

ÚZEMNÍ PLÁN MALÝ ÚJEZD

Textová část územního plánu ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PO ZMĚNĚ Č.4

DATUM: 09/2025



Objednatel:

Obec Malý Újezd
zastoupená panem starostou Ing. Davidem Kopeckým
Malý Újezd č.p.95
277 31 Velký Borek

Pořizovatel:

Městský Úřad Mělník
Lucie Vaňková, referent odboru výstavby
Náměstí Míru 1
276 01 Mělník

Projektant:

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

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI VYHOTOVENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAHRNÚJÍCÍ ÚPLNÉ ZNĚNÍ VČ.ZMĚNY Č.4:

Vydávající orgán:

Zastupitelstvo obce Malý Újezd
změna č.4

Pořadové číslo poslední změny:

Datum nabytí účinnosti:

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Městský Úřad Mělník
Lucie Vaňková, referent odboru výstavby
Náměstí Míru 1
276 01 Mělník

OBSAH

I.Územní plán Malý Újezd	
I.1a) Vymezení zastavěného území.....	str.3
I.1b) Základní koncepce rozvoje území obce.....	str. 3
I.1c) Urbanistická koncepce.....	str. 3
c1) URBANISTICKÁ KONCEPCE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE	
c2) VYMEZENÍ PLOCH S RODÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	
c3) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH	
c4) SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	
I.1d) Koncepce veřejné infrastruktury.....	str.5
d1) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	
d2) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	
d3) OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘ. PROSTRANSTVÍ	
I.1e) Koncepce uspořádání krajiny.....	str.7
e1) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	
e2) ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ	
e3) PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODŇEMI	
e4) VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	
I.1f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.....	str.9
I.1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci.....	str.15
I.1h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena	str.15
I.2c) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	str. 15
I.2e) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	str. 16
I.2k) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.....	str. 16

I. ÚZEMNÍ PLÁN MALÝ ÚJEZD

I.1a) Vymezení zastavěného území

- zastavěné území obce je vymezeno k datu 20. 5. 2024.
- zastavěné území je vymezeno na výkresech č.I/1 – Výkres základního členění území, č.I/2 – Hlavní výkres a č.I/3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

I.1b) Základní koncepce rozvoje území obce

Urbanistická koncepce rozvoje obce vychází z reálných výhledových potřeb a omezujících faktorů definovaných limity využití území. Obecným základem řešení je umožnit rozvoj obce ve všech součástech života (bydlení, práce, rekreace) při maximální snaze o zachování a rozvíjení osobitosti obce a zdravého životního prostředí.

Územní plán vymezuje plochy zejména pro novou obytnou zástavbu, občanskou vybavenost, výrobu a skladování a pro dopravní infrastrukturu.

Zeleň v obci tvoří z největšího podílu soukromá zeleň zahrad a sadů. Dobrá dopravní dostupnost Mělníka zaručuje možnost využívat vyšší občanské vybavenosti.

Obec Malý Újezd se skládá ze 2 kat. území Malý Újezd a Jelenice u Mělníka. V nich se nacházejí sídla Malý Újezd, Jelenice, Vavříneč a osada Mikov.

V Malém Újezdu se původní zástavba nachází kolem centrálního prostranství s parkovou zelení a podél místních komunikací. Sídlo Jelenice typicky centrální náves nemá a zástavba je rozložena podél místní cestní sítě.

Obě sídla na sebe zástavbou téměř navazují.

Přes aktivní stavební činnost územní plán zachoval oddělení sídel i do budoucna. Sídlo Vavříneč je rozděleno procházející silnicí I/16 na dvě části. V severní části leží původní historická náves, která však ztratila dominantní význam a kompozičně přestává plnit funkci centrálního prostranství. V sídlech převažuje nízkopodlažní zástavba s obytnou funkcí, doplněná objekty občanské vybavenosti. Jihozápadně od Vavříneče se nachází osada Mikov se zemědělským areálem a objekty částečně určenými k bydlení.

