



ÚZEMNÍ PLÁN ÚJEZDU

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚN č. 1 a 2

doc. Ing. arch. **Veronika Šindlerová**, Ph.D.

Červen 2025

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení správního orgánu, který poslední změnu územního plánu vydal

Zastupitelstvo obce Újezd

pořadové číslo poslední změny územního plánu

2

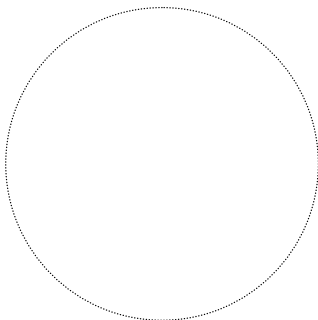
datum nabytí účinnosti poslední změny územního plánu

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Alena Frühaufová, starostka obce Újezd

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



.....

ZADAVATEL

Obec Újezd

Újezd 34, 267 61 Újezd

Určený zastupitel:

Alena Frühaufová, starostka obce

POŘIZOVATEL

Obecní úřad Újezd

Újezd 34, 267 61 Újezd

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Alena Frühaufová, starostka

Výkonný pořizovatel:

Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D.

Zástupce pořizovatele dle ustanovení § 50 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

tel.: 736 678 750

e-mail: jindrich.felcman@gmail.com

ZPRACOVATEL ÚP ÚJEZDU



FOGLAR ARCHITECTS, Kubištova 6, 140 00 Praha 4

Zodpovědný projektant:

Ing. akad. arch. Petr Foglar

autorizovaný architekt pro obor územní plánování, osvědčení ČKA č. 02 667

ZPRACOVATEL ZMĚNY č. 1 ÚP ÚJEZDU



FOGLAR ARCHITECTS, Kubištova 6, 140 00 Praha 4

Zodpovědný projektant:

Ing. akad. arch. Petr Foglar

autorizovaný architekt pro obor územní plánování, osvědčení ČKA č. 02 667

ZPRACOVATEL ZMĚNY č. 2 ÚP ÚJEZDU

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.

A | Kettnerova 2055/14, 155 00 Praha – Stodůlky

E | veronika.sindlerova@planovani.eu

T | 602 442 651

Zodpovědná projektantka:

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.

autorizovaná architektka pro obor územní plánování, osvědčení ČKA č. 04 019

Zpracovatelský tým:

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D. (hlavní projektantka, doprava)

Ing. Václav Hofman (koncepce, grafická část, GIS)

Bc. Tereza Fišerová (GIS)

ZPRACOVATEL ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚP ÚJEZDU PO VYDÁNÍ ZMĚN č. 1 a 2

doc. Ing. arch. **Veronika Šindlerová, Ph.D.**

A | Kettnerova 2055/14, 155 00 Praha – Stodůlky

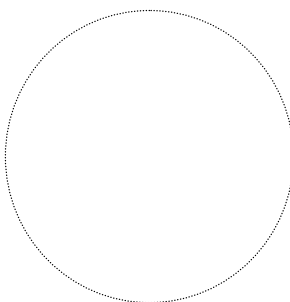
E | veronika.sindlerova@planovani.eu

T | 602 442 651

Zodpovědná projektantka:

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.

autorizovaná architektka pro obor územní plánování, osvědčení ČKA č. 04 019



.....

Zpracovatelský tým:

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D. (hlavní projektantka, doprava)
autorizovaná architektka pro obor územní plánování

Ing. Václav Hofman (koncepce, grafická část, GIS)

Bc. Tereza Fišerová (GIS)

Datum:

červen 2025

OBSAH

Textová část ÚP Újezdu po vydání Změn č. 1 a 2

A	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	7
B	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	7
C	URBANISTICKÁ KONCEPCE	8
D	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	11
E	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	15
F	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	19
G	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	28
H	KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY	28
I	STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ	28
J	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	37

Grafická část ÚP Újezdu po vydání Změn č. 1 a 2

1	Výkres základního členění území	1:5 000
2	Hlavní výkres	1:5 000
3	Výkres koncepce technické infrastruktury	1:5 000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000
O1	Koordinační výkres	1:5 000

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 č. 183/2006 Sb. a zachycuje stav k 1. 12. 2015.

