

# ÚZEMNÍ PLÁN SVÉMYSLICE

---

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚN č. 1 a 2  
(nabytí účinnosti dne **XX. X. 2022**)

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení orgánu, který poslední změnu vydal

**Zastupitelstvo obce Svémysllice**

pořadové číslo poslední změny

**2**

datum nabytí účinnosti poslední změny

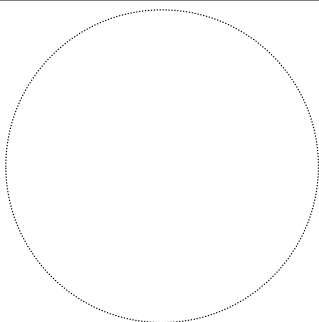
**XX. X. 2022**

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

**Jaroslav Fabian, starosta obce Svémysllice**

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



.....



## ZADAVATEL:

**Obec Svémyslice**, Svémyslice 18, 250 91 Zeleneč v Čechách

Určený zastupitel: Jaroslav Fabian, starosta obce Svémyslice

## POŘIZOVATEL:

**Obecní úřad Svémyslice**, Svémyslice 18, 250 91 Zeleneč v Čechách

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jaroslav Fabian, starosta obce Svémyslice

Obecní úřad Svémyslice zajišťuje dle ustanovení § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 tohoto zákona prostřednictvím smluvního pořizovatele, Ing. Renaty Perglerové.

## ZPRACOVATEL ÚZEMNÍHO PLÁNU SVÉMYSLICE:

### ATELIER 3 / ARCHITEKTI

Ing. arch. Jarmila Zahradníková, autorizovaná architektka, osvědčení ČKA č. 02 103

## ZPRACOVATEL ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU SVÉMYSLICE:

## ZPRACOVATEL ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SVÉMYSLICE:

# šindlerová felcman

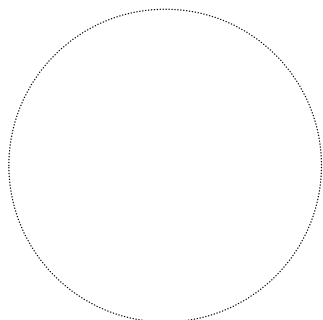
prostorové plánování  
rozvoj území  
stavební právo

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor architektura, osvědčení ČKA č. 04 019

## ZPRACOVATEL ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SVÉMYSLICE PO VYDÁNÍ ZMĚN č. 1 a 2:

# šindlerová felcman

prostorové plánování  
rozvoj území  
stavební právo



Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor architektura, osvědčení ČKA č. 04 019

Ing. Petr Šedivý

Ing. Václav Hofman

## **OBSAH:**

### Textová část

A	Vymezení zastavěného území	5
B	Koncepce rozvoje území obce, ochrany, rozvoje jeho hodnot	5
C	Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch	7
D	Koncepce veřejné infrastruktury	8
E	Koncepce uspořádání krajiny	10
F	Stanovení podmínek pro využití ploch	11
G	Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu	20
	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	21

### Grafická část

<b>01</b>	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
<b>02</b>	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
<b>03</b>	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000
<b>04</b>	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000

## A - VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezuje se hranice zastavěného území ke dni 31. 10. 2021. Hranice zastavěného území je vyznačena v grafické části územního plánu. Do doby vydání Územního plánu Svémyslice se obec rozvíjela v rámci zastavěného území a dle § 188a stavebního zákona. Nyní v návrhu nového územního plánu se dle aktuálních potřeb rozvoje obce stabilizují nové rozvojové plochy zástavby pro bydlení a nově se navrhuje rozšíření zastavitelného území obce.

Správní území obce Svémyslice má celkovou **výměru 343 ha** a zabírá jedno katastrální území.

## B – ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### B1. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Celá obec, rozprostřená na mírně členitém terénu, působí v krajině harmonicky. Krajina je již od středověku osídlena. První písemná zmínka o obci je z roku 1227. Osídlení území je soustředěno do jednoho sídla. Správní území obce je rozděleno dálnicí D10, vedoucí od Prahy diagonálně k severovýchodu, na dvě části. Zástavba obce je situována západně od této diagonály, východním směrem se pak nachází plochy obdělávané zemědělské půdy.

KULTURNÍ HODNOTY / REGISTROVANÉ KULTURNÍ PAMÁTKY:

- **Kostel sv. Prokopa**, registrační číslo památky 38439/2-2167, na návsi
- **Výklenková kaplička**, registrační číslo památky 36411/2-4162, na návsi
- **Kříž**, registrační číslo památky 17468/2-4163, severně od vesnice
- **Sloup se sochou sv. Prokopa**, registrační číslo památky 41881/2-4161, na návsi
- Území se nalézá na **plochách s archeologickými nálezy**. Pro budoucí stavební činnost, při zahájení zemních prací je nutný archeologický průzkum.

### B2. CHARAKTERISTIKA ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ

Správní území obce Svémyslice je situováno ve střední části okresu Praha - východ. Správní území obce zabírá jedno katastrální území o velikosti 343 ha. Obcí s rozšířenou působností je Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Území obce Svémyslice sousedí na severu s obcí **Dřevčice a Zápy**, na jihovýchodě s **obcí Zeleneč**, na západě s obcí **Jenštejn**.

Z hlediska dopravních vztahů je obec plně obsluhována prostředky silniční automobilové dopravy. Širší dopravní vazby obce zajišťuje dálnice D10, která vede od Prahy diagonálně na severovýchod přes území Svémyslic. Dále je obec dopravně přístupná po 3 km vzdálené komunikaci II/610 (Praha Kbely - Brandýs n.L.-St.Boleslav -Benátky n.J.- Ml.Boleslav).

Z dálnice D10 je obec dostupná exity 3 (Radonice) a 10 (Brandýs nad Labem). Severní část území obsluhuje silnice III/0102 (Zápy – Radonice) a dále místní komunikace. Další dopravní obsluhu zajišťuje silnice III/0114, která se v obci napojuje na silnici III/33310 a propojuje Svémyslice s obcí Dehtáry. Na severu obce se na silnici III/33310 napojuje komunikace III. třídy 0103, vedoucí do obce Zápy.

Obec Svémyslice je od Prahy vzdálena cca 19 km a od Brandýsa nad Labem cca 6 km, kde jsou zastoupeny struktury občanského vybavení, školských zařízení a zdravotní péče. Pověřený obecní úřad je ve městě Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, stavební úřad je také při MÚ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.