Ve vymezeném zastavěném území sídel není dostatek proluk a volných pozemků, aby pokryly potřebu lokální výstavby. Územní plán má kromě další úkolů i vymezovat nové zastavitelné plochy. Po obvodu zastavěného území byly vymezeny zastavitelné plochy pro převážně obytnou výstavbu, které pokryjí předpokládané kapacitní nároky na budoucí stavební rozvoj. Významným jevem je vymezení koridoru dopravní infrastruktury pro přeložku silnice I/16 (obchvat Vavříneče).

Rozvoj obce a jejích sídel se má odehrávat ve zlepšení dopravní a technické infrastruktury, zlepšení přírodních a rekreačních podmínek. Hlavním cílem rozvoje území obce je v maximální míře využít stávající zastavěné území a rozšiřovat zástavbu obce vně sídla pouze na určených zastavit. plochách.

Hlavními cíli ochrany a rozvoje hodnot území je vytvořit optimální prostředí pro jeho obyvatele a ostatní složky životního prostředí. Mezi významné hodnoty území patří hodnoty kulturní, představované nemovitými kulturními památkami a též stavbami s vysokou estetickou hodnotou. V obci Malý Újezd jsou takovými stavbami objekty bývalé sýpky, kaple a budova školy.

I.1c) Urbanistická koncepce

c1) URBANISTICKÁ KONCEPCE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Navržené plochy urbanistického rozvoje sledují charakter urbanistické struktury stávajících sídel. Je vymezeno zastavěné území obce, do kterého byly zahrnuty stávající zastavěné plochy s přilehlými prostory. Nově navržené plochy stavebního rozvoje navazují na zastavěné území obce.

Rozvojové plochy v blízkosti sídel dotváří koncepci zástavby ve vazbě na přírodní podmínky z hlediska krajinného reliéfu, orientace ke světovým stranám a obecně kladného působení krajinné kompozice. V obytných plochách je umožněna výstavba rodinných domů, které nepřekračují svým objemem únosné limity dané charakterem krajiny, tj. takové objekty, které splní požadavky na ně kladené v kapitole f). Řešení vlastního způsobu zástavby v lokalitách je dáno již místními podmínkami s návazností na komunikace, nebo budou řešeny urbanisticky v návrhu základní technické vybavenosti konkrétním projektem. Ostatní návrhové plochy krajinařského charakteru jsou v souladu s koncepcí péče o kvalitu životního prostředí zejména s ohledem na posílení prvků systému ekologické stability.

c2) VYMEZENÍ PLOCH S RODÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Seznam ploch s rozdílným způsobem využití stanovených v územním plánu:

SV	Smíšené obytné venkovské
SU	Smíšené obytné všeobecné
OV	Občanské vybavení veřejné
OX	Občanské vybavení - plocha pro nádoby na tříděný odpad
OS	Občanské vybavení sport
DS.s	Doprava silniční-I. a III.tř.

Úplné znění Malý Újezd po změně č.4 ÚP

DS.m	Doprava silniční-místní komunikace
DS.c	Doprava-polní a lesní cesty
DD	Doprava drážní
TU	Technická infrastruktura všeobecná
VL	Výroba lehká
VZ	Výroba zemědělská a lesnická
PU	Veřejná prostranství všeobecná
PX	Veřejná prostranství jiná
ZS	Zeleň sídelní ostatní
WU	Vodní a vodohospodářské všeobecné
AU	Zemědělské všeobecné
LU	Lesní všeobecné
MU	Smíšené krajinné všeobecné

c3) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

Plochy pro rozvoj bydlení na plochách smíšených obytných jsou navrženy v návaznosti na hranici zastavěného území.

