

# **ÚZEMNÍ PLÁN OBCE POSTŘIŽÍN**

**STUPEŇ**

**NÁVRH**

---

**UPRAVENO DLE PŘIPOMÍNEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ STÁTNÍ SPRÁVY**

**BŘEZEN 2009**

## **IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE :**

---

Název : **ÚZEMNÍ PLÁN OBCE POSTŘÍŽÍN**

---

Kraj : **STŘEDOČESKÝ**

---

Pořizovatel **OBEC POSTŘÍŽÍN, oprávněná úřední osoba**  
**ING.RENATA PERGLEROVÁ, DENISOVA 827, 250 82 ÚVALY**  
*tel. 606 380 252*

---

Obec : **OBEC POSTŘÍŽÍN,**  
**zastoupená starostou TOMÁŠEM BUBENÍČKEM,**  
**POSTŘÍŽÍN, PRAŽSKÁ 42, 250 70 ODOLENÁ VODA,**  
*tel. 602 423 425*

---

Zpracovatel : **ING. ARCH. JARMILA ZAHRADNÍKOVÁ, ČKA 02 103**  
**160 00 PRAHA 6, NA VLČOVCE 2040/2b**  
*tel. 233 320 175, mobil: 775 276 746, email: zahradnikova@atelier3.cz*

**ING.ARCH. JAN ZAHRADNÍK,**  
**163 00 PRAHA 6, ČISTOVICKÁ 1700/62**  
*tel. 235 312 145, mobil: 603 898 724, email: zahradnik@atelier3.cz*

---

Termín zpracování : **BŘEZEN 2009**

---

|  |             |
|--|-------------|
| <b>1. ÚVOD</b>   | <b>str.</b> |
| Hlavní cíle řešení   |             |
| Využití dosud zpracované územně plánovací dokumentace  |             |
| Splnění zadání územního plánu.....   | <b>4</b>    |
| <b>2. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>  |             |
| 2.a. Vymezení zastavěného území.....   | <b>5</b>    |
| 2.b. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....                           | <b>6</b>    |
| 2.c. Urbanistická koncepce .....   | <b>8</b>    |
| 2.d. Koncepce veřejné infrastruktury.....  | <b>9</b>    |
| 2.e. Koncepce uspořádání krajiny.....  | <b>12</b>   |
| 2.f. Stanovení podmínek pro využití ploch.....   | <b>14</b>   |
| 2.g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření k zajištění obrany státu.....               | <b>25</b>   |
| 2.i. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů .....                                  | <b>26</b>   |
| <b>3. ZDŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>  |             |
| 3.a. Vyhodnocení koordinace využívání území.....   | <b>27</b>   |
| 3.b. Údaje o splnění zadání. ....  | <b>27</b>   |
| 3.c. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....  | <b>27</b>   |
| 3.d. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....                        | <b>29</b>   |
| 3.e. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF<br>a pozemky určené k plnění funkce lesa..... | <b>30</b>   |
| 3.f. Lhůty aktualizace.....  | <b>31</b>   |

# 1. ÚVOD

---

## 1.1. Hlavní cíle řešení

---

Obec Postřizín nemá schválený tj. platný územní plán. S ohledem na současný stav, obec potřebuje mít právní nástroj a dokument, podle něhož by bylo možno řídit a regulovat její rozvoj. Proto, v době, kdy je obec vystavena tlaku zájmu obyvatel o nové plochy pro bydlení, tlaku majitelů pozemků realizovat na pozemcích investice a zájmu investorů o účast na rozvoji území, obecní zastupitelstvo požaduje územní plán obce.

Obec POSTŘIŽÍN, v souladu s ustanovením §6 a §44 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) a podle vyhlášky č.500/2006 Sb., předkládá nyní pro **OBEC POSTŘIŽÍN NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU**. Pořizovatelem územního plánu je z hlediska ustanovení § 6 a § 24 odst.1, stavebního zákona Obec Postřizín, oprávněnou úřední osobou je ing.Renata Perglerová.

Obec využívá institutu územního plánování k vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro rozvoj celého správního území obce, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek hospodářského rozvoje obce, s ohledem na udržitelnost kvality životního prostředí a soudržnost společenství obyvatel území. Důvodem vypracování územního plánu je dlouhodobá potřeba obce zajistit její komplexní a harmonický rozvoj i její prosperitu, zároveň však zachovat a zlepšovat kvalitu společně sdíleného životního prostředí.

## 1.2. Využití dosud zpracované územně plánovací dokumentace

---

- Zpracovatel v návrhu územního plánu vycházel z těchto dokumentací :
  - PRŮZKUMY A ROZBORY ÚPNSÚ POSTŘIŽÍN, zpracované firmou HP a.s. Praha 1 roku 1995
  - KONCEPT ÚPNSÚ POSTŘIŽÍN, zpracovaný firmou HP a.s. Praha 1, Opletalova 55, z roku 1997
  - KONCEPT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE POSTŘIŽÍN, zpracovaný firmou ARCHINTEX Praha 7, z roku 2005
  - VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ OBCE POSTŘIŽÍN, z roku 2008
  - ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU, schválené zastupitelstvem obce 17.9.2008
  - ÚZEMNÍ STUDIE lokality U hřiště, zpracovaná firmou PROJEKTY S+S s.r.o. Kladno, schválená zastupitelstvem obce dne 1.9.2008
- Zpracovatel respektoval následující související podklady :
  - Územní plán VÚC Pražský region z roku 2006
  - Podklady, týkající se ochrany životního prostředí
  - Územně analytické podklady, které byly obcí III.stupně Kralupy nad Vltavou poskytnuty až ve fázi projednání návrhu územního plánu, byly zpracovány jen částečně z důvodu jejich nejasnosti a nekomplexnosti.
- Obcí Postřizín byly specifikovány požadavky ústně i písemnou formou.

## 1.3. Splnění zadání územního plánu

---

**Zadání územního plánu** bylo vypracováno, projednáno v průběhu roku 2008 a schváleno v září 2008. Jsou v něm definovány zásady z hlediska požadavků obce na její rozvoj, návaznosti na původní osídlení a územní souvislosti, na dopravní napojení, na demografické předpoklady, na ohleduplnost k životnímu prostředí a kulturnímu dědictví. Klád se velký důraz na možnosti technického vybavení předmětného území. V návrhu územního plánu se plně vychází z těchto podmínek.

Nyní předkládaný **Návrh územního plánu** vychází z aktuálních písemných a ústních požadavků obce Postřizín a jejich rozvojových tendencí. Respektuje vymezení souvisejících urbanistických vazeb a prostorových vztahů v území a bere v úvahu poznatky z místního šetření a technických

podmínek v obci. Vychází z daných prostorových, technických a bezpečnostních limitů a předpokládaných souvislostí, a to zejména:

- uspořádání současné zástavby obce
- přírodních systémů a systémů ÚSES
- konfigurace terénu
- komunikačního systému a infrastruktury
- technických limitů využití území
- ochranných a bezpečnostních pásem technické infrastruktury

Návrh územního plánu respektuje stanoviska dotčených orgánů a správců sítí k zadání ÚP. Dále návrh územního plánu zohledňuje výsledky Vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí, jehož zpracování vyplynulo z Koordinovaného stanoviska Krajského úřadu k zadání ÚP.

Oproti zadání územního plánu byl v důsledku stanovisek DOSS a Vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí v návrhu územního plánu **redukován rozsah rozvojových ploch pro bydlení. Byla snížena velikost ploch v zadání ozn. pod č.4 a 5, dále byla vypuštěna lokalita v zadání ozn. č.12.** Rozsah ostatních ploch zůstává dle zadání nezměněn.

Oproti zadání územního plánu, kde značení v grafické části mělo pouze informativní charakter, byla v návrhu územního plánu použita metodika MINIS, **jednotlivé plochy jsou značeny dle odpovídajících kódů a nově očíslovány.** (Všechny rozvojové plochy mají hlavní kód **Z** s číslem a podkód.)

Na základě požadavku Obce Postřizín, definovaného v zadání územního plánu, bylo v návrhu územního plánu podle § 31, odst.2 stavebního zákona spojeno zpracování a projednání konceptu a návrhu územního plánu obce.

## 2. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A - VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

První písemný záznam o obci existuje od r. 1052. Na počátku 20. století měla obec 388 obyvatel. Zastavěné území obce bylo stanoveno v roce 1966. Od této doby se zástavba obce rozšiřovala i za vymezenou hranici. V roce 2008 bylo nově vymezeno zastavěné území. Nyní v návrhu územního plánu se dle potřeb rozvoje obce stabilizují současné plochy zástavby a navrhuje se dále rozšíření zastavitelného území.

Katastrální území obce je shodné se správním územím a zabírá **443,3 ha**, z toho tvoří (údaje z roku 2007) :

- cca 335 ha zemědělská půda
- cca 19,0 ha lesní půda
- cca 8,0 ha zahrady
- cca 10,0 ha ovocné sady
- cca 1,0 ha trvalé travní porosty
- cca 2,0 ha vodní plochy – požární nádrže
- cca 15,0 ha zastavěná plocha
- cca 71,0 ha ostatní plochy

Obec patří dle současného počtu **344 obyvatel** v území k menším sídlům. Průměrný věk obyvatel je 40,5 roku, z toho podíl žen 51,5 %. Podnikatelských subjektů je v obci 62.