### B3. NAVRŽENÝ ROZVOJ OBCE

Urbanistická koncepce sídla v území i uspořádání krajiny, nastolená předcházející dokumentací, je pro rozvoj obce výchozí. Struktura původního osídlení území je v řešení územního plánu respektována, návrh územního plánu na tuto koncepci navazuje. Základní směr nyní nastoleného rozvoje obce, předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot území jsou dány *Zadáním územního plánu obce Svémyslice*, zpracovaném a projednaném v roce 2011.

Zastupitelstvo obce usiluje v území vytvořit kvalitní podmínky pro stabilizaci obyvatel. Posiluje se funkce bydlení pro rodiny obyvatel obce včetně složek dopravní a technické infrastruktury. Posilují se funkce aktivit sportovního rekreačního charakteru.

Rozvoj obce bude směřován do dostavby ve volných prolukách, v místech navazujících na stávající zástavbu a také se rozšiřuje zastavitelné území po obvodu zastavěného území obce. Charakter zástavby je definován regulativy ve zvláštní kapitole.

Při koncipování rozvoje obce se bere zvláštní ohled na kulturní památky i kulturní a historické souvislosti obce. Jsou v územním plánu respektovány a nebudou dotčeny žádným z rozvojových záměrů. Z hlediska ochrany hodnot v území se nyní navrhované lokality nedotýkají přírodních útvarů. Současný urbanistický charakter sídla je pro zpracování územního plánu výchozí a je v řešení respektován.

## OBLASTI ROZVOJE ÚZEMÍ

---

### • ROZVOJ BYDLENÍ

Zastavitelné území je v návrhu územního plánu obce **rozšířeno o plochy bydlení**. Rozvoj přírůstku bytů se navrhuje převažující formou individuální výstavby rodinných domů a dále domů pro bydlení s možností využití pro obslužnou sféru.

Územní plán směřuje rozvoj bydlení do dostavby ve volných prolukách a rozšíření zastavitelného území po jeho okraji, v místech navazujících na stávající zástavbu, a to do ucelených tvarů a s ohledem na:

- urbanistické uspořádání sídla a architektonické hodnoty zástavby
- výchozí koncepci a kapacitní možnosti dopravní a technické infrastruktury
- zachování kvality přírodního prostředí
- ochranu kulturních hodnot

### • ROZVOJ PLOCH OBČANSKÉ VYBAVENOSTI A SLUŽEB

Územní plán prověřil zastoupení občanského vybavení v obci s ohledem na charakter osídlení a ekonomické podmínky. Ze základního občanského vybavení se v obci nachází:

- knihovna
- ubytovna s restaurací / studená kuchyně
- restaurace / teplá kuchyně
- malý obchod se smíšeným zbožím
- kostel, hřbitov
- dětské hřiště se zázemím / volejbal, nohejbal
- mateřská škola.

Územní plán **nenavrhuje nové plochy** pro další občanské vybavení proto, že z obce nevezšel požadavek na další zařízení vzhledem k dobré dopravní dostupnosti Brandýsa nad Labem-Staré Boleslavi ve vzdálenosti cca 6 km, kde jsou umístěny struktury základní i nadmístní občanské vybavenosti.

Nově vzniklé požadavky na potřebné nerušící služby je možno následně řešit v rámci výstavby rodinných domků tak, jak připouští ve zvláštní kapitole příslušný regulativ.

### • ROZVOJ PLOCH PRO VÝROBU A SKLADOVÁNÍ

Územní plán zařazuje do řešení plochu přestavby P 12 s využitím Výroba a skladování / lehký průmysl, což pro obec znamená možnost zvýšení nabídky zaměstnaní pro místní obyvatele.

### • ZAJIŠTĚNÍ FUNKCESCHOPNOSTI DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Provoz dopravy v obci je mírný, nepřesáhne frekvenci 100 vozů/den, proto **nebyl vznesen** zastupitelstvem **požadavek** na řešení koncepce dopravy a kolizních míst u komunikací.

V území obce je vybudována technická infrastruktura. Obec má veřejný vodovod, kanalizaci včetně ČOV a plynofikaci, jejichž kapacity jsou z hlediska současného využití dostatečné.

Územní plán navrhuje napojení rozvojových lokalit v území na tyto funkční systémy infrastruktury, předpokladem je dovybudování jejich sítí v souladu se zájmy provozovatelů.

### • REKREAČNÍ FUNKCE

Obec leží v oblasti, kde jsou rekreační aktivity jen **minimální**. V území je registrována cyklotrasa 0034, vedoucí po severovýchodním okraji Prahy, z Horních Počernic, přes Zeleneč, Svémyslice, Jenštejn a Přezletice k zámku Ctěnice. Délka trasy je 12 km, vede po silnicích s malým provozem, krátké úseky po cyklostezce a místních komunikacích. V územním plánu obce Svémyslice je trasa cyklostezky stabilizována.

- OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY A POSÍLENÍ ZELENĚ

Územní plán **prověřil ochranu přírody a krajiny** včetně zajištění přírodní rovnováhy v území. V územním plánu budou respektována záplavová území, stabilizovány jsou trasy všech úrovní navrhovaných ÚSES, v návrhu jsou anulovány střety s ostatními strukturami.

## C - URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Základní urbanistickou kostru uspořádání území v krajině určuje těleso diagonály dálnice D10, vedoucí přes území z jihozápadu k severovýchodu. Vůči této dopravní ose se zástavba obce nachází na západní straně. Koncepti uspořádání vlastního sídla určuje systém komunikací ve tvaru Y, a to komunikace III/33310 a z ní, v centru obce, odbočující komunikace III/0114. Na tuto osnovu navazují další místní komunikace. Kolem této komunikační kostry zastavěného území je rozložena zástavba různorodé charakteristiky.

Původní struktura zástavby, ve správním území obce, zůstává i nadále základem osídlení obce. Při určování rozvoje obce a definování urbanistické koncepce se vychází z tohoto současného uspořádání sídla. Je navazováno na rozložení původní zástavby. Nynější návrh územního plánu dále respektuje rozvoj obce, definovaný v předcházející urbanistické studii.

### C1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

- Rozvoj bydlení v obci se navrhuje formou dostavby rodinných domků na volných pozemcích uvnitř území, dále v místech navazujících na stávající zástavbu a také je zaměřen na rozšíření zastavitelného území po ostatních částech území obce.
- Současné uspořádání dopravy je pro návrh územního plánu výchozí, je respektována stávající silniční síť, pro obsluhu navrhovaných rozvojových ploch se odvozuje navazující síť místních obslužných komunikací.
- Koncepce současné technické infrastruktury je platná i pro návrh územního plánu, tj. zásobení vodou z veřejného vodovodu, odkanalizování a zásobení plynem. Navrhovaná rozvojová území budou napojena na systém infrastruktury.
- Pro zajištění kvality životního prostředí se navrhuje rozšíření přírodních struktur zeleně v obci a stabilizují se navrhované systémy lokálních ÚSES i ostatní prvky přírody.
- Z vymezení ochranných pásem a limitů v území vyplývá omezení funkcí na plochách.

