.

Znění regulativů vychází z výše uvedené územní koncepce, z urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny, formulované v ÚP, a z regulativů využití území v dosud platném ÚPO Újezd. Tyto regulativy byly formulovány tak, aby respektovaly formální strukturu, požadovanou stavebním zákonem a navazujícími vyhláškami a pokud možno i doporučení metodiky MINIS v2.2. Po této transformaci byly regulativy upraveny na základě požadavků Zadání a na základě požadavků, které vyplynuly v průběhu konzultací během přípravy ÚP ke společnému jednání.

Co se týče **urbanistické kompozice lokality Bouchalka**, je doporučeno vytvořit souvislou uliční linii podél silnice II/605 a na ní kolmou ulici, napojující plochu Z13b. Tuto ulici je vhodné trasovat podél stávajícího okraje zastavěného území Bouchalky, čímž bude moci vzniknout jasně vymezený centrální prostor s rybníčkem, vybaveností a parkovištěm. Plochu Z13a je doporučeno zastavovat postupně od západu.

Od.C.5) Doprava

Rozsah dopravní infrastruktury v řešeném území je stabilizovaný. Nedávno proběhla optimalizace trasování železničního koridoru a další zásah se dopravní sítí se předpokládá pouze ve vzdáleném výhledu (pokud vůbec), neb jediná uvažovaná dopravní stavba, dotýkající se v severního cípu území a lokality Bouchalka, je vysokorychlostní trať (VRT), vymezená v ZÚR jako koridor územní rezervy. Územní souvislosti této stavby bude třeba řešit a připomínkovat jakmile bude v ZÚR uvažováno o přeřazení této stavby z kategorie výhled do návrh.

Dopravní infrastruktura je adekvátně popsána v textu v kap. D.2, níže jsou tedy uvedeny pouze limity, které s dopravní infrastrukturou v řešeném území souvisí.

Ochranné pásmo silnic mimo zastavěné území obce (dle zákona č. 13/97 Sb. – o pozemních komunikacích) je prostor ohraničený svislými plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti:

- Silnice II. a III. třídy: 15 m od osy vozovky

Ochranné pásmo drah (dle zákona č. 266/94 Sb. – o drahách) je prostor, jehož hranice jsou vymezeny svislou plochou:

- železniční dráhy celostátní, regionální: 60 m od osy krajní koleje a 30 m od hranice obvodu dráhy

Od.C.6) Technická infrastruktura

Jelikož technická infrastruktura je adekvátně popsána v textové části návrhu územního plánu a její konkrétní podobu v zastavitelných plochách určí regulační plán a projektová příprava území-technická dokumentace, níže jsou uvedeny především základní bilance pro dimenzování a shrnuty limity využití území, které s technickou infrastrukturou souvisí.

Od.C.6.1) Elektrická energie

Bilance potřeby elektrické energie v obci Újezd

	počet bytů	specifický příkon	požadovaný výkon
		[kW/bj]	[kW]
stávající stav	211	5	1055
návrh	304		1515

Ochranné pásmo nadzemního vedení je dle zákona č. 458/2000 Sb. – energetický zákon:

- U napětí 1 – 35 kV 7 (10) m (vodiče bez izolace)

Ochranné pásmo podzemního vedení je dle zákona č. 458/2000 Sb. – energetický zákon:

- U napětí do 110 kV vč. a vedení vlastní telekomunikační sítě 1 m

Od.C.6.2) Zásobování plynem

Bilance potřeby plynu v obci Újezd

	počet bytů	měrná potřeba	celková potřeba	měrná potřeba	celková potřeba
		[m3/hod]	[m3/hod]	[m3/rok]	[m3/rok]
stávající stav	208	2.5	520	3500	728 000
návrh	296		740		1 036 000

Bezpečnostní pásmo (vzdálenost od objektů zástavby) je dle zákona č. 458/2000 Sb. – energetický zákon:

- Vysokotlaké plynovody (VTL) nad DN 250 40 m

- Vysokotlaké plynovody (VTL) do DN 250 20 m
- Regulační stanice (RS) vysokotlaká 10 m

Ochranné pásmo je dle zákona č. 458/2000 Sb. – energetický zákon:

- Středotlaké plynovody a přípojky v zastavěném území obce: 1 m na obě strany půdorysu
- U ostatních plynovodů a plynovodních přípojek: 4 m na obě strany půdorysu
- U technologických objektů: 4 m na obě strany půdorysu