Zastavěné území bylo aktualizováno Změnou č. 2 ÚP Újezdu v souladu s § 116 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ke dni 31. 10. 2024.

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

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 (těž 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:

- (a) Výstavba rodinných domů v rozvojových plochách, z větší části převzatých z platného Územního plánu obce (ÚPO) Újezd
- (b) Dobudování místní infrastruktury (zejména obecní kanalizace); v rozvojových plochách pak jejich napojení na uliční síť a existující síť technické infrastruktury
- (c) *neobsazeno*
- (d) Založení chybějících prvků územního systému ekologické stability (zejména část regionálního biokoridoru RBK.1173), doprovázené rozvojem šetrné rekreace v krajině (cykloturistika, pěší a procházkové trasy, návaznost na okolní sídla)

- (e) 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 (RBC.1943), tak další skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES) regionální (regionální biokoridory RBK.1172, RBK.1173 a RBK.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 tvrže „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 obětím 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

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 venkovská (SV)**, kde je vedle staveb pro bydlení možné umísťovat 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 výroby drobné a služeb (VD), kde je možno umísťovat 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 Z.1a1, Z.1a2, Z.1a3, Z.1b, Z.2, Z.8a, Z.8b, Z.9) a dílčím způsobem rozšiřuje též osu východo-západní (rozvojové plochy Z.3, Z.6, Z.10a, Z.10b, Z.11a1, Z.11a2, Z.11b, Z.11c, Z.11e, Z.13, Z.14a, Z.14c). V severní části sídla pak vymezuje několik ploch veřejné infrastruktury (Z.10a, Z.10b) a občanského vybavení (transformační plocha T.1).

C.1.1.4 Obchody a služby v rámci ploch smíšených obytných je doporučeno umísťovat zejména na návsi a podél severo-jihní urbanistické osy.

C.1.2. lokalita **Bouchalka** navazuje na středověké založení. Zájezdni 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 (rozvojové plochy Z.12a, Z.12b), tj. zhruba o 4 rodinné domy.

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

C.2) Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch

C.2.1 ÚP vymezuje 1 transformační plochu:

Označení plochy	Výměra [ha]	Způsob využití	Výměra celkem [ha]	Podmínky využití
T.1	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
Z.1a1	0,50	SV	1,05	3	
Z.1a2	0,20	SV		1	
Z.1a3	0,08	SV		1	
Z.1b	0,27	SV		1	
Z.1c	0,20	PU	0,20	0	
Z.2	0,99	VD	0,99	0	prokázání splnění hygienických limitů hluku
Z.3	0,25	SV	0,25	1	prokázání splnění hygienických limitů hluku

Označení plochy	Výměra [ha]	Způsob využití	Výměra celkem [ha]	Max. počet RD	Podmínky využití
Z.6	0,55	SV	0,55	6	prokázání splnění hygienických limitů hluku, respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu
Z.8a	2,09	SV	2,41	13	
Z.8b	0,28	SV		1	
Z.8c	0,04	PU		0	
Z.9	0,69	SV	0,69	5	
Z.10a	0,20	TU	0,23	0	
Z.10b	0,03	TU		0	
Z.11a1	0,14	SV	0,93	1	
Z.11a2	0,13	SV		1	
Z.11b	0,28	SV		2	
Z.11c	0,06	SV		1	
Z.11d	0,20	PU		0	
Z.11e	0,12	SV		1	
Z.12a	0,35	SV	0,59	2	prokázání splnění hygienických limitů hluku
Z.12b	0,24	SV		2	prokázání splnění hygienických limitů hluku
Z.13	0,41	SV	0,41	4	
Z.14a	0,52	SV	1,10	5	
Z.14b	0,12	PU		0	
Z.14c	1,18	SV		10	podmínkou využití plochy Z.14c je realizace jejího dopravního napojení pro automobilovou dopravu komunikací umístěnou v zastavitelné ploše veřejného prostranství všeobecného (PU) Z.14d; podmínkou využití plochy Z.14c je zároveň realizace nového vodovodního přivaděče do obce Újezd, který posílí vodovodní soustavu z vodního zdroje Želivka
Z.14d	0,14	PU		0	
Z.14e	0,14	PU		0	