## B - KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY, ROZVOJE JEHO HODNOT

### B.1. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

**Obec Postřížín** je vzhledem ke své blízké poloze vůči Praze, díky dobré možnosti dojíždky za pracovními aktivitami a díky dobré dopravní dostupnosti, typickou obcí, vyhledávanou pro bydlení. Základní koncepce rozvoje obce, předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot území jsou dány řešením zadání územního plánu, schváleného v září 2008 a související předcházející dokumentací.

Katastrální území obce je rozděleno dálnicí D8 na menší severní část a větší jižní část. **Severní část** území, oddělená dálnicí D8, má díky situování komerční zóny, mimoúrovňové křižovatky a díky umístění vzdušného vedení VVN – 400 kV kolem intravilánu obce průmyslový výraz.

**Jižní část** obce má kultivovaný charakter. Podílí se na tom jak zemědělsky využívaná krajina, tak plochy zeleně většího rozsahu, které se nacházejí na východním okraji obce při hranici s k.ú. Odolena Voda. Jsou to omezené plochy lesů, remízů, sadů i chudá doprovodná zeleň Postřížínského potoka. Dominantní je masiv lesa na Špičáku s bažantnicí podél Postřížínského potoka. Na jihu se zvedá návrší částečně zalesněné, na západě vršek s významným krajinným prvkem. Pozemky mimo zastavěné území obce jsou využívány ve většině jako orná půda.

Střed obce a převážná část zastavěného území leží v jižní části území. Z urbanistického hlediska má zástavba obce původní prostorové uspořádání včetně uliční sítě. V centru zastavěného území se zachovalo historické jádro téměř v neporušené struktuře. Původní jádro obce je na jihozápadě a severu obklopeno lokalitami rodinných domků.

Při koncipování rozvoje obce se bere zvláštní ohled na historické souvislosti a registrované kulturní památky, a to :

- Významný krajinný prvek Postřížín-L2. poř. číslo 1335
- Významný krajinný prvek Postřížín-28. poř. číslo 1332
- Severně orientovaná stráň s lučním porostem, Významný krajinný prvek Postřížín-L1, poř. č. 1334
- Lesní porost při dálnici D8, Významný krajinný prvek, Postřížín-L3. poř. číslo 1336
- Významný krajinný prvek Postřížín-L4. poř. číslo 1338
- Významný krajinný prvek Postřížín-29. poř. číslo 1333
- Vyhlášený památný strom v intravilánu obce u silnice na Zlonice, u č.p. 87, je to dub lesní s obvodem kmene 4,01 m ve výšce 1,3 m a obvodu koruny 20 m.
- Významné krajinné prvky, vybrané OÚ Praha – východ, patří lesy (Lesní závod Mělník, polesí Obříství, porost 35 A,B,C), rybníky a Postřížínský potok.

Dle seznamu nemovitých památek nemá obec památku, evidovanou v seznamu nemovitých kulturních památek. Celý katastr se nalézá na území s archeologickými nálezy, při zahájení zemních prací je nutný archeologický průzkum.

### B.2. CHARAKTERISTIKA ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ

Obec Postřížín se nalézá v nejzápadnějším okraji severní části bývalého okresu Praha – východ a leží v nadmořské výšce 228 m. Obec zabírá jedno katastrální území a sousedí na západní straně s obcí Kozomín, na severu s Úžicí, na jihovýchodě s obcí Odolena Voda a jižně s Vodochody. Postřížín se nachází ve vzdálenosti cca 20 km od města Velvary, cca 15 km od obce Nelahozevy, cca 15 km od města Kralupy nad Vltavou, cca 7 km od města Veltrusy a cca 31 km od města Mělník. V těchto městech jsou zastoupeny struktury občanského vybavení, školských zařízení, zdravotní péče i policie. Z hlediska dopravních vztahů je obec plně obsluhována prostředky silniční automobilové dopravy.

Postřizín je z hlediska širších vztahů zařazen do řešení Územního plánu velkého územního celku Pražský region a výsledky, něho vyplývající jsou v územním plánu obce respektovány a řešení územního plánu obce bude v souladu s územním plánem tohoto VÚC.

### **B.3. NAVRŽENÝ ROZVOJ OBCE**

---

Obec usiluje v území vytvořit kvalitní **podmínky pro stabilizaci obyvatel**. Hlavním cílem řešení územního plánu obce Postřizín je posílení a rozvoj funkce bydlení, zajištění nabídky pracovních aktivit, zajištění rozvoje technické infrastruktury a stabilizace všech současných i navrhovaných systémů prvků přírody v území.

Z hlediska ochrany hodnot v území se nyní navrhované lokality nedotýkají přírodních útvarů ani kulturních památek.

#### **ROZVOJ OBCE V TĚCHTO OBLASTECH :**

- **POSÍLENÍ SLOŽKY BYDLENÍ :**  
Zastavitelné území v návrhu územního plánu bude rozšířeno o plochy pro bydlení tak, aby se v obci v návrhovém období zvýšil nárůst obyvatel na počet cca 1 000.  
Rozvoj přírůstku bytů převažující formou individuální výstavby rodinných domů a dále domů pro bydlení s možností využití pro obslužnou sféru.
- **VYUŽITÍ ÚZEMÍ PRO SKLADOVÁNÍ A KOMERČNÍ ÚČELY :**  
Tato funkce bude představovat pro obec Postřizín a její obyvatele jak finanční zdroje, tak nárůst pracovních příležitostí. Jedná se o tato území :
  - Na severu obce se předpokládá rozvoj aktivit v oblasti komerčního využití a skladování. Tento záměr je v souladu s „Generelem a technicko-ekonomickou studií strategické průmyslové zóny Úžice – Kozomín“, zpracovanou pro Krajský úřad v roce 2005.
  - Na jihovýchodě obce se navrhuje rozšíření komerčně skladovacích ploch v areálu **KOBERCE BRENO**.
- **ROZŠÍŘENÍ PLOCH PRO SPORT:**  
Rekreační funkce je v území převážně zaměřena na pěší turistiku a cykloturistiku. Dále se navrhuje rozšíření plochy pro využití nyní dobře udržovaného sportovního hřiště, nacházejícího se ve středu obce a také se na východní straně jádra obce se navrhuje stabilizace plochy s požární nádrží pro rekreační a sportovní využití.
- **REALIZACE ZELENĚ :**  
Posílení ploch pro realizaci zeleně v území se navrhuje ve třech rovinách.
  - pásy zeleně po okraji rozvojových ploch budou vytvářet přechod zástavby do volné krajiny
  - stabilizují se plochy pro realizaci 3 lokálních biocenter a pásů lokálních biokoridorů
  - v rozvojových plochách na nezastavěných částech pozemků se předpokládá realizace soukromé zeleně
- **POSÍLENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY:**  
Zajištění provozuschopnosti stávajících zařízení a zajištění napojení rozvojových lokalit

#### **FUNKCE, KDE SE ROZVOJ NEPŘEDPOKLÁDÁ :**

- **OBČANSKÉ VYBAVENÍ :**  
Jde o stabilizaci nynějšího stavu. V současné době je v obci zastoupen obchod s potravinami, Obecní úřad a knihovna, rozestavěná hasičská zbrojnice, požární nádrž a sportovní hřiště. S ohledem na charakter osídlení a ekonomické podmínky v obci nelze předpokládat výrazné posílení služeb mimo mateřskou školu, jejíž výstavbu obec připravuje. Ostatní občanskou vybavenost zajišťují zařízení v Odolene Vodě a v rámci sídelní struktury také v Kralupech nad Vltavou.

- OBHOSPODAŘOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY: mimo nově definované zastavitelné území zůstane zachováno.

## C - URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Při určování rozvoje obce a definování urbanistické koncepce se vychází ze současného uspořádání obce, jádra obce, ze struktury zástavby a také z jejího ohraničení, tj. určeného zastavěného území z roku 1966 a dále vymezeného zastavěného území z roku 2008.

### C.1. VÝCHOZÍ PODMÍNKY ŘEŠENÍ ROZVOJE OBCE POSTŘÍŽÍN

Katastrální území obce je dálnicí D8 diagonálně rozděleno na menší severní a větší jižní část. Severní díl území je využíván částečně k zemědělské výrobě a dále jeho severní strana při mimoúrovňové křižovatce má plochy se současnou zástavbou s komerčním využitím a skladováním. Jižní část území z části tvoří zastavěné plochy obce a dále je zemědělsky využívanou krajinou s mírně rozptýlenou zelení a se zbytky lesů, remízů a sadů.

### C.2. OBLASTI ROZVOJE OBCE

V rozvojových lokalitách urbanistické koncepce obce bude navazováno na strukturování zástavby původního osídlení, nastolené současným stavem i předcházející dokumentací. Rozvoj obce je zaměřen, jak na stabilizaci zde bydlících obyvatel, tak na posílení a nárůst počtu obyvatel nových. Rozvoj bydlení v obci se navrhuje formou dostavby na volných pozemků uvnitř území, dále je zaměřen na rozšíření zastavěného území hlavně v jižní a západní části obce.

