

# ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁJEZD

Textová část odůvodnění územního plánu

Projektant:

Ing. arch. Zdeněk Gottfried  
Šmeralova 208/16  
170 00 Praha 7  
tel. 604236808

zpracováno: 29.7.2021

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

II.a) Postup pořízení a zpracování územního plánu.....	3
II.b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	3
II.c) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	3
II.d) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavitelného území.....	4
II.e) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	4
II.f) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů.....	4
II.g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivu na životní prostředí.....	4
II.h) Stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	4
II.i) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	4
II.j) Vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu územního plánu Kluky.....	5
II.k) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení .....	7
II.l) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	15
II.m) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	16
II.n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	16
II.o) Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu podle § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona.....	18
II.p) Návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	18
II.q) Vyhodnocení uplatněných připomínek.....	18
II.r) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů graf.části odůvodnění	18

## **II.a) Postup pořizování a zpracování územního plánu.**

*Kapitola zpracována pořizovatelem v samostatném dokumentu.*

## **II.b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.**

Územní plán Zájezd se zpracovává pro potřeby řešení aktuálních problémů obce a potřeby stanovení koncepce jejího dalšího rozvoje. Pro obec Zájezd byl zpracován územní plán, který nabyl účinnosti 16.2.2006. Od doby nabytí účinnosti územního plánu došlo v území ke změnám a k novým podnětům, které je třeba řešit novou územně plánovací dokumentací.

### **HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ**

Cílem pořizování územního plánu obce je zabezpečit pilíře trvale udržitelného rozvoje územní z hlediska přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Při upevňování a ochraně přírodních hodnot se územní plán zaměřuje především na vymezení ÚSES a závaznou regulaci i nezastavitelného území. Při zajištění a podpoře kulturních hodnot jde především o stanovení urbanistické koncepce a podpora tradičního charakteru venkovských sídel. U civilizačních hodnot se územní plán zabývá hlavně návrhovými plochami pro bydlení a podnikání.

Územní plán nekoliduje s dokumentací sousedních obcí. Správní území obce Zájezd tvoří pouze katastrální území Zájezd u Buštěhradu. Obec Zájezd je součástí okresu Kladno. Katastrální území leží na okraji území s působností ORP Kladno. Sousedí s obcemi Buštěhrad, Stehelčevy, Dřetovice, Libochovičky, Čočovice a Makotřasy. V katastru je sídlo Zájezd a osada Bůhzdář. Další odloučené lokality a osady v území nejsou. Sídla leží v jižní části řešeného území.

## **II.c) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.**

Řešené území Zájezd se v aktualizaci Politiky územního rozvoje ČR s účinností od 15.4.2015 nachází v rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha. Rozvojové osy, specifické oblasti, koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury do území nezasahují. Z aktualizace politiky územního rozvoje nevyplývají žádné požadavky na řešení územního plánu.

Pro území je platná dokumentace ZÚR Středočeského kraje. Do území obce Zájezd zasahuje pouze stávající VVTL plynovod a dálkový vodovod. Nadregionální ani regionální prvky ÚSES do území nezasahují. Území se netýká koridory dopravní a technické infrastruktury. Zájezd se nachází v rozvojové oblasti republikové úrovně OB1. Území je zařazeno do krajinného typu N01 – krajina relativně vyvážená.

### **SOULAD S POŽADAVKY ZÚR SČK (kap. 1), 5), 6)**

*kap. 1) Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.*

V návrhu územního plánu byly zohledněny priority stanovené v zásadách územního rozvoje pro zajištění příznivého životního prostředí, pro zajištění hospodářského rozvoje kraje a pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel.

*kap. 5) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.*

Územní plán splňuje podmínky stanovené v ZÚR pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje v kapitolách 5.1. – 5.3 (ZÚR).

*kap. 6) Vymezení cílových charakteristik krajiny*

Řešené území se nachází v oblasti shodného krajinného typu N01 – krajina relativně vyvážená

Územní plán nekoliduje s dokumentací sousedních obcí. Návrh ÚP není v rozporu s aktualizací Politiky územního rozvoje ČR. Návrh ÚP nekoliduje s územně plánovací dokumentací vydanou (schválenou) krajem, tj. v tomto případě ZÚR Středočeského kraje.

Návrh územního plánu vychází z platného územního plánu obce Zájezd, který nabyl účinnosti 16.2.2006.

**II.d) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.**

Územní plán Zájezd je v souladu s cíli územního plánování. Jsou vytvářeny předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společnosti obyvatel. Navržené plochy sledují charakter urbanistické struktury obce Zájezd i ostatních částí sídla.

Územní plán Zájezd je v souladu s úkoly územního plánování. Návrh zjistil a posoudil přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, vyhodnotil koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce území. V návrhu není stanovena etapizace, návrh nevymezuje žádné plochy pro těžbu, neurčuje nutná asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.

Ochrana nezastavěného území je podepřena výčtem nepřípustného využití včetně oplocování pozemků ve volné krajině. Oplocování pozemků mimo zastavěné území odporuje náhledu na cílovou charakteristiku krajiny a její způsob užívání. Dochází k negativní fragmentaci krajiny a snižuje se její přístupnost.

**II.e) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., a jeho prováděcích předpisů.**

Návrh územního plánu Zájezd byl projednán v souladu s příslušnými ustanoveními § 22, § 47, § 50 – 53 a § 188 odst. (4) stavebního zákona a s použitím § 171 – 174 správního řádu. Obsah dokumentace je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“) a v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky. Územní plán je vypracován na základě schváleného zadání, výkresy jsou zpracovány nad mapovým podkladem katastrální mapy v měřítku 1:5 000, výkres širších vztahů je zpracován v měřítku 1:50 000. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny podle ustanovení § 4 – 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

**II.f) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.**

*Kapitola zpracována pořizovatelem v samostatném dokumentu.*

**II.g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.**

Zadání neobsahovalo požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Dotčený orgán ve svém stanovisku neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Středočeského kraje, jako dotčený orgán na úseku ochrany přírody ve svém stanovisku uvedl, že nepožaduje vypracování dokumentace podle § 10i odst. (3) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na ŽP), ve znění pozdějších předpisů.

**II.h) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5).**

Stanovisko nebylo vydáno z důvodu, že nebylo požadováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

**II.i) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. (5) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.**

Stanovisko nebylo vydáno z důvodu, že nebylo požadováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

## **II.j) Vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu územního plánu.**

### **VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ**

Zadání územního plánu bylo vypracováno v roce 2012 a schváleno 7.8.2012 zastupitelstvem obce Zájezd. Návrh územního plánu je zpracován podle požadavků a přílohy č.7 k vyhl. č.500/2006 Sb. Požadavky ze zadání a pokynů pro zpracování návrhu jsou do územního plánu zapracovány.

#### **Požadavky ze zadání dle jednotlivých kapitol:**

A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce,  
- obsah územního plánu bude vycházet z řešení území podle platného územního plánu obce Zájezd. - splněno

1 – Požadavky na urbanistickou koncepci splněno:

- vytvořeny podmínky pro rozvoj pro bydlení a pro tradiční využití zemědělské krajiny
- ÚP chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví
- jsou respektovány limity využití území
- jsou respektovány požadavky PÚR 2008, ŽÚR Sčk a ÚAP
- je chráněn charakter a stávající struktura zástavby
- je posilována obytná funkce obce
- jsou vyhodnoceny a zapracovány podněty k ÚP
- je vyhodnocena potřeba zastavitelných ploch pro bydlení a zoopark
- jsou vytvořeny podmínky pro minimalizaci negativních vlivů výrobních aktivit a podmínky pro umístování drobné vybavenosti a nerušících služeb
- jsou vyhodnoceny potřeby veřejných prostranství

#### Prověření požadavků na rozvoj území ze zadání:

a) – vymezení pozemků parc.č. 553 a 554 pro nízkopodlažní bydlení  
Lokalita se nachází v sídle Bůhzdař a přiléhá procházející komunikaci. Navazuje na zastavěné území sídla.