Od.C.6.3) Zásobování pitnou vodou

potřeba vody na obyvatele $q = 130 \text{ l/os./den}$

koef. denní potřeby $kd = 1.5$

koef. hodinové potřeby $kh = 1.8$

Bilance potřeby pitné vody v obci Újezd (bez Bouchalky)

	Obyv	Qp	Qp	Qd	Qd	Qh
		[m3/den]	[l/s]	[m3/den]	[l/s]	[l/s]
stávající stav	620	80,60	0,93	120,90	1,40	2,52
návrh	883	114,79	1,33	172,19	1,99	3,69

(bilance produkovaného množství splaškových vod je totožná)

Ochranná pásma vodovodů (dle zákona č. 274/2001 Sb. – zákon o vodovodech a kanalizacích):

- vodovodní řad do průměru 500 mm vč.: 1,5 m
- vodovodní řad nad průměr 500 mm: 2,5 m

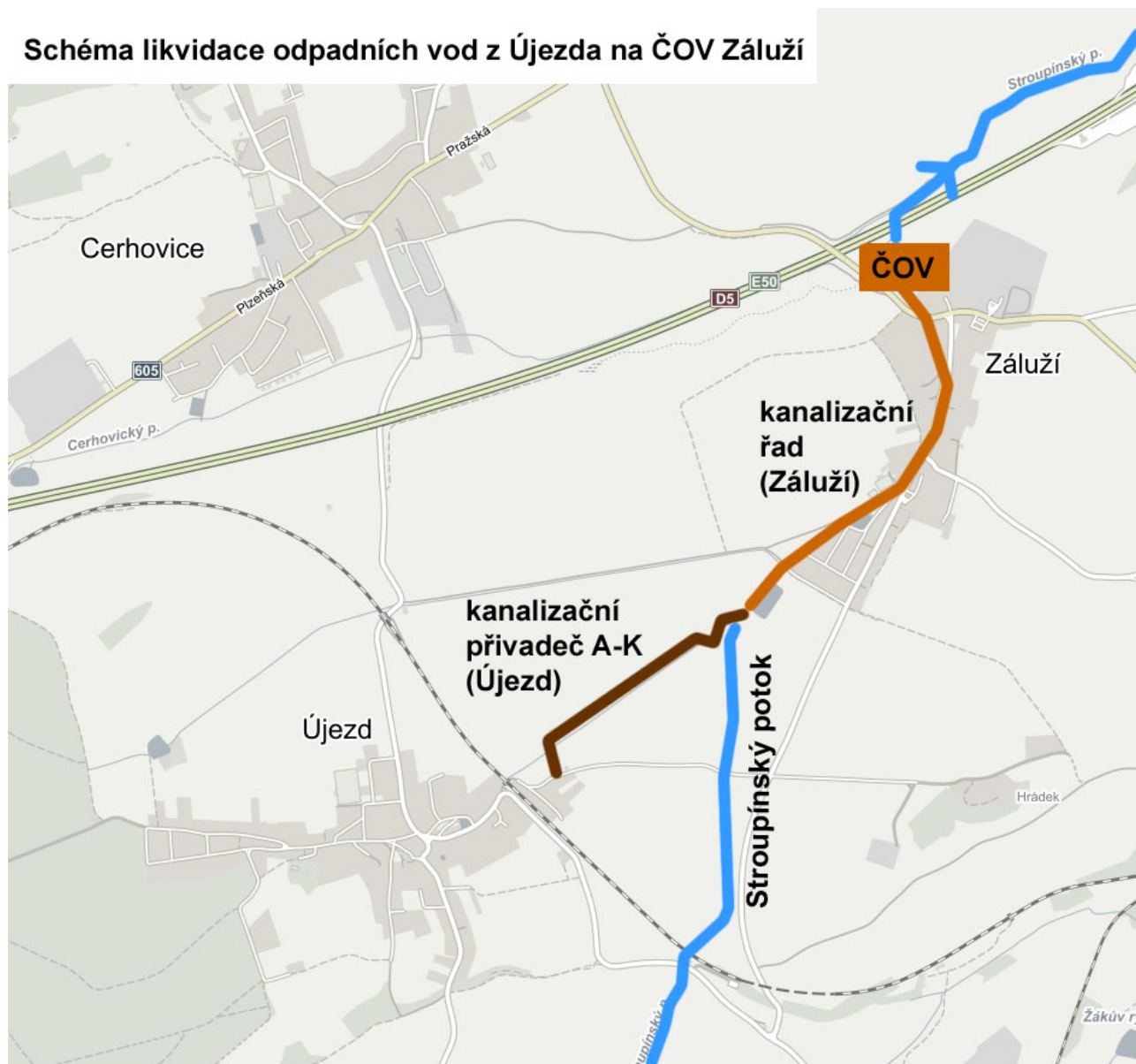
Ochranná pásma kanalizace (dle zákona č. 274/2001 Sb. – zákon o vodovodech a kanalizacích):