### C2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavitelné plochy jsou označeny hlavním **kódem Z**, jsou označeny číslem a mají dle způsobu využití podkód, a to:

- **Z 01 / SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ..... CELKEM 0,523 ha**
- **Z 02 / BV - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ..... CELKEM 0,165 ha**
- **Z 03 / BV - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ..... CELKEM 0,449 ha**
- **Z 04 / NSr - PLOCHY SMÍŠENÉ REKREAČNÍ NEPOBYTOVÉ/cyklostezky.....CELKEM 0,288 ha**  
(vedou po silničním tělese a komunikacích)

### C3. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

Plochy přestavby jsou označeny hlavním **kódem P**, jsou označeny číslem a mají dle způsobu využití podkód, a to:

- **P 01, P03 / BV - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ..... CELKEM 0,527 ha**  
P 01 / BV – 0,320 ha  
P 03 / BV – 0,207 ha
- **P 02 - VYŘAZENA**
- **P 04 - VYŘAZENA**

• P 05 - VYŘAZENA	
• P 06 / BV - BYDLENÍ / V RODINNÝCH DOMECH / VENKOVSKÉ.....	CELKEM 0,310 ha
• P 07 / DS - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA / SILNIČNÍ.....	CELKEM 0,079 ha
• P 08 / SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ / VENKOVSKÉ.....	CELKEM 0,224 ha
• P 09 / BV - BYDLENÍ / V RODINNÝCH DOMECH / VENKOVSKÉ.....	CELKEM 1,339 ha
• P 10 / SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ / VENKOVSKÉ.....	CELKEM 0,417 ha
• P 11 / TI - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA / INŽENÝRSKÉ SÍTĚ.....	CELKEM 0,066 ha
• P 12 / VL – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ / LEHKÝ PRŮMYSL.....	CELKEM 1,438 ha

#### C4. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

K 01 / NL - PLOCHA LESNÍ.....	7,250 ha
K 02 / NP - PLOCHY PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU.....	0,130 ha
K 03 / NP - PLOCHY PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU.....	1,060 ha
K 04 / NP - PLOCHY PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU.....	4,460 ha

### D - KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

#### D1. DOPRAVA

##### • INDIVIDUELNÍ DOPRAVA

Obec Svémyslice se nachází cca 19 km východně od hranice hlavního města Prahy. Z hlediska dopravních vztahů je obec plně obsluhována prostředky silniční automobilové dopravy. Širší vazby v území zajišťuje dálnice D10, ze které je obec dostupná exity 3 (Radonice) a 10 (Brandýs nad Labem). Obcí Svémyslice prochází silnice III/33310, která propojuje Svémyslice se Zelenčí na jihu a s Dřevčicemi na severu. Další dopravní obsluhu zajišťuje silnice III/0114, která se v obci napojuje na silnici III/33310 a propojuje Svémyslice s obcí Dehtáry. Na severu obce se na silnici III/33310 napojuje komunikace III/0103, jež vede do obce Zápy. Frekvence dopravy v obci je velice nízká.

Předmětná silniční síť tvoří nosnou komunikační kostru řešeného území, na kterou jsou připojeny dále místní účelové komunikace, zpřístupňující jednotlivé části obce, stavby a pozemky. Z hlediska vývoje lze považovat tuto koncepci za stabilizovanou. Připojení rozvojových lokalit bude z této sítě, obslužné komunikace uvnitř rozvojových lokalit budou řešeny v rámci dalších stupňů dokumentace, 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. Také zůstanou nezměněny šířkové parametry současných komunikací.

Pro dopravní napojení plochy přestavby P 06 se nově vymezuje plocha přestavby dopravní infrastruktury silniční (DS) P 07.

##### • AUTOBUSOVÁ HROMADNÁ DOPRAVA

Území je v současné době obsluhováno veřejnou autobusovou dopravou v rámci regionálního integrovaného dopravního systému Praha. V obci jsou zřízeny 2 zastávky autobusů, jejich umístění lze pro návrhové období považovat za stabilizované.

##### • ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

V území není zastoupena železniční doprava.

#### D2. VODOVOD

(Zdroj PRVKUK)

Obec Svémyslice má vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu. Obec Svémyslice je zásobena přívodním vodovodním řadem, který je napojen na přípojovací objekt Káranských řadů v obci Zeleněč II na vodovodním přivaděči Káraný – vodojem Flora. Přímou na území obce Svémyslice je umístěn momentálně nepoužívaný záložní zdroj pitné vody, kterým je vrtaná studna hloubky 30 m vystrojená ocelovou zárubnicí. V bezprostřední blízkosti vrtu je vybudována čerpací stanice a úpravna vody s kapacitou 0,6 l.s-1. Úpravna slouží ke snížení



obsahu železa, dusitanů a sirovodíku a agresivního CO<sub>2</sub> ve vodě. Po úpravě je pitná voda dopravena výtlačným řadem do vodojemu a akumulována v jednokomorovém zemním vodojemu s kapacitou 30 m<sup>3</sup>. Odvod odsazené vody z kalového hospodářství je odveden do meliorační svodnice. Pro možné uvedení záložního zdroje pitné vody, čerpací stanice a úpravny vody do provozu je pozemek, na kterém jsou tato zařízení umístěná, vymezen jako plocha přestavby technické infrastruktury / inženýrské sítě (TI) P 11. Vodovodní síť je navržena jako kombinace větvené a okružové sítě a je vybavena hydranty, takže slouží i pro požární potřebu obce. Celková délka vodovodních řadů z PVC je 1,4 km DN 80. Stávající vodovodní síť umožňuje napojení všech obyvatel obce. Provozovatelem vodovodu je obec Svémyslice.

Systém zásobování pitnou vodou vyhovuje a nebude se měnit ani v budoucnosti. Vodovodní síť se bude rozšiřovat v závislosti na budoucí výstavbě.

### **D3. KANALIZACE**

---

Obec Svémyslice má vybudovaný systém tlakové kanalizace pro veřejnou potřebu a čistírnu odpadních vod.

Tlaková kanalizace odvádí splaškové vody od všech objektů obce. Je vybudována z plastových kanalizačních trub DN 40 až DN 70. Domovní čerpací jímky jsou na objem cca 1 m<sup>3</sup>, jsou osazeny ponornými čerpadly s drtiči a hladinovými spínači.