Ochrana ZPF:

parc.č. 553 – I. třída ochrany

parc.č. 554 – ostatní plocha

Není zapracováno. Zastupitelstvo se dohodlo, že nebude podporovat nárůst zástavby nad silnicí v Bůhzdaři směrem na západ. Jedná se o I. třídu ochrany BPEJ.

b) – vymezení pozemku parc.č. 571 pro nízkopodlažní bydlení

Pozemek se nachází uvnitř zastavěného území v sídle Bůhzdař. Pro pozemek budou platit regulativa a funkční využití ve shodě s okolní zástavbou.

Je součástí zastavěného území – není nutné řešit novou zastavitelnou plochou.

c) – vymezení pozemku parc.č.508 pro nízkopodlažní bydlení

Pozemek navazuje na zastavěné území v sídle Bůhzdař. Přiléhá k procházející komunikaci. Pozemek je ohrazen a využíván k zahradnickým účelům – lesní školka. Na vedlejším pozemku je stávající objekt.

Ochrana ZPF:

parc.č. 553 – I. třída ochrany

Je zaneseno do návrhu ÚP jako zastavitelná plocha Z2.2

d) – vymezení pozemků parc.č. 17/10, 469, 470, 471, 472, 486/2 pro nízkopodlažní bydlení

Pozemek 17/10 je v zastavěném území. Ostatní pozemky se nacházejí za jižní hranicí sídla Zájezd na zemědělských pozemcích lemovaných krajinnou zelení. Jedná se o mírný severní svah s návazností na zastavěné území.

Ochrana ZPF:

parc.č. 469 – IV. třída ochrany

Je zapracováno částečně jako zastavitelná plocha Z2.3.

e) – vymezení pozemků parc.č. 547 a 548 pro nízkopodlažní bydlení

Pozemky navazují na zastavěné území sídla Bůhzdař v jeho jižní části. K lokalitě musí být prodloužena místní komunikace.

Ochrana ZPF:

parc.č. 547 – III.třída ochrany

parc.č. 548 – ostatní plocha  
Je zapracováno jako zastavitelná plocha Z2.1.

f) – zařazení pozemku parc.č. 8 pro nízkopodlažní bydlení  
Pozemek se nachází uvnitř zastavěného území v sídle Zájezd. Pro pozemek budou platit regulativa a funkční využití ve shodě s okolní zástavbou.  
Je součástí zastavěného území a není nutné řešit samostatnou zastavitelnou plochou.

g) – vymezení pozemků parc.č.486/1 a 17/8 pro nízkopodlažní bydlení, smíšené venkovské území  
Pozemek parc.č. 17/8 je součástí zastavěného území. Pozemek parc.č.486/1 navazuje z jihu na zastavěné území. Bude navazovat na lokalitu Z4 na severním mírném svahu.  
Ochrana ZPF:  
parc.č. 486/1 – IV. třída ochrany  
Je zapracováno částečně jako součást zastavitelné plochy Z2.3.

h) – vymezení pozemků parc.č. 445, 446, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 454, 461, 462, 463, 473 pro plochy specifické-zoopark  
Lokalita rozdělena v záměrech na Z2.4a,b,c,d. V lokalitě jsou stanoveny koeficienty zastavění a další regulativa zpřesňující záměr využití.  
ZOO-PARK-překryvná funkce.

## 2 – Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

- ÚP navrhl koncepci pro zásobování vodou, plynem, elektrickou energií a způsob odkanalizování
- Je navržen způsob řešení dopravní infrastruktury
- Jsou vyhodnoceny plochy občanského vybavení

## 3 – Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

- jsou respektovány požadavky na cílové charakteristiky krajinného typu
- jsou vytvořeny podmínky pro zvýšení ekologické stability území
- je respektována ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa
- jsou respektovány prvky ÚSES
- jsou respektována záplavová území vodních toků
- je vyhodnocen předpokládaný zábor ZPF a PUPFL

## 4 - Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

- nejsou navrženy územní rezervy

5 - Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo  
- je navržena VPS-1 pro umístění ČOV

6 - Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci  
- územní studie a regulační plány nejsou navrženy

## 7 - Požadavek na zpracování variant řešení

- varianty nebyly požadovány

8 - Požadavky na uspořádání obsahu návrhu ÚP a uspořádání obsahu jeho odůvodnění – splněno.

9 - Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území  
- byl vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality, vyhodnocení nebylo požadováno

## **VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ**

- jsou uvedena pouze stanoviska, ze kterých vyplynul požadavek na úpravu návrhu územního plánu.

Ad2) Ministerstvo obrany ČR - splněno

Do grafické části – koordinační výkres je pod legendu vepsáno, že celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO

Do odůvodnění bylo do kapitoly o limitech vepsán popis ze stanoviska MO.

Ad5) MMK – odbod dopravy a služeb – splněno

- u plochy Z1.2 bylo uvedeno, že plocha zeleně mezi zastavitelnou plochou a komunikací neumožňuje napojení pozemků přímo na komunikaci. Plocha zeleně byla uvedena v původním územním plánu. V navrženém ÚP je plocha SV na hranici s komunikací a připojení je z hlediska přípustného využití možné.
- u navržených ploch Z1.1a,b, Z2.2 a Z2.3 je v navrženém územním plánu uvedeno, každý záměr musí být posouzen i z hlediska nároků na stav přístupových komunikací a pakliže to bude charakter záměru vyžadovat, musí být provedena odpovídající dopravní opatření, např. rozšíření komunikace na dvoukruhovou, výhybny apod.

Ad8) Hasičský záchranný sbor – stanovisko bylo zohledněno vyřazením části zastavitelné plochy Z1.1, která se nacházela pod vedení VVN 110 kV. Zastavitelné plochy jsou přístupné po veřejných komunikacích. Obratiště uvnitř ploch a dostatek požární vody musí být posouzen v dalším stupni dokumentace s ohledem na charakter stavebního záměru.

Ad9) Krajský úřad Sčk – koordinované stanovisko

- doporučení k prověření zvláště chráněných druhů je uvedeno v kapitole I.e1.
- zábor PUPFL je zrušen
- překryvná funkce je zrušena
- zábory ZPF jsou uvedeny do souladu se změnou stanoviska z 26.10.2016

Ad10) Ministerstvo dopravy – OP dálnice je zobrazeno v koordinačním výkrese a je uvedeno v limitech využití území.

Připomínky:

- jsou doplněny polní cesty (DC) na parc.č.437 a 512
- je doplněna kapitola ii.K16 o významu zkratk
- v plochách VS je umožněna vestavba podkroví jako 3.NP bez navýšení stavby
- parc.č. 435 je plochou VS

### **VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO ÚPRAVU PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ**

- je rozšířena zastavitelná plocha Z1.3 na původní plošný rozsah dle platného územního plánu
- do ploch zooparku je zahrnuta parcela č. 459
- z podmínek využití ploch VS byla odstraněna podmínka o obslužnosti vozidel nad 3,5tuny.
- byla odstraněna podmínka počtu 3 zaměstnanců v definici drobné nerušící výroby a podnikatelské činnosti
- je doplněn výčet ve výkladu pojmů
- je upraven regulativ podmínek prostorového uspořádání pro plochy PSz – Plochy specifické-zoopark
- v zastavitelných plochách SV je umožněna zastavěnost pozemků max. 35%, místo původních 40%.
- v zastavitelných plochách SV je stanoven požadavek na min. velikost stavební parcely 1000 m<sup>2</sup>.