- kanalizační stoka do průměru 500 mm vč.: 1,5 m
- kanalizační stoka nad průměr 500 mm: 2,5 m

Od.C.6.4) Likvidace odpadních vod

Odpadní vody z obytného území Újezdu (tj. bez lokality Bouchalka) budou prostřednictvím navržené splaškové kanalizace a kanalizačního přivaděče o délce cca 1,1 km přivedeny do navržené splaškové kanalizace sousední obce Záluží a svedeny do společné čistírny odpadních vod (ČOV) Záluží.

Schéma likvidace odpadních vod z Újezda na ČOV Záluží



Podle projektu Kanalizace a ČOV Záluží (Ing. Jiří Jodl, 09/2011) jde o mechanicko-biologickou ČOV s mikrobublínkovou aktivací, typ Stainless cleaner SC 1500, kde železobetonové nádrže budou zakryty zděnou konstrukcí se sedlovou střechou. Objekt ČOV bude osazen nad hladinu stoleté vody a okolí objektu bude navážkou zvýšeno tak, aby nemohlo být při průchodu stoleté vody zaplaveno. ČOV je řešena jako zdvojená linka s výkonem 1500 EO, pro $Q_d = 234,0 \text{ m}^3/\text{d}$.

Kanalizace a ČOV - Záluží má vydáno stavební povolení z 2.3.2013 (č.j.: MUHO/6748/2013), jehož součástí je vydání povolení k vypouštění odpadních vod přečištěných na ČOV prostřednictvím odpadního potrubí do Stroupínského potoka o průměrném množství $2,70 \text{ l/sec}$, max, $8,00 \text{ l/sec}$, max. $7020 \text{ m}^3/\text{měs.}$, $85410 \text{ m}^3/\text{rok}$.

Původní ÚPO Újezd počítal s návrhovým množstvím 860 EO, odváděným na místní ČOV. Platný ÚPO Záluží uvádí 600 obyvatel v návrhovém období (do r. 2020), ale kapacitu místní ČOV

vypočítává z počtu obyvatel ve výhledu (po r. 2020), tj. na 850 EO. Obě obce se však rozhodly pro společnou ČOV, umístěnou na území obce Záluží.

Ze zmiňovaného projektu z 2011 lze vyčíst, s jakým množstvím odpadních vod z jednotlivých obcí počítá, dle údajů o současném počtu EO Záluží a Újezd: $454 + 539 = 993$ a výhledového stavu počtu obyvatel Záluží + Újezd: 1500 EO, což se rovná 90,0 kg BSK₅/den. Jelikož projekt ČOV musel vycházet z platných územních plánů obcí, tj. 600 EO pro Záluží + 860 EO pro Újezd (=1480 EO), v následující bilanci přejímáme pro Záluží údaj 600 EO a k němu přičítáme součet aktuálních obyvatel Újezdu spolu s bilancí zástavby v prolukách a v nových rozvojových plochách.

Z důvodů dané kapacity ČOV byl v ÚP Újezdu (C.2.2 a viz tabulka níže) stanoven maximální počet rodinných domů, které lze v jednotlivých rozvojových plochách povolit tak, aby nebyla překročena kapacita této ČOV.

