

**ÚZEMNÍ PLÁN ÚJEZD U SVATÉHO KŘÍŽE  
TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 1**

LEDEN 2022

<b>Záznam o účinnosti</b>		
<b>Úplné znění územního plánu Újezd u Svatého Kříže po vydání Změny č. 1</b>		
<b>Orgán, který vydal poslední změnu:</b>  Zastupitelstvo obce Újezd u Svatého Kříže	<b>Pořadové číslo poslední změny ÚP:</b>  1	<b>Datum nabytí účinnosti poslední změny:</b>
<b>Jméno, příjmení a funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:</b> Alena Manková	<b>Otisk úředního razítka</b>	<b>Podpis oprávněné úřední osoby</b>  .....

**Požizovatel**

Obecní úřad Újezd u Svatého Kříže  
smluvně zastoupený Bc. Jaromírem Trtíkem, [www.trtik.net](http://www.trtik.net)

**Zpracovatel**

Ing. arch. Petra Novotná  
Za Pohořelcem 15  
169 00 Praha 6  
autorizovaný architekt  
č. autorizace 02 806  
e-mail: [novotnap@volny.cz](mailto:novotnap@volny.cz)

Koncepce veřejné infrastruktury -kanalizace, vodovod, plynovod  
Ing. Václav Pilát  
Nupacká 5,100 00 Praha 10

Koncepce veřejné infrastruktury -elektroinstalace  
Pavel Tesař  
Mělnická 11,150 00 Praha 5

ÚSES  
Geovision s. r.o., Chodovická 472/4,193 00 Praha 9

**Datum**

Leden 2022

## OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	2
a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	2
b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....	3
c) URBANISTICKÁ KONCEPCE .....	4
d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....	12
e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	14
Nadregionální úroveň ÚSES .....	15
Regionální úroveň ÚSES .....	15
Lokální úroveň ÚSES .....	16
f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....	17
g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT .....	25
h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....	25
i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO .....	25
ZÁKONA.....	25
j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	26
k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI.....	26
l) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI .....	26
m) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ .....	26
ROZSAH DOKUMENTACE Změny č.1 územního plánu.....	26

## TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

### a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

#### a. 1) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla aktualizována ke dni 1. 6. 2019

a je vyznačena v grafické části, výkresy č:

A1 Základní členění území

A2 Hlavní výkres

B1 Koordinační výkres

Na území obce Újezd u Sv. Kříže je vymezeno celkem 10 zastavěných území.

#### a. 2) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je správní území obce Újezd u Svatého Kříže (číselný kód: 54655 1), je tvořeno sídelními jednotkami Újezd u Svatého Kříže (číselný kód:13812 6 0) a Bohemia (číselný kód:

13809 6 0). Řešené území se nachází v okrese Rokycany, v Plzeňském kraji. Přísluší do správního obvodu

obce s rozšířenou působností Rokycany s pověřeným obecním úřadem Radnice. Celková plocha řešeného území je 453,3ha.

Řešené území sousedí s obcemi: Němčovice, Břasy a Radnice.

## **b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

### **b. 1) Koncepte rozvoje řešeného území**

Koncepce rozvoje území obce vychází jednak z výše uvedených výchozích podkladů, dále z požadavků obce, z vyhodnocení současného stavu sídla a krajiny a posouzení jejich rozvojových možností. Hlavním cílem urbanistické koncepce je zachování jednotlivých sídelních funkcí obce, jejich účelné rozložení a rozšíření na vhodných místech a ochrana historických hodnot sídla. V krajině je cílem koncepce ochrana a úprava krajinných funkcí ve smyslu udržitelného rozvoje.

Charakteristika území obce:

Správní území obce se rozkládá ve vlněné krajině s hluboce zaříznutým údolím potoka Velká Radná, který se vlévá do Berounky. Klimaticky jde o oblast s průměrnou roční teplotou 7-8°C a průměrnými ročními srážkami do 700mm. Současný charakter krajiny-s výrazným zastoupením lesní půdy s intenzivním zemědělským využitím a převažujícím ZPF.

Z krajinářského hlediska se jedná o území na okraji Kralovické pahorkatiny v průměrné nadmořské výšce 350-500 m n. m.

Z urbanistického hlediska je jádro obce ulicovým typem s řazením domů štítem do ulice v rovinatém terénu v kombinaci s neorganickou zástavbou v okolí kostela ve svažitém terénu.

Koncepce rozvoje území obce vychází jednak z požadavků obce, dále z vyhodnocení současného stavu sídla a krajiny a posouzení jejich rozvojových možností.

Hlavním cílem urbanistické koncepce by mělo být udržení územní kompaktnosti zastavěné části při rozšíření obytných ploch a ochrana historických hodnot sídla.

Navržené regulativy funkční a prostorové chrání historické hodnoty urbanistické struktury a vzhled veřejných prostorů. Sídlo se bude rozvíjet doplňováním stávajících proluk uvnitř intravilánu a v přilehlých plochách-převážně ve východní části obce.

Při zpracování územního plánu byly navrženy:

- nové rozvojové plochy pro bydlení s cílem posílit obytnou funkci sídla -převážně ve východní a jižní části, v návaznosti na hranici intravilánu
- nové plochy pro nerušící výrobu s cílem vytvoření podmínek pro vznik dalších pracovních míst v sídle-nad severozápadní hranici intravilánu v návaznosti na plochu s fotovoltaickou elektrárnou a v místě areálu bývalého JZD, v současnosti skladu jablek, v jihovýchodní části katastrálního území.

### **b. 2) ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje**

Za hodnoty zasluhující ochranu se v katastrálním území považuje:

-archeologické naleziště

-historická parcelace centrální části obce

-urbanistický prostor v okolí kostela sv. Kříže, včetně vzrostlé zeleně

-kostel sv. Kříže, který je urbanistickou dominantou

Archeologická naleziště zasahují ze západní části katastrálního území do centrální části obce a tvoří je:

1. Újezd u Sv. Kříže
2. Údolí potoka Velká Radná
3. Za myslivnou v údolí Velké Radné
4. Jamky

Tato naleziště zasahují ze západní části katastrálního území do centrální části obce.

Většina katastrálního území se nachází v archeologické zóně.

Na území obce se nenachází památková zóna ani nemovitá kulturní památka.

U západní hranice katastrálního území se nachází mohylové pohřebiště.

Návrh územního plánu respektuje základní urbanistické členění řešeného území- sídlo, s hlavním urbanistickým prostorem v okolí kostela sv. Kříže se vzrostlou zelení v jeho okolí a samotný kostel. Regulativy této části zamezují přestavbám a dostavbám v jejich okolí, které by narušovaly současný obraz historického prostředí.

### **b. 3) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území**

Územní plán Újezd u Sv. Kříže vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území tím, že:

- chrání zemědělský půdní fond -upřednostňuje zástavbu na bonitně slabších půdách a vyhodnocuje ZPF z hlediska protierozních opatření
- zachovává přírodní charakter vodního toku. Územní plán respektuje odvodňované a zavlažované plochy a zamezuje výstavbě na nich
- umožňuje přístupnost krajiny zachováním polních cest s doprovodnou zelení a následné využití těchto cest pro rekreační účely
- **chrání významné krajinné prvky**
- **chrání liniovou zeleň v krajině – především aleje podél cest, vodních ploch a vodních toků**

V řešeném území se nachází památný strom jilm v centru obce.