Seznam zastavitelných ploch:

Z.1-1 - VL Výroba lehká	(JZ Malý Újezd)
Z.1-2 - VL Výroba lehká	(JZ Malý Újezd)
Z.1-3 - VL Výroba lehká	(JZ Malý Újezd)
Z.1-4 - SV Smíšené obytné venkovské	(Z Malý Újezd)
Z.1-5 - SV Smíšené obytné venkovské	(Z Malý Újezd)
Z.1-6 - SV Smíšené obytné venkovské	
- DS.m Doprava silniční-místní komunikace	
- ZS Zeleň sídelní ostatní	(S Malý Újezd)
Z.1-7 - SU Smíšené obytné všeobecné	(JV Malý Újezd)
Z.1-8 - SV Smíšené obytné venkovské	(J Jelenice)
Z.1-9 - SV Smíšené obytné venkovské	
- DS.m Doprava silniční-místní komunikace	(V Jelenice)
Z.1-10 - SV Smíšené obytné venkovské	(V Jelenice)
Z.1-11 - SV Smíšené obytné venkovské	(SV Jelenice)
Z.1-12 - SV Smíšené obytné venkovské	(SV Jelenice)
Z.1-13 - SV Smíšené obytné venkovské	(SV Jelenice)
Z.1-14 - SV Smíšené obytné venkovské	(SV Jelenice)
Z.1-15 - SV Smíšené obytné venkovské	(S Vavříneč)
podmínkou je zpracování územní studie	
Z.1-16a - SV Smíšené obytné venkovské	(S Vavříneč)
Z.1-16b - SV Smíšené obytné venkovské	(S Vavříneč)
podmínkou je zpracování územní studie	
Z.1-17 - SV Smíšené obytné venkovské	(SZ Vavříneč)
Z.1-18 - SV Smíšené obytné venkovské	(SZ Vavříneč)
- DS.m Doprava silniční-místní komunikace	(SZ Vavříneč)
Z.1-20 - SV Smíšené obytné venkovské	(V Vavříneč)
Z.1-21 - SV Smíšené obytné venkovské	
- ZS - Zeleň sídelní ostatní	(V Vavříneč)
Z.1-22a - SV Smíšené obytné venkovské	(J Vavříneč)
Z.1-22b - SV Smíšené obytné venkovské	(J Vavříneč)
Z.1-23a - SV Smíšené obytné venkovské	(JZ Jelenice)
Z.1-23b - SV Smíšené obytné venkovské	
- DS.m Doprava silniční-místní komunikace	(JZ Jelenice)
Z.1-23c - SV Smíšené obytné venkovské	(JZ Jelenice)
Z.1-24 - SU Smíšené obytné všeobecné	(JV Malý Újezd)
- ZS Zeleň sídelní ostatní	(JV Malý Újezd)
Z.2-1 - SV Smíšené obytné venkovské	
- DS.m Doprava silniční-místní komunikace	(JV Malý Újezd)
Z.2-2 - SV Smíšené obytné venkovské	(J Jelenice)
Z.2-4 - SV Smíšené obytné venkovské	(J Jelenice)
Z.2-5 - SV Smíšené obytné venkovské	(S Vavříneč)
Z.2-6 - SV Smíšené obytné venkovské	

Úplné znění Malý Újezd po změně č.4 ÚP

- DS.m Doprava silniční-místní komunikace (J Vavříneč)
- Z.2-7** - OV Občanské vybavení veřejné (V Malý Újezd)
- Z.2-8** - DS.m Doprava silniční – místní komunikace (J Vavříneč)
- Z.2-10** - DS.m Doprava silniční – místní komunikace (Z Vavříneč)
- Z.2-14** - DS.m Doprava silniční – místní komunikace (J Vavříneč)

Seznam transformačních ploch:

T.1 VL Výroba lehká - vymezení jihozápadně od sídla Vavříneč (lokalita Mikov).