Tabulka rozvojových lokalit a stanoveného max. počtu RD

Označení rozvojové plochy	Výměra [ha]	Způsob využití	Výměra celkem [ha]	Maximální počet RD v lokalitě
Z1a	3,83	SV	4,10	25
Z1b	0,27	SV		1
Z2	0,99	VD	0,99	0
Z3	0,23	SV	0,23	1
Z4	0,52	SV	0,52	5
Z5	0,50	SV	0,50	4
Z6	0,55	SV	0,55	4
Z7	vypuštěno			
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	0,86	2
Z11b	0,28	SV		2
Z11c	0,24	SV		2
Z12a	0,35	SV	0,84	2
Z12b	0,49	SV		3
Z13a	vypuštěno			
Z13b				

Celkem (lokality Z1 až Z11-Újezd do ČOV Záluží, tj.bez lokalit Z12-Bouchalka)....68 RD

Bilance počtu obyvatel z hlediska projektové kapacity ČOV Záluží

	stav	návrh
ÚJEZD		
Počet obyvatel Újezdu k 1.1.2014 (bez části Bouchalka)	620	
Zástavba proluk v zastavěném území Újezdu (Počet obyvatel na 1 rodinný dům: 3)		20x3=60
Počet rodinných domů v návrhovém období ÚP Újezdu v rozvojových plochách Z1-Z11 (bez lokality Z12 -Bouchalka) (Počet obyvatel na 1 rodinný dům: 3)		68x3=204
tj. Počet nových obyvatel v prolukách a rozvoj. plochách		264
Počet obyvatel v návrhovém období (ÚP Újezdu)		88
ZÁLUŽÍ		
Počet obyvatel Záluží k 1.1.2014	493	
Počet obyvatel Záluží v návrhovém období (dle ÚPO Záluží)		600
Projektová kapacita ČOV Záluží (EO)		1500
Celkem obyvatel Újezdu + Záluží		1484

Od.C.7) Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Územní plán Újezdu byl vypracován s ohledem na udržitelný rozvoj území, s důrazem na zachování stávajících přírodních hodnot, které jsou zároveň předpokladem zachování vysoké kvality bydlení v obci. Předpokládaný dopad na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území je stručně zhodnocen níže.

Od.C.7.1.1) Životní prostředí

Územní plán respektuje stávající prvky, které přispívají ke kvalitnímu životnímu prostředí:

- Identifikuje a vyjmenovává přírodní hodnoty území (kap. B.2.2)
- zachovává plochy přírodního charakteru mimo zastavěné území, jež zároveň tvoří klíčovou složku krajinného rázu (NS, NP)

Územní plán dále určuje několik opatření pro zlepšení stavu životního prostředí v řešeném území:

- rozpracovává ÚSES do měřítka ÚP, zachovává přírodně cenné plochy a stabilizuje jejich stávající využití, zajišťuje ochranu říčních a údolních niv před zastavěním, nefunkční prvky navrhuje k založení
- v plochách bydlení požaduje minimální podíl zeleně a omezuje maximální možný podíl zastavěných ploch
- vymezení stezek pro cyklisty a pěší umožní lepší rekreační využití krajiny

Od.C.7.1.2) Krajinný ráz

Podle Vorla estetická atraktivnost Hořovicka spočívá především v prostorovém vymezení a siluetách ohraničujících lesnatých hřbetů a dominant. Ochrana krajinného rázu spočívá na následujících obecných zásadách:

- ochrana vegetačních prvků liniové zeleně podél vodních toků a vodních ploch jakožto důležitých prvků prostorové struktury a znaků přírodních hodnot

- respektování dochovalé a typické urbanistické struktury – rozvoj venkovských sídla v cenných polohách orientovat do současně zastavěného území a do kontaktu se zastavěným územím
- zachování siluety a charakteru obce s cennou architekturou a urbanistickou strukturou

Tyto zásady byly ve výrokové části konkretizovány pro řešené území – což znamenalo především vypuštění zmínek o cenné architektuře a cenných polohách, které v řešeném území nebyly identifikovány. Jaké důsledky má aplikace těchto zásad v obci, je zhodnoceno níže:

Co se týče prvního bodu, ochranu vegetačních prvků podél vodních prvků v řešeném území zajišťují vymezené prvky ÚSES, které je pouze třeba v některých místech doplnit (LBK 5) či nově založit (úsek RK 1173). Urbanistickou strukturu ÚP respektuje, neboť rozvojové plochy na zastavěném území navazují. Při podrobnějším členění těchto ploch je třeba navazovat na stávající urbanistickou strukturu (viz kap C.1), vést spíše po vrstevnici a zástavbu rozvolňovat postupně od centra k okraji.