Středem katastrálního území prochází hranice Přírodního parku Horní Berounka.

Katastrální území se nachází v oblasti Hornoberounská (východní část) a Plzeňská (západní část) krajinné oblasti 1. Tato část vytváří charakteristický krajinný ráz.

Územní plán doplňuje územní systém ekologické stability návrhem lokálních biokoridorů, lokálních biocenter a respektuje ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru (viz kap. e.3).

### **c) URBANISTICKÁ KONCEPCE**

#### ***(včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)***

Urbanistickou koncepcí se rozumí obecné zásady nakládání s územím při jeho uspořádání a využívání. Urbanistická koncepce stanovuje podmínky funkčního využití a uspořádání území, určuje základní rámec regulace území a vymezuje, s ohledem na požadavky udržitelného rozvoje, hranice zastavitelného a nezastavitelného území města. Stanovuje podmínky využití a uspořádání území města s ohledem na míru změn v území uskutečňovaných.

Hlavním cílem urbanistické koncepce je udržení územní kompaktnosti zastavěné části, její vhodné zonace funkcí a doplnění požadovanými plochami pro bydlení a podnikatelské aktivity a ochrana historických hodnot sídla a krajinných funkcí.

Charakter sídla, kde převažuje funkce bydlení, zůstane zachován.

Novou obytnou zástavbu lze rozvíjet převážně u východní hranice (**Z1-Z3**), v menší míře u jižní hranice (**Z6**) a u západní hranice zastavěného území (**Z7**).

Plocha přestavby (**P1**) vymezená územním plánem jako plocha smíšená výrobní pro nerušící výrobu je v současnosti využívána jako manipulační plocha a zahrada.

## **c. 1) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

Územní plán stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném, zastavitelném a v nezastavěném území.

### **PLOCHY BYDLENÍ**

- BV bydlení v rodinných domech-venkovské
- BH bydlení v bytových domech

### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

- SV Plochy smíšené obytné venkovské

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

- OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura
- OM Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední
- OH Občanské vybavení-hřbitovy

### **PLOCHY REKREACE**

- RH plochy staveb pro hromadnou rekreaci

### **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

- DS Dopravní infrastruktura silniční

### **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

- TI Technická infrastruktura-inženýrské sítě
- TO Plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

### **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

- VK Plochy skladování

### **PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ**

- VS Plochy smíšené výrobní

### **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

- PV Veřejná prostranství
- ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

### **PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ (dle § 3 odst. 4. Vyhlášky č. 501/2006)**

- ZO Zeleň ochranná a izolační
- ZP Zeleň přírodního charakteru
- ZS Zeleň soukromá a vyhrazená

### **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

- W Plochy vodní a vodohospodářské

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

- NZ Plochy zemědělské

### **PLOCHY LESNÍ**

- NL Plochy lesní

### **Plochy pro bydlení v rodinných domech -venkovské BV**

Stávající plochy jsou zastavěny převážně rodinnými domy, statky a usedlostmi z přelomu 19. a 20. století, dvory, zahradami a sady, které přiléhají k obytným budovám.

Stávající obytné plochy mají rozdílnou možnost dostaveb a adaptací.

Přístavby je nutno provádět tak, aby nebyla překročena stavební čára směrem do ulice a aby byly dodrženy podmínky odstupů od sousedů dané Vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Přístavby je nutno přizpůsobovat charakteru základního objektu. Stejně tak i výstavba nových rodinných domů by měla respektovat charakter okolní zástavby, zejména co do výškové hladiny (podlažnosti), tvaru a měřítka.

(viz kapitola f).

### **Plochy bydlení v bytových domech BH**

Stávající plochy jsou zastavěny nízkopodlažními bytovými domy v centrální části obce a v osadě Bohemia. Úpravy objektů je možno provádět pouze v rámci dané dispozice bez rozšiřování objemu.

Tyto plochy nejsou v ÚP rozšiřovány.

### **Plochy smíšené obytné- venkovské SV**

Stávající plochy smíšené obytné zahrnují rodinné domy s hospodářským zázemím v centrální části obce.

Při jejich úpravách je nutno dodržet stavební čáru, je možno je dostavovat na nových plochách do dvora, nástavby pouze se sedlovými střechami do výškové úrovně okolní zástavby.

Územní plán nepočítá s novými plochami.

### **Veřejná prostranství PV**

Veřejná prostranství zahrnují prostor návsi s kostelem sv. Kříže.

Nově je vymezeno veřejné prostranství u cesty k plánované naučné stezce jako parkoviště.

### **Plochy občanského vybavení -veřejná infrastruktura OV**

Plochy občanské vybavenosti-veřejná infrastruktura jsou zastavěny obecním úřadem s knihovnou a s hasičskou zbrojnicí a poštou.

Při stavebních úpravách těchto objektů (v hranicích jejich pozemků) není možné přestoupit stavební čáru směrem do ulice a není možné zásadně narušit urbanistický charakter výstavby v jejich okolí.

Územní plán nepočítá s další vybaveností.

### **Plochy občanského vybavení -komerční zařízení malá a střední OM**

Plochy občanské vybavenosti -komerční zařízení malá a střední- jsou zastavěny objekty s pohostinstvím v centrální části obce (doplňené o funkci bydlení) a v areálu koupaliště a prodejny. Úpravy stávajících ploch nesmí přestoupit výškovou úroveň hřebenů střech v jejich okolí.

Územní plán nepočítá s rozvojem těchto ploch.

### **Plochy občanského vybavení- hřbitovy OH**

Zahrnují hřbitov u východní hranice intravilánu.

ÚP nepočítá s rozšířením této plochy.

### **Plochy staveb pro hromadnou rekreaci RH**

Plochy staveb pro hromadnou rekreaci zahrnují areál koupaliště u východní hranice intravilánu.

ÚP nepočítá s jeho rozvojem.

Na revitalizaci stávajícího areálu je vypracována architektonická studie.

### **Plochy zeleně soukromé a vyhrazené ZS**

Jedná se o sady a zahrady, kde převažují ovocné stromy a travníky.

Tyto plochy by měly zůstat zachovány v míře upřesněné regulativy.

### **Veřejná prostranství- veřejná zeleň ZV**

Plochy stávající veřejné zeleně v hranicích sídla tvoří stromy a travnaté plochy v centrálním prostoru na návsi.

Tyto plochy mají velký význam pro hodnotu životního prostředí a musí být chráněny před poškozením a úbytkem. Cílem územního plánu je chránit plochy veřejné zeleně před zastavěním.

Tyto plochy budou v současně zastavěném území rozšiřovány v souvislosti s navrhovanou zástavbou rodinných domů-nad areálem koupaliště.

### **Plochy dopravní infrastruktury DS**

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují pozemky silnic II. a III. tříd místních komunikací a zastávky autobusů.

Nárůst dopravní infrastruktury se předpokládá v rámci dopravní obsluhy v nově navržených plochách pro výstavbu a mezi zastavitelnými plochami.