T.2 DS.m Doprava silniční-místní komunikace - vymezení v sídle Jelenice ve stávající zástavbě

c4) SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Zeleň v sídlech se nachází zejména v místech kolem centrálních prostranství a v zastavěných částech, kde jsou u komunikace vzrostlé stromy. Dále je sídelní zeleň reprezentována výhradně v zahradách a na oplocených soukromých pozemcích. Další prvky sídelní zeleně se budou realizovat v rámci ploch smíšených obytných.

I.1d) Koncepce veřejné infrastruktury

d1) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Doprava silniční

Řešeným územím procházejí silnice I. třídy (I/16) Mladá Boleslav - Mělník a III. třídy III/0163 Malý Újezd - Jelenice. Územní plán nenavrhává nové silnice III. třídy.

Jižně a západně od sídla Vavříneč je navržen koridor dopravní infrastruktury pro přeložku trasy silnice I/16. Přeložka je požadavkem ze ZÚR Středočeského kraje (trasa D031).

Koridor pro dopravní infrastrukturu

CNZ.D031 – silnice I/16:obchvat Malý Újezd (Vavříneč)

Průběh koridoru:

V odklonu od stávající silnice I/16 v jihovýchodní části zastavěného území Malý Újezd – západně a jižně od sídla Vavříneč a napojení na koridor vymezený v ZÚR pro umístění stavby D029 – silnice I/16: obchvat Byšice na území obce Liblice.

V severní části území obce je navržena územní rezerva **R.D520** pro budoucí obchvat Mělníka. Územní rezerva je převzatým požadavkem ze ZÚR, kde je záměr obchvatu Mělníka definován též jako územní rezerva.

Pro zastavitelné plochy bude třeba vybudovat síť místních a obslužných komunikací. Jejich trasy jsou znázorněny, pakliže se jedná u vytvoření přístupové komunikace (Z.1-23, Z.2-1).

Komunikace uvnitř zastavitelných ploch nejsou v rozvojových lokalitách znázorněny. Konkrétní trasování bude projednáno při zpracování projektu základní technické vybavenosti (ZTV) pro každou lokalitu. Řešení nově navrhovaných komunikací musí být provedeno tak, aby jejich šířka a poloměry zatáček vždy umožnily průjezd těžké požární techniky.

Zastavitelná plocha Z.2-8 v sídle Vavříneč je určena pro realizaci místní komunikace za účelem dopravního připojení parcel zastavěného území. Na konci místní komunikace bude vytvořeno obratiště.

Dopravní napojení lokalit Z.1-3 a Z.1-7 na silnici I/16 musí být řešeno přednostně prostřednictvím stávajících komunikací. Nové napojení musí být v souladu s ČSN.

Zastavitelná plocha Z.2-10 v sídle Vavříneč je určena pro realizaci místní komunikace. Tato místní komunikace bude sloužit pro dopravní napojení zastavitelných ploch Z.2-5, Z.1-15, Z.1-16a, Z.1-16b.

Stanovené podmínky využití území:

CNZ.D031 – koridor silnice I/16:obchvat Malý Újezd (Vavříneč)

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – silnice I. třídy

B) Přípustné využití:

- silnice II. a III. třídy, místní komunikace

- stavby dopravní a technické infrastruktury

- vodní plochy, zeleň

- sjezdy a nájezdy, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, chodníky

C) Podmíněně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb hlavního a přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití:

Jiná než hlavní a přípustná činnost není povolena.

Doprava drážní

Řešeným územím prochází železnice č. 072 Kolín – Lysá nad Labem – Liběchov (hranice kraje), včetně Liblické spojky (trať č. 020).