Touto kanalizací jsou odpadní vody odváděny do mechanicko – biologické čistírny odpadních vod. Čištění odpadních vod je dvoustupňové. První stupeň je biologický – nízkozatížená aktivace - v modifikaci s kontinuálním průtokem. Jako druhý stupeň – dočištění – je instalován tlakový pískový rychlofiltr s možností dávkování chemikálií před filtr. Odpadní vody jsou vypouštěny do Svémyslické Svodnice.

V územním plánu navržené zastavitelné plochy a plochy přestavby budou napojené na tento systém odkanalizování.

Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do místní vodoteče. Návrh územního plánu stanovuje u navrhovaných zastavitelných lokalit likvidaci dešťových vod na vlastních pozemcích.

### **D4. ELEKTROZVODY**

---

Územím obce prochází elektrické vedení VVN 400 kV, obec je zásobena elektrickou energií z vedení 22 kV. V obci je umístěno pět trafostanic s napěťovou hladinou TS 22/0,4 kV.

V řešení územního plánu obce se uvažuje s rozšířením zástavby, která předpokládá nárůst spotřeby elektrické energie až do výše současných kapacit trafostanic a přenosové schopnosti vedení 22 kV. Zajištění dalšího vyššího nárůstu spotřeby nové zástavby v navrhovaných rozvojových lokalitách je dále zásadně podmíněno novou dostavbou technické vybavenosti dle konkrétních kapacitních potřeb a lokálních podmínek v souladu ze záměry provozovatele.

### **D5. PLYNOFIKACE**

---

V území obce je vybudována plynovodní síť. Severovýchodní část katastru protíná území VTL plynovod s tlakem nad 40 barů a jižní část VTL. Z technologických objektů zásobování plynem není v území evidována VTL regulační stanice.

Rozvoj území z hlediska zásobování plynem bude řešen v následných dokumentacích v souladu s rozvojovými záměry provozovatele sítě.

### **D6. TELEKOMUNIKACE**

---

Místní telekomunikační síť má dostatečnou kapacitu. Územím obce prochází kabel spojů.

Příjem televizních signálů je zajišťován v obci individuálními anténami. Kabelový rozvod není v obci vybudován a do budoucna se též nepředpokládá.

Při rozvoji území a navrhovaných záměrů dostavby obce bude bilance kapacitních potřeb telekomunikací odvozená odborným odhadem v návaznosti na navrhovaný nárůst zástavby jednotlivých lokalit, a to v souladu s rozvojovými tendencemi jednotlivých působících provozovatelů.

## E - KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### E1. VÝCHOZÍ STAV

#### KRAJINA

Do katastru obce Svémyslvice výrazně prostorotvorně zasahuje těleso dálnice D10, které území rozděluje a funkčně vymezuje. Správní území obce se dále nachází v mírně zvlněné krajině s průměrnou nadmořskou výškou 241 m.n.m. Jde o zemědělsky využívanou krajinu s velmi malým zastoupením lesů, ale s prvky rozptýlené zeleně a doprovodnou zelení potoka – Svémyslické svodnice s přítoky. Z hlediska přírody se v řešeném území, na jeho prostorovém členění, také významně podílí krajinné struktury, tj. vodní plochy, trvalé travní porosty, zahrady, sady, louky.

V rámci územního plánu jsou v řešeném území plně respektovány všechny přírodní prvky, vytvářející krajinný ráz.

#### VODNÍ TOKY A PLOCHY

Území obce náleží k úmoří Severní moře a k povodí Labe. Je odvodňováno potokem Svémyslickou svodnicí s přítoky, směřujícím k obci Zápy a dále do Labe. Ve středu obce je situována požární nádrž.

V územním plánu jsou všechny prvky přírody definovány jako nezastavitelné území.

### E2. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ V KRAJINĚ

Koncepce uspořádání předmětného území je zásadně ovlivněno umístěním tělesa dálnice D10, které toto území diagonálně prostorově i funkčně rozděluje. Prostředí řešeného území dále spoluvytváří mírně členěná konfigurace terénu s velkými plochami zemědělsky využívané půdy, doprovodnou a rozptýlenou zelení a vodotečí potoka. Výraznou roli v krajině hraje také současná rozvolněná různorodá zástavba s venkovskými domy kolem systému komunikací uvnitř obce.

Návrh územního plánu neovlivní v tomto území uspořádání ani původní architektonicko urbanistické hodnoty obce a přírodní i krajinářské hodnoty a hodnoty historické i kulturní. Původně definované zastavěné území z roku 1966 zůstává i nadále základem osídlení. Řešení nynějšího územního plánu z této původní urbanistické koncepce vychází a navazuje na ni.

Rozvoj obce je směřován, jak do dostavby domků ve volných prolukách, tak do rozšíření zastavitelného území po území obce. Charakter nové zástavby je prostorově regulován regulativy ve zvláštní kapitole.

#### ODRAZ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA KRAJINU:

- Prostupnost krajiny - návrh konceptu systému cest v krajině, včetně pěších cest a cyklostezek

Z hlediska prostupnosti jsou respektovány stávající účelové komunikace v krajině tj. polní, lesní a přístupové cesty. Při stavební činnosti musí být zachován přístup na stávající zemědělské obhospodařované pozemky.

Mírně zvlněný charakter území s poměrně hustou komunikační sítí a relativně nižšími intenzitami silniční dopravy na místních komunikacích představují dobré podmínky pro rozvoj cykloturistiky. Dobré terénní podmínky dávají předpoklady pro vedení cyklostezek i pěších tras po místních a účelových komunikacích. V území je evidována cyklostezka č. 0034, vedoucí po severovýchodním okraji Prahy, z Horních Počernic, přes Zeleneč, Svémyslvice, Jenštejn a Přezletice k zámku Ctěníce. Tato koncepce prostupnosti krajiny zůstává v návrhu územního plánu zachována.

- Vymezení ploch pro protierozní opatření, podmínky pro využití těchto ploch

Funkci protierozní ochrany tvoří prvky vymezené i navrhované lokálních ÚSES a polní cesty se záchytnými příkopy. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v území. V zastavěném území zvyšuje ekologickou stabilitu rozptýlená zeleň.

- Vymezení dalších opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Za účelem zvýšení ekologické stability krajiny se v územním plánu stabilizují plochy lokálních ÚSES.

- **Koncept rekreačního využívání krajiny**

V definovaném nezastavitelném území v krajině se neumísťují žádné lokality pro rodinnou ani hromadnou rekreaci. Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci – pěší turistiku a cyklistiku, pro kterou budou využívány účelové cesty v krajině.