### **VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO ÚPRAVU PO OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ**

- do koordinačního výkresu jsou zakreslena požadovaná ochranná pásma letiště (Ministerstvo dopravy)
- do legendy koordinačního výkresu vložen text o ochraně zvláštních zájmů Ministerstva obrany
- do textové části odůvodnění vložena kapitola: Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.
- do textové části výroku vložen odstavec upozornění na výskyt zvláště chráněných druhů živočichů
- upravena viditelnost Q100 v grafické části ÚP

## **II.k) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.**

Návrh územního plánu vymezuje a stabilizuje hranici zastavěného území obce. V zadání bylo požadováno, aby byly navrhovány nové plochy na rozšiřování výstavby a pro rozvoj obce. Tento základní požadavek územní plán splnil. Dále bylo požadováno vycházet ze stávajícího platného územního plánu. Do nového územního plánu byly převzaty zastavitelné plochy s vyhodnocením jejich dosavadního využití.

Územní plán neobsahoval varianty a nebylo nutno posuzovat rozdílná řešení s odůvodněním jejich vhodnosti.

Územní plán nepožaduje zpracování území studie nebo regulačního plánu před vydáním prvního rozhodnutí v navržených zastavitelných plochách.

## **ZDŮVODNĚNÍ NÁZVŮ A TYPŮ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Mezi plochami s rozdílným způsobem využití jsou navrženy i funkční typy v podrobnějším členění a s upravenou charakteristikou, než jsou uvedeny v §§ 4-19, vyhl. č.501/2006. Důvodem je rozmanitost účelu a záměrů způsobu užívání konkrétních ploch v hodnotném prostředí (N01 – krajina relativně vyvážená).

Nezbytnost zpřesnění byla vyžadována u funkčního typu:

NS-Za - Plochy smíšené nezastavěného území – zahrady

V blízkosti osady Bůhzař je provedena parcelace s využitím pro zahrady. Není účelné umožnit na pozemcích obytnou zástavbu, jelikož pozemky jsou malé, přístupová komunikace bez patřičných šířkových parametrů apod.

PSz – Plochy specifické – zoopark

Vymezení ploch pro umístění zooparku bylo jedním z hlavních úkolů územního plánu. Specifický provoz nebylo možné zahrnout do žádného z typů ploch uvedených ve vyhlášce, aniž by zároveň nebylo umožněno širší jiné využití. To však není možné připustit. Využití a změny ploch jsou pouze pro zoopark.

ZS – plochy zeleně – sídelní

Jedná se o potřebu vymezení ploch zeleně v zastavěném území s charakterem veřejných ploch a soukromých zahrad. V případě plochy Z2.2, jejíž součástí je i plocha ZS, bylo nutné oddělit část plochy, která se nachází mimo Q100 a je zde umožněna výstavba RD od části pozemku, který se nachází v záplavovém území Q100 a může sloužit pouze jako zahrada.

## **ZDŮVODNĚNÍ SPECIFIKACE PLOCH DOTČENÝCH ZÁPLAVOVÝM ÚZEMÍM**

Územní plán specifikuje plochy dotčené záplavovým územím AZ, Q<sub>100</sub> (v grafice se jedná o plochy označené hvězdičkou \* za kódem). V těchto plochách je kromě regulativů stanovených územním plánem nezbytné respektovat podmínky dle aktuálně platné legislativy (Vodní zákon). V aktivní zóně (AZ) záplavového území se nesmí umisťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, provádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury.

Před opakovaným veřejným projednáním byly aktualizovány územně analytické podklady, kdy jedním z podkladů bylo záplavové území Buštěhradského potoka. Pro přehlednost dokumentace a vytvoření jednoznačného podkladu pro následné rozhodování v území bylo nutné upozornit na omezení vyplývající ze záplavového území již v územně plánovací dokumentaci. V průběhu prací na územním plánu se pohled na problematiku záplavového území postupně vyvíjel až k nezbytnosti zapracovat upozornění přímo do výrokové části v plochách s rozdílným způsobem využití.

## **ZDŮVODNĚNÍ REGULATIVŮ PRO SKLADEBNÉ PRVKY ÚSES**

Vymezené prvky ÚSES jsou zobrazeny v grafické části liniovým ohraničením bez vlastní plochy s rozdílným způsobem využití. V trasách ÚSES jsou podkladní plochy, kterým je nadřazena funkce biokoridorů a biocenter dle regulativů pro skladebné prvky ÚSES. Stanovené regulativy jsou nadřazené podkladním plochám s rozdílným způsobem využití.

## **ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB:**

V územním plánu je navržena čistírna odpadních vod. Návrh čistírny byl obsažen již v předchozím územním plánu, ale její pozice se upřesnila. Bylo stanoveno její vhodnější umístění s ohledem na terénní podmínky i vzhledem k budoucí existenci zooparku.

Plocha pro čistírnu odpadních vod je umístěna v blízkosti vodního toku mimo aktivní zónu záplavového území Q20. Nachází se však v hranici stoleté vody Q100. Umístění zcela mimo záplavové území neumožňují místní podmínky a požadavek na gravitační řešení odkanalizování obce. Technické řešení stavby ČOV musí vzít v úvahu hranici Q100 a zajistit odpovídající stavební opatření.

V případě stanovení procentuelní zastavitelnosti pozemků, je stanoveno max. 90% u vlastnických celků v zastavěném území. Jedná se o případy, kdy usedlosti, dvory, historická sídla mají jednotlivé parcely plně zastavěny a např. vydlážděné dvory nemohou být užívány s nižším procentem zastavění. V případě nových obytných sídel je situace jiná. Zde je stanovena procentuelní zastavitelnost 35%. U nových objektů a pozemků lze jejich poměr zastavěnosti upravovat vhodným návrhem a velikostí parcely. Minimální velikost stavební parcely v nových zastavitelných plochách je stanovena na 1000 m<sup>2</sup>. Oběma parametry se reguluje hustota zástavby a předchází se urbanistickému řešení, které je do prostředí venkovské obce nevhodné. Územní plán neobsahoval varianty a nebylo nutno posuzovat rozdílná řešení s odůvodněním jejich vhodnosti.

## **ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH:**

Obec Zájezd je umístěna v blízkosti hlavního města a zároveň spádového města Kladna. Tato poloha dává obci předpoklad pro budoucí výstavbu rodinných domů v nejbližším časovém horizontu. Dalším předpokladem pro rozvoj stavební činnosti je skutečnost, že zejména sousední město Buštěhrad a obec Stehelčevy již v současné době přijímají opatření k důslednému omezení výstavby ve svých katastrech. Zastavitelné plochy v jejich územích dosáhly limitní hodnoty. Obec Zájezd má výhodnou polohu, kdy se nachází v bezprostřední blízkosti dálnice D7. Dobrá dopravní dostupnost umožňuje snadné spojení s Prahou a městem Slaný, a to především autem, případně autobusem. Dalším hlediskem je relativně nízká cena pozemků v katastru obce, která dosud nevystoupala na hodnoty v sousedních obcích. Obec Zájezd nepřijímá omezující opatření, naopak možnosti výstavby podporuje. V posledních letech byly v obci Zájezd vystavěny dva nové domy, a jeden je v současnosti ve výstavbě. Na obci probíhají jednání s dalšími vlastníky pozemků, kteří projevíli zájem o výstavbu. S obcí jednájí o přístupových cestách, napojení na inženýrské sítě apod. Obec eviduje zájem o stavební pozemky v jejím katastru již delší dobu. Všechna tato hlediska jednoznačně svědčí o budoucím rozvoji obce v oblasti výstavby rodinných domů.