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 náves 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 (PU), 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

Veřejná infrastruktura zahrnuje infrastrukturu dopravní (plochy pro dopravu), infrastrukturu technickou (inženýrské sítě), zelenou infrastrukturu, 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 (PU) 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-jihním 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 PU), 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 občanského vybavení: 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) – doporučeno 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 transformační plochu (Plochu občanského vybavení sportu) pro umístění hřiště.

D.2) Dopravní infrastruktura

D.2.0.1 K napojení na širší region slouží doprava silniční (plochy DS) i drážní (plochy DD). 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-jihním (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 PU).

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 plánech.

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 okrcích 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.2.1.2.5 Konstrukce komunikace v plochách Z.14d a Z.14e umožní průjezd zemědělské techniky.

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

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.2.4.2Cyklogenerel Středočeského kraje 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.2.4.3Vzhledem 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 (cyklopiktokoridory) a v centru obce cyklomapou.

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 – Pětídomí 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.2.5.2Vedlejší 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 VLT 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 Z.1a1 až Z.11e a Z.13 až Z.14c. S plynifikací Bouchalky (Z.12a a Z.12b) 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 Z.1a1 až Z.11e a Z.13 až Z.14c 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 úpravny 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 Z.1a1 až Z.11e a Z.13 až Z.14c. 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

D.3.3.2.1 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 přívaděč 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 Z.1a1 až Z.11e a Z.13 až Z.14c, likvidace odpadních vod v plochách Z.1a1 až Z.11e a Z.13 až Z.14c 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 $Q_d = 19,1$ m³/d, $Q_{\max} = 25$ m³/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 Z.12a a Z.12b 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 Z.10a je vymezena pro sběrný dvůr s přípustností umístění veřejného sportoviště.

D.4) Koncepce zelené infrastruktury

D.4.1 Územní plán Újezdu vymezuje prostorově spojitý systém ploch a dalších prvků zelené infrastruktury klíčový pro zajištění plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí a tvořící hlavní kostru ploch určených přednostně pro zasakování srážkové vody na území obce Újezd.

D.4.2 Stanovují se tyto prvky a součásti zelené infrastruktury:

- (a) Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU), plochy lesní všeobecné (LU) a plochy přírodní všeobecné (NU) vymezené jakožto zásadní ekostabilizační prvky a základní kostra retenčních ploch na území obce;
- (b) plochy smíšené krajinné všeobecné (MU) vymezené především pro zajištění retence srážkové vody po obvodu zástavby jádrového sídla a zajišťující příznivé teplotní a vlhkostní mikroklima zástavby sídla;
- (c) plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ) vymezené jako základní kostra retenčních ploch v zástavbě sídel;
- (d) aleje, stromořadí a další vegetační prvky podél cest a silnic, které nejsou vymezeny samostatnými plochami, jako doplňkové prvky zlepšující retenční schopnost volné krajiny;
- (e) zeleň v zástavbě sídel v rámci ploch smíšených obytných a plochách občanského vybavení, a to jako doplňkové prvky zlepšující retenční schopnost a mikroklima zástavby sídel.

D.4.3 Územní plán Újezdu vymezuje územní systém ekologické stability jakožto základní kostru přírodních a přírodě blízkých ekologicky stabilních ploch v území.