Koridor pro dopravní infrastrukturu

Koridor železniční tratě č.072

CNZ.D322 - železniční trať č. 072: Kolín – Liběchov (- Děčín), modernizace

Stanovené podmínky využití území:

CNZ.D322 - železniční trať č. 072: Kolín – Liběchov (- Děčín), modernizace

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení železniční dopravy

B) Přípustné využití:

- silnice, místní komunikace

- stavby dopravní a technické infrastruktury

- vodní plochy, zeleň

- sjezdy a nájezdy, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního železničního vybavení, cyklostezky, odstavné a parkovací plochy, areály údržby železničních a pozemních komunikací

C) Podmíněně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

d2) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Základní koncepce řešení jednotlivých sítí technické infrastruktury je řešena při respektování ZÚR Středočeského kraje. Vedení technické infrastruktury pro napojení objektů v řešeném území bude přizpůsobeno pokud možno poloze komunikací, popř. veřejného prostranství.

d 2.1. Elektrická energie

V severojižním směru prochází územím trasa vedení VVN. Sídla obce jsou napojena na energetickou soustavu linkami VN 22kV s odbočkami zakončenými trafostanicemi. Po zastavěném území jsou rozvedeny kabelové trasy NN. Kmenová linka 22 kV je v dobrém technickém stavu a má k dnešnímu dni rezervu výkonu. Sekundární síť vyhovuje pro dnešní i výhledové zatížení. Je provedena převážně venkovním vedením na betonových sloupech a střešnicích.

Zastavitelné plochy budou napojeny ze stávajících trafostanic prodloužením sítě NN. U zastavitelných ploch budou energetické potřeby budoucích provozů řešeny v návaznosti na investiční záměry s provozovatelem energetické soustavy. Trasy elektrických vedení lze v navržených plochách s rozdílným způsobem využití realizovat.

d 2.2. Plyn

Jižní částí katastru prochází trasa plynovodu VTL Záboří - Liblice. VTL plynovod zasahuje do území i při jihozápadní hranici. Obec Malý Újezd ani její části Jelenice a Vavříneč nejsou plynofikovány.

Koncepce připojení na plynovod není navrhována. Rozvod plynovodní sítě je však v plochách s rozdílným způsobem využití umožněn.

d 2.3. Spoje, telekomunikace a veřejné osvětlení

V obci je rozvedeno veřejné osvětlení a telefonní síť. Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající trasy.

d 2.4 Vodní hospodářství

- VODNÍ TOKY A VODNÍ PLOCHY

Přirozeným vodním recipientem řešeného území je potok Pšovka na severu území, Jelenický potok a malé místní vodoteče, patřící do povodí Pšovky. Potok Pšovka teče podél severní hranice zástavby sídel Malý Újezd a Jelenice a má vymezeno záplavové území se stanovenou aktivní zónou. V území je několik malých vodních nádrží. Územní plán nenavrhuje nové vodní plochy a vodní toky. Obec se nachází v CHOPAV Severočeská křída.

SÍDLO MALÝ ÚJEZD

VODOVOD – ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Obec Malý Újezd je zásobována pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Přívod vody do obce je zajišťován z řadu KSKM. Systém zásobování pitnou vodou vyhovuje a nebude se měnit ani v budoucnosti. Vodovodní síť se bude rozšiřovat v závislosti na budoucí výstavbě. Zastavitelné plochy budou připojeny na stávající rozvod.

KANALIZACE - ODVEDENÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Sídlo Malý Újezd má vybudovaný systém splaškové kanalizace. Nová výstavba bude napojena na kanalizační řad.

SÍDLO JELENICE

VODOVOD – ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Místní část Jelenice je zásobována pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Přívod vody do obce je zajišťován z řadu KSKM. Systém zásobování pitnou vodou vyhovuje a nebude se měnit ani v budoucnosti. Vodovodní síť se bude rozšiřovat v závislosti na budoucí výstavbě. Zastavitelné plochy budou připojeny na stávající rozvod.

KANALIZACE - ODVEDENÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Sídlo Jelenice má vybudovaný systém splaškové kanalizace. Nová výstavba bude napojena na kanalizační řad.