Silueta obce je nejlépe patrná ze dvou pohledů:



(a) od železniční zastávky Cerhovice

(b) ze silnice III/11711 od Oseka



Proto je důležité, aby zejména domy na severním okraji zástavby (Z8, Z9a a Z11) respektovaly dimenze, měřítko a hmotu tradiční architektury a stejně tak výstavba v jihovýchodním segmentu obce (Z2, Z3, Z4 a proluky v zastavěném území). Jelikož negativní vliv na krajinný ráz mají protihlukové stěny podél železnice, je navrženo před ně, zejména na železniční násep a na plochy před ním vysázet stromy a keře, tak aby byl potlačen efekt dlouhé bílé stěny, která vůbec nezapadá do harmonického měřítko krajiny. Úseky těchto silnic před obcí je naopak doporučeno ponechat bez doprovodných alejí, tak aby byla silueta obce vůbec patrná.

Od.C.7.2) Hospodářský rozvoj

Územní plán respektuje stávající prvky, které přispívají k hospodářskému rozvoji:

- regulativy využití ploch smíšených obytných umožňují rozvoj obchodů, živností, služeb a výroby, slučitelné s bydlením
- jsou zachovány stávající sportovní a rekreační plochy, na něž jsou navázány další činnosti a živnosti

Územní plán stanovuje několik opatření k podpoře hospodářského rozvoje obce:

- výstavba v obytných plochách a následný migrační přírůstek obyvatel je předpokladem pro zvýšení celkové kupní síly – což umožní zřízení nových obchodů a služeb
- ÚP i nadále vymezuje menší rozvojovou plochu pro výrobu a skladování

Od.C.7.3) Soudržnost společenství obyvatel území

Soudržnost společenství obyvatel území může územní plán ovlivnit jen do určité míry, neboť ta vzniká především jako výsledek sociálních procesů. Základem je udržet obyvatele v území a umožnit realizaci větší části jimi preferovaných činností. Dalším bodem je kultivovat identitu místa a umožnit tak identifikaci obyvatel a místa.

Územní plán se pokouší takto formulované požadavky naplnit následujícím způsobem:

- v obci jsou vymezeny plochy pro většinu každodenních činností (bydlení, práce, veřejná infrastruktura, obchody a služby, rekreace), které jsou základním předpokladem pro udržení obyvatel v obci po větší část dne
- ÚP koncepčně vymezuje a chrání veřejná prostranství, která umožňují každodenní setkávání obyvatel a podporují znalost sousedů
- je podporováno zachování stávajících hodnot v území – zejména jejich konkrétním pojmenováním, které je základem pro cílenou ochranu a rozvoj

Od.C.7.4) Výsledek samostatného vyhodnocení vlivů ÚP Újezdu na životní prostředí a na evropsky významné ptačí oblasti

Součástí Územního plánu Újezdu je samostatné Vyhodnocení vlivů ÚP Újezdu na životní prostředí (zpracovatel: Mgr. Eliška Václavíková) a Vyhodnocení vlivu ÚP obce Újezd na evropsky významné ptačí oblasti (zpracovatel: Mgr. Roman Tuček). Z netechnického shrnutí plyne:

Předložený územní plán obce Újezd nemá významný negativní vliv (resp. negativní vliv dle odst. 9 § 45i ZOPK) na předměty ochrany nebo celistvost žádné evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Jako významný byl hodnocen vliv na půdní fond, přírodu, krajinu a povrchové vody. Vlivy na ostatní složky životního prostředí lze považovat za zanedbatelné. Lze konstatovat, že návrh ÚP Újezdu je z hlediska vlivů na životní prostředí přijatelný.

Pro zmírnění identifikovaných negativních vlivů zpracovatelka vyhodnocení vlivů na ŽP navrhuje následující opatření, které byla do ÚP zapracována:

1. *Vliv na zemědělský půdní fond – rozvojová plocha Z7 (1,14 ha ve II. třídě ochrany, stanovený maximální počet rodinných domů: 3)*

2. *Vliv na přírodu a krajinu – Z13b (0,57 ha, stanovený maximální počet rodinných domů: 4)*

Podmínit zastavění plochy Z13b zpracováním biologického hodnocení dle §67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

3. *Vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti*

V rámci hodnocení vlivů na EVL a PO nebyla navržena zmírňující opatření nad rámec již stanovených podmínek v ÚP.