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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 (RBC, RBK) 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 (RBK.1173, LBK.5)
- (b) řešení návaznosti prvků ÚSES na území Plzeňského kraje (RBK.1172, RBK.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 5 ploch změn v krajině o celkové výměře 12,22 ha a dvě změny v krajině liniového charakteru:

Označení plochy	Celková výměra [ha]	Navržené využití	Podmínky využití
K.1	4,06	NU, WU	ÚSES – založení regionálního biokoridoru RBK.1173 a rozšíření lokálních biocenter LBC.1 a LBC.2
K.2	5,93	NU	ÚSES – založení regionálního biokoridoru RBK.1173 a lokálního biocentra LBC.3
K.3	1,09	NU	ÚSES – založení regionálního biokoridoru RBK.6003
K.4	0,80	NU, WU	ÚSES – rozšíření lokálního biokoridoru LBK.5
K.5	0,34	NU	ÚSES – založení lokálního biocentra LBC.3
K6			Výsadba stromů a keřů před protihlukové stěny
K7			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. Zvolené řešení plně respektuje vymezení ÚSES v ZÚR Stč. Kraje a ZÚR Plzeňského kraje.

E.3.2.1 Regionální biocentrum RBC.1943 „Bouchalka“, nacházející se na severozápadním svahu pod Doubravicí (hájoვნou), 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 RBK.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 umístěný nový propustek pod optimalizovanou železniční tratí. Součástí tohoto regionálního biokoridoru jsou 3 vložená 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 NU – přírodní všeobecné (viz kapitola „F“ PLOCHY ÚSES - PŘEKRYVNÁ FUNKCE)

E.3.4 Skladebné části ÚSES:

E.3.4.1 Regionální úroveň:

- (a) regionální biocentrum **RBC.1943 Bouchalka** (29,64 ha; funkční): uléhavá dubová bučina, převládají borovice, smrk, jedle, bud, buk; návrh opatření: při probírce upřednostňovat zachování listnáčů
- (b) regionální biokoridor **RBK.1173** (funkční pouze v lesním úseku, úsek cca 2 km navržen k založení na orné půdě, 3 vložená lokální biocentra)
- (c) vložené lokální biocentrum **LBC.1** (3,00 ha; funkční)
- (d) vložené lokální biocentrum **LBC.2** (1,97 ha na území Újezdu + 1,10 ha doporučeno k rozšíření na území Cerhovic; částečně funkční – navrženo rozšíření)
- (e) vložené 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 **RBK.1172** (funkční)
- (g) regionální biokoridor **RBK.6003** (k založení na orné půdě)

E.3.4.2 Lokální úroveň:

- (a) lokální biocentrum **LBC.8 V točně** (6,35 ha; částečně funkční), vložené lokální biocentrum v rámci regionálního biokoridoru RBK.1172: jedlodubová bučina; 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

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 kvýchodu 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 Točník, chráněn jako evropsky významná lokalita (EVL CZ0214039 - biotop zvláště chráněné střeve 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 pásnu 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 Rekreaovat 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 Komárovská 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 pokryvných 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 Kařizku (ojedinělá těžba železných rud do 19. stol., haldy a propadliny).

F) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH 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 polooodkrytých (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 částí 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 částí 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 č. 157/2024 Sb., které jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny takto:

SV	smíšené obytné venkovské (F.1.1)
OV	občanské vybavení veřejné (F.2.1)
OS	občanské vybavení sport (F.2.2)
ZZ	zeleň zahradní a sadová (F.2a.1)
VD	výroba drobná a služby (F.3.1)
TU	technická infrastruktura všeobecná (F.4.1)

PU	veřejná prostranství všeobecná (F.5.1)
DS	doprava silniční (F.6.1)
DD	doprava drážní (F.6.2)
WU	vodní a vodohospodářské všeobecné (F.7.1)
AP	zemědělské všeobecné (F.8.1)
LU	lesní všeobecné (F.9.1)
MU	smíšené krajinné všeobecné (F.10.1)
NU	přírodní všeobecné (F.11.1)