### **Plochy technické infrastruktury TI**

Plochy technické infrastruktury zahrnují veřejný vodovod, kanalizaci, vodní zdroj, vedení VVN, VN, trafostanice. ÚP počítá s vybudováním plynovodu.  
(viz kapitola d2).

### **Plochy technické infrastruktury pro nakládání s tuhými odpady TO**

Plochy pro nakládání s odpady zahrnují kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, plasty) v centrální části obce.  
Nové plochy pro ukládání odpadů nejsou navrženy (viz kapitola d2).

### **Plochy skladování VK**

Tato plocha zahrnuje sklad nad severní hranicí intravilánu a neměla by být rozšiřována.

### **Plochy smíšené výrobní VS**

Tato plocha je tvořena fotovoltaickou elektrárnou u severozápadní hranice intravilánu.  
Územní plán počítá s jejím rozvojem v návaznosti na plochu VS stávající a dále za jižní hranicí intravilánu s využitím pro lehkou výrobu. Tato plocha je vymezena jako plocha přestavby P1.

### **Plochy zeleně ochranné a izolační ZO**

V současnosti se na území sídla nenachází žádná ochranná zeleň.  
Návrh ÚP vymezuje nové plochy u hranic zastavitelných ploch Z1-Z6 tak, aby tvořily bariéru mezi těmito plochami určenými pro bydlení a navazující ornou půdou.

### **Plochy zeleně přírodního charakteru ZP**

Plochy stávající zeleně přírodního charakteru tvoří převážně zeleň v okolí vodních ploch a toků, dále je tvořena remízky a hájky.  
Tyto plochy by měly zůstat zachovány v míře upřesněné regulativy.

### **Plochy zemědělské NZ**

Plochy zemědělské zahrnují pozemky zemědělského půdního fondu-ornou půdu, ovocnářské sady a polní cesty. V katastrálním území se nachází plochy orné půdy převážně se IV. stupněm ochrany.  
Urbanistická koncepce nepočítá se zásadní změnou v rozložení těchto ploch-viz kapitola e) koncepce uspořádání krajiny.

### **Plochy lesní NL**

Zahrnují plochy s převažujícím využitím pro lesní produkci (hospodářské lesy), které se nachází převážně v západní části katastrálního území.  
Převážnou část tvoří lesy jehličnaté.  
Územní plán chrání rozlohu lesů ve smyslu lesního zákona a nepředpokládá rozšířením těchto ploch-viz kapitola e) koncepce uspořádání krajiny.

### **Plochy vodní a vodohospodářské W**

V katastrálním území se nachází vodní plochy-rybníky, požární nádrže a potok Velká Radná.  
Návrh ÚP nepočítá se založením nových vodních ploch, pouze s úpravou břehů a rozšířením stávající nádrže za jižní hranicí intravilánu.

**Zastavitelnost ploch v zastavěném území je nutno řešit při umísťování staveb diferencovaně, s ohledem na existující stavby, zpevněné plochy a na terén. Výšková hladina nových staveb, nástaveb a přístaveb nesmí překročit stávající výškovou hladinu střech v okolí. Nové stavby, nástavby a přístavby by měly být přizpůsobeny stávajícím hodnotným stavbám venkovského charakteru. To se týká zejména tvaru střech, obvodových stěn a barev.**



## c. 2) Vymezení zastavitelných ploch Z

Územním plánem jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:  
(viz výkres č. 1 Základní členění území):

Lokalita	Návrh funkčního využití lokality	Plocha v ha
Z1	BV-plochy bydlení	1,21
Z2	BV-plochy bydlení	0,50
Z3	BV-plochy bydlení	1,34
Z6	BV-plochy bydlení	0,57
Z7	BV-plochy bydlení	0,19
Z8	VS-plochy smíšené výrobní	1,10
Z1/1	BV-plochy bydlení	0,21

Rozvojové plochy pro bydlení (bydlení v rodinných domech-venkovské) mají v návrhu územního plánu celkovou rozlohu **4,02 ha** a nárůst o cca **30** rodinných domů.  
Odhadovanému přírůstku rodinných domů odpovídá zvýšení počtu obyvatel o cca **105**.

### Lokalita Z1

- hlavní využití plochy:
  - pozemky pro výstavbu rodinných domů, dopravní a technické infrastruktury a veřejného prostranství
- členění plochy:
  - cca 8 stavebních parcel
- prostorové uspořádání:
  - výšková regulace zástavby: max. 1NP + podkroví
  - maximální zastavěnost: 35%
  - minimální plocha zeleně: 40%

Charakter staveb musí respektovat urbanistickou strukturu, výškovou hladinu a architektonický charakter tradiční venkovské zástavby.

V případě dostaveb a přístaveb se hladina zástavby přizpůsobí okolní zástavbě.

- specifické podmínky:
  - podél severní a východní hranice plochy založit bariérovou zeleň (snížení prašnosti a hluku z přilehlých polí)
  - respektovat ochranné pásmo VN u severní hranice
- respektovat ochranné pásmo silnice III.tř.

### Lokalita Z2

- hlavní využití plochy:
  - pozemky pro výstavbu rodinných domů, dopravní a technické infrastruktury a veřejného prostranství
- členění plochy:
  - cca 4 stavební parcely
- prostorové uspořádání:
  - výšková regulace zástavby: max. 1NP + podkroví
  - maximální zastavěnost: 35%
  - minimální plocha zeleně: 40%

Charakter staveb musí respektovat urbanistickou strukturu, výškovou hladinu a architektonický charakter tradiční venkovské zástavby.

V případě dostaveb a přístaveb se hladina zástavby přizpůsobí okolní zástavbě.

- specifické podmínky:
- podél východní hranice plochy založit bariérovou zeď (snížení prašnosti a hluku z přilehlých polí)
- respektovat ochranné pásmo hřbitova.
  - respektovat ochranné pásmo silnice III.tř.

### **Lokalita Z3**

- hlavní využití plochy:
- pozemky pro výstavbu rodinných domů, dopravní a technické infrastruktury a veřejného prostranství
- členění plochy:
- cca 10 stavebních parcel
- prostorové uspořádání:
- výšková regulace zástavby: max. 1NP + podkroví
- maximální zastavěnost: 35%
  - minimální plocha zeleně: 40%

Charakter staveb musí respektovat urbanistickou strukturu, výškovou hladinu a architektonický charakter tradiční venkovské zástavby.

V případě dostaveb a přístaveb se hladina zástavby přizpůsobí okolní zástavbě.

- specifické podmínky:
- podél jižní a zčásti východní hranice plochy založit bariérovou zeď (snížení prašnosti a hluku z přilehlých polí)
- respektovat ochranné pásmo VN
  - respektovat ochranné pásmo silnice III.tř.

### **Lokalita Z6**

- hlavní využití plochy:
- pozemky pro výstavbu rodinných domů, dopravní a technické infrastruktury a veřejného prostranství
- členění plochy:
- cca 4 stavební parcely
- prostorové uspořádání:
- výšková regulace zástavby: max. 1NP + podkroví
- maximální zastavěnost: 35%
  - minimální plocha zeleně: 40%

Charakter staveb musí respektovat urbanistickou strukturu, výškovou hladinu a architektonický charakter tradiční venkovské zástavby.