NÁVRH ŘEŠENÍ POŽÁRNÍ VODY: Zdrojem požární vody je vodní tok Pšovka, popř. vodovodní řad s uličními hydranty

SÍDLO VAVŘINEČ

VODOVOD – ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Místní část Vavřineč je zásobována pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Přívod vody do obce je zajišťován z řadu KSKM. Systém zásobování pitnou vodou vyhovuje a nebude se měnit ani v budoucnosti. Vodovodní síť se bude rozšiřovat v závislosti na budoucí výstavbě. Zastavitelné plochy budou připojeny na stávající rozvod. V trase silničního obchvatu Vavřinče se nachází vodovodní přivaděč. Úprava trasy bude řešena přeložkou podle konkrétního řešení silniční stavby.

KANALIZACE - ODVEDENÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Sídlo Vavřineč má vybudovaný systém splaškové kanalizace. Nová výstavba bude napojena na kanalizační řad.

NÁVRH ŘEŠENÍ POŽÁRNÍ VODY: Zdrojem požární vody je vodní nádrž v obci

MIKOV

V místní části Mikov nejsou navrženy nové zastavitelné plochy. Zásobování vodou a likvidace splaškových vod se nebude měnit.

d 2.5 Odpadové hospodářství

Tuhý komunální odpad (TKO) je řešen popelnicovým systémem. Ze sídel se odváží TKO na skládku mimo řešené území. V řešeném území se nenacházejí žádné registrované skládky TKO. 1x ročně je organizován svoz nebezpečného odpadu a 1x ročně jsou přistaveny kontejnery na svoz odpadu velkého objemu z domácností. V sídlech jsou kontejnery na tříděný odpad.

d3) OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Velikost obce a její rozvojové perspektivy nevyžadují prvky občanského vybavení nadmístního významu. Obec bude nadále vázána na blízké město Mělník.

Je navržena zastavitelná plocha **Z.2-7 – OV Občanské vybavení veřejné.**

Nové veřejné prostranství bude vymezeno v jedné ze zastavitelných ploch **Z.1-15, Z.1-16a, Z.2-5**. Zastavitelné plochy budou řešeny jako jeden celek. Plocha veřejného prostranství bude min. 1000m². Umístění bude vyřešeno při návrhu územní studie US.1.

I.1e) Koncepce uspořádání krajiny

e1) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Návrhem územního plánu se vazby na širší okolí nemění.

- do území zasahuje evropsky významná lokalita NATURA 2000 - CZ0214013 Kokořínsko.

- přírodní památka Dolní Pšovka

- v území se nachází Národní přírodní památka – Polabská černava (katastr Jelenice u Mělníka).

Územní plán nezasahuje do současného stavu krajiny. V případě biokoridorů navrhuje posílení přírodního prvku v území.

e2) ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Vymezený ÚSES obsahuje skladebné prvky regionální úrovně převzaté ze ZÚR a lokální úrovně převzaté z pozemkových úprav provedených v r.2012, které vymezily prvky ÚSES.

Do severní části území zasahuje lokalita NATURA 2000 - CZ0214013 Kokořínsko.

Územní systém ekologické stability obsahuje následující prvky:

Regionální biocentrum

RBC.1481 - Borek u Polabské černavy

RBC.535036 - V Mikově

Regionální biokoridor

RBK.1123a - Borek u Polabské černavy-V Mikově

RBK.1123b - V Mikově – Záboří

RBK.1126 - Borek u Polabské Černavy - Řepínský důl ...

RBK.1127 - Jelenický potok

Lokální biocentrum

LBC.115

LBC.116

LBC.117

LBC.124

LBC.125

LBC.126

LBC.127

LBC.139

LBC.141

LBC.142

LBC.143

LBC.144

Lokální biokoridor

LBK.19

LBK.86

Do severní části k.ú. Jelenice a podél koryta Pšovky a jejích přítoků zasahuje evropsky významná lokalita Kokořínsko (CZ0214013). Předmětem ochrany jsou vedle biotopů a rostlin i některé vodní druhy živočichů. Je nutné zachovat v tomto území v maximální možné míře stávající stav.