Od.C.8) Vyhodnocení souladu ÚP s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán Újezdu byl vypracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Zadání bylo podle zákona 183/2006 Sb. Obsah ÚP byl zpracován dle požadavků přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a projednáván postupem podle stavebního zákona.

V souladu s §3 odst. 4 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb. byly základní druhy ploch dále členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území (viz. též kap. Od.C.1.4 tohoto Odůvodnění).

Od.D) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Součástí Územního plánu Újezdu je Vyhodnocení vlivů ÚP Újezdu na udržitelný rozvoj území (zpracovatelé: Mgr. Roman Tuček, Mgr. Eliška Václavíková), které je zpracováno na základě

stanoviska k návrhu zadání ÚP, které vydal Krajský úřad Středočeského dne 15.7. 2014 (č.j.: 095768/2014/KUSK). Důvodem je zejména nevyhloučení významného vlivu předkládané koncepce na EVL Stroupínský potok v rámci soustavy Natura 2000. Důvodem nevyhloučení významného vlivu byla dle stanoviska nevyřešená likvidace odpadních vod. V řešeném území pramení Stroupínský potok, na kterém je cca po 8 km od obce Újezd vymezena stejnojmenná EVL.

Vyhodnocením vlivů na soustavu Natura 2000 se zabývala část B, jehož závěrem je:

Předložený návrh územního plánu obce Újezd nemá významný negativní vliv (resp. negativní vliv dle odst. 9 § 45i ZOPK) na předměty ochrany nebo celistvost žádné evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

ÚP Újezdu vymezuje 1 plochu přestavby a zastavitelných ploch o celkové rozloze 16,7 ha (10,43 ha rozvojových ploch je převzato z původního ÚP a 6,27 ha je nově vymezeno). ÚP dále vymezuje plochy změn v krajině o celkové výměře 12,0 ha (vymezení ÚSES) a změny v krajině liniového charakteru (výsadba zeleně podél protihlukové stěny). Většina zastavitelných ploch je zařazena jako plocha smíšená obytná – venkovská.

Část A se zabývala vyhodnocením vlivů ÚP na jednotlivé složky životního prostředí. Koncepce ÚP ovlivňuje především tyto charakteristiky životního prostředí: zemědělský půdní fond, ochranu přírody a krajiny a povrchové vody. Pro zmírnění identifikovaných negativních vlivů jsou navržena opatření uvedená v kapitole 8: 1) podmínit zastavění plochy Z13a zpracováním biologického hodnocení, 2) opatření pro ochranu EVL a PO nad rámec podmínek stanovených v ÚP nebyl navržena.

Dle závěru části A lze konstatovat, že ÚP Újezdu je z hlediska vlivů na životní prostředí přijatelný: „Při posuzování vlivů na životní prostředí vyhodnocen středně významný negativní vliv na zemědělský půdní fond a na přírodu a krajinu u rozvojové plochy Z13b. Vliv na krajinný ráz a na povrchové vody byl vyhodnocen jako málo významný a přijatelný. Vlivy na ostatní složky životního prostředí lze považovat za zanedbatelné.“

Vzhledem k tomu, že lokalita Z13a byla v průběhu projednávání vypuštěna, podmínka č. 1 se stala bezpředmětná. Vypuštěny či zmenšeny byly i další lokality, takže rozsah zastavitelných ploch byl v průběhu projednávání zmenšen o zhruba 4 ha na 12,99 ha, takže výsledný zábor ZPF je oproti ÚPO navýšen pouze o 0,35 ha (viz aktualizovaná kap. Od.E.1), čímž byl dále minimalizován vliv na ZPF a částečně i nároky na čištění odpadních vod. Původně bilancovaný maximální počet obyvatel obce poklesl z 957 na 908 (z toho ve vlastním Újezdu z 899 na 883 a v lokalitě Bouchalka z 58 na 25).

Při analýze jevů uvedených v ÚAP pro ORP Hořovice bylo zjištěno, že v ÚAP je vymezen regionální ÚSES, který ve své poslední aktualizované verzi 2014 není zcela v souladu s vymezeným ÚSES v ZÚR Středočeského kraje. V ÚP byl regionální ÚSES převzat (a zpřesněn na úroveň ÚP) ze ZÚR Středočeského kraje. Vymezení ÚSES v zájmovém území dále naráží na problém nesouladu ve vymezení prvků regionálního ÚSES v ZÚR Středočeského a Plzeňského kraje. Řešení tohoto problému jde však nad rámec zpracování ÚP obce.