Oblasti rozvoje obce:

- dostavba pro bydlení na nezastavěných pozemcích a ve volných prolukách uvnitř obce
- rozšíření zastavitelného území pro bydlení po okrajích obce a v místech navazujících na stávající zástavbu
- rozšíření zastavitelného území s komerčním využitím a skladování
- rozvoj technické infrastruktury a zajištění jejího rozšíření v rozvojovém území
- respektování a návaznost na současné uspořádání dopravy (ze stávající silniční sítě se odvozuje související další síť místních obslužných komunikací a systém inženýrských sítí)
- zachování a rozšíření přírodních struktur zeleně v obci, stabilizace navrhovaných systémů ÚSES, doplnění území plochami a pásy zeleně, pro vytvoření přechodu do volné krajiny.
- omezení funkcí na plochách, vyplývající z vymezení ochranných pásem a limitů v území

### C.3. VÝČET FUNKČNÍHO VYUŽITÍ PLOCH

- **BV - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ – CELKEM 21,89 ha:**

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| Z01 / BV | - | 1,10 ha   |
| Z02 / BV | - | 0,41 ha   |
| Z06 / BV | - | 1,68 ha   |
| Z07 / BV | - | 0,66 ha   |
| Z09 / BV | - | 1,16 ha   |
| Z12 / BV | - | 0,06 ha   |
| Z13 / BV | - | 0,47 ha   |
| Z15 / BV | - | 0,07 ha   |
| Z17 / BV | - | vypuštěna |
| Z18 / BV | - | 0,94 ha   |
| Z19 / BV | - | 2,36 ha   |
| Z20 / BV | - | 11,20 ha  |



Z22 / BV - 0,41 ha  
Z24 / BV - 0,87 ha

---

• **SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ - CELKEM 1,88 ha:**

---

Z10 / SV - 0,91 ha  
Z14 / SV - 0,97 ha

---

• **VK - KOMERČNÍ PLOCHY A SKLADOVÁNÍ - CELKEM 19,66 ha:**

---

Z03 / VK - 7,30 ha  
Z04 / VK - 2,22 ha  
Z05 / VK - 4,04 ha  
Z16 / VK - 0,63 ha  
Z21 / VK - 5,47 ha

---

• **OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení - CELKEM 0,63 ha:**

---

Z08 / OS - 0,34 ha  
Z11 / OS - 0,29 ha

---

• **TI - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – ČOV CELKEM 0,11 ha:**

---

Z23 / TI - 0,11 ha

---

• **ZV - ZELENĚ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH - CELKEM 8,54 ha:**

---

ZV 01 - 0,09 ha  
ZV 02 - 0,09 ha  
ZV 03 - 0,95 ha  
ZV 04 - 0,89 ha  
ZV 05 - 5,38 ha  
ZV 06 - 0,22 ha  
ZV 07 - 0,40 ha  
ZV 08 - 0,08 ha  
ZV 09 - 0,44 ha

---

• **ZS - ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ - CELKEM 3,20 ha:**

---

ZS 01 - 3,20 ha

## **D - KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Pro řešení infrastruktury byl směrodatný výchozí současný stav všech zařízení.

### **D.1. DOPRAVA**

• **SILNIČNÍ DOPRAVA**

Obec Postřizín se nachází cca 16 km severně od hranice hlavního města Prahy. Je přístupná **dálnicí D8**, která katastrální území obce diagonálně křížuje a zajišťuje hlavní objemy tranzitní

přepravy od Prahy směrem na Ústí nad Labem, Teplice a dále do Německa. Jde o čtyřpruhovou komunikaci dálničního typu v kategorii D26,5/120 s mimoúrovňovými křižovatkami.

Obec je obslužena původní silnicí **II/608**, která souběžná s dálnicí D8 a je upravenou kapacitní dvoupruhovou komunikací, dále silnicí **II/522**, která je propojením s územím Odolena Voda. Silnice **II/101** je součástí mimoúrovňové křižovatky s dálnicí D8 a je napojením na silnici II/608. Komunikace **III/24219**, která je napojena na komunikaci III/2429 vedoucí od Máslovic, směřuje do centra Postřizína a napojuje se také na silnici II/608. Pro zajištění bezkolizního provozu obce na těchto komunikacích je nutné zajištění těchto stavebně provozních úprav:

- silnice II/608 - dopravně zklidňující opatření v centru obce a návrh úpravy na kategorii na S9,5/80
- silnice II/522 - návrh na úpravu kategorie S7,5/60

Na tuto silniční síť, která tvoří nosnou komunikační kostru území jsou připojeny dále místní účelové komunikace, zpřístupňující jednotlivé části obce, stavby a pozemky. Z hlediska vývoje lze považovat tuto koncepci za stabilizovanou. Všechny nově navrhované lokality jsou přístupné a **napojitelné na tuto síť**. V jednotlivých lokalitách dále pak bude zvolen systém obslužných komunikací, jejichž uspořádání bude vycházet ze skutečných kapacitních nároků a bude předmětem řešení další dokumentace. Doprava v klidu bude u jednotlivých lokalit řešena uvnitř nově navrhovaných ploch.

#### • DOPRAVNÍ NAPOJENÍ ROZVOJOVÝCH LOKALIT

- lokality Z06, Z07, Z10, Z14, Z13, Z21 na komunikaci II/608
- lokality Z09, Z18, Z19 Z20, na komunikaci III/24219
- ostatní lokality na místní komunikace a stávající obslužnou komunikaci

#### • AUTOBUSOVÁ HROMADNÁ DOPRAVA

Území obce je v současné době obsluženo v rámci regionálního integrovaného dopravního systému Praha. Dle jízdního řádu ROPID procházejí obcí dvě linky, které zajišťují vazby ve směrech na Prahu, Odolena Voda a do Kralupy nad Vltavou, a to :

- **č. 370** Praha Kobylisy - Odolena Voda – Postřizín - Kralupy nad Vltavou
- **č. 413** Kralupy nad Vltavou – Odolena Voda – Úžice – Chlumín

V obci jsou zřízeny dvě zastávky autobusů ( Postřizín a Postřizín u kapličky), jejich umístění se v návrhu územního plánu stabilizuje

#### • ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Železniční doprava není do katastrálního území zavedena, ani se s ní v budoucnu nepočítá. Obci nejbližší je trať č. 092, vedená ze železničního uzlu Kralupy nad Vltavou do Neratovic se zastávkami Chvatěruby a Úžice. Při jižním okraji obce prochází vlečková kolej do areálu závodu AERO Vodochody.

Do jižní části správního území zasahuje letiště Vodochody včetně ochranných pásem. Návrh ÚPO se nebude těchto ochranných pásem dotýkat.

## **D.2. VODOVOD**

---

V katastrálním území obce Postřizín se nacházejí řady s nadřazenou funkcí a řady zásobní. Všechny jsou ve správě Středočeské vodárny a.s. Celá oblast je zásobena z vodovodního řadu Kladno – Slaný – Kralupy – Mělník o profilu DN 800. Z tohoto přivaděče vede vodovodní řad DN 400 do Odolene Vody. Odtud z vodárny do Postřizína jde podél komunikace II/522 řad DN 150, z něhož je obec zásobena. Do závodu Aera Vodochody je z Odolene Vody veden přivaděč DN 300. Zásobní řady jsou situovány v komunikačních profilech a rozvedeny po obci.

Zásobování vodou u navrhovaných rozvojových ploch, mimo severní okraj území, se navrhuje z řídicího vodojemu Odolena Voda (2 x 1500 m<sup>3</sup>, 282,20/227,50m n.m.). Pro zajištění dostatečného hydrodynamického přetlaku pro nejvýše položenou zástavbu na jihovýchodním okraji obce předpokládá výstavbu automatické tlakové stanice.

Obytná zástavba na severním okraji obce při hranici s Úžicí, bude napojena na místní rozvody obce Úžice. Podmínkou je výstavba gravitačního vodovodního přivaděče do obce Úžice z vodojemu Dřínov (dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací SK).

Zásobení pitnou vodou u komerčních ploch na severozápadě území bude ze stávajícího vodovodu komerční zóny.

### **D.3. KANALIZACE**

---

Obec Postřizín nemá vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Pouze pro nově postavených 36 domů se buduje nová tlaková kanalizace a ČOV.

Splaškové vody jsou nyní zachycovány v bezodtokých jímkách a vyváženy částečně na zemědělsky využívané pozemky a částečně na čistírnu odpadních vod do Kralup nad Vltavou. Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do místní vodoteče. Dešťové vody jsou u jednotlivých domů likvidovány na vlastních pozemcích. Kontaminované vody ze závodu AERO Vodochody jsou vlastní tlakovou kanalizací odváděny směrem na Máslovice a Dolany.

V současnosti je zpracován projekt řešící odkanalizování obcí Kozomín a Postřizín s přečerpáním na ČOV Úžice. Pro Postřizín je navržena podtlaková kanalizace v délce cca 2800m. Navržené řady podtlakové kanalizace jsou navrženy z PVC profil 110mm a 90mm. Výtlač splašků v délce 3,6km je veden z obcí Kozomín a Postřizín do obce Úžice.

Vzhledem k současnému počtu 350 stálých obyvatel a předpokládanému nárůstu obyvatel na počet cca 1 000 obyvatel je předpokladem v obci vybudování oddílné kanalizace. Do doby vybudování dešťové kanalizace, budou povrchové vody likvidovány na pozemcích jednotlivých vlastníků, nesmí docházet ke zhoršení odtokových poměrů v území.

### **D.4. ELEKTROROZVODY**

---

V současné době je obec Postřizín napojena z elektrorozvodné skupiny ČEZ Středočeské energetické závody a.s. Praha, rozvodný závod SEVER Mladá Boleslav. Do obce jsou zavedeny dvě venkovní přípojky venkovního vedení 22kV. První přípojka je ukončena v TS obec č. 1 - u hřiště, druhá v TS Pražská č.2 - směrem na Prahu.