## **ZASTAVITELNÉ PLOCHY PŘEVZATÉ Z PLATNÉHO ÚP:**

### **Z1.1a,b– SV – plochy smíšené obytné – venkovské**

Z celkového rozsahu zastavitelné plochy uvedené v původním územním plánu bylo dosud využito území poblíž sídla Bůhzdař, kde je postaven nový rodinný dům. Další pozemek pro rodinný dům je oddělen geometrickým plánem a připraven k výstavbě na základě stavebního povolení. Území je limitováno trasami VVN 110 kV a trasami VN 22 kV. V ochranném pásmu těchto vedení nelze umisťovat objekty, ovšem pozemky lze oplotit a užívat jako zahrady.

V návrhu ÚP je původní plocha Z1.1 rozdělena na dvě části Z1.1a a Z1.1b. Vynecháno bylo území, které se nachází pod elektrickým vedením VVN 110kV a není vhodné pro bydlení. Vyřazení této části zastavitelné plochy bylo též požadavkem hasičského záchranného sboru, který nesouhlasí s výstavbou pod trasami VVN.

### **Z1.2– SV – plochy smíšené obytné – venkovské**

Zastavitelná plocha na severu obce se objevuje ve všech historických dokumentech pokoušejícími se plánovat rozvoj obce. Jedná se jednoznačně o nejhodnější místa budoucího stavebního rozvoje. Lokalita se objevuje na regulačním plánu (studii) z roku 1925 jako vhodná pro rozvoj sídla. Území je limitováno trasami vodovodu, který bude muset být přeložen (trasa ECK) nebo respektován s umístěním veřejného prostranství v jeho trase. Do území zasahuje též ochranné pásmo VN 22kV a trafostanice. Pro východní část plochy je počítáno s využitím komunikace, která dnes prochází po severní hraně jezdeckého areálu.

Trasování vnitřní místní komunikace je přípustným využitím funkčního typu SV.

### **Z1.3 – VS – plochy smíšené výrobní**

Rozvojová plocha byla převzata z platného původního územního plánu. Na základě námítky z veřejného projednání a jejího vyhodnocení musela být rozvojová zastavitelná plocha vymezena v původním celém rozsahu.

### **Z1.4 – TI – Plocha technické infrastruktury – ČOV**

V původním územním plánu byla navržena čistírna odpadních vod v blízkosti Buštěhradského potoka. Její pozice byla upravena, aby lépe vyhovovala terénním podmínkám s možností využití gravitačního řešení kanalizačních řadů. ČOV je zároveň veřejně prospěšnou stavbou. K místu pro ČOV vede stávající účelová komunikace.

Plocha pro čistírnu odpadních vod je umístěna v blízkosti vodního toku mimo aktivní zónu záplavového území Q20. Nachází se však v hranici stoleté vody Q100. Umístění zcela mimo záplavové území neumožňují místní podmínky a požadavek na gravitační řešení odkanalizování obce. Technické řešení stavby ČOV musí vzít v úvahu hranici Q100 a zajistit odpovídající stavební opatření.

## **NOVÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

### **Z2.1 – SV – Plochy smíšené obytné – venkovské – vymezení pozemku parc.č. 571 pro nízkopodlažní bydlení s možností umístění 1 RD**

Pozemek se nachází uvnitř zastavěného území v sídle Bůhzdař. Pro pozemek budou platit regulativa a funkční využití ve shodě s okolní zástavbou.

Z2.2 – SV – Plochy smíšené obytné – venkovské – vymezení pozemku parc.č.508 pro nízkopodlažní bydlení s možností výstavby 1 RD

Pozemek navazuje na zastavěné území v sídle Bůhzdář. Přiléhá k procházející komunikaci. Pozemek je ohrazen a využíván k zahradnickým účelům – lesní školka. Na vedlejším pozemku je stávající objekt.

Na části pozemku, která se nachází v záplavovém území Q100 je navržena plocha ZS – zeleň sídelní, určená pro zahradu k RD

Z2.3 – SV – Plochy smíšené obytné – venkovské

jedná se o prodloužení a zvětšení využitelnosti stávajících nemovitostí při místní komunikaci. Stávající parcely jsou velice úzké a kromě vlastního domu při silnici neumožňují realizovat venkovní pobytové plochy za objekty (dvory, zahrady).

Z2.4 a,b,c – PSz - Plochy určené pro zařízení ZOO PARKU. Již v současné době je v obci provozován zoopark v nedostačujících podmínkách, přitom navštěvován s velkým zájmem. Je cílem výletů a školních exkurzí. Rozvoj zooparku v přiměřené míře (omezeno přesnými regulativy) je podporován i obcí Zájezd. Objekty, výběhy a voliery budou umístovány v krajině způsobem, který nenaruší její příznivý ráz a neznehodnotí celkovou kvalitu životního prostředí.

#### ZDŮVODNĚNÍ ÚPRAVY PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ V PLOŠE PZs

Před opakovaným veřejným projednáním byly přehodnoceny budoucí záměry uspořádání zooparku jejich provozovatelem a vznesen požadavek na možnost umístění zázemí nejen v ploše Z2.4.c, ale i v jiných plochách zooparku. Po zhodnocení územních vztahů a vazeb na další koncepce územního plánu bylo požadavku vyhověno. Podmínky prostorového uspořádání byly upraveny tak, aby zázemí mohla být rozmístěna vhodněji v souladu s optimálním provozem zooparku i ostatních jeho částech. Celkový plošný rozsah zázemí (celkem 150 m<sup>2</sup>) byl zachován.

#### ZDŮVODNĚNÍ ÚPRAVY ZASTAVĚNOSTI POZEMKŮ V PLOCHÁCH SV

Před opakovaným veřejným projednáním byly znovu zhodnoceny požadavky na hustotu zástavby v zastavitelných plochách SV. Společně s pověřeným zastupitelem byla stanovena procentuální zastavěnost pozemků na 35% a taktéž byla stanovena minimální výměra stavební parcely na 1000 m<sup>2</sup>. Oba parametry vhodněji korigují strukturu a hustotu venkovské zástavby s ohledem na charakter obce jako venkovského sídla s nezbytnou proporcí zeleně v zahradách a vzhledem k charakteru okolní krajiny. Stanovení těchto parametrů přispívá k příznivějšímu přechodu semknuté struktury původní historické zástavby ve volnou krajinu a eliminuje nevhodné přehušťení budoucí zástavby.

#### ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ MÍSTNÍ KOMUNIKACE PODÉL SEVERNÍ HRANICE AREÁLU JÍZDÁRNÝ

V současné době se jedná o účelovou komunikaci, která leží na pozemcích obce. Územní plán navrhuje změnu na místní komunikaci, a proto je vyznačena v grafické části jako místní komunikace navržená DM. Tato komunikace zajišťuje průchodnost území ze středu obce do krajiny a na pozemky východním směrem. Tato její funkce propojení obce s okolními pozemky směrem na východ nemůže být nahrazena jinou stávající komunikací, protože další propojení se odehrává až za potokem a muselo by dojít k jeho zpětnému překonání. Z této komunikace by měly být přístupné i budoucí části zastavitelné plochy Z1.2, které na ni pozemkově navazují. Vzhledem k tomu, že je na pozemcích obce, jedná se o vhodné řešení pro budoucí připojení nemovitostí a trasování inženýrských sítí spravovaných obcí (veřejné osvětlení apod.). Budování souběžné nové místní komunikace na soukromých pozemcích v rámci lokality Z1.2 by bylo nekonceptním záměrem popírajícím obecní majetek a jeho účelné využití.

Pro účel územního plánu je důležité zajistit dopravní propojení částí obce a zajištění prostupnosti území. Přednostně je k tomuto účelu potřeba využívat plochy a pozemky v majetku a správě obce. Využití stávající komunikace na pozemcích obce je takovým případem.

Výchozí podklady i informace pro návrh územního plánu jsou popsány v následujících kapitolách:

#### II.k1 – CELKOVÁ CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Katastrální území leží v mírně zvlněné, ale převážně rovinaté krajině středních Čech. Obcí Zájezd protéká Buštěhradský potok, který vytváří mírné údolí. Zástavba se rozkládá na lehce sklonitým jižním svahu k potoku. Objekty leží na obou stranách vodoteče. Svahy údolí potoka jsou pokryty převážně trvale zatravněnými plochami a skupinami krajinné zeleně. Doprovodná krajinná zeleň sleduje téměř celou trasu potoka. V části pod obcí, u jihovýchodního kraje katastru bylo koryto potoka regulováno, trasa upravena a postaven nový most. Kolem silnic III. třídy jsou vzrostlé aleje.

V jihovýchodním rohu katastru se nalézají nejrozsáhlejší plochy lesa. Jsou to lesy smíšené s mírnou převahou listnatých stromů. Území katastru je převážně pokryto obdělávanou zemědělskou půdou,

kteřá obemyká téměř celú zastavěné území obce. V polích jsou vysázeny pruhy větrolamů, lesy tzv. půdoochranné. Do správního území patří ještě osada Bůhzdař na západní straně katastru. Jedná se o několik stavení podél místní zpevněné komunikace a provoz cihelny.

V blízkosti hranic k.ú. prochází po sousedních katastrech dálnice Praha – Slaný. Z ní je obec dopravně dostupná po silnici III/00719 a dále po III/00720. Na kraji zastavěného území obce je jezdecký klub. V území se nenacházejí jiné areály zemědělské velkovýroby.

Katastrem dnes neprochází žádná významnější dopravní trasa. Železnice se v katastru obce vůbec nenachází. Celé území je protkáno dálkovými trasami inženýrských sítí. Kromě zastavěného území obce Zájezd a Bůhzdař se v katastru nenacházejí jiné skupiny staveb v krajině nebo samoty. Obec je ukryta v údolí jinak přehledné středočeské krajiny. Katastrální území leží na hranici okresu Kladno a sousedního okresu Mělník.

## II.k2 – VÝVOJ A HISTORIE OBCE, URBANISTICKÁ STRUKTURA

Z historických pramenů vyplývá, že první písemná zpráva o existenci osídlení se datuje k roku 1316. V obci samotné se však nedochovaly stavby a pamětihodnosti, které by dokládaly ranný vývoj obce ve středověku.

V místě nazývaném „na starém Zájездě“, ležícím na vrchu jižně od současné obce prý stávala tvrz nebo hradiště bývalých majitelů. Do roku 1620 tj. do bitvy na Bílé Hoře byla obec podle všeho majetkem některého z českých pánů jako poplužní dvůr k velkostatku Středokluky. Od roku 1630 se majitelé měnily – viz. Pamětní kniha obce Zájězda. Roboty v obci nebyla, půda byla rozdělena na jednotlivé usedlosti. Svobodní občané ji obhospodařovali jako dědiční nájemci a po zrušení roboty v r.1848 jako skuteční vlastníci.

Název obce vznikl údajně takto: V obci stával Zájездní hostinec sloužící hlavně formanům směřujících k Buštěhradskému hradu, k hostinci šlo pouze zajet – zpátky stejnou cestou.

Jelikož se jedná o nevelkou obec nepředpokládáme, že zde probíhala období překotného rozvoje nebo naopak útlumu. Spíše se jednalo o výstavbu jednotlivých domů. Pravděpodobně stejně jako obdobné obce středních Čech prožila obec na přelomu 19. a 20. století demografický zlom a úbytek obyvatel úměrný své velikosti. Demografická křivka poklesu obyvatel českého venkova z počátku 20-tého století se prohloubila zvláště po 2. světové válce. V současné době je vývoj stabilizován a je očekáván mírný rozvoj obce.

Z hlediska stavebního vývoje je historicky významná stavba kapličky na návsi a objekt bývalé školy.

V obci se nacházejí některé původní statky se zachovanými obytnými budovami, dvory a hospodářskými objekty.

Z posledního období je možno zmínit výstavbu bytovek zemědělského družstva, přestavbu vepřína na jízďárnu a chov koní (nový objekt pro výcvik parkurového skákání). Budoucí vývoj je podporován zahájenou plynofikací a výstavbou infrastruktury.

V roce 1925 byl zpracován regulační plán, který nastínil možný budoucí stavební rozvoj. Pro blokovou výstavbu byly určeny pozemky podél příjezdové silnice III/00720. Tyto velkorysé plány se však dodnes nepodařilo realizovat. Zeleň v obci tvoří z největšího podílu soukromá zeleň zahrad a sadů.

## II.k3 – OBYTNÁ FUNKCE OBCE – BYTOVÝ FOND

Sídlo plní především obytnou funkci. Většina objektů slouží k bydlení a soukromé hospodářské činnosti v zahradách a na vlastních pozemcích. Převažuje bydlení v rodinných domech nad bytovými domy. Stav bytového fondu odpovídá průměrné stabilní péči vlastníků.

U navrhovaných lokalit pro smíšenou obytnou plochu má být na každé 2ha zastavitelné plochy vymezeno veřejné prostranství o ploše min. 1000m<sup>2</sup> (§7 odst. (2) novely č.269/2009 Sb. vyhlášky č.501/2006 Sb.).

## II.k4 – OBČANSKÁ VYBAVENOST

Charakter řešeného území orientuje jeho obyvatelstvo na využívání občanské vybavenosti sídel vyššího významu. Silným střediskem, poskytujícím široké spektrum služeb i nabídku pracovních příležitostí je Buštěhrad nebo Kladno. Nejvíce však občané využívají značné blízkosti hlavního města Prahy, které je velice dobře dopravně dostupné po dálnici Praha – Slaný. Dojezdová vzdálenost je přibližně 20 minut. Žáci dojíždějí školním autobusem do nedalekého Buštěhradu, kde se nachází mateřská i základní škola. V Buštěhradu je také pošta. Významným prvkem občanské vybavenosti je restaurace a klub s omezenou provozní dobou. V obci je prodejna smíšeného zboží.

V budově obecního úřadu je lidová knihovna. Za potokem je vybudováno sportoviště se dvěma volejbalovými kurty, dětským hřištěm a novým objektem klubovny. Na návsi je hasičská zbrojnice a opravená kaplička. Také do výhledu bude řešené území převážně orientováno na občanskou vybavenost sídel vyššího významu. Posílení vybavenosti a služeb by mohlo být spojeno s rozvojem obytné funkce území.