F.1 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

F.1.1 SV 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 veřejné (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 Z.1a1 až Z.11e a Z.13 až Z.14c je do doby realizace společné ČOV v Záluží podmíněna zajištěním likvidace odpadních vod v souladu s platnými předpisy
- g) v plochách Z.3 a Z.6 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 (plocha Z.2), anebo silnici i železniční trať (Z.12a a Z.12b) v rámci územního řízení staveb pro bydlení při projektové přípravě území
- h) výstavba v plochách Z.12a a Z.12b je podmíněna báňským posudkem a postupem podle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“
- i) výstavba v ploše Z.14c je podmíněna realizací jejího dopravního napojení pro automobilovou dopravu komunikací umístěnou v zastavitelné ploše veřejného prostranství všeobecného (PU) Z.14d
- j) výstavba v ploše Z.14c je zároveň podmíněna realizací nového vodovodního přívaděče do obce Újezd, který posílí vodovodní soustavu z vodního zdroje Želivka

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 občanské vybavení veřejné

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 občanské vybavení sport

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

F2a PLOCHY ZELENĚ

F.2a.1 ZZ zeleň zahradní a sadová

F.2a.1.1 Hlavní využití

- a) obytné zahrady sloužící každodenní rekreaci obyvatel souvisejících staveb
- b) sady a zahrady pro samozásobitelskou zemědělskou činnost

F.2a.1.2 Přípustné využití

- a) podružné objekty související s hlavním využitím plochy účelově zaměřené na její údržbu a využití pro samozásobitelskou zemědělskou činnost – zejména kůlny, malé skleníky, drobné stavby pro chov drobného domácího zvířectva apod.
- b) podružné objekty související s hlavním využitím plochy účelově zaměřené na její využití pro nenáročnou každodenní rekreaci obyvatel – zejména přístřešky, altány, venkovní krby, posezení apod., zahradní bazény
- c) nezbytná související dopravní a technická vybavenost
- d) ochranná, izolační a okrasná zeleň
- e) vodní plochy a toky

F.2a.1.3 Podmíněně přípustné využití

- a) není stanoveno

F.2a.1.4 Nepřípustné využití

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

F.2a.1.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) nejsou stanoveny

F.3 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

F.3.1 VD výroba drobná a služby

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 výroby 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 TU technická infrastruktura všeobecná

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
- b) rekreační a sportovní zařízení- veřejné sportoviště v ploše Z.10a

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 PU veřejná prostranství všeobecná

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 doprava 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 DD doprava 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, opravny, 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 WU vodní a vodohospodářské všeobecné

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 AU zemědělské všeobecné

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 LU lesní všeobecné

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 KRAJINNÉ

F.10.1 MU smíšené krajinné všeobecné

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 NU přírodní všeobecné

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

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	
VT.1	Kanalizační přivaděč A-K z Újezdu do Záluží
VT.2	Plocha pro sběrný dvůr nebo pro veřejné sportoviště
VT.3	Plocha pro rozšíření vodojemu

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) KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

H.1 Není třeba příslušným orgánem ochrany přírody stanovovat kompenzační opatření.

I) STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

I.1 Územní plán Újezdu stanovuje podmínku pro výstavbu v zastavitelné ploše smíšené obytné venkovské (SV) Z.14c: podmínkou využití plochy Z.14c je realizace jejího dopravního napojení pro automobilovou dopravu komunikací umístěnou v zastavitelné ploše veřejného prostranství všeobecného (PU) Z.14d.

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

J.1 Textová část Úplného znění Územního plánu Újezdu po vydání Změn č. 1 a 2 má 29 číslovaných stran. Další listy obsahují titulní stranu, údaje o pořizovateli a projektantovi a obsah.

J.2 Grafickou část Změny č. 2 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
O1	Koordinační výkres	1:5000