Zajištění nárůstu spotřeby a napojení zástavby v navrhovaných rozvojových lokalitách je zásadně podmíněno výstavbou a dostavbou technické vybavenosti s výstavbou trafostanic dle konkrétních kapacitních potřeb a lokálních podmínek. Předpokládá se rozšíření počtu transformačních stanic na počet 10 TS, na celkový příkon do obce 4 850 kVA.

### **D.5. PLYNOFIKACE**

---

Obec nemá vybudováno zásobování plynem. Pražská plynárenská a.s. vypracovala předběžný návrh zásobování obce Postřizín a okolních průmyslových ploch plynem. Středotlaký plynovod je navržen vedením od nové vysokotlaké regulační stanice VTL/STL v katastru Odolena Voda podél komunikace do obce Postřizín.

V zájmu obce je komplexní plynofikace a zajištění možnosti vytápění všech domácností zemním plynem, avšak z technických i ekonomických důvodů, bude možno středotlaké rozvody plynu vybudovat až po realizaci kanalizace. Plynofikace obce bude předmětem řešení dalších stupňů dokumentace.

## D.6. TELEKOMUNIKACE

---

V území se nacházejí tato vedení :

- Dálkové kabely .  
jsou vedeny ve středním pásu dálnice D8. Na současně zastavěném území obce a na plochách, určených pro předpokládaný rozvoj obce nejsou tyto žádné umístěny.
- Příjem televizních a rozhlasových signálů je pokryt z vysílače Praha – Žižkov. Příjem je zajišťován individuálními anténami. Kabelový rozvod není v obci vybudován a do budoucna se též nepředpokládá.
- Telefonní síť : Obec je napojena na SÚ Úžice 200 párovým metalickým kabelem, ukončeným v síťovém rozvaděči SR7. Stávající síť pokrývá nyní potřeby obce, avšak pro další rozvoj bude třeba potřeby výstavby pokrýt novými rozvody z rozvaděče SR7, popř. jeho kapacitu rozšířit.
- Radioreléové paprsky nejsou přes předmětné území vedeny.

V rámci rozvoje území a navrhovaných záměrů dostavby bude bilance kapacitních potřeb telekomunikační řešena v návaznosti na konkrétní nárůst zástavby jednotlivých lokalit.

## E - KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

---

### E.1. VÝCHOZÍ STAV

---

#### • Reliéf krajiny

Dotčené území je (dle analýz Vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí) je plochou zemědělskou krajinou velkého měřítka bez výraznějšího členění na menší prostory. Je výrazně negativně ovlivněna antropogenními prvky (dopravní stavby, vedení VN, rozsáhlé logistické a skladovací areály) vázanými nadálncí D8, které vybočují z tradičního měřítka. Široká plochá krajina je lemována vzdálenými horizonty, ze kterých vystupují výraznější kupy Českého středohoří. Na horizontu se za zalesněným svědeckým vrchem Dřínov, který je nejvýznamnějším prvkem v krajinné scéně, objevuje dominanta vrchu Říp. V širším území se vyskytují pouze fragmenty přírodních prvků (vegetační liniové doprovody podél vodotečí, komunikací, remízky, svahy, zářezy, kanály). Krajina je zásadním způsobem ovlivněna průchodem dálnice D8, která zde vytváří výraznou osu (vysoký násep). Na dálnici se váží stávající a projektované velkoplošné logistické a distribuční areály i menší skladové a výrobní areály. Ve vzdálenějších pohledech se výrazně uplatňuje areál Kaučuku Kralupy nad Vltavou s komíny a dalšími technologickými stavbami. Tato struktura je doplněna poměrně hustou sítí vzdušných vedení VN. Krajina v blízkosti posuzovaného záměru má tedy výrazně industriální či urbanizovaný charakter, ve kterém tvoří přírodní prvky pouze ojedinělé fragmenty.

Území se nalézá v nadmořské výšce od 190 do 275 m.n.m. na mírném svahu ve směru jihozápad – severovýchod bez významnějších vyvýšenin. Nejnižší místo je na okraji obce Úžice, nejvyšší pak v areálu letiště Aero Vodochody.

#### • Geomorfologie, geologie, klima

Charakteristika území z hlediska geomorfologie, z hlediska geologických a klimatických poměrů a ovzduší byla podrobně popsána v Konceptu územního plánu z roku 1997 a z roku 2005.

Řešené katastrální území leží na rozmezí dvou geomorfologických celků - severněji ležící Středolabská tabule (podcelek Českobrodská tabule, okrsek Kojetická pahorkatina) a jižněji ležící Pražské plošiny (podcelek Kladenská tabule, okrsek Zdíbská tabule). Území z regionálně geologického hlediska patří do Polabské tabule. Dle Odvozené mapy radonového rizika ČR severní část území spadá do oblasti se středním radonovým rizikem, střední část s nízkým a jižní část s vysokým radonovým rizikem. V zájmovém území se nevyskytují žádná ložiska nerostných surovin a nenachází se zde žádné chráněné území.

Z klimatického hlediska patří území do oblasti s mírně průměrnými teplotami 8 – 9 °C a s průměrnými ročními srážkami přesahujícími 500 mm ročního průměru.

## E.2. KONCEPCE

---

Návrh územního plánu neovlivní historické, kulturní a původní urbanistické hodnoty v území. Základem koncepce osídlení zůstává i nadále zástavba, jak uvnitř zastavěného území definovaného v roce 1966, tak zástavba vně tohoto území, jejíž legalizace proběhla Vymezením zastavěného území v roce 2008.

Navrhované uspořádání území je směřováno do rozvoje obce **v oblasti bydlení**, a to, jak do dostavby ve volných prolukách uvnitř stávající zástavby, tak do rozšíření zastavitelného území po okraji obce. Navrhované rozvojové plochy budou od okolního zemědělsky využívaného území odděleny navrhovanými pásy zeleně, aby tak byl vytvořen přirozený přechod do volné krajiny. Na nezastavěných plochách stavebních pozemků se musí zachovat a chránit zeleň. Rodinné domy, situované na navrhovaných plochách musí odpovídat požadavkům na rodinné bydlení.

Rozšíření urbanizovaného území dále se navrhuje v severní části katastru, kde jsou již realizovány **plochy pro komerční využití a sklady**. Zvětšení ploch se stejným funkčním využitím se navrhuje po obou stranách dálnice D8, dále pak na východě stávajícího zařízení.

Charakter zástavby je prostorově regulován regulativy ve zvláštní kapitole.

## E.3. ÚSES

---

V roce 1996 byl zpracován Generel ÚSES pro území Mělník – Jih, který řeší okrajově ve schematické rovině i katastrální území obce Postřizín. Územím neprochází žádný nadregionální ani regionální biokoridor nebo jiný prvek. Nenacházejí se tu žádná chráněná území, nejsou zde registrované významné krajinné prvky a nejsou tu ani žádná území Evropské soustavy Natura 2000.

Základními předpokládanými prvky ÚSES v k.ú. Postřizín jsou **lokální funkční a nefunkční biocentra** a navržené směry nefunkčních biokoridorů, spojené v jeden průtah od západu k východu, které dále jižně po plochách lesní zeleně obchází zastavěné území obce. Jedná se o navržené a vymezené biocentrum LBC1, propojené s nefunkčním biokoridorem LBK 2 (jeho trasa byla po dohodě s OŽP Kralupy nad Vltavou v jednom místě upravena) a lokálním funkčním biocentrem LBC 2, dále jde o částečně funkční lokální biokoridor LBK3, vedoucí k navrženému biocentru LBC 3 (v k.u. Odolena Voda) a dále LBK 6, vedoucí severovýchodně od obce podle tělesa dálnice a pak podle potoka. Na trase LBK 6 při východní hranici katastru se dále navrhuje LBC 8, na která navazuje LBC 9. Řešení lokálního ÚSES, obsaženého v dosud zpracované dokumentaci, odpovídá prostorovým podmínkám katastrálního území obce. Plochy ÚSES, vymezené pro toto řešení, se v návrhu územního plánu stabilizují.

## E.4. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÍ ZÁPLAVOVÝCH ÚZEMÍ

---

Limity využití území omezují, vylučují, případně podmiňují umístování staveb, využití území a opatření v území. Jsou vlastně hranicí či překážkou pro využití území, a to hranicí relativně nepřekročitelnou. Normativní částí limitů jsou především ochranná pásma stanovená podle příslušných právních předpisů.

Dále některá ochranná pásma vznikají přímo ze zvláštních zákonů (legální ochranná pásma), jiná jsou vyhlášována jinými orgány než stavebními úřady a další vyhláší sám stavební úřad z podnětu jiných orgánů státní správy.

### OCHRANNÁ PÁSMA :

pro nové využití území musí být dodržovány podmínky těchto ochranných pásem:

- ochranné pásmo komunikací (dle zákona č.13/1997 Sb. v platném znění)
- ochranné pásmo lesa (dle zákona č. 289/1995 Sb.ve znění pozdějších předpisů)
- ochranné pásmo sítě elektro (dle zákona č. 222/1994 Sb. v platném znění)
- podmínky souběhu a křížování podzemních vedení (dle ČSN 73 60 05)
- ochranné pásmo vodovodních řadů (dle ČSN 755401)

- ochranné pásmo letiště Vodochody (dle rozhodnutí o ochranném pásmu)

#### ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ :

Území obou vodotečí, tj. Postřižínského a Dolnopostřižínského potok, protékajících katastrům obce Postřižín, nejsou evidovány v seznamu záplavových území povodňového plánu Středočeského kraje, ani se objekty v obci nenachází v seznamu ohrožených objektů.