V případě dostaveb a přístaveb se hladina zástavby přizpůsobí okolní zástavbě.

- specifické podmínky:
- podél jihozápadní hranice plochy založit bariérovou zeď (snížení prašnosti a hluku z přilehlých polí)
- v severní části plochy se nachází archeologické naleziště

### **Lokalita Z7**

- hlavní využití plochy:
- pozemky pro výstavbu rodinných domů, dopravní a technické infrastruktury a veřejného prostranství
- členění plochy:
- 2 stavební parcely
- prostorové uspořádání:
- výšková regulace zástavby: max. 1NP + podkroví

-maximální zastavěnost: 35%

-minimální plocha zeleně: 40%

Charakter staveb musí respektovat urbanistickou strukturu, výškovou hladinu a architektonický charakter tradiční venkovské zástavby.

V případě dostaveb a přístaveb se hladina zástavby přizpůsobí okolní zástavbě.

- specifické podmínky:
  - podél hranice plochy založit bariérovou zeleň (optická bariéra od zastavitelné plochy pro nerušící výrobu)
  - v jižní části plochy se nachází archeologické naleziště

#### **Lokalita Z8**

- hlavní využití plochy:
- pozemky pro nerušící výrobu, dopravní a technickou infrastrukturu
  - specifické podmínky:
    - respektovat ochranné pásmo ČOV
    - respektovat ochranné pásmo lesa
    - respektovat ochranné pásmo vedení VN
    - v jižní části plochy se nachází archeologické naleziště
    - podél hranice plochy založit bariérovou zeleň (optická bariéra od zastavitelné plochy pro nerušící výrobu)

#### **Lokalita Z1/1**

- vymezení původním ÚP:
- plocha zemědělská
  - hlavní využití plochy:
- pozemky pro výstavbu rodinných domů, dopravní a technické infrastruktury a veřejného prostranství
  - členění plochy:
- 2 stavební parcely
  - prostorové uspořádání:
- výšková regulace zástavby: max. 1NP + podkroví
- maximální zastavěnost: 35%
- minimální plocha zeleně: 40%

Charakter staveb musí respektovat urbanistickou strukturu, výškovou hladinu a architektonický charakter tradiční venkovské zástavby.

V případě dostaveb a přístaveb se hladina zástavby přizpůsobí okolní zástavbě.

- specifické podmínky:
  - respektovat ochranné pásmo lesa

**Všechny zastavitelné plochy se nachází v archeologické zóně.**

Zastavitelné plochy Z1-Z3, část Z8 se nachází v poddolovaném území. Plochy pro bydlení nad poddolovaným územím jsou přípustné pouze za podmínky dodržení normy ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“, za podmínky kladného posudku inženýrského geologa nebo zpracování inženýrsko-geologického průzkumu. Při povolování jakékoliv činnosti na tomto území je nutno respektovat zákon č.62/1988 Sb., §13, odst. 2.

Část zastavitelných ploch Z6, Z7 a Z8 se nachází v území s archeologickými nalezišti. Dle Památkového zákona 20/1987Sb. jsou stavebníci povinni záměr stavby oznámit Archeologickému ústavu.

### c. 3) Vymezení ploch přestavby P

Lokalita	Návrh funkčního využití lokality	Plocha v ha
P1	Plocha smíšené výrobní (VS)	0,70

#### Lokalita P1

- **hlavní využití plochy:**
  - pozemky pro nerušící výrobu, dopravní a technickou infrastrukturu
- **specifické podmínky:**
  - respektovat ochranné pásmo lesa
  - respektovat ochranné pásmo vedení VN

Plocha přestavby se nachází v archeologické zóně a poddolovaném území.

Plochy pro bydlení nad poddolovaným územím jsou přípustné pouze za podmínky dodržení normy ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“, za podmínky kladného posudku inženýrského geologa nebo zpracování inženýrsko-geologického průzkumu.

### c. 4) Vymezení systému sídelní zeleně

Sídelní zeleň je součástí krajinné zeleně, má nezastupitelnou úlohu regulátora mikroklimatu, prachového filtru, rozptylování hluku a významnou estetickou úlohu. Územní plán nestanovuje ozelenění soukromých pozemků, může ale ovlivnit zeleň na veřejných prostranstvích a na hranici obce. Pro sídelní zeleň je vhodné volit skladbu zeleně odpovídající místním podmínkám. Systém sídelní zeleně je přípustné rozvíjet ve všech zastavitelných plochách.

#### Plochy zeleně ochranné a izolační ZO

Územní plán navrhuje osázení ochranné a izolační zeleně podél všech zastavitelných ploch, na které navazují plochy zemědělské-pole. Ta působí jako úkryt polní zvěře, jako důležitý filtr proti prašnosti z polních operací a též jako přechodný článek mezi zemědělskou krajinou a stavbami (historické vzory). Tvoří ji souvislé keřové pásy v kombinaci se stromovými skupinami (viz kapitola c. 1).

#### Plochy zeleně na veřejných prostranstvích ZV

Plochy stávající veřejné zeleně v hranicích sídla tvoří stromy a travnaté plochy na všech veřejných prostranstvích vymezených územním plánem-především v centrální části obce v okolí kostela. Tyto plochy mají velký význam pro hodnotu životního prostředí, jsou ochranou proti prašnosti prostředí, prostředkem zadržování vzdušné vlhkosti a estetickým doplňkem staveb. Musí být chráněny před poškozením a úbytkem. Cílem územního plánu je chránit plochy veřejné zeleně před zastavěním (viz kapitola c. 1)

#### Plochy zeleně soukromé a vyhrazené ZS

Jedná se o trávníky, sady a zahrady, kde převažují ovocné stromy.

V rámci nově navržené zástavby rodinných domů budou rozšířeny plochy sadů a zahrad (viz kapitola c. 1)

## **d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

***(včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití)***

### **d. 1) Dopravní infrastruktura:**

#### **Železniční doprava**

Katastrálním územím nevede žádná železniční trať.

#### **Silniční doprava**

Katastrálním územím prochází silnice 2. třídy II/232 a silnice 3. třídy III/2314.

Stávající místní komunikace jsou respektovány a doplněny o účelové komunikace v rozvojových plochách.

Chodníky se v obci nenachází, z důvodů omezené šířky uličního prostoru podél průjezdné komunikace II. třídy není možné chodníky v obci navrhnout. Výrazné dopravní závady se v obci nenachází.

Dopravní řešení budou v dalším stupni projektové dokumentace rozpracována dle platných právních předpisů autorizovaným projektantem pro dopravní stavby.

Je navržena trasa koridoru II/232 Rokycany-Břasy-Kozojedy-Brodeslavy

- Osek-Břasy - Újezd u Svatého Kříže, přeložka s obchvaty sídel
- Újezd u Svatého Kříže- Dobříč – Kanějov- územní rezerva

Koridor je vymezen pro umístění stavby hlavní, některé ze staveb vedlejších (např. vyvolané přeložky jiných sítí) mohou být umístěny i s přesahem mimo grafické vymezení koridoru.

V místě křížení koridoru DI a lokálního biokoridoru ÚSES má stavba dopravní infrastruktury přednost.