## II.k5 – PRŮMYSLOVÁ A ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

V bývalém zemědělském areálu je chov koní a jízdárna. V areálu cihelny Bůhzdař je sklad a prodej stavebního materiálu. Na křižovatce silnic III. třídy se nachází skládka stavebního odpadu s recyklační linkou. Její provoz bude nadále podporován, stejně jako chov koní a jezdeckví.

## II.k6 – DEMOGRAFIE

Zájezd je malá venkovská obec, která zahrnuje kromě sídla Zájezd má ještě osadu Bůhzdař. Pracovní příležitosti jsou zejména v Praze a v Kladně. Obci s rozšířenou působností je Kladno.

Počet obyvatel k 31.12.2019	134
Výměra území	210,6 ha

## II.k7 - PŘÍRODNÍ PROSTŘEDÍ

Celkovou kvalitu životního prostředí lze v řešeném území hodnotit jako dobrou. Obec leží v území s velmi dobrými klimatickými podmínkami bez negativních inverzních jevů.

Přírodní prostředí má vysoký podíl krajinné zeleně v podobě shluků stromů a keřů kolem vodotečí, na mezích a rozhraních polních pozemků. Bohatá krajinná zeleň se vyskytuje v různých formách remízů a hájů.

## ZNEČIŠTĚNÍ OVZDUŠÍ

V řešeném území se nevyskytuje žádný velký ani střední zdroj znečišťování ovzduší. Na znečištění ovzduší škodlivinami vliv zejména zdroje malé - tzv. plošné znečištění z lokálních zdrojů, které jsou na pevná paliva. Jelikož je po obci rozveden STL plynovod, lze předpokládat postupný přechod na vytápění objektů plynem místo spalování málo kvalitního uhlí. Obcí neprochází výrazně frekventovaný dopravní tah. Znečištění ovzduší v důsledku motorové dopravy není registrováno.

## HLUK

V obci se nenachází významný zdroj hluku. Hluk z dopravy není v obci významný. Zastavěnou částí procházejí pouze silnice III. tříd s nízkou dopravní frekvencí. Hluková kritéria je nutno sledovat při posuzování připravovaného silničního koridoru východně od obce.

## ZELEŇ

Hlavní těžiště zeleně v sídlech tvoří zeleň kolem centrálních prostor a vodních nádrží. Výrazným prvkem zeleně v obci je zeleň v zahradách, hlavně vysokokmenná zeleň.

Krajinná zeleň je především výsadba podél silnic a polních cest. Krajinná zeleň se vyskytuje také kolem potoků, struh a v polích v podobě hájků a remízků. Okolní zemědělské plochy jsou řídce osázeny i ovocnými stromy, které se stávají přirozeně součástí životního prostředí a přispívají k jeho kvalitě. Při nových výsadbách považujeme za vhodné druhy domácího původu: dub letní, lípa malolistá, javor mléčný, jasan ztepilý, borovice lesní, olše černá různé druhy vrb.

## II.k8 - PAMÁTKOVÁ OCHRANA

První písemná zpráva o obci Zájezd pochází z roku 1316. Historické stavební památky pocházející z ranného středověku se bohužel nedochovaly. V obci je několik statků, které kompozicí obytných a hospodářských budov dokládají stavební vývoj typického venkovského sídla minulého století.

Významným objektem je stavba bývalé školy, ve které sídlí obecní úřad a lidová knihovna.

Nejhodnotnější stavbou bude jistě kaplička na centrálním prostoru obce, která je v současné době opravena a vytváří malebné zákoutí středočeské obce. V katastrálním území obce se nenacházejí objekty památkové ochrany nebo kulturní památky. Není zde vyhlášena ani památková zóna. Zvýšené péče a ochrany si však žádají veškeré původní stavby historických statků včetně hospodářských budov. Objekty památkové ochrany se nenacházejí ani v sídle Bůhzdař. Vzhledem k absenci památkových objektů, je třeba vyžadovat dodržování elementárních principů kultivovaného stavitelství při rekonstrukcích stávajících stavení, tzn. používání dřevěných oken, taškových krytin apod. Pozornost by měla být věnována i stavbám a prvkům sakrálního charakteru v intravilánu a extravilánu – kapličky, kříže, boží muka, které nejsou zapsány na seznamu nemovitých kulturních památek.

Předmětem zájmu obce by měla být péče o veřejnou zeleň v obci. Stav objektů a architektonická kvalita stavební činnosti, které se ve výsledku projeví na celkovém působení obce záleží do značné míry na osvěcenosti a citu majitele nemovitosti. Nástroje územního plánu zůstávají ve stupni funkce a objemového řešení.

## II.k9 - SPORT A REKREACE

V sídle je plocha malého hřiště v blízkosti Buštěhradského potoka, která zahrnuje i dětské hřiště.

Významným prvkem krajinné rekreační aktivity je jízdárna s možností využití okolních cest.

## II.k10 – DOPRAVA

Síť silnic III. třídy nebude měněna. Výhodou umístění obce Zájezd je blízké napojení na dálnici D7 Praha – Slaný nebo přes Buštěhrad dobrá dopravní dostupnost spádového města Kladna.

V jezdeckém areálu, po jeho severní straně, je do územního plánu zanesena místní komunikace DM, která byla součástí místní komunikační sítě už v dobách, kdy se začal budovat původní areál vepřína. Komunikace tehdy procházela severní stranou podél hranice obce směrem na východ a zpřístupňovala zemědělské plochy severní a východní pozice. Za areálem nadále pokračuje polní cesta mezi zemědělskými pozemky k potoku, kde se napojuje na další spojnicí k silnici III. třídy. Dopravní propojení po této komunikaci považujeme za důležitý faktor pro zajištění prostupnosti území. V území se nachází ochranná pásma letišť.

## II.k11- VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

### *VODNÍ TOKY A PLOCHY*

Buštěhradský potok je nejdůležitějším recipientem území. Má stanoveno záplavové území a v koordinačním výkresu je vyznačena hranice 100 leté vody Q100 a aktivní zóny. Plocha zooparku je ustoupena od potoka na vzdálenost cca 6m, aby umožnila průchod Q100 a také průběh lokálního biokoridoru.

### *VODOVOD*

Obec nemá rozveden veřejný vodovod a objekty jsou zásobeny z individuálních zdrojů. Vhodným řešením je vybudování veřejného vodovodního řadu v obci. Stávající zásobení z individuálních zdrojů je však ve vyhovujícím stavu a nová zástavba může využívat též individuálních vodních zdrojů.

### *KANALIZACE*

Trvalá absence splaškové kanalizace je důvodem návrhu centrální ČOV v místě u Buštěhradského potoka. Jelikož se jedná o nákladnou investici, je do doby realizace splaškové kanalizační sítě povolena likvidace splaškových vod v domovních jímkách, domácích ČOV popř. v tříkomorových septicích.

## II.k12- ENERGETIKA

### *ELEKTRICKÁ ENERGIE*

Kapacita energetické sítě je dostatečná. Nezbytnost nových trafostanic vyhodnotí provozovatel energetické soustavy v závislosti na konkrétním stavebním záměru a stavu energetické sítě v okamžiku požadovaného připojení. Trasování kabelů energetické sítě a umístování energetických zařízení je přípustnou funkcí ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

### *PLYN*

Obec je plynofikována a vybavena rozvodem STL plynovodu. Kapacita plynovodu je dostatečná i pro zásobování nových zastavitelných ploch, které mohou být zásobeny prodloužením stávajícího řadu.