Zabezpečení protipovodňové ochrany zástavby obce bude řešeno po zpracování vodohospodářské studie obou vodotečí v dotčeném území.

### **F - STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH :**

Celé katastrální území je členěno na jednotlivé plochy podle jejich funkce a využití. Nově stavěné, modernizované nebo rekonstruované stavby a zařízení musí tak odpovídat příslušné charakteristice území a funkční ploše. To znamená, že dané zařízení je v této charakteristice uvedeno jako **přípustné využití, podmíněné přípustné využití a nepřípustné využití.**

#### **F.1. STANOVENÍ PODMÍNEK S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

V návrhu územního plánu jsou vymezeny zásady využití jednotlivých druhů území na základě společné charakteristiky jednotlivých území se základními regulativy a limity.

### **BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH**

#### **LOKALITA Z 01, Z 02,**

**BV - BYDLENÍ** v rodinných domech venkovské

**Regulace :** Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- obytné budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

**Urbanistický regulativ :**

- podlažnost - přízemí + podkroví
- max. výška - 7 m
- střechy šikmé
- koeficient zastavěnosti plochy - max. 25%
- podmíněnost výstavby - realizace protihlukových opatření před zahájením výstavby, nutnost zpracování akustické studie

#### **BV - ÚZEMÍ STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY PŘI ÚŽICI**

**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- veřejné a nerušící služby
- opravy motocyklů s provozem neobtěžujícím okolí

---

## LOKALITA Z 06

---

**BV - BYDLENÍ** v rodinných domech venkovské

**Regulace :** Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- obytné budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

**Urbanistický regulativ :**

- podlažnost - 2 nadzemní podlaží, popř. podkroví
- max. výška 10,5 m
- střechy šikmé
- možnost výstavby samostatně stojících rodinných domů a řadových domů
- u lokality při komunikaci II/608 musí být v dalších stupních dokumentace řešena protihluková opatření

---

## LOKALITA Z 07

---

**BV - BYDLENÍ** v rodinných domech venkovské

**Regulace :** Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- obytné budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

**Urbanistický regulativ :**

- podlažnost - přízemí + podkroví
- max. výška - 7 m
- střechy šikmé
- koeficient zastavěnosti plochy - max. 35%
- podmíněnost výstavby - realizace protihlukových opatření před zahájením výstavby
- možnost výstavby řadových domů

---

## LOKALITA Z 08, Z 12, Z 13

---

**BV - BYDLENÍ** v rodinných domech venkovské

**Regulace :** Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- obytné budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby

- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

---

## LOKALITA Z 09

---

**BV - BYDLENÍ** v rodinných domech venkovské

**Regulace :** Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- obytné budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

**Urbanistický regulativ :**

- podlažnost - 2 nadzemní podlaží, popř. podkroví
- max. výška 10,5 m
- střechy šikmé
- možnost výstavby samostatně stojících rodinných domů a řadových domů

---

## LOKALITA Z 15

---

**BV - BYDLENÍ** v rodinných domech venkovské

**Regulace :** Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- obytné budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

**Urbanistický regulativ :**

- podlažnost - 2 nadzemní podlaží, popř. podkroví
- max. výška 10,5 m
- střechy šikmé
- koeficient zastavěnosti plochy max.35 %

---

## LOKALITA Z 18

---

**BV - BYDLENÍ** v rodinných domech venkovské

**Regulace :** Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území



**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- obytné budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

**Urbanistický regulativ :**

- podlažnost - přízemí + podkroví
- max. výška 7 m
- střechy šikmé
- koeficient zastavěnosti plochy - max. 20%

---

**LOKALITA Z 19**

---

**BV - BYDLENÍ** v rodinných domech venkovské

**Regulace :** Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- obytné budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

**Urbanistický regulativ :**

- podlažnost - přízemí + podkroví
- max. výška 7 m
- střechy šikmé
- koeficient zastavěnosti plochy - max. 25%

---

**LOKALITA Z 20**

---

**BV - BYDLENÍ** v rodinných domech venkovské

**Regulace :** Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- obytné budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

**Urbanistický regulativ :**

- podlažnost – 2 nadzemní podlaží + podkroví
- max. výška 10,5 m
- střechy šikmé

- max.koeficient zastavěnosti plochy – 30 % u samostatně stojících rodinných domků
- max.koeficient zastavěnosti plochy – 35 % u řadových rodinných domků
- řadové domy o 2 – 8 domech

---

## LOKALITA Z 22

---

**BV - BYDLENÍ** v rodinných domech venkovské

**Regulace :** Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- obytné budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

**Urbanistický regulativ :**

- podlažnost - přízemí+ podkroví
- střechy šikmé
- max.koeficient zastavěnosti plochy – 20 %

---

## LOKALITA Z 24

---

**BV - BYDLENÍ** v rodinných domech venkovské

**Regulace :** Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- obytné budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

**Urbanistický regulativ :**

- podlažnost - přízemí+ podkroví
- max. výška - 7m
- střechy šikmé
- max.koeficient zastavěnosti plochy – 10 %
- nutno dodržet ochranné pásmo VN, popř. podmínit výstavbu přeložkou vedení

## SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

---

## LOKALITA Z 10

---

**SV – smíšené obytné venkovské území**

**Regulace :** Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- obytné budovy, ubytovací zařízení
- obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

**Urbanistický regulativ :**

- podlažnost – 2 nadzemní podlaží + podkroví
- max. výška - 13m

---

**LOKALITA Z 14**

---

**SV** – smíšené obytné venkovské území

**Regulace :** Slouží výlučně na ubytování a zařízení pro obsluhu předmětného území

**Přípustné využití:**

- obytné budovy, ubytovací zařízení
- obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící ubytování a obsluze území

**Urbanistický regulativ :**

- podlažnost – 2 nadzemní podlaží + podkroví
- max. výška - 11m
- střechy šikmé
- max.koeficient zastavěnosti plochy – 40 %, včetně zpevněných ploch

---

**KOMERČNÍ PLOCHY A SKLADOVÁNÍ**

---

**LOKALITA Z 03, Z 05, Z16**

---

**VK** – komerční plochy a skladování

**Regulace:** Slouží k umístění prostorů pro komerční využití, skladovacích i nevýrobních služeb podstatně neobtěžujících své okolí

**Přípustné využití:**

- obchodní, kancelářské a správní budovy
- odstavná stání a garáže sloužící funkci plochy
- nerušící provozy
- sklady a skladovací plochy
- zeleň liniová a plošná

**Podmíněné funkční využití:**

- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace
- příslušné komunikace pěší a vozidlové

**Urbanistický regulativ:**

- max. výška - 13m
- max. koeficient zastavěnosti plochy – 50 %, včetně zpevněných ploch
- přístupová komunikace do areálu bude vybudována pouze z exitu Úžice
- na okrajích ploch budou vymezeny izolační pásy zeleně

**Další požadavek :**

nutnost řešení oddílné kanalizace, dešťové vody budou před vypouštěním do recipientu předčištěny

---

**LOKALITA Z 21**

---

**VK** – komerční plochy a skladování

**Regulace:** Slouží k umístění prostorů pro komerční využití, skladovacích i nevýrobních služeb podstatně neobtěžujících své okolí

**Přípustné využití:**

- obchodní, kancelářské a správní budovy
- odstavná stání a garáže sloužící funkci plochy
- nerušící provozy
- sklady a skladovací plochy
- zeleň liniová a plošná

**Podmíněné funkční využití:**

- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace
- příslušné komunikace pěší a vozidlové

**Urbanistický regulativ :**

- max. výška - 12m
- max. koeficient zastavěnosti plochy – 50 %, včetně zpevněných ploch
- podmínkou nové výstavby budov je zachování stávající zeleně a dodržení ochranného pásma lesa
- na okrajích ploch budou vymezeny izolační pásy zeleně

**Další požadavek :**

nutnost řešení oddílné kanalizace, dešťové vody budou před vypouštěním do recipientu předčištěny

---

**OBČANSKÉ VYBAVENÍ-TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ**

---

---

**LOKALITA Z 08, Z 11**

---

**OS** – OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení

**Regulace :** Slouží výlučně pro umístění sportovních a rekreačních zařízení

**Přípustné využití :**

- hřiště a sportoviště
- zařízení pro sport pro obsluhu předmětného území
- hřiště a sportoviště v rámci zeleně
- vodní plochy
- veřejné stravování
- rekreační plochy
- správní budovy
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**  
zařízení, nesloužící sportovním aktivitám

## **ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH**

---

### **LOKALITA ZV 01, ZV 02, ZV 03, ZV 04, ZV 05, ZV 06, ZV 07 ZV 08 ZV 09**

---

**ZV – ZELEŇ** na veřejných prostranstvích

**Regulace :** Slouží realizaci zeleně

**Přípustné využití:**

- parky
- liniová a plošná zeleň nízká, střední a vysoká
- přírodní nelesní plochy
- louky
- izolační zeleň
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící dané aktivitě