Pro denní rodinnou rekreaci se také předpokládá pobyt na nezastavěných ozeleněných plochách pozemků rodinných domků. Rodinné domy, situované na navrhovaných plochách musí odpovídat požadavkům na rodinné bydlení.

### **E3. ÚZEMNÍ SYSTÉMY EKOLOGICKÉ STABILITY**

Přírodní prvky v krajině, zajišťují její ekologickou stabilitu a krajinářskou estetickou hodnotu. V řešení nadřazené krajské územně plánovací dokumentace **nejsou pro správní území obce Svěmyslice definovány žádné nadregionální či regionální Systémy ekologické stability.**

V návrhu územního plánu se stabilizují pouze **ÚSES lokální úrovně**. Jejich trasování a situování bylo převzato z dokumentace „*Místní systém ekologické stability krajiny*“, kterou vydal Okresní úřad Praha – východ v roce 1994. Jde o tyto prvky:

- BC 19 (2BD2) / „Na punčoše“, biocentrum, na severovýchodě území
- BK 20 (2BD3) / „Svěmyslická svodnice“, biokoridor severně od zastavěného území obce
- BK 21 (2BD3) / „Propojení BC 16-19“, biokoridor při východní hranici katastru

Do žádného z těchto systémů nezasahují navrhované rozvojové lokality. V rámci územního plánu jsou v řešeném území dále respektovány také přírodní prvky, vytvářející krajinný ráz. Jedná se o trvalé travní porosty, zahrady, sady, louky, rybník i potoky s přilehlým územím.

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

Celé katastrální území je členěno na jednotlivé plochy podle jejich využití. Nově budované, 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 **hlavní využití, přípustné využití, podmíněné využití a nepřípustné využití.**

### **PODMÍNKY VYUŽITÍ A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PLOCH 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.

Pro účely výkladu podmínek využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití v rámci Územního plánu Svěmyslice se definují vybrané pojmy takto:

- Dvojdům / řadové domy:** Konstruktivně a stavebně oddělené rodinné domy, které navzájem sdílí jednu či více obvodových stěn. Odlišujícím znakem od rodinného domu obsahujícího více bytů je jejich architektonické uspořádání, ze kterého vyplývá samostatný režim užívání jednotlivých domů.
- Falešný dvojdům či trojdům:** Rodinný dům se dvěma, resp. třemi byty, jejichž architektonické uspořádání a uspořádání vnitřní dispozice umožňuje samostatné využívání jednotlivých bytů, bez nutnosti sdílet společné prostory (typicky vstupní prostory jako zádveří, šatny apod.), se samostatnými vchody do každého bytu zvlášť, případně i se samostatnými vjezdy na pozemek ke každému bytu zvlášť.
- Hlavní stavba:** Stavba s určujícím způsobem využití v rámci pozemku, která v dominantní míře využívá potenciál stavebního pozemku pro výstavbu.
- Nadzemní podlaží:** Podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; výška nadzemního podlaží musí odpovídat standardním požadavkům spojeným se způsobem využití budovy.
- Podlažnost:** Počet nadzemních podlaží nad sebou bez započítání podkroví. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, a to z důvodu nerovnosti terénu, uvažuje se vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený na straně budovy orientované směrem k nejbližšímu přilehlému veřejnému prostranství. V případě, že je spolu se stanovením maximální podlažnosti stanovena i přípustnost podkroví, je podlažnost značena např. 2 nadzemní podlaží + podkroví.
- Podkroví:** Přístupný a účelově využívaný (k bydlení, práci, ubytování, skladování apod.) vnitřní prostor budovy nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střešou, umístěný nad posledním nadzemním podlažím budovy, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy podkroví.

- g) **Přidružená nerušící výroba:** Výrobní činnost s malými nároky na zdroje a toky materiálu a s malými nároky na dopravní obslužnost. Objekty objemově, měřítkově a výškově nepřekračující ostatní stavby v dané ploše s rozdílným způsobem využití.
- h) **Původní terén:** Tvar zemského povrchu (reliéf terénu a jeho výškové poměry) před zahájením terénních úprav, novou výstavbou nebo úpravou stávající zástavby.
- i) **Ubytovací zařízení vyššího standardu typu hotel či penzion:** Ubytovací zařízení, jehož architektonické řešení, uspořádání interiéru a standard služeb odpovídají alespoň kategorii hotelu, hotelu garni či motelu Standard \*\* (2 hvězdičky), popř. alespoň kategorii penzionu Komfort \*\*\* (3 hvězdičky), dle aktuálně platné Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky. Nižší standard je přípustný, pouze pokud jde o ubytovací jednotky přímo navázané na školské, zdravotnické či sportovní zařízení.
- j) **Venkovský charakter zástavby:** Soubor charakteristických znaků zástavby tradičních venkovských usedlostí, venkovských chalup a domků, v kontextu historické zástavby obce Svémyslince vyznačující se zejména:
- obdobnou hmotou a výškou sousedních staveb bez silných kontrastů mezi objemy jednotlivých staveb;
  - zástavbou, kde jsou hlavní stavby či větší hospodářské stavby zastřešeny šikmými střechami;
  - alespoň mírně protáhlými obdélníkovými půdorysy hlavních staveb (s přípustností rozvinutí půdorysu do tvaru T či L);
  - pravidelnou uliční frontou, jejíž narušení novou výstavbou, přestavbou či asanací staveb je nežádoucí.

---

## BV - BYDLENÍ / V RODINNÝCH DOMECH / VENKOVSKÉ

---

**Hlavní využití:** plochy výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

**Přípustné využití:**

- rodinné domy, dvojdomy
- 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
- řadové domy, falešné dvojdomy či trojdomy

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimální velikost stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu je 600 m<sup>2</sup> – tato podmínka se vztahuje na stavební pozemky vymezené po nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Svémyslince a nevztahuje se na stavební pozemky pro stavbu rodinného domu v plochách změn, v nichž je přípustné umístění maximálního stanoveného počtu rodinných domů
- v rodinném domě je přípustný max. 1 byt
- na jednom stavebním pozemku se přípouští umístění pouze jedné hlavní stavby pro bydlení
- přípustné jsou izolované rodinné domy a dvojdomy
- zástavba s maximálně 1 nadzemním podlažím + podkrovím, max. výška zástavby 9 m od úrovně původního terénu
- hlavní stavby mají šikmou sedlovou střechu o sklonu 30 – 45°, přípustné jsou polovalby, nepřípustné jsou valbové či pultové střechy
- ztvárnění hlavních staveb odpovídá venkovskému charakteru zástavby
- v následných řízeních nutno doložit, že na hranici chráněných prostor nebudou překračovány limitní hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou
- pro umístění staveb s nerušícími službami je nutno dokladovat, že svými negativními vlivy nebudou na hranicích chráněných prostor, překračovat limitní hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou
- na ploše Z 03/BV se přípouští umístění maximálně 2 rodinných domů o maximální výšce 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím; maximální zastavitelná plocha stavebních pozemků rodinnými domy v ploše Z 03/BV se stanoví na maximálně 15 % z výměry stavebního pozemku
- na ploše P 01/BV ve směru k plochám výroby nutno umísťovat zahrady obytných domů, a to v pásmu alespoň 15 m, popř. v tomto rozsahu vymežit izolační zeleň
- nutnost zajištění max. množství srážek přímo na pozemku (např. zasakování), nebo umístění retenční nádrže, do které budou svedeny dešťové vody, které realizací výstavby vzniknou.
- max. množství vod ze zpevněných ploch (tj. zejména komunikací) bude vsakováno do podélných pásů doprovodné zeleně (např. do podélných mělkých zatrávněných příkopů vyspádaných k silnici, bez úprav povrchu).