### *TELEFON*

V obci je vybudována místní nadzemní telefonní síť závěsnými kabely na sloupech. Pátevní trasy uloženy v zemi. Veřejný rozhlas rozveden nadzemním vedením.

Radioreléová trasa prochází od jihovýchodu k severozápadu.

### *VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ*

V obci je rozvedeno veřejné osvětlení. Stávající veřejné osvětlení - vzdušné vedení v souběhu s NN - převážně svítidla na sloupech nebo konzolách.

## II.k13 - ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

K zajištění základního prostředí pro živé organismy a k udržení jejich druhové rozmanitosti byl zpracován generel územního systému ekologické stability (ÚSES). Součástí ÚSES jsou prvky, které by měly být základním článkem jeho budoucí obnovy a rozvoje. Les je ze zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, významným krajinným prvkem, který požívá všeobecnou ochranu. Územní plán převzal kostru a prvky ÚSES z platného územního plánu

## II.k14 –NÁVRH ŘEŠENÍ CIVILNÍ OCHRANY

Dle požadavků § 20, zákona č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů civilní ochrany, podle § 7 odst. 7 písm. H) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému je zpracován návrh řešení civilní ochrany.

## NÁVRH ŘEŠENÍ UKRYTÍ OBYVATELSTVA

Úkrytí obyvatel bude řešeno individuálně ve vlastních objektech v improvizovaných úkrytech. Obytné objekty v obci mají vlastní sklepní prostory, které jsou vhodné pro budování úkrytu. U starších obyvatel se předpokládá ukrytí v sousedních objektech s větší kapacitou úkrytu.

### *Postup prací při zhotovení úkrytu:*

- a) Vyklidit prostor - vynést všechny nepotřebné věci včetně paliva  
- uzavřít přívody (plyn, voda, topení)  
- uhasit oheň v topném systému apod. do 2hodin
- b) Zvýšit ochranné vlastnosti úkrytu  
- zakrýt okna, dveře, využít materiálů z domu a okolí  
(stavební materiál, zemina apod.) do 6hodin
- c) Zabezpečit větrání úkrytu do 10 hodin
- d) Vybavení úkrytu - materiálem (baterka apod.)  
- potravinami dle počtu osob (min. 6l pitné vody na osobu) do 12 hodin
- e) Plnění dalších úkolů k dovybavení úkrytu a jeho zpevnění

## NÁVRH MÍST VHODNÝCH K PŘÍJMU EVAKUOVANÉHO OBYVATELSTVA A JEHO KRÁTKODOBÉ UBYTOVÁNÍ

Vhodné prostory jsou v blízkém Buštěhradu, případně v Kladně. Obec nedisponuje kapacitami pro krátkodobé ubytování evakuovaného obyvatelstva.

## NÁVRH ŘEŠENÍ MÍST PRO UMÍSTĚNÍ KONCOVÝCH PRVKŮ VAROVÁNÍ A VYROZUMĚNÍ

Pro umístění koncových prvků varování a vyrozumění lze použít sloupy nadzemního telefonního vedení a sítě místního rozhlasu. Vše ovládáno z objektu obecního úřadu.

## NÁVRH ŘEŠENÍ MÍSTA PRO PŘÍPADNÉ SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU HUMANITÁRNÍ POMOCI

Vhodným objektem jsou skladové prostory v jezdeckém areálu nebo v prostorech obecního úřadu.

## MOŽNOSTI VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK MIMO HRANICE ZÁSTAVBY OBCE

Nebezpečné látky lze skladovat na zemědělských plochách podél silnic III. třídy mimo zastavěné území obce.

## CHARAKTERISTIKA A UMÍSTĚNÍ PŘÍPADNÝCH OBJEKTŮ SKLADUJÍCÍCH NEBEZPEČNÉ LÁTKY Z HLEDISKA JEJICH DRUHU, POLOHY A VLIVU NA OKOLÍ VČETNĚ VYMEZENÍ OHROŽENÝCH PLOCH

Ve správním území obce Zájezd se nenacházejí objekty a provozy pracující s nebezpečnými látkami.

## NÁVRH MÍST PRO PŘÍPADNOU DEKONTAMINACI OBYVATELSTVA, ZVÍŘAT, SILNIČNÍCH VOZIDEL APOD.

Vhodným místem mohou být plochy poblíž skládky stavebního odpadu.

## NÁVRH ŘEŠENÍ NOUZOVÉHO ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU

Alternativou k dnešnímu stavu, kdy je pitná voda odebírána ze studní a z vodovodního řádu, bude umístění cisteren s pitnou vodou v centru obce.

## NÁVRH ŘEŠENÍ NOUZOVÉHO ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Obec je připojena na centrální energetickou soustavu. Alternativní zdroje energie v obci nejsou. Alternativou je lokální umisťování zdrojů na naftový pohon apod.

## NÁVRH PLOCH PRO ŘEŠENÍ BEZODKLADNÝCH POHŘEBNÍCH SLUŽEB

Bezodkladné pohřební služby budou prováděny na hřbitově v Buštěhradu..

## II.k15 – LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Využití území je limitováno následujícími limity a ochrannými pásmy:

Silnice III. tř. + OP

OP dálnice

Elektrické vedení 110 kV + OP

Elektrické vedení 22 kV a trafostanice + OP

Skupinový vodovod + OP

Plynovod VVTL, STL + OP  
Záplavové území pro Buštěhradský potok  
Ochranná pásma letiště  
ÚSES

Památková zóna v obci vyhlášena není. Pásmo hygienické ochrany pro zemědělskou výrobu se v katastru nenachází.

Celé území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska ministerstva obrany:

Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- větrných elektráren
- výškových staveb
- venkovního vedení VVN a VN
- základnových stanic mobilních operátorů

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

## II.k16 – POUŽITÉ ZKRATKY

PÚR – Politika územního rozvoje České republiky  
ZÚR – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje  
ÚAP – územně analytické podklady  
ÚP – územní plán  
ÚSES – územní systém ekologické stability  
LBC – lokální biocentrum  
LBK – lokální biokoridor  
ČOV – čistírna odpadních vod

## II.k17 – ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základové stanice..)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

V území se nachází OP leteckých zabezpečovacích zařízení MO.

## **II.I) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.**

Zastavěné území obce poskytuje minimální možnosti pro novou zástavbu. Současná struktura zástavby v sídle má historické jádro podél průběžné komunikace. Zástavba se rozvíjela postupně bez vytváření proluk nebo volných ploch uvnitř zastavěného území. Pro zájemce o výstavbu neposkytuje zastavěné území téměř žádné rezervy.

Demografická křivka skladby obyvatelstva se mírně zvyšuje. Obec má zájem o vytvoření podmínek pro usídlení mladých obyvatel a proto jsou navrženy nové zastavitelné plochy po obvodu zastavěného území. Obec má platný územní plán z roku 2006, který řešil možnosti výstavby na zastavitelných plochách Sn1,2 a ZPn1. Plochy pro plochy smíšené obytné Sn jsou částečně využity. V sídle Bůhzdář byly postaveny nebo jsou rozestavěny k brzkému dokončení 3 rodinné domy. Další 1 rodinný dům (v ploše Z1.1b) má vydáno stavební povolení a je připraven k zahájení stavby.

Pro další úvahy o potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch je uvedena následující tabulka demografického vývoje. Zdrojem jsou územně analytické podklady ORP Kladno, jejich 3. aktualizace z r. 2013.

## VÝVOJ POČTU OBYVATEL

2001	2010	2013	2014	2019
111	115	107	110	134

Průměrný věk obyvatel v obce je 38-39,9 let.