**Další požadavky:**

doporučení vypracování generelu zeleně

## **ZELEŇ**

---

### **ÚSES – REGIONÁLNÍ A LOKÁLNÍ BOKORIDORY A BIOCENRA**

---

**Regulace :** Slouží výlučně pro realizaci zeleně

**Přípustné využití:**

- lesní plochy
- parky
- liniová a plošná zeleň
- přírodní nelesní plochy
- nezbytné plochy technického vybavení
- nezbytné komunikace pěší a vozidlové

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící dané funkci

**Další požadavky:**

Doporučení přípravy dokumentace pro založení regionálního ÚSES

---

### **ZS – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ**

---

**Regulace :** plochy soukromé pro realizaci zeleně

**Přípustné využití:**

- zahrady
- sady
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zařízení pro obsluhu funkční plochy

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící dané funkci

## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA , inženýrské sítě

Regulativ není stanoven

### F.2. PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA PLOCH NOVĚ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Jedná se o změnu současného účelu využití pozemků a rozšíření zastavitelných ploch. Rozšíření zastavitelného území v návrhu územního plánu se předpokládá cca v tomto rozsahu:

#### BYDLENÍ

**CELKEM 23,27 ha**

#### NAVRHOVANÝCH PLOCH

- |   |                |
|---|----------------|
| • <b>LOKALITA Z 01 / BV</b> – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské  | <b>1,10 ha</b> |
| Původní stav : orná   |                |
| <b>Popis změny:</b><br>Severně, při obci Úžice se navrhuje využití pro výstavbu rodinných domků venkovského typu  |                |
| • <b>LOKALITA Z 02 / BV</b> – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské  | <b>0,41 ha</b> |
| Původní stav : orná   |                |
| <b>Popis změny:</b><br>Severně, při obci Úžice se navrhuje využití pro výstavbu rodinných domků venkovského typu  |                |
| • <b>LOKALITA Z 06 / BV</b> – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské  | <b>1,68 ha</b> |
| Původní stav : ovocný sad   |                |
| <b>Popis změny:</b><br>Severozápadně od centra obce se navrhuje využití pro rodinné domky venkovského typu        |                |
| • <b>LOKALITA Z 07 / BV</b> – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské  | <b>0,66 ha</b> |
| Původní stav : zahrada  |                |
| <b>Popis změny:</b><br>Severně od jádra obce se navrhuje využití pro rodinné domky venkovského typu               |                |
| • <b>LOKALITA Z 09 / BV</b> – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské  | <b>1,16 ha</b> |
| Původní stav : ovocný sad   |                |
| <b>Popis změny:</b><br>Ve středu obce, vedle sport. hřiště se navrhuje využití pro rodinné domky venkovského typu |                |
| • <b>LOKALITA Z 10 / SV</b> – SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské  | <b>0,91 ha</b> |
| Původní stav : ovocný sad   |                |
| <b>Popis změny:</b><br>Severně od jádra obce se navrhuje využití pro bydlení a zařízení pro obsluhu území         |                |
| • <b>LOKALITA Z 12 / BV</b> – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské  | <b>0,06 ha</b> |
| Původní stav : ostatní plocha   |                |
| <b>Popis změny:</b><br>V centru obce se navrhuje využití území pro výstavbu rodinných domků venkovského typu      |                |

|  |                 |
|--|-----------------|
| • <b>LOKALITA Z 13 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské</b>   | <b>0,47 ha</b>  |
| Původní stav : orná  |                 |
| <b>Popis změny:</b><br>Východně od jádra obce se navrhuje využití pro výstavbu rodinných domků venkovského typu  |                 |
| • <b>LOKALITA Z 14 / SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské</b>   | <b>0,97 ha</b>  |
| Původní stav : orná  |                 |
| <b>Popis změny:</b><br>Východně od jádra obce se navrhuje využití území pro rodinné domky venkovského typu       |                 |
| • <b>LOKALITA Z 15 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské</b>   | <b>0,07 ha</b>  |
| Původní stav : ovocný sad  |                 |
| <b>Popis změny:</b><br>V centru obce se navrhuje využití pro výstavbu rodinných domků venkovského typu           |                 |
| • <b>LOKALITA Z 17 / BV vypuštěna</b>  |                 |
| • <b>LOKALITA Z 18 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské</b>   | <b>0,94 ha</b>  |
| Původní stav : ovocný sad  |                 |
| <b>Popis změny:</b><br>Jihozápadně od centra obce se navrhuje využití území pro rodinné domky venkovského typu   |                 |
| • <b>LOKALITA Z 19 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské</b>   | <b>2,36 ha</b>  |
| Původní stav : orná  |                 |
| <b>Popis změny:</b><br>Západně od centra obce se navrhuje využití území pro rodinné domky venkovského typu       |                 |
| • <b>LOKALITA Z 20 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské</b>   | <b>11,20 ha</b> |
| Původní stav : orná  |                 |
| <b>Popis změny:</b><br>Západně od centra obce se navrhuje využití území pro rodinné domky venkovského typu       |                 |
| • <b>LOKALITA Z 22 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské</b>   | <b>0,41 ha</b>  |
| Původní stav : orná  |                 |
| <b>Popis změny:</b><br>Severozápadně od centra obce se navrhuje využití území pro rodinné domky venkovského typu |                 |
| • <b>LOKALITA Z 24 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské</b>   | <b>0,87 ha</b>  |
| Původní stav : zahrady   |                 |
| <b>Popis změny:</b><br>Severně od centra obce se navrhuje využití území pro rodinné domky venkovského typu       |                 |

## **TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ**

**CELKEM 0,63 ha**

### NAVRHOVANÝCH PLOCH

|   |                |
|---|----------------|
| • <b>LOKALITA Z 08 / OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení</b> | <b>0,34 ha</b> |
| Původní stav : orná   |                |

**Popis změny:**

Na lokalitě navazující na stávající sportovní hřiště se navrhuje rozšířené plochy pro sport

- 
- **LOKALITA Z 11 / OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ** tělovýchovná a sportovní zařízení **0,29 ha**  
Původní stav : ostatní plocha

**Popis změny:**

Na východ od centrální části obce u požární nádrže se navrhuje plocha pro rekreaci a sport

---

**KOMERČNÍ PLOCHY A SKLADOVÁNÍ** **CELKEM 23,14 ha**  
NAVRHOVANÝCH PLOCH

- 
- **LOKALITA Z 03 / VK – KOMERČNÍ PLOCHY A SKLADOVÁNÍ** **7,30 ha**  
Původní stav : orná

**Popis změny:**

Na lokalitě navazující z východní strany na stávající komerční a skladovací areál se navrhuje rozšířené plochy pro stejné využití

- 
- **LOKALITA Z 04 / VK - vypuštěna**

- 
- **LOKALITA Z 05 / VK – KOMERČNÍ PLOCHY A SKLADOVÁNÍ** **4,04 ha**  
Původní stav : orná

**Popis změny:**

Na lokalitě nacházející mezi stávajícím komerčním a skladovacím areálem a dálnicí D8 se navrhuje rozšířené plochy pro stejné využití

- 
- **LOKALITA Z 16 / VK – KOMERČNÍ PLOCHY A SKLADOVÁNÍ** **6,33 ha**  
Původní stav : orná

**Popis změny:**

Na lokalitě nacházející mezi stávajícím komerčním a skladovacím areálem a dálnicí D8 se navrhuje rozšířené plochy pro stejné využití

- 
- **LOKALITA Z 21 / VK – KOMERČNÍ PLOCHY A SKLADOVÁNÍ** **5,47 ha**  
Původní stav : orná

**Popis změny:**

V jihozápadní části území u areálu firmy BRENO navrhuje rozšířené plochy pro stejné využití

---

**REALIZACE ZELENĚ** **CELKEM 1,74 ha**  
NAVRHOVANÝCH PLOCH (BEZ REALIZACE ÚSES)

- 
- **LOKALITY ZV 01 až ZV 09 ZELENĚ** na veřejných prostranstvích **CELKEM 8,54 ha**  
Původní stav : orná

**Popis změny:**

Po obvodu centrální části obce a rozvojových ploch se navrhuje využití území pro ZELENĚ ochrannou a izolační a na veřejných prostranstvích. Lokalita ZV 05 se navrhuje pro realizaci zeleně na rekultivované skládce.

- 
- **LOKALITA ZS 01 ZELENĚ** soukromá a vyhrazená /sady **CELKEM 3,20 ha**  
Původní stav : orná



**Popis změny:**

Na jižní části obce se navrhuje využití území pro ZELEŇ sad

---

**• LBK, LBC – ZELEŇ lokální biokoridory a lokální biocentra**

---

Původní stav :orná, les

**Popis změny:**

Z východní, jižní a západní strany obce se stabilizuje plocha pro realizaci navrženého lokálního biokoridoru. Na jižní straně obce se stabilizuje plocha pro realizace dvou lokálních biocenter.

|   |
|---|
| <b>G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OB-RANY A BEZPEČNOSTI STÁTU</b> |
|---|

---

**G.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

---

Veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanaci nejsou v návrhu územního plánu navržena. V návrhu územního plánu jsou definovány tyto veřejně prospěšné stavby:

**- KOMUNIKACE**

realizace nových místních komunikací pro napojení rozvojových lokalit

**- VODOVOD**

vybudování rozvodů pro napojení rozvojových ploch

**- ELEKTROZVODY**

vybudování rozvodů pro napojení rozvojových ploch a dovyzbrojení stávajících trafostanic popř. dle potřebných kapacit vybudování nových trafostanic 22/0,4 kV

**- REALIZACE ÚSES**

vybudování dosud nerealizovaných biokoridorů, biocenter a veřejné zeleně na bývalé skládce

**- REALIZACE ZELENĚ**

vybudování veřejné zeleně – alejí při komunikacích na východní straně obce

---

**G.2. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OBRANY**

---

Územním plánem nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní ochrany.