**BH - BYDLENÍ / V BYTOVÝCH DOMECH**

**Hlavní využití:** plochy bytových domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

**Přípustné využití:**

- bytové domy
- zařízení pro 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

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- zástavba s maximálně 3 nadzemními podlažími, max. výška zástavby 10,5 m od úrovně původního terénu
- v následných řízeních nutno doložit, že na hranici chráněných prostor nebudou překračovány limitní hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou
- pro umístování staveb s nerušícími službami je nutno dokladovat, že svými negativními vlivy nebudou na hranicích chráněných prostor, překračovat limitních hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou
- nutnost zajištění max. množství srážek přímo na pozemku v místě (např. zasakování), nebo umístění retenční nádrže, do které budou svedeny dešťové vody, které realizací výstavby vzniknou.
- max. množství vod ze zpevněných ploch (tj. zejména komunikací) bude vsakováno do podélných pásů doprovodné zeleně (např. do podélných mělkých zatravněných příkopů vyspádaných k silnici, bez úprav povrchu).

**SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ / VENKOVSKÉ**

**Hlavní využití:** plochy pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- obytné budovy, ubytovací zařízení vyššího standardu typu hotel či penzion
- stavby pro kulturu
- 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
- přidružená nerušící výroba, pokud negeneruje zátěž hlukem, vibracemi či emisemi podstatně přesahující již existující zatížení plochy (především z pozemních komunikací či existujících výrobních provozů)
- chovatelská a pěstitelská činnost kapacitně odpovídající samozásobitelství, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše

**Nepřípustné využití:**

Zařízení, nesloužící k bydlení a obsluze území

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- zástavba s maximálně 2 nadzemními podlažími + podkrovím, max. výška zástavby 10,5 m od úrovně původního terénu
- hlavní stavby mají šikmou sedlovou střechu o sklonu 30 – 45°, přípustné jsou polovalby, nepřípustné jsou valbové či pultové střechy
- ztvárnění hlavních staveb odpovídá venkovskému charakteru zástavby
- v následných řízeních nutno doložit, že na hranici chráněných prostor nebudou překračovány limitní hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou
- pro umístování staveb nerušícími službami je nutno dokladovat, že svými negativními vlivy nebudou na hranicích chráněných prostor, překračovat limitních hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou
- nutnost zajištění max. množství srážek přímo na pozemku v místě (např. zasakování), nebo umístění retenční nádrže, do které budou svedeny dešťové vody, které realizací výstavby vzniknou.

- max. množství vod ze zpevněných ploch (tj. zejména komunikací) bude vsakováno do podélných pásů doprovodné zeleně (např. do podélných mělkých zatravněných příkopů vyspádovaných k silnici, bez úprav povrchu).
- v zastavitelné ploše Z 01/SV se stanoví minimální velikost stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu 600 m<sup>2</sup>
- pro plochu přestavby P 08/SV se stanoví podíl zastavěné plochy pozemku z celkové výměry stavebního pozemku max. 30 %
- v ploše přestavby P 10/SV se připouští umístění maximálně 10 bytů – platí souhrnně pro případné rekonstrukce a změny stávajících staveb či umístění novostaveb

---

## OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – / VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

---

**Regulace:** slouží výlučně pro umístění občanské vybavenosti

**Přípustné využití:**

- sport a tělovýchova rekreační i výkonnostní
- stavby pro vzdělávání a výchovu
- stavby sociálních a zdravotních služeb
- stavby pro kulturu
- stavby pro veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- administrativní stavby
- prodejny
- stavby pro ubytování a stravování
- 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 předmětným aktivitám

**Další požadavky:**

- na umístování nerušících provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku, dané platnou legislativou
- srážkové vody budou likvidovány na pozemcích v místě vzniku (za předpokladu technické proveditelnosti a vhodných hydrogeologických podmínek). Max. množství vod ze zpevněných ploch (tj. zejména komunikací) bude vsakováno do podélných pásů doprovodné zeleně (např. do podélných mělkých zatravněných příkopů vyspádovaných k silnici, bez úprav povrchu).

---

## OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ / KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ

---

**Regulace:** plochy převážně komerční občanské vybavenosti

**Přípustné využití:**

- administrativní stavby
- stavby pro obchodní prodej
- stavby pro ubytování a stravování
- stavby sociálních a zdravotních služeb
- stavby pro kulturu
- 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 předmětným aktivitám

**Další požadavky:**

- na umístování nerušících provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku, dané platnou legislativou

- srážkové vody budou likvidovány na pozemcích v místě vzniku (za předpokladu technické proveditelnosti a vhodných hydrogeologických podmínek). Max. množství vod ze zpevněných ploch (tj. zejména komunikací) bude vsakováno do podélných pásů doprovodné zeleně

---

## **OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ / TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ**

---

**Hlavní využití:** plochy pro tělovýchovu a sport

**Přípustné využití:**

- hřiště a sportoviště
- zařízení pro sport pro obsluhu předmětného území
- hřiště a sportoviště v rámci zeleně
- rekreační plochy
- 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

**Další požadavky:**

srážkové vody budou likvidovány na pozemcích v místě vzniku (za předpokladu technické proveditelnosti a vhodných hydrogeologických podmínek). Max. množství vod ze zpevněných ploch (tj. zejména komunikací) bude vsakováno do podélných pásů doprovodné zeleně

---

## **OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ / HŘBITOV**

---

**Hlavní využití:** plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť

**Přípustné využití:**

- pohřebiště
- zařízení pro obsluhu předmětného území
- 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 funkci pohřebiště