Regulace ploch s rozdílným způsobem využití pod koridorem se využije až po realizaci stavby, pro kterou je koridor vymezen.

#### **Doprava v klidu**

Při realizaci nově navrhovaných obytných objektů je nutno počítat se zajištěním odpovídajícího počtu odstavných a parkovacích stání v rámci vlastních pozemků.

V obci se nachází vyhrazené parkoviště pro osobní automobily v centrální části obce. Plocha u areálu koupaliště bude v rámci přestavby celého území rozšířena i o parkovací stání pro danou lokalitu.

Nově je parkoviště navrženo podél cesty k mohylovému pohřebišti, kde se předpokládá vybudování naučné stezky.

#### **Autobusová doprava**

Obcí prochází autobusová doprava spojující obec s Radnicemi, Zbirohem, Kozojedy a Rokycany.

Územní plán nenavrhuje změny v autobusových trasách ani polohy autobusových zastávek. Jejich množství a umístění je dostačující.

#### **Pěší a cyklistická doprava**

Katastrálním územím prochází turistická trasa KCT2002. Cyklistická trasa územím neprochází, Územní plán navrhuje napojení na cyklistickou trasu 352 vedoucí kolem Radnic, po turistické trase směrem k Berounce.

Zemědělská doprava: pro zemědělskou dopravu existuje v katastrálním území základní kostra hlavních polních cest v severovýchodní a jihozápadní části. Přesné určení zemědělských cest včetně majetkových projednání zajistí komplexní pozemkové úpravy.

## **d. 2) Technická infrastruktura**

### **d. 2.1) Zásobování elektrickou energií:**

Obec je zásobována elektrickou energií z vrchního vedení 22 kV ČEZ. Vedení přicházející od jihu na sever končí ve dvou stávajících trafostanicích ČEZ. Zděná trafostanice 22/0,4 kV č. 14 a č.15 a stožárová trafostanice 22/04 kV č. 11. Po drobné stavební úpravě je možná výměna trafa za větší. Řešené plochy budou napojeny na upravený a rozšířený vrchní rozvod NN – ČEZ.

Je navržen koridor pro dvojitě vedení ZVN 400kV Hradec-Chrást ve stávající trase elektrického vedení. Koridor je vymezen pro umístění stavby hlavní, některé ze staveb vedlejších (např. vyvolané přeložky jiných sítí) mohou být umístěny i s přesahem mimo grafické vymezení koridoru. Regulace ploch s rozdílným způsobem využití pod koridorem se využije až po realizaci stavby, pro kterou je koridor vymezen.

### **d. 2. 2) Telekomunikace**

Obec je telefonizována a napojena na TTO Plzeň, MTO Terešov a Rokycany. Nové pozemky pro výstavbu rodinných domů budou napojeny na stávající síť.

### **d. 2. 3) Veřejné osvětlení**

Stávající veřejné osvětlení bude většinou na sloupech společných s rozveden NN-ČEZ a bude rozšířeno a proveden nový rozvod VO na samostatných sloupech veřejného osvětlení v rámci nové výstavby. Stávající odběr VO bude navýšen o 13,5kW.

### **d. 2. 4) Zásobování vodou**

Obec Újezd u Svatého Kříže má v současné době vybudovaný veřejný vodovod. Skupiny nových objektů budou napojeny na stávající vodovodní řad v přílehlé komunikaci.

### **d. 2.5) Kanalizace**

Obec má v současné době zbudovány jednotnou kanalizaci ukončenou výustí do potoka Velká Radná. Dešťové vody jsou z cca 70 % odváděny tímto kanalizačním systémem, zbylých 30% dešťových vod je v obci odváděno pomocí povrchových příkopů, struh a trubních propustků přímo do povodí potoka Velká Radná. Územní plán předpokládá její úpravu a rekonstrukci. Bude provedena revize povrchového systému odvodu dešťových vod především z hlediska případného úniku splaškových vod z místních jímek.

Jednotná kanalizace je v obci podzemní. Územní plán navrhuje dobudování gravitační kanalizační sítě. Jednotlivé stoky místní jednotné kanalizační sítě jsou spádovány směrem ke stávající čistírně odpadních vod. Územní plán předpokládá na stávající části rekonstrukci a nezbytné úpravy tak, aby byl umožněn správný provoz a údržba kanalizačního systému. Skupiny nových objektů budou napojeny na stávající kanalizační řad v přílehlé komunikaci jeho protažením.

### **d. 2. 6) Zásobování plynem**

Obec není v současnosti plynofikována. V dlouhodobém horizontu územní plán počítá s vybudováním plynovodní sítě.

### **d. 2. 7) Vytápění**

Obec nemá vybudovány veřejnou teplovodní síť. Vytápění nových objektů bude řešeno lokálně. Pro vytápění se doporučuje přednostně využívat zdroje na ušlechtilá paliva a obnovitelné zdroje energie –

například kondenzační plynové kotle v emisní třídě NOx 5, kotle na biomasu nebo tepelná čerpadla a solární panely.

#### **d. 2. 8) Zneškodňování odpadů**

Kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, plasty) se nachází v centrální části obce. Zbytkový odpad se ukládá do sběrných nádob (popelnic) umístěných u domů. Nové plochy pro ukládání odpadů nejsou navrženy.

#### **d. 3) Občanská vybavenost**

Objekty občanského vybavení (veřejná infrastruktura) tvoří obecní úřad, kde se nachází i knihovna a požární zbrojnice. Dále se v obci nachází pošta. V centrální části obce se nachází kostel sv. Kříže a výklenková kaplička.

Územní plán nenavrhuje novou občanskou vybavenost.

Objekty občanského vybavení (komerční zařízení malá) tvoří 2 prodejny a pohostinství na návsi a pohostinství u koupaliště.

Územní plán nepočítá s rozvojem těchto zařízení.

Občanské vybavení-plochy pro hromadnou rekreaci tvoří areál koupaliště s přilehlým hřištěm na nohejbal a volejbal.

Je vypracována architektonická studie na revitalizaci celého areálu.

**Plochy občanského vybavení -hřbitovy** se nachází při východním okraji obce.

Územní plán nepočítá s jeho rozšířením ani s rozšířením stávajícího parkoviště.

Za občanskou vybaveností a zdravotní péčí dojíždějí obyvatelé do Radnic a Rokycan. Za prací dojíždějí do Radnic, Rokycan a Plzně, za základním vzděláním do Radnic a Rokycan.

#### **d. 4) Veřejná prostranství**

Návrhem územního plánu jsou vymezeny stávající plochy veřejného prostranství v obci zahrnující prostor kolem kostela.

Veřejná prostranství tvoří travnatá, nízká i vzrostlá zeleň a zpevněné komunikační plochy.

Urbanistická koncepce počítá s důslednou ochranou této části.

Nová veřejná prostranství budou vymezena ve východní části obce za koupalištěm-(veřejná prostranství-veřejná zeleň) a u cesty k plánované naučné stezce (parkoviště).

### **e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

*(včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně)*

#### **e. 1) Koncepce uspořádání krajiny**

Vychází ze současného stavu rozložení ZPF a LPF a sítě vodních toků, kde se nadále počítá s intenzivní zemědělskou výrobou a hospodářsky důležitou funkcí lesů, které se rozkládají převážně v západní části katastrálního území.