Závěrem lze říci, že územní plán Újezdu byl vypracován s ohledem na všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území, přičemž kladl důraz na zachování stávajících přírodních hodnot, které jsou zároveň předpokladem zachování vysoké kvality bydlení v obci.

Od.E) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Od.E.1) Zemědělský půdní fond

Celkem je územním plánem Újezdu dotčeno 12,99 ha ploch zemědělského půdního fondu, z čehož 2,03 ha (15,6%) tvoří nově vymezené plochy.

Od.E.1.1) Přehled lokalit záborů zemědělské půdy

označení	navržené využití	třída ochrany	kód BPEJ	%	ha	celkem ha	nově vymezeno
Z1a	SV	III	5.47.10	100,0%	3,83	3,83	
Z1b	SV	III	5.47.10	100,0%	0,27	0,27	0,27
Z2	VD	II	5.59.00	80,8%	0,80	0,99	
		III	5.47.00	14,1%	0,14		
		III	5.47.10	5,1%	0,05		
Z3	SV	II	5.15.00	96,2%	0,25	0,26	0,07
		II	5.59.00	3,8%	0,01		
Z4	SV	II	5.15.00	5,8%	0,03	0,52	0,52
		III	5.47.00	94,2%	0,49		
Z5	SV	III	5.47.00	100,0%	0,50	0,50	
Z6	SV	II	5.15.00	100,0%	0,55	0,55	
Z7	Vypuštěno						
Z8a	SV	III	5.47.00	100,0%	2,26	2,26	0,06
Z8b	SV	III	5.47.00	100,0%	0,28	0,28	
Z9	SV	III	5.47.00	100,0%	0,69	0,69	
Z10a	TI	IV	5.47.12	100,0%	0,20	0,20	0,20
Z10b	TI	IV	5.47.12	100,0%	0,03	0,03	
Z10c	SV	IV	5.47.12	100,0%	0,64	0,64	
Z11a	SV	III	5.47.10	100,0%	0,34	0,34	0,11
Z11b	SV	III	5.47.10	100,0%	0,28	0,28	0,10
Z11c	SV	III	5.47.10	100,0%	0,24	0,24	
Z12a	SV	IV	5.49.11	100,0%	0,35	0,35	0,21
Z12b	SV	IV	5.49.11	100,0%	0,49	0,49	0,49
Z13a	vypuštěno						
Z13b							
PV1	PV	III	5.47.10	100,0%	0,08	0,08	
PV2	PV	III	5.47.00	100,0%	0,05	0,05	
PV3	PV	III	5.47.10	100,0%	0,14	0,14	

Od.E.1.2) Zábory ZPF z hlediska tříd ochrany

- třída ochrany 1 0 ha (0 %)
- třída ochrany 2 1,64 ha (12,6 %)
- třída ochrany 3 9,64 ha (74,2 %)
- třída ochrany 4 1,71 ha (13,2 %)
- třída ochrany 5 0 ha (0 %)

Od.E.1.3) Odůvodnění záborů

Větší část rozvojových ploch (84,4%) ÚP přebírá z platného ÚPO Újezd. Na základě zadání bylo mezi rozvojové plochy přidáno dalších 2,03 ha nových rozvojových ploch – ve všech případech jde o plochy smíšené obytné a navazující na zastavěné území. Na základě zadání též byly dvě

rozvojové plochy vypuštěny (část plochy označené v ÚPO jako BV7 o výměře 0,82 ha a plocha TI1 o výměře 0,86 ha). V celkové bilanci tedy došlo k nárůstu výměry rozvojových ploch o 0,35 ha.

účel záboru	ha	%
zast. plochy – smíšené obytné	11,50	88,5%
zast. plochy - výroba a skladování	0,99	7,6%
zast. plochy – technická infrastruktura	0,23	1,8%
plochy veřejných prostranství	0,27	2,1%

Od.E.2) Pozemky určené k plnění funkce lesa

ÚP nevymezuje zábery pozemků určených k plnění funkce lesa.

Do vzdálenosti 50 m od okraje lesa (tzv. ochranné pásmo lesa) se nachází části rozvojových ploch Z1a, Z1b, Z10b, Z11c a celé plochy Z10a a Z12a.