## VÝPOČET POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH

PLOCHY SV – plochy smíšené obytné – venkovské s možností výstavby RD

Z1.1a - 3 RD

Z1.1b - 3 RD

Z1.2 - 7 RD

Z2.1 - 2 RD

Z2.2 - 1 RD

Z2.3 - 1 RD

17 RD

počet obyvatel – 17 x 3os/RD = 51 obyvatel

Ve výpočtu musí být zahrnuta min. 20% rezerva.

Stav obyvatelstva se pohybuje kolem 125 obyvatel. V minulých letech došlo k využití ploch pro 4 RD. Časové období platnosti současného územního plánu od roku 2006 je nutno nahlížet i z pohledu finanční krize od roku 2008, která zapříčinila rozvážnost a zdrženlivost v investicích. Jedná se právě o období, kdy byly zastavitelné plochy připraveny pro využití, ale investiční plány byly pozdrženy.

Cílem záměrů obce bylo vytvořit podmínky pro zvýšení počtu obyvatel cca na 170, tzn. nárůst o 45 obyvatel. Při započtení územní rezervy min. 20% tj. 9 obyvatel, je cílový přírůstek kolem 54 obyvatel.

Tomuto cílovému stavu odpovídá návrh zastavitelných ploch s možností výstavby RD.

### **II.m) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.**

Záměry nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje, územní plán nenavrhuje.

### **II.n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.**

#### ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

##### METODIKA ZPRACOVÁNÍ

Návrh vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu je zpracován v souladu s vyhláškou č.271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu platné od 15.11.2019.

#### ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND - BPEJ

Podkladem pro vyhodnocení záborů ZPF byla mapa BPEJ z ÚAP Kladno (zdroj VÚMOP):

### Plochy navržené k vynětí ze ZPF:

Č. lokality	Způsob využití plochy	Celk. zábor (ha)	Zábor ZPF podle druhu využití (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
			orná	ch. m.	vin.	zah.	ov.s.	ttp	I.	II.	III.	IV.	V.	
ZA1.1a	Plocha SV+PV	1,60	1,60							1,60				0
ZA1.1b	Plocha SV	0,97	0,97							0,97				0
ZA1.2	Plocha SV	3,74	3,74						1,78	1,96				0
ZA1.3	Plocha VS	1,05	1,05							1,05				0
ZA1.4	Plocha TI	0,04	0,04						0,04					0
ZA2.1	Plocha SV	0,08	0,08								0,08			0
ZA2.2	Plocha SV+ZS	0,08						0,08	0,08					0
ZA2.3	Plocha SV	0,28			0,08		0,20					0,28		0
ZA2.4 a	Plocha PSz	Není ZPF												
ZA2.4 b	Plocha PSz	0,46	0,46						0,25			0,21		
ZA2.4 c	Plocha PSz	2,14	2,14						0,52			1,62		0
Zábor ZPF celkem		10,44	10,08			0,08	0,28	2,67	5,58	0,08	2,11			0

**ZÁBORY ZPF CELKEM:**

**10,44 HA**

### Bilance záborů podle způsobu využití:

Způsob využití plochy	Celk.zábor(ha)
SV-Plochy smíšené obytné-venkovské	6,75
VS – Plochy smíšené výrobní	1,05
TI – Plochy technické infrastruktury	0,04
PSz – Plochy specifické - zoopark	2,60
<b>Zábor ZPF celkem</b>	<b>10,44</b>

### ODŮVODNĚNÍ:

Ve správním území obce Zájezd jsou navrhovány zábor ZPF na půdách s I., II. a IV. třídou ochrany. Sídlu je obklopeno nejvyššími třídami zejména ze severu a ze západu, které jsou zároveň nejperspektivnějšími rozvojovými směry. Pro plnohodnotný rozvoj obce není možné navrhnout zastavitelné plochy na půdách s nižší třídou ochrany. Plochy Z1.1, Z1.2 a Z1.3, které svým plošným zábohem nejvíce zasahují do půd s vysokou bonitou, jsou převzaté z platného územního plánu. Původní územní plán byl řádně projednán a rozsah záborů na těchto plochách odsouhlasen.

Nad rámec těchto ploch jsou přidány pouze 3 lokality za účelem rozvoje bydlení:

Z2.1 – plochy navazující na zastavěné území sídla Bůhздаř s III. třídou ochrany.

Z2.2 – plochy na severu sídla Bůhздаř s I. třídou ochrany. Na ploše je v současné době lesní školka s jedním zděným objektem. Vlastník zamýšlí vybudovat na pozemku stavbu rodinného domu. Pozemek je obklopen komunikací ze dvou stran a navazuje na zastavěné území.

Z2.3 – jedná se o prodloužení a zvětšení využitelnosti stávajících nemovitostí při místní komunikaci. Stávající parcely jsou velice úzké a kromě vlastního domu při silnici neumožňují realizovat venkovní pobytové plochy za objekty (dvory, zahrady).

Z2.4 a,b,c – plochy určené pro zařízení ZOOPARKU. Již v současné době je v obci provozován zoopark v nedostačujících podmínkách, přitom navštěvován s velkým zájmem. Je cílem výletů a školních exkurzí. Rozvoj zooparku v přiměřené míře (omezeno přesnými regulativy) je podporován i obcí Zájezd. Objekty, výběhy a voliery budou umístovány v krajině způsobem, který nenaruší její příznivý ráz a neznehodnotí celkovou kvalitu životního prostředí.

Všechny lokality přiléhají k hranici zastavěného území.

Navrženými záborý nedojde k narušení zemědělských hospodářských celků a způsobu péče o kulturní zemědělskou krajinu. Nedojde k nevhodné fragmentaci zemědělských jednotek a bude zachována celková prostupnost území včetně systému cestní sítě v krajině.

### **MELIOROVANÉ PLOCHY**

Dle územně analytických podkladů jsou v území provedena opatření pro zúrodnění zemědělských ploch – meliorace. Vyhodnocení záborů ZPF obsahuje údaj o záboru ploch s investicemi do půdy.

### **ÚDAJE O AREÁLECH A OBJEKTECH ZEMĚDĚLSKÉ PRVOVÝROBY**

V bývalém zemědělském areálu je dnes umístěn chov koní.

### **ÚDAJE O USPOŘÁDÁNÍ ZPF V ÚZEMÍ**

Komplexní pozemkové úpravy v obci Zájezd neprobíhají. Byla provedena digitalizace katastru.

Pozemky určené k plnění funkce lesa

V návrhu ÚP je chráněna hranice lesa a PUPFL. V řešeném území se nacházejí lesní komplexy v jižní a severní části území. Les je ze zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, významným krajinným prvkem, který požívá všeobecnou ochranu.

Zábor PUPFL není navržen

## **II.o) Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu Zájezd podle § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona.**

*Kapitola zpracována pořizovatelem v samostatném dokumentu.*

## **II.p) Návrh na rozhodnutí o uplatněných námítkách.**

*Kapitola zpracována pořizovatelem v samostatném dokumentu.*

## **II.q) Vyhodnocení uplatněných připomínek.**

*Kapitola zpracována pořizovatelem v samostatném dokumentu.*

## **II.r) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů grafické části odůvodnění**

1. Dokumentace odůvodnění územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 16 listů textové části (strany 3 až 18).
2. Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy.

II/1	Koordinační výkres	1 : 5 000
II/2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
II/3	Výkres širších vztahů	1 : 50 000