V krajině jsou též zastoupeny ovocnářské sady -při východním okraji katastrálního území. Poměr ZPF a LPF se návrhem územního plánu nemění.

Krajinářsky hodnotnými částmi jsou: Přírodní park Horní Berounka, hluboce zaříznuté údolí potoka Velká Radná, aleje podél polních cest, remízky.

## e.2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu Újezd u Svatého Kříže byly v rámci nezastavěného území použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

**DS** Dopravní infrastruktura silniční

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

**TI** Technická infrastruktura

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

**ZO** Zeleň – ochranná a izolační

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

**W** Plochy vodní a vodohospodářské

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

**NZ** Plochy zemědělské

PLOCHY LESNÍ

**NL** Plochy lesní

PLOCHY PŘÍRODNÍ

## e. 3) Plochy změn v krajině

Změna v krajině **K1/1**:

Základní využití: lokální biokoridor RO100-RO106, plocha zeleně přírodního charakteru

Specifické podmínky: viz kap. e.4).

## e. 4) Územní systém ekologické stability

Aktuálně přítomné systémy ES v posloupnosti od nadregionální úrovně (**NR**) k regionální (**R**) a lokální úrovni (**L**) byly v širším zájmovém území prostorově provázány a vytvářejí logický systém ES vymezený výhradně na ekosystémovém (biotopovém či stanovištním) základě. V řešeném území byly proto naznačeny návaznosti do všech sousedních území.

ÚSES je zpracován v podrobnosti Plánu ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a na prostorové rozdělení lesa (lesnický detail).

Vyšší hierarchie ÚSES vychází z celorepublikové koncepce založené v ÚTP NRaR ÚSES ČR (Bínová et al. 1996) a byla fakticky převzata z platných Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (2008; dále ZÚR PK). Nadregionální ani regionální úroveň do řešeného území nezasahují. Vyšší hierarchie byla převzata ze ZÚR PK a provázána s lokálními systémy.

Detailně vymezený Plán ÚSES obce Újezd u Svatého Kříže je ve veřejném zájmu. Chybějící (resp. nefunkční) úseky vymezeného Plánu ÚSES obce Újezd u Svatého Kříže jsou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření (VPO) s možností vyvlastnění.

Přírodní (funkční) skladebné části ÚSES, tj. biocentra i biokoridory, jsou nezastavitelným územím. V biokoridorech se připouští pouze vedení liniových staveb nebo umístění drobných technických objektů.

### Nadregionální úroveň ÚSES

Tato nejvyšší hierarchická úroveň ÚSES se na řešeném území obce Újezd u Svatého Kříže fakticky nevyskytuje. Do západního okraje zasahuje podle ZÚR PK ochranná zóna NRBK **K50**, vymezeného kaňonem řeky Berounky, avšak velmi omezeně (nikoliv však skladebné části tohoto NRBK).

### Regionální úroveň ÚSES

Ani tato následující nižší hierarchická úroveň ÚSES se na řešeném území obce Újezd u Svatého Kříže nevyskytuje.



## Lokální úroveň ÚSES

Lokální systémy ES, a to jak hygromilní, tak i mezofilní, doplňují vesměs síť vyšších hierarchií v širším okolí do požadované základní prostorové skladby (tj. do sítě s prostorovou buňkou kolem 2 km). Tučně jsou vyznačeny úseky lokálních systémů, které zasahují na správní území obce Újezd u Svatého Kříže.

*Přehled vymezených hygromilních až hydrofilních systémů ES:*

1) (NRBK K50, RBC 1433 Rybárna) – **Velká Radná – sedlo sev. osady Bohemia** – („Dvorecký“ potok – Radnický potok pod Sv. Barborou – RK 1156, kaňon Radnického potoka);

Tento vymezený „vlhký“ systém ES je v roklinách a na údolních nivách aktuálně převážně částečně funkční (lesní monokultury), místy až plně (optimálně) funkční (mokřady, fragmenty lužních lesů). Nefunkční jsou pouze úseky na zorněné plošině, které bude nutné obnovit (otevřená koryta vodotečí, vodní plochy, zatravnění a přírodní zeleň v min šířce 20m).

*Přehled vymezených mezofilních systémů ES:*

2) (RBC 1430 Přešov – údolí Korečnického potoka – plošina „Bašta“ u Břas – údolí Díreckého potoka, oprám Amerika – Újezdský vrch u Vranovic) – **elevace „V Brantech“ – údolí Velké Radné** – (plošina „Na vrších“ – údolí „Žikovského“ potoka – kóta Na Mýti, 432m – NRBK K50, Libštejn); tento hlavní mezofilní systém sleduje paralelně hlavní rozvodí mezi řekou Berouňkou a Radnickým potokem; výrazně kontrastně-modální biokoridor s jednou odbočkou:

a) **elevace „V Brantech“** – (údolí Radnického potoka nad Radnicemi – kóta Ovčín, 459m – elevace „Skřež“ – údolí potoka Škaredá pod Skomelnem – RK 2003, RBC Radeč) a s jedním krátkým propojením přes údolí „Újezdského“ potoka na vých. okraji Újezda u Sv. Kříže do kaňonu „Dvoreckého“ potoka u Dvorců.

Na křížení hygromilních a mezofilních systémů ES resp. stanovišť byla podle nejnovějších metodických požadavků posunuta nebo nově vložena biocentra smíšeného typu, jež zahrnují oba výše uvedené typy biotopů.

Tyto vymezené systémy ES jsou v lesních porostech převážně jen částečně funkční (kulturní lesy, sukcesní plochy) a jen ojediněle až plně (optimálně) funkční (přírodní lesní biotopy doubrav). Četné krátké i delší úseky na orné půdě jsou nefunkční (vymezit v rámci KPÚ, nutno založit jako dřevinné porosty).

## e. 5) Prostupnost krajiny

### Polní cesty

Krajina je přístupná polními cestami, které navazují na intravilán. Rozvržení polních cest vychází z Plánu společných zařízení komplexní pozemkové úpravy.

### Pěší trasy

Středem katastrálního území prochází turistická trasa, zčásti využívající polní cesty. Část turistické trasy by měla kopírovat i nově navržená naučná stezka vedoucí kolem mohylového pohřebiště. V rámci založení naučné stezky je možnost vybudování doprovodných staveb typu laviček, altánu, rozhleden, apod.

### Cyklostezky

Katastrálním územím neprochází žádná cyklostezka, územní plán navrhuje napojení na cyklistickou trasu 352 vedoucí kolem Radnic, po turistické trase směrem k Berounce.

## e. 6) Protierozní opatření

Erozně ohrožená půda nad 12 % se nachází v jižní části a západní části katastrálního území. Územní plán předpokládá zemědělsko-lesnické opatření, tzn. vhodný režim střídání pěstovaných kultur nebo nahrazení orné půdy trvalým travním porostem. Detailní způsob ochrany bude určen projektem komplexních

pozemkových úprav.

### **e. 7) Ochrana před povodněmi**

Stávající vodní toky se nevybřežují a územní plán proto nenavrhuje žádná protipovodňová opatření.