---

## **VK - PLOCHY SKLADOVÁNÍ**

---

**Hlavní využití:** plochy k umístění prostorů pro skladovací a nevýrobní služby

**Přípustné využití:**

- skladové areály bez výrobních činností
- sklady a skladovací plochy
- obchodní, kancelářské a správní budovy
- odstavná stání a garáže sloužící funkci plochy
- zeleň liniová a plošná

**Podmíněné funkční využití:**

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

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící skladování a dalším přípustným činnostem

### **Další požadavky:**

- zástavba s maximálně 1 nadzemním podlažím, max. výška zástavby 6 m od úrovně původního terénu (nevztahuje se na specifická technologická a skladovací zařízení typu sila, pevné jeřáby, mechanické nakladače apod.)
- na umístění provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku, dané platnou legislativou
- srážkové vody budou likvidovány na pozemcích v místě vzniku (za předpokladu technické proveditelnosti a vhodných hydrogeologických podmínek). Max. množství vod ze zpevněných ploch (tj. zejména komunikací) bude vsakováno do podélných pásů doprovodné zeleně

---

### **VD - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ / DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA**

---

**Hlavní využití:** plochy pro umístění zařízení malovýroby, řemeslné nebo přidružené výroby, výrobních i nevýrobních služeb

#### **Přípustné využití:**

- nerušící provoz drobné řemeslné výroby
- sklady
- skladovací plochy
- veřejné provoz

#### **Podmíněné funkční využití:**

- obchodní, kancelářské a správní budovy
- čerpací stanice PHM
- odstavná stání a garáže sloužící funkci plochy
- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace
- zeleň liniová a plošná

#### **Podmínky využití a prostorového uspořádání:**

- zástavba s maximálně 2 nadzemními podlažími + podkrovím, max. výška zástavby 8 m od úrovně původního terénu
- stavby mají šikmou střechu se sklonem 30° – 50°, přípustné jsou polovalby, nepřípustné jsou valbové či pultové střechy
- ztvárnění staveb odpovídá venkovskému charakteru zástavby
- objem a vzhled staveb odpovídá hospodářským budovám tradičních venkovských usedlostí, které mohou vytvářet soubory hmotově rozčleněných staveb
- na umístění nerušících provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku a vibrací, dané platnou legislativou
- nutnost zajištění max. množství srážek přímo na pozemku (např. zasakování), nebo umístění retenční nádrže, do které budou svedeny dešťové vody, které realizací výstavby vzniknou.
- srážkové vody budou likvidovány na pozemcích v místě vzniku (za předpokladu technické proveditelnosti a vhodných hydrogeologických podmínek). Max. množství vod ze zpevněných ploch (tj. zejména komunikací) bude vsakováno do podélných pásů doprovodné zeleně

---

### **VL - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ / LEHKÝ PRŮMYSL**

---

**Hlavní využití:** plochy pro umístění výrobních areálů lehkého průmyslu

#### **Přípustné využití:**

- výrobní provoz, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekročuje hranice areálu
- sklady
- skladovací plochy

#### **Podmíněné funkční využití:**

- obchodní, kancelářské a správní budovy
- čerpací stanice PHM
- odstavná stání a garáže sloužící funkci plochy
- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace
- zeleň liniová a plošná

#### **Podmínky využití a prostorového uspořádání:**

- výška zástavby max. 8 m od původního terénu



- zastavěná plocha stavebních pozemků nebude ve stabilizovaných plochách VL zásadně navyšována
- pro plochu přestavby P 12/VL se stanoví podíl zastavěné plochy pozemku z celkové výměry stavebního pozemku max. 25 % a podíl nezpevněných ploch min. 40 %
- na umístování nerušících provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku a vibrací, dané platnou legislativou pro umístění součástí komunikací

---

## **DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA / SILNIČNÍ**

---

**Hlavní využití:** silnice a místní komunikace včetně souvisejících staveb a součástí komunikací jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.

**Přípustné využití:**

- plochy komunikací
- autobusové zastávky
- odstavná a parkovací stání, garáže
- náspy, zářezy, opěrné zdi
- mosty
- čerpací stanice
- zařízení pro údržbu pozemních komunikací
- doprovodná a izolační zeleň
- technická infrastruktura

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící dané funkci

**Další požadavky:**

srážkové vody budou likvidovány na pozemcích v místě vzniku (za předpokladu technické proveditelnosti a vhodných hydrogeologických podmínek). Max. množství vod ze zpevněných ploch (tj. zejména komunikací) bude vsakováno do podélných pásů doprovodné zeleně

---

## **DK – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA / KOMBINOVANÁ / LOGISTICKÁ CENTRA**

---

**Hlavní využití:** plochy pro zařízení terminálů kombinované silniční dopravy a pozemky pro související výrobu a skladování

**Přípustné využití:**

- budovy terminálů
- výrobní provozy, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekročuje hranice areálu
- obchodní, kancelářské a správní budovy
- sklady
- skladovací plochy

**Podmíněné funkční využití:**

- obchodní, kancelářské a správní budovy
- čerpací stanice PHM
- odstavná stání a garáže sloužící funkci plochy
- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící dané funkci

**Podmínky využití a prostorového uspořádání:**

- výška zástavby max. 8 m od původního terénu
- podíl zastavěné plochy pozemku z celkové výměry stavebního pozemku max. 25 %
- na umístování nerušících provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku a vibrací, dané platnou legislativou
- srážkové vody budou likvidovány na pozemcích v místě vzniku (za předpokladu technické proveditelnosti a vhodných hydrogeologických podmínek). Max. množství vod ze zpevněných ploch (tj. zejména komunikací) bude vsakováno do podélných pásů doprovodné zeleně

---

## TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA / INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

---

**Hlavní využití:** plochy staveb a vedení technické infrastruktury a souvisejících zařízení

**Přípustné využití:**

- úpravny vody, vodojemy a vodovody
- ČOV, kanalizace
- trafostanice, rozvodny, energetická vedení
- regulační stanice, plynovody
- telekomunikační zařízení a vedení
- zařízení pro nakládání s odpady
- odstavná a parkovací stání, související dopravní infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící dané funkci

---

## NSr – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ / REKREAČNÍ NEPOBYTOVÁ

---

**Hlavní využití:** plochy pro tělovýchovu a sport

**Přípustné využití:**

- zařízení pro sport pro obsluhu předmětného území
- plochy pro sportovní a rekreační aktivity
- 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

---

## NL – PLOCHY LESNÍ

---

**Hlavní využití:** plochy určené k plnění funkcí lesa

**Přípustné využití:**

- plochy s převažujícím využitím pro lesní produkci v nezastavěném území
- lesní plochy
- zařízení a stavby lesního hospodářství
- nezbytné plochy liniového technického vybavení
- nezbytné plochy dopravní infrastruktury

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící dané funkci

**Podmínky využití a prostorového uspořádání:**

pro plochu lesních porostů není přípustné zalesnění výhradně jehličnatými dřevinami nebo jinými stanovištně nepůvodními dřevinami. Doporučuje se, aby dřevinná skladba odpovídala stanovištním podmínkám a blížila se potenciální přirozené vegetaci v území.