ZÓNA HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ není známa.

Oblast varování a vyznění obyvatelstva výstražným signálem elektrických sirén s výkonem 3,5 kW nebo elektronických sirén bude řešena z obecního úřadu v centru obce Postřizín a dalších vytypovaných budov jednotlivých sídel obce. Výstražný signál bude pokrývat všechna zastavěná území obce.

**OBLAST UKRYTÍ OBYVATELSTVA**

Pro ukrytí obyvatelstva se počítá s využitím vhodných částí rodinných domů, obytných domů a provozních objektů jako improvizovaných úkrytů ke snížení destruktivních, radioaktivních, toxických a infekčních účinků současných zbraní, případně radioaktivních a toxických účinků při haváriích v míru, a to především v podzemních prostorách. Tyto úkryty jsou upravovány právními a fyzickými osobami s využitím jejich vlastních zdrojů. Situace bude operativně řešena krizovým štábem obce.

**EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ**

Pro příjem evakuovaných obyvatel mimo řešené území není znám žádný vhodný objekt.

Předpokládaný přesun obyvatel bude směřovat do KRALUP NAD VLTAVOU, kde jsou větší ubytovací kapacity a zdravotnická zařízení.

#### SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CO A HUMANITÁRNÍ POMOC

V obci Postřížín není možnost využít pro skladování zdravotnických potřeb žádnou z veřejných staveb, proto bude tato problematika řešena individuálně v konkrétní situaci.

#### VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK

V předmětném území není provozovna s provozem nebo skladováním nebezpečných látek. Obec zabezpečuje svoz nebezpečného odpadu prostřednictvím specializované firmy.

#### ZÁCHRANNÉ, LIKVIDAČNÍ A OBNOVOVACÍ PRÁCE

Objekt vhodný pro dekontaminaci osob i zvířat v obci není. Záchranné, likvidační a obnovovací práce se budou operativně provádět pod vedením krizového štábu, který určí rozsah, způsob i opětovné oživení lokality, pro níž byla mimořádná událost vyhlášena. Obec nemá vlastní Sbor dobrovolných hasičů, v současné době jedná s Hasičským záchranným sborem o smlouvě na požární zabezpečení obce. Obec má dvě požární nádrže.

#### OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH SKLADOVANÝCH LÁTEK

V obci Postřížín nejsou skladovány žádné nebezpečné látky, a proto zde nejsou žádné odpovídající objekty.

#### NOUZOVÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU A EL.ENERGIÍ

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství 1,6 m<sup>3</sup>/den cisternami ze smluvního zdroje. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika. V současné době zajišťuje provoz energetické sítě a zásobování elektrickou energií ČEZ Středočeské energetické závody a.s. Případná havárie bude řešena provozně dle potřeby mobilními generátory elektrické energie, jejich distribuce bude řízena krizovým štábem obce.

## I - ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ

**Textová část** návrhu územního plánu obce Postřížín bude obsahovat cca **30** stránek. Obsah textu je zpracován dle přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.

**Grafická příloha** k návrhu je zpracována přiměřeně ve smyslu přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb. a obsahuje tyto části a výkresy :

#### ÚZEMNÍ PLÁN

- 01 - Textová část
- 02 - Výkres základního členění území, měř. 1 : 5 000
- 03 - Hlavní výkres, měř. 1 : 5 000
- 04 - Výkres veřejně prospěšných staveb, měř. 1 : 5 000

#### ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

- 05 - Výkres širších vztahů, měř. 1 : 15 000
- 06 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, měř. 1 : 5 000
- 07 - Koordinační výkres, měř. 1 : 5 000

### 3. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

#### A - VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Obec patří dle současného počtu **344 obyvatel** v území k menším sídlům. Průměrný věk obyvatel je **40,5 roku**, z toho podíl žen 51,5 %. Podnikatelských subjektů je v obci 62. Řešené správní území obce leží na jednom katastrálním území. Zabírá **443,3 ha**. Původní zastavěná plocha činí **3,2 ha**.

Krajina, v níž se obec nachází je zásadním způsobem ovlivněna průchodem dálnice D8, která zde vytváří prostorově výraznou osu. Na dálnici se váží stávající a projektované velkoplošné logistické a distribuční areály i menší skladové a výrobní areály. Tato struktura je doplněna poměrně hustou sítí

vzdušných vedení VN. Severní část území má výrazně industriální či urbanizovaný charakter, ve kterém tvoří přírodní prvky pouze ojedinělé fragmenty. Jižní část obce má příznivější kultivovaný charakter. Podílí se na tom zemědělsky využívaná krajina, plochy zeleně na východním okraji obce i charakter zástavby obce.

Zastupitelstvo obce Postřizín, v důsledku zájmu obyvatel i investorů o rozvoj bydlení, zájmu investorů o rozšíření komerčních a skladových areálů (zvýšení nabídek pracovních příležitostí), sleduje možnosti rozvoje obce, které povedou ke **stabilizaci obyvatel v území**. V územním plánu bude mít obec právní nástroj na koordinovaný a řízený rozvoj území včetně rozšíření zastavitelného území.

Z hlediska využívání území nebude mít řešení územního plánu negativní vliv na širší vztahy území, ani nezasahuje do koncepce územního plánu VÚC Pražský region, schváleného v roce 2006.

Funkční uspořádání území je v návrhu územního plánu koordinováno v širších souvislostech. Základem rozvoje území zůstávají původní struktury obce, tj. komunikační síť, současná zástavba, přírodní útvary, kulturní hodnoty, ale i technické limity v území a možnosti technické infrastruktury a její ochranná pásma. Jsou stanoveny zásady koordinace nové zástavby a zásady podmiňující novou výstavbu. Ve výkresech jsou určeny navrhované rozvojové lokality, je definováno jejich napojení na komunikace. Jsou zohledněny omezující souvislosti.

#### B - ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

**Návrh zadání územního plánu** byl vypracován a projednán v průběhu roku 2008. Zastupitelstvem obce Postřizín bylo zadání územního plánu schváleno dne 17.9.2008 (usnesení č. 02/09/2008)

V zadání byly definovány zásady, směřující k rozvoji obce. Bylo navázáno na územní souvislosti, dopravní napojení, vycházelo se z demografických předpokladů, ochrany životního prostředí a kulturního dědictví i z možností technického vybavení území.

V návrhu územního plánu jsou respektovány a zapracovány požadavky, vyplývající z projednání zadání. Návrh územního plánu byl v důsledku stanovisek DOSS a Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí zpracovaného dle přílohy zákona č. 183/2006 Sb. v listopadu 2008 upraven. Oproti zadání byl snížen rozsah rozvojových ploch pro bydlení.

#### C - KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Obec Postřizín je vyhledávaným územím zájemců o bydlení i zájmu investorů.

A to i přes to, že je z hlediska původního určení rozlohy správního území o jednom katastru, obcí malou a trpí nevýhodným poměrem zastavěného území k území nezastavěnému. A to i přes in-

dustriální charakter severní části území, který souvisí s dopravní návazností na dálnici D8 a souvisí s Geneelem a územně technicko-ekonomickou studií strategické průmyslové zóny Kozomín (Rada Středočeského kraje 30. března 2006).

Jižní část obce je harmonickým územím má příznivou charakteristikou uspořádání krajiny a hodnotné obytné prostředí, s rozvolněnou zástavbou rodinných domků, se zelení a hřištěm v centru obce. Díky své poloze při rychlostní komunikaci D8 a dobré dostupnosti z Prahy (s možností dojížděky za pracovními aktivitami) je typickou **obcí vhodnou pro funkci bydlení**.

Cílem řešení územního plánu je stabilizace všech stávajících funkčních i souvisejících systémů obce, zajištění jejich provozuschopnosti, posílení a rozvoj funkce bydlení ve všech souvislostech.

## **ROZVOJ OBCE JE ZAMĚŘEN NA:**

### **- POSÍLENÍ SLOŽKY BYDLENÍ**

Rozvoj přírůstku bytů v obci převažující formou individuální výstavby rodinných domů, a to formou dostavby v dosud nezastavěných prolukách a dále na rozvojových plochách po okrajích obce. Zástavba centrální části obce i v návrhu územního plánu zůstává základem sídla. Rozrůstání nové zástavby pro bydlení se ve větší míře navrhuje na západní straně dnešního osídlení.

### **- ZACHOVÁNÍ ROZSAHU OBČANSKÉHO VYBAVENÍ:**

V současné době je v obci zastoupen obchod s potravinami, Obecní úřad a knihovna, rozestavěná hasičská zbrojnice, požární nádrž a sportovní hřiště.

S ohledem na charakter osídlení a ekonomické podmínky v obci nelze předpokládat výrazné posílení služeb mimo mateřskou školu, jejíž výstavbu obec připravuje. Ostatní občanskou vybavenost zajišťují zařízení v Odolene Vodě a v rámci sídelní struktury také v Kralupech nad Vltavou.