### **e. 8) Dobývání nerostů**

V katastrálním území nejsou evidována žádná výhradní ložiska nerostných surovin ani prognózní zdroje. Větší část katastrálního území leží v poddolovaném území.

### **e. 9) Bonitace**

V okolí sídla převládají půdy se IV. stupněm ochrany.

- zemědělská půda celkem.... 259,9ha
- z toho orná půda.....202,6ha
- louky.....8,6ha
- pastviny..... 5,9ha
- sady.....32ha

#### Využití zemědělských půd:

Návrh ÚP počítá s maximálním využitím ZPF pro produkci potravin a technických plodin. Převahu ZPF budou tvořit i nadále orné půdy.

#### **Navržené zábory ZPF vně intravilánu obce:**

Zábor pro výstavbu rodinných domů činí .....4,02 ha  
plochy Z1- Z3, Z6-Z7, **Z1/1**  
Zábor pro nerušící výrobu..... 1,10 ha  
plocha Z8

Zábor pro koridor dopravní infrastruktury **CD-1** činí.....0,6750 ha

### **e. 10) Rekreace**

V obci se nevyskytuje žádná chatová osada, pouze jednotlivé rekreační objekty (celkem 18).

Územní plán nepočítá s rozvojem plochy rekreačních objektů.

U východní hranice intravilánu se nachází areál koupaliště zahrnutý do ploch staveb pro hromadnou rekreaci. Na revitalizaci areálu je vypracována architektonická studie.

Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci-pěší turistiku a cykloturistiku.

### **f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

(s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení, a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), př. stanovení podmíněného přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Pro jednotlivé plochy je definováno hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, př. podmíněně

přípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.

**Hlavní využití** určuje převažující účel dané plochy.

**Přípustné využití** určuje doplňující účel využití dané plochy.

**Podmíněně přípustné využití** souvisí s hlavním a přípustným využitím. Jedná se o stavby, objekty a zařízení, které tvoří podmínku pro výstavbu objektů, staveb a zařízení hlavního využití nebo jsou jejich funkční součástí.

**Nepřípustné využití** určuje ostatní funkce neuvedené jako přípustné.

**Podmínky prostorového uspořádání** určují prostorové limity.

Výčet ploch s rozdílným způsobem využití viz kap. c. 1)

## PLOCHY BYDLENÍ

### f. 1) Bydlení v rodinných domech venkovské BV

Hlavní využití:

- pozemky rodinných domů s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a splňují tak požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách

Nepřípustné využití:

- výstavba výrobních, skladových a dopravních zařízení
- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání:

Výšková regulace zástavby: max. 1NP + podkroví

Maximální zastavěnost: 35%

Minimální plocha zeleně: 40%

Charakter staveb musí respektovat urbanistickou strukturu, výškovou hladinu a architektonický charakter tradiční venkovské zástavby.

V případě dostaveb a přístaveb se hladina zástavby přizpůsobí okolní zástavbě.

### f. 2) Bydlení v bytových domech BH

Hlavní využití:

- plochy bytových domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství

Nepřípustné využití:

- výstavba výrobních, skladových a dopravních zařízení
- výstavba staveb pro individuální rekreaci (chaty)

- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání:

Nová výstavba bytových domů není navrhována. Eventuální dostavba musí měřítkem respektovat okolní zástavbu.

## PLOCHY REKREACE

### f. 3) Rekreační plochy - plochy staveb pro hromadnou rekreaci RH

Hlavní využití:

- pozemky staveb sloužící pro hromadnou rekreaci-rekreační areály se stavbami pro ubytování, stravování, sport, odpočinek a další služby spojené s rekreací
- plochy pro diváky
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné využití:

- pozemky veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- parkování návštěvníků na vyhrazeném místě
- plochy občanské vybavenosti musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné

Nepřípustné využití:

- střelecký sport, bydlení, výroba a skladování nesouvisející s rekreací

Podmínky prostorového uspořádání:

Výšková regulace zástavby: max. 2 NP

## PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### f. 4) Občanské vybavení- veřejná infrastruktura OV

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a administrativu
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné využití:

- bydlení ve služebním či pohotovostním bytě, přiřčená zahrada
- pozemky veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- parkování musí být na vyhrazených místech
- plochy občanské vybavenosti musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné

Nepřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisejí s provozem této vybavenosti
- všechny druhy činností, které svými důsledky narušují pohodu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání:

Výšková regulace zástavby: max. 2NP

V případě dostaveb a přestaveb se hladina zástavby přizpůsobí okolní zástavbě.

## f. 5) Občanské vybavení- komerční zařízení střední a malá OM

### Hlavní využití:

- plochy převážně komerční občanské vybavenosti sloužící pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

### Přípustné využití:

- bydlení ve služebním či pohotovostním bytě, přiřčená zahrada
- pozemky veřejných prostranství

### Nepřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisí s provozem této vybavenosti
- všechny druhy činností, které svými důsledky narušují pohodu prostředí

### Podmínky prostorového uspořádání:

Výšková regulace zástavby: max. 2 NP

V případě dostaveb a přestaveb se hladina zástavby přizpůsobí okolní zástavbě.

## f. 6) Občanské vybavení-hřbitovy OH

### Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící k provozování veřejného pohřebiště
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- plochy veřejných prostranství a sídelní zeleň

### Přípustné využití:

- neurčuje se

### Podmíněně přípustné využití:

- neurčuje se

### Nepřípustné využití:

- funkce neuvedené v hlavním využití

## PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

## f. 7) Plochy smíšené obytné venkovské SV

### Hlavní využití:

- stavby v rodinných domech, včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím
- plochy pro rodinnou rekreaci
- plochy pro nerušící výrobní činnost
- plochy občanského vybavení
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

### Přípustné využití:

- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň
- pozemky veřejných prostranství

### Podmíněně přípustné využití:

- plochy staveb s maximálním množstvím 10 VDJ (velkých dobytčích jednotek)

### Nepřípustné využití:

- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují ~~pohodu~~ hygienické limity prostředí

### Podmínky prostorového uspořádání:

Výšková regulace zástavby: max. 1NP + podkroví

Maximální zastavěnost: 35%

Minimální plocha zeleně: 40%

Charakter staveb musí respektovat urbanistickou strukturu, výškovou hladinu a architektonický charakter tradiční venkovské zástavby.

## PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### f. 8) Dopravní infrastruktura - silniční DS

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací- silnic I.,II.,III. tříd, místních komunikací
- plochy pro silniční dopravu, doprovodné chodníky a cyklostezky
- pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace-(náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodná a izolační zeleň)
- pozemky staveb dopravních zařízení (odstavné a parkovací plochy)
- čekárny a zastávky hromadné dopravy

Nepřípustné využití:

- všechny funkce neuvedené v hlavním využití

## PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### f. 9) Technická infrastruktura – inženýrské sítě TI

Hlavní využití:

- pozemky vedení staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení (vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, čerpací stanice odpadních vod)
- pozemky staveb a zařízení trafostanic, energetických vedení
- pozemky staveb a zařízení komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody
- pozemky staveb a zařízení pro zásobení plynem

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství

Nepřípustné využití:

- všechny funkce neuvedené v hlavním využití

### f. 10) Plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady TO

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro nakládání s odpady
- pozemky související dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití:

- všechny funkce neuvedené v hlavním využití

## PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

### f. 11) Plochy skladování- skladování VK

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro skladování bez výrobních činností

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- všechny funkce neuvedené v hlavním využití

Podmínky prostorového uspořádání:

výšková regulace zástavby: 2NP

## PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

### f. 12) Plochy smíšené výrobní VS

Hlavní využití:

- pozemky pro výrobu fotovoltaické energie
- pozemky pro nerušící výrobu a skladování

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- všechny funkce neuvedené v hlavním využití

Podmínky prostorového uspořádání:

výšková regulace zástavby: 2NP

## PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

### f. 13) Veřejná prostranství PV

Hlavní využití:

- plochy komunikace
- plochy zeleně
- plochy pro pobyt ve veřejném prostoru

Přípustné využití:

- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky a zařízení občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství

Nepřípustné využití:

- všechny funkce neuvedené v hlavním využití

### f. 14) Veřejná prostranství – veřejná zeleň ZV

Hlavní využití:

- plochy udržované zeleně, volně přístupné veřejnosti s estetickou, ekologickou a hygienickou funkcí (včetně dětských hřišť, prvků drobné architektury a mobiliáře)
- pěší cesty

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení slučitelné s účelem veřejného prostranství

Nepřípustné využití:

- všechny funkce neuvedené v hlavním využití

### f. 15) Zeleň soukromá a vyhrazená ZS

Hlavní využití:

- okrasná zeleň, produkce plodin

Podmíněně přípustné využití

- drobné zahradní stavby (např. skleníky, přístřešky, bazény, sklady nářadí, apod.

Nepřípustné využití:

- všechny funkce neuvedené v hlavním využití

### f. 16) Zeleň ochranná a izolační ZO

Hlavní využití:

- ekologická funkce
- estetická funkce
- součást hygienických opatření

Přípustné využití:

- hospodářská funkce (ovocné aleje)

Nepřípustné využití:

- výstavba všeho druhu
- těžba nerostů a humolitů
- činnosti narušující základní funkce zeleně

### f. 17) Plochy zeleně přírodního charakteru ZP

Hlavní využití:

- doprovodná zeleň vodních ploch, toků a komunikací
- zeleň na mezích
- remízky a hájky
- travnaté porosty

Nepřípustné využití:

- všechny stavby s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území dle zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

### f. 18) Plochy vodní a vodohospodářské W

Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch a toků
- odvodnění území (potoky), kanály, regulace vláhových poměrů v půdě
- ekologická funkce
- požární účely (nádrže)

Přípustné využití:

- aplikace netradičních forem získání energie (po projednání s vodohospodářskými orgány)
- vodní plochy a toky, rybníky a ostatní nádrže s funkcí ekologicko- stabilizační, rekreační, estetickou a hospodářskou
- vodohospodářská zařízení, stavby a úpravy (např. jezy, hráze, výpusti, jímání vody)
- objekty technické infrastruktury pro místní obsluhu



- přístřešky, odpočívadla
- údržba vodních ploch (nutno zpřístupnit břehovou část pro orgány správy povodí, v nezastavěném území 6 metrů od břehové čáry, v zastavěném území dle možnosti)
- revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území, prvky ÚSES
- stavby zařízení pro chov ryb

Podmíněně přípustné využití:

- k údržbě vodních ploch je nutno zpřístupnit břehovou část pro orgány správy povodí, v nezastavěném území 6 metrů od břehové čáry, v zastavěném území dle možnosti vodohospodářská zařízení a úpravy (např. jezy, hráze, výpusti, jímání vody)

Nepřípustné využití:

- chov ryb a kachen (s výjimkou chovných rybníků)
- odvádění a jímání splaškových vod
- závlahy soukromých pozemků
- těžba a poškozování břehů a dna
- všechny činnosti, které zhoršují kvalitu vody a narušují vodohospodářskou funkci

## PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

### f. 19) Plochy zemědělské NZ

Hlavní využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- polní cesty a jejich vyústění do zastavěného území

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- možnost zalesnění na erozně ohrožených půdách, na temenech kopců, na mělkých a kamenitých půdách a na plochách s bonitou půdy 4. a 5. stupně

Nepřípustné využití:

- nezemědělská výstavba všeho druhu s výjimkou důležitých staveb dopravních a důležitých energetických

## PLOCHY LESNÍ

### f. 20) Plochy lesní NL

Hlavní využití:

- lesní hospodářství s vodohospodářskou, hygienickou, ekologickou a estetickou funkcí

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- budování ÚSES

Podmíněně přípustné využití:

- neurčuje se

Nepřípustné využití:

- výstavba všeho druhu, s výjimkou staveb lesnických a důležitých staveb dopravních (nadmístního významu)
- těžba nerostů a humolitů
- kempování
- chov zvěře v oborách

## **g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

### **g. 1) Veřejně prospěšné stavby**

Plochy a koridory pouze s možností vyvlastnění

#### **Veřejná infrastruktura dopravní**

-vymezují se místní komunikace pro zastavitelné plochy..... **VD-02**

-vymezuje se trasa koridoru II/232 Rokycany-Břasy-Kozojedy-Brodeslavy ....**VD-01** včetně vedlejších staveb.

Součástí stavby DI jsou též související stavby.

#### **Veřejná infrastruktura technická**

-vymezuje se splašková kanalizace, plynovod STL, vodovod.....**VT-01 - VT-07**

-vymezuje se koridor technické infrastruktury E17 pro dvojité vedení ZVN 400 kV Hradec- Chrást... **VT-08** včetně vedlejších staveb.

Součástí stavby DI jsou též související stavby.

### **g. 2) Veřejně prospěšná opatření**

-chybějící (nefunkční) úseky ÚSES na zemědělské půdě .....**VU-02 – VU-09, VU-12**

### **g. 3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu**

K zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou navrženy žádné stavby a opatření.

### **g. 4) Plochy pro asanaci**

V obci Újezd u Svatého Kříže nejsou požadavky na asanace.

## **h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

*(s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona)*

Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

## **i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

## **j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

Vymezuje se trasa územní rezervy koridoru II/232 Rokycany-Břasy-Kozojedy-Brodeslavy

- Újezd u Svatého Kříže- Dobříč – Kanějov- územní rezerva (R1).

## **k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

Územní plán nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

## **l) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

Územní plán nevymezuje žádné plochy a koridory, ve kterých je zpracování územní studie podmínkou.

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

Územní plán nevymezuje žádné plochy a koridory, ve kterých je vydání regulačního plánu podmínkou.

## **ROZSAH DOKUMENTACE Změny č.1 územního plánu**

### **Návrh**

**Textová část** počet listů 14 A4

#### **Grafická část**

Výkres A1 Základní členění území M 1:5 000

Výkres A2 Hlavní výkres M 1:5 000

Výkres A3 Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací M 1:5 000

### **Odůvodnění**

**Textová část** počet listů 17 A4

#### **Grafická část**

Výkres B1 Koordinační výkres M 1:5 000

Výkres B2 Výkres širších vztahů M 1:50 000

Výkres B3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu M 1:5 000