Od.F) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Od.F.1) Řešení požadavků civilní ochrany

Újezd je zahrnut v dokumentaci krizového řízení v rámci Středočeského kraje.

Z hlediska civilní ochrany se v řešeném území nepočítá s budováním žádných objektů či zařízení civilní ochrany, ani nejsou kladeny zvláštní požadavky na vybavení budov veřejné vybavenosti či úpravy stávajících objektů.

Požadavky civilní ochrany k územnímu plánu Mochova dle zákona č. 239/2006 Sb., o integrovaném záchranném systému a dle § 20 vyhlášky č.380/2002 Sb., „K přípravě provádění úkonů ochrany obyvatelstva“.

Od.F.1.1) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Území obce Újezd se nenachází v prostoru ohroženém průlomovou vlnou zvláštní povodně a ani se zde nenacházejí žádné významnější toky, které by ohrožovaly zástavbu velkými vodami.

Od.F.1.2) Zóny havarijního plánování a ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Obec není zahrnuta v žádné zóně havarijního plánování.

V celém obvodu obce nejsou žádné stálé úkryty. Ukrytí bude zajištěno v improvizovaných úkrytech, které se budují před účinky světelného a tepelného záření, pronikavé radiace, kontaminace radioaktivním prachem a proti tlakovým účinkům zbraní hromadného ničení v případě nouzového stavu nebo stavu ohrožení státu a v době válečného stavu v místech, kde nelze k ochraně obyvatelstva využít stálých úkrytů. V případě mimořádné události by byly využity zejména sklepní prostory rodinných domů a dalších objektů, ve kterých budou budovány úkryty svépomocí obyvatelstva.

Od.F.1.3) Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Pro příjem evakuovaných osob a jejich ubytování lze v obci využít objekt školy a tělocvičny, případně zasedací místnost obecního úřadu.

Od.F.1.4) Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Výběr skladovacích prostor a skladování materiálu je zcela v kompetenci obce. Vzhledem ke dvěma místním částem se doporučuje skladování materiálu CO řešit oddělně pro obě části, ve vlastní obci v prostorách OÚ nebo hasičské zbrojnice, na Bouchalce pak v případě možností zajistit rovněž skladovací prostor (malého rozsahu)

Od.F.1.5) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na území obce se nenacházejí sklady nebezpečných látek.

Od.F.1.6) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování obyvatelstva probíhá kombinací vodovodu napojeného na místní zdroj a zdrojů individuálních. Kombinace zaručuje při poškození některých zdrojů využitelnost alespoň části ostatních zdrojů. V případě rozsáhlejšího poškození zdrojů bude potřeba zásobovat obec z pojízdných cisteren.

Jako náhradní zdroj elektrické energie lze (v omezeném rozsahu) uvažovat fotovoltaickou elektrárnu.

Od.F.1.7) Systém varování obyvatelstva

Obyvatelstvo bude vyrozuměno sirénou, popřípadě vozidly.

Od.F.2) Požární bezpečnost

Nejbližší hasičský záchranný sbor je v Mladé Boleslavi.

Zásobování požární vodou zajišťuje obecní vodovod, přičemž dostatečné množství požární vody zajišťuje obecní vodojem. Dalším zdroj požární vody je rybník na návsi, popř. rybník na SZ okraji obce.

Uspořádání zastavitelných ploch bude řešeno s ohledem zajištění potřeby požární vody obecním vodovodem s požadovanými parametry a osazením požárními hydranty. Pro potřebu protipožárního zabezpečení je třeba zajistit dodávku požární vody o vydatnosti 4 l/s při přetlaku 0,2 MPa u nejvýše položeného vnějšího hydrantu a při rychlosti proudění 0,8m/s.

Veškeré navržené a rekonstruované místní komunikace a veřejné prostory budou splňovat požadavky na zajištění protipožárního zásahu. Přístupové komunikace v lokalitách zastavitelných ploch budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel do vzdálenosti min. 20 m od objektů, příjezdová komunikace musí být odolná nápravovému tlaku 8t, minimální průjezdná šířka komunikace bude 3 m.

Od.F.3) Požadavky vyplývající z dalších právních předpisů

Požadavky na ochranu veřejného zdraví jsou integrální součástí ÚP a jsou zapracovány zejména do kap. F (zejména požadavky na splnění hygienických limitů hluku).