### **- POSÍLENÍ REKREAČNÍ FUNKCE:**

je zaměřeno na pěší a cyklistickou turistiku, dále jde o rozšíření plochy sportovního hřiště v centru obce a stabilizaci plochy pro rekreaci s vodní nádrží.

### **- POSÍLENÍ PLOCH ZELENĚ :**

Součástí rozvoje obce je snaha o zajištění kvalitního životního prostředí formou stabilizace nových ploch pro realizaci zeleně na okraji rozvojových ploch a systémů ÚSES, které obec ze tří stran obemykají. Je tak vytvořen přechod zástavby do volné krajiny.

### **- ZAJIŠTĚNÍ FUNKCESCHOPNOSTI A ROZŠÍŘENÍ SYSTÉMU KOMUNIKACÍ:**

Systém silnic a komunikací v obci, je základem struktury osídlení. U rozvojových ploch bude doplňován navazujícími místními komunikacemi pro obsluhu nových lokalit.

### **- ZAJIŠTĚNÍ FUNKCESCHOPNOSTI A ROZŠÍŘENÍ SYSTÉMŮ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY:**

U rozvojových ploch bude doplňován navazujícím systémem infrastruktury

### **- ROZŠÍŘENÍ PLOCH PRO KOMERCI A SKLADOVÁNÍ:**

je v souladu s Geneelem a územně technicko-ekonomickou studií strategické průmyslové zóny Kozomín, pro obec rozšíření této funkce znamená ekonomický přínos a zvýšení nabídky pracovních příležitostí pro obyvatele obce.

## **DEFINOVÁNÍ FUNKČNÍCH PLOCH**

### **• ROZVOJOVÉ PLOCHY**

Všechny rozvojové plochy jsou dle metodiky MINIS, vydané Krajským úřadem Středočeského kraje označeny **KÓDEM Z** (Z 1 – 24) a dále podle způsobu využití ploch těmito podkódý:

- **BV** → bydlení – v rodinných domech venkovské
- **SV** → plochy smíšené obytné - venkovské
- **VK** → plochy skladování – bez výrobních činností
- **TI** → technická infrastruktura

- **OS** → občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
- **ZV** → zeleň na veřejných prostranstvích (01 – 9)
- **ZS** → zeleň – soukromá a vyhrazená

- **PLOCHY STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY**

Mají níže označené kódy, ale bez čísel

- **BV** → bydlení – v rodinných domech venkovské
- **SV** → plochy smíšené obytné - venkovské
- **VK** → plochy skladování
- **OV** → občanské vybavení – veřejná infrastruktura
- **OS** → občanské vybavení – sportovní zařízení
- **OM** → občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
- **TI** → technická infrastruktura
- **VL** → výroba a skladování – lehký průmysl
- **DL** → dopravní infrastruktura – letecká
- **W** → plochy vodní a hospodářské

- **PLOCHY ZELENĚ**

- **NL** → zeleň - lesy
- **ZS** → zeleň – soukromá a vyhrazená
- **ZV** → zeleň na veřejných prostranstvích – nízká, střední i vysoká

Návrh územního plánu byl zpracován na základě požadavku obce jako sloučený koncept s návrhem. U navrhovaných lokalit nebyly zpracovány varianty řešení, kde by bylo možno porovnat optimálnost navrhovaných řešení. Vhodnost a účelnost nového využití jednotlivých, nyní zařazených lokalit byla diskutována a zvažována na zastupitelstvu obce.

## D - INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Z Koordinovaného stanoviska Krajského úřadu, které vydal Odbor životního prostředí k zadání územního plánu obce č.j. 110875/2008/KUSK/OŽP/La, ze dne 4.8. 2008, vyplynulo, že:

- dle zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny lze vyloučit významný vliv koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti
- dle zákona č.100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí bylo nutno zpracovat Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí bylo zpracováno podle přílohy zákona č. 183/2006 Sb. v listopadu 2008 firmou GET s.r.o. Mgr.Jiřím Bělohávkem. Toto posouzení je nedílnou součástí Návrhu územního plánu obce Postřižín.

*Ze závěru posouzení vyplynulo, ... že požadavky rozšíření zastavitelného území a další změny v území oproti současnému stavu, jsou realizovatelné. Z hlediska ochrany veřejného zdraví je doporučeno odmítnout lokalitu B12. Dále jsou navržena opatření, jež by se měla promítnout do regulativů stanovených pro jednotlivé lokality, popř.funkce....*

Doporučení, která vyplynula z předmětného posouzení a odpovídala stupni ÚP byla do návrhu zapracována, a to :

- lokalita ozn.v zadání B12 byla vypuštěna
- lokality ozn.v zadání B04 a B05 byly zmenšeny
- v regulativu jsou doporučena protihluková opatření

## E - VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.

Změnou územního plánu budou dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu. Podle metodického pokynu Ministerstva životního prostředí, odboru ochrany lesa a půdy ze dne 12.6.1996 č.j.OOLP/1067/96 se jedná o plochy v těchto třídách ochrany:

- BPEJ: 10112, 10600, 20600.....II.třída ochrany
- BPEJ: 20612, 22601..... III. třída ochrany
- BPEJ: 22212, 22604.....IV.třída ochrany

### NÁVRH ZÁBORŮ ZP

#### BYDLENÍ

| lokality / původní využití                                  | BPEJ              | výměra  |
|---|-------------------|---------|
| • LOKALITA Z 01 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské |                   | 1,10 ha |
| č.parc.229/9, 230/1, orná půda                              | nevidovaný BPEJ   |         |
| • LOKALITA Z 02 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské |                   | 0,41 ha |
| č.parc.232/12, 232/13, orná                                 | 10600             |         |
| • LOKALITA Z 06 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské |                   | 1,68 ha |
| č.parc. 190/1, ovocný sad                                   | 10112, 22604      |         |
| • LOKALITA Z 07 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské |                   | 0,66 ha |
| č.parc. 191/1, zahrada                                      | 10112, 22604      |         |
| • LOKALITA Z 09 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské |                   | 1,16 ha |
| č.parc. 16/3 -16/30, ovocný sad                             | 20600             |         |
| • LOKALITA Z 10 / SV - plochy smíšené obytné – venkovské    |                   | 0,91 ha |
| č.parc. 16/3 -16/30, ovocný sad                             | 20600             |         |
| • LOKALITA Z 12 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské |                   |         |
| č.parc. 22/1, ostatní plocha                                | nebude odněti ZPF |         |
| • LOKALITA Z 13 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské |                   | 0,47 ha |
| č.parc. 53/1, orná  | 20600, 20612      |         |
| • LOKALITA Z 14 / SV - plochy smíšené obytné – venkovské    |                   | 0,97 ha |
| č.parc. 276/1, 276/2, 276/3, orná                           | 20600, 20612      |         |
| • LOKALITA Z 15 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské |                   | 0,07 ha |
| č.parc. 16/3 -16/30, ovocný sad                             | nevidovaný BPEJ   |         |
| • LOKALITA Z 17 / BV – vypuštěna                            |                   |         |
| • LOKALITA Z 18 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské |                   | 0,94 ha |
| č.parc. 170/7,170/11, ovocný sad                            | 20600             |         |
| • LOKALITA Z 19 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské |                   | 2,36 ha |

|   |                 |          |
|---|-----------------|----------|
| č.parc. část 170/5, orná                                    | nevidovaný BPEJ |          |
| • LOKALITA Z 20 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské |                 | 11,20 ha |
| č.parc. část 183/1, orná                                    | nevidovaný BPEJ |          |
| • LOKALITA Z 22 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské |                 | 0,41 ha  |
| č.parc. 183/3, orná   | 22601,22604     |          |
| • LOKALITA Z 24 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské |                 | 0,87 ha  |
| č.parc.262/24 – 262/30 zahrady                              | 20600, 22604    |          |

#### **PLOCHY PRO SPORT**

|  |                   |         |
|--|-------------------|---------|
| • LOKALITA Z 08 / OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení |                   | 0,34 ha |
| č.parc. část 183/1, orná   | nevidovaný BPEJ   |         |
| • LOKALITA Z 11 / OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení |                   |         |
| č.parc. 4/2, vodní plocha  | nebude odněti ZPF |         |

#### **KOMERČNÍ PLOCHY A SKLADOVÁNÍ**

|   |                 |         |
|---|-----------------|---------|
| • LOKALITA Z 03 / VK – plochy skladování a komerční |                 | 7,30 ha |
| č.parc. část 237/1, orná                            | nevidovaný BPEJ |         |
| • LOKALITA Z 04 / VK vypuštěna                      |                 |         |
| • LOKALITA Z 05 / VK – plochy skladování a komerční |                 | 4,04 ha |
| č.parc. 227/1, 227/18 orná                          | 10112           |         |
| • LOKALITA Z 16 / VK – plochy skladování a komerční |                 | 0,63 ha |
| č.parc. 232/35, orná                                | 10112           |         |
| • LOKALITA Z 21 / VK – plochy skladování a komerční |                 | 5,47 ha |
| č.parc. část 66/6, 66/9, 66/10, orná                | 22212           |         |

**CELKEM ZÁBORŮ ZPF 40,99 HA**

Změnou územního plánu nebudou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa. Změna územního plánu se nebude týkat využitelnosti přírodních zdrojů.

#### **F - LHŮTY AKTUALIZACE**

Lhůty pro aktualizaci územního plánu se řídí ustanovením odst. (1) § 55 stavebního zákona.