---

## ZS – ZELEŇ / SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ

---

**Regulace:** slouží pro realizaci a údržbu zeleně

**Přípustné využití:**

- sady, zahrady
- liniová a plošná zeleň
- přírodní nelesní plochy
- nezbytné plochy liniového technického vybavení
- nezbytné plochy dopravní infrastruktury

- stavby nezbytné pro realizaci a údržbu zeleně, využití pro drobnou zemědělskou činnost, rekreaci na zahradách a parkování osobních automobilů o celkové zastavěné ploše 25 m<sup>2</sup> a výšce do 5 m (zejména kůlny, skleníky, stavby pro chov drobného domácího zvířectva, altány, garáže apod.)

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící dané funkci

---

**ZV – ZELEŇ / VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ**

---

**Hlavní využití:** veřejná prostranství převážně nezpevněná, zejména parky, pobytové louky, lesoparky a jiné veřejně přístupné plochy zeleně

**Přípustné využití:**

- cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu
- související dopravní a technická infrastruktura
- dětská hřiště
- drobná architektura (objekty dotvářející veřejná prostranství, zvyšující estetickou či uživatelskou hodnotu těchto ploch; typicky jde o městský mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, turistické informační tabule a rozcestníky, sochy a výtvarná díla, drobné sakrální stavby apod.)
- ochranná, izolační a okrasná zeleň
- vodní plochy a toky

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící dané funkci

---

**ZO – ZELEŇ / OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ**

---

**Hlavní využití:** plochy ochranné a izolační zeleně v sídlech, regulativ není stanoven.

---

**NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ**

---

**Hlavní využití:** plochy s převažující přírodní funkcí, zahrnují chráněné plochy a prvky ÚSES

**Přípustné využití:**

- lesní plochy
- liniová a plošná zeleň
- přírodní nelesní plochy
- nezbytné plochy liniového technického vybavení
- nezbytné komunikace pěší a vozidlové v nejkratších možných trasách

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící dané funkci

---

**NSz – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ / ZEMĚDĚLSKÉ**

---

**Hlavní využití:** plochy s převažující zemědělskou funkcí, regulativ není stanoven.

---

**NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

---

**Hlavní využití:** slouží pro zemědělské využití

**Přípustné využití:**

- zemědělská půda
- stavby nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy
- nezbytné plochy liniového technického vybavení
- zalesnění zemědělských pozemků a realizace vodních nadržů
- zakládání liniové zeleně a pásů zeleně na hranicích půdních bloků
- nezbytné plochy dopravní infrastruktury

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící dané funkci

### **Další požadavek:**

na hranicích půdních bloků vymežit liniovou zeleň s cílem zvýšení pestrosti krajiny, zvýšení biodiverzity a snížení větrné eroze.

---

## **W - PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

---

**Hlavní využití:** plochy pro zajištění podmínek pro nakládání s vodami, vodní plochy a toky

### **Přípustné využití:**

- vodohospodářské stavby a zařízení přímo související s vodními toky nebo vodními plochami (jezy, stavidla, hráze, mola přemostění, lávky apod.)
- stavby a zařízení pro chov ryb a vodních ptáků
- provozní pásma pro údržbu vodních ploch a toků
- břehové a doprovodné porosty, doprovodná zeleň podél vodotečí a vodních ploch
- přírodní a přírodě blízké plochy
- mokřady
- komunikace pro chodce a cyklisty včetně pěších a cyklistických lávek
- stavby a opatření určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- nezbytné plochy liniového technického vybavení

### **Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící dané funkci

<h2><b>G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU</b></h2>
---

---

### **G1. 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:

#### **- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Uvedení záložního zdroje pitné vody, čerpací stanice a úpravny vody na pozemku parc. č. 60 v k.ú. Svémyslice (plocha přestavby P 11) do provozu – veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury s možností vyvlastnění.

#### **- REALIZACE ÚSES**

vybudování navržených dosud nerealizovaných ÚSES lokální úrovně na částech pozemků č.parc.: 275, 276, 277, 296/1, 297, 291, 292, 289, 293, 294, 298, 288, 308, 287, 286, 307/1, 310, 285, 311, 312, 284, 320, 505, 331, 519, 332, 333, 334 v k.ú. Svémyslice.

(Pozn. Přesný rozsah ploch pro zasituování lokálních ÚSES může být stanoven dle konkrétního technického řešení v dalších stupních dokumentace.)

#### **- PROTIHLUKOVÉ OPATŘENÍ**

plocha pro realizaci opatření, k zamezení šíření hluku z rychlostní komunikace R10 na částech pozemků č.parc.: 325, 329, 330, 312, 320, 321, 322, 319 a 505 v k.ú. Svémyslice.

(Pozn. Přesný rozsah ploch pro zasituování protihlukových opatření může být stanoven dle konkrétního technického řešení v dalších stupních dokumentace.)

---

### **G2. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OBRANY**

---

Územním plánem nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní ochrany.

- ZÓNA HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ není známa.

Oblast varování a vyzoomění obyvatelstva výstražným signálem elektrických sirén s výkonem 3,5 kW nebo elektronických sirén bude řešena z obecního úřadu v centru obce Svémyslice a z dalších vytypovaných budov v ostatních částech obce. Výstražný signál bude pokrývat celé zastavěné 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 právníky 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 Brandýsa nad Labem, kde jsou větší ubytovací kapacity a zdravotnická zařízení.

#### - SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CO A HUMANITÁRNÍ POMOC

V obci Svémyslice 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.

#### - OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH SKLADOVANÝCH LÁTEK

V obci Svémyslice 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 maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami ze zdroje Prameniště - Benátky. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních studní a z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

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

Nevymezují se žádné veřejně prospěšné stavby ani žádná veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Nestanovují se žádná kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

### **ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

**Textová část** Úplného znění Územního plánu Svémyslice po vydání Změn č. 1 a 2 obsahuje celkem 22 stran formátu A4.

**Grafická část** Úplného znění Územního plánu Svémyslice po vydání Změn č. 1 a 2 obsahuje následující 4 výkresy:

<b>01</b>	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
<b>02</b>	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
<b>03</b>	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000
<b>04</b>	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000