REGULATIVY PRO SKLADEBNÉ PRVKY ÚSES – překryvná funkce

A) Pro funkční využití ploch biocenter

A-1: je přípustné

- současné využití
- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

A-2: jsou podmíněné

- pouze nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd., za podmínky nenarušení funkčnosti biocentra.

A-3: jsou nepřípustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

B) Pro funkční využití ploch biokoridorů

B-1: je přípustné

- současné využití
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy a pod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru,
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití a přír. funkce současných funkčních biokoridorů

B-2: jsou podmíněné

- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu.

B-3: jsou nepřípustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru,
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti, jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, a pod., mimo činnosti podmíněných

e3) PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Území je protkáno sítí polních a pěších cest, které se vytvářely postupem času v místech hospodářské potřeby. V řešeném území obce proběhly pozemkové úpravy, které vlastnicky zorganizovaly uspořádání krajiny. Územní plán nenavrhuje konkrétní protipovodňová opatření, avšak v rámci stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje jejich realizaci.

e4) VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V územním plánu je uvedeno a respektováno chráněné ložiskové území (CHLÚ) Bezno a výhradní ložisko černého uhlí č.3 075300 Mělnická pánev.

I.1f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Správní území obce Malý Újezd:

- je situováno v OP leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR
- je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

SV Smíšené obytné venkovské

A) Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

B) Přípustné využití:

- bydlení v rodinných domech – nízkopodlažní zástavba
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení
- sportovní zařízení a hřiště
- veřejná prostranství v souladu s hlavním využitím
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity (zejména hluk) na hranici vlastního pozemku
- podmínkou zástavby v lokalitách Z.1-4, Z.1-15, Z.1-21, Z.2-1 je prověření dodržení hygienických limitů hluku ze silniční nebo železniční dopravy v chráněném venkovním prostoru staveb, příp. v chráněném venkovním prostoru.
- podmínkou zástavby v plochách Z.1-22 a Z.2-6 je prověření dodržení limitů hluku od stávajícího výrobního areálu pily v chráněném venkovním prostoru staveb, příp. v chráněném venkovním prostoru.
- pro plochy smíšené obytné v návaznosti na silnici I/16 v sídle Vavříneč a v návaznosti na železnici v sídle Malý Újezd platí podmínka, že případná výstavba nových obytných objektů musí být v rámci územního řízení posouzena s ohledem na hluk ze silnice I/16 a hluk ze železnice.

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- a) v sídlech Malý Újezd a Jelenice max. výška obytných objektů v zastavěném území – 2NP včetně podkrovní v sídle Vavříneč max. výška obytných objektů v zastavěném území – 3NP včetně podkrovní
- max. výška obytných objektů v navržených zastavitelných plochách – 1NP + podkrovní
- b) max. výška hospodářských a provozních staveb – 10m v hřebeni
- c) v zastavěném území obce – zastavitelná plocha pozemku – max. 75% , platí pro vlastnické celky.
- d) v navržených zastavitelných plochách – zastavitelná plocha pozemku max.25% a minimální rozloha stavebního pozemku 900 m².
- e) na parc.č. 669 a 670, k.ú. Jelenice u Mělníka – sídlo Vavříneč, v zastavitelných plochách **Z.2-5 a Z.1-16a** bude vymezena plocha pro občanské vybavení v souladu s přípustným využitím ploch SV. Plocha pro občanské vybavení bude mít rozlohu min. 2500 m² a lze ji umístit pouze na jedné z parcel č. 669 nebo 670. Maximální výška objektů občanského vybavení 3NP včetně podkrovní.

SU Smíšené obytné všeobecné

A) Hlavní využití:

- stavby pro služby, obchod a zařízení komerčního typu

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek užívání staveb pro služby a obchod v souladu s jejich účelem
- stavby pro prodej a skladování
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení a stravování
- stavby pro zemědělství
- čerpací stanice pohonných hmot
- stavby administrativní, výzkumné, vývojové, zkušební a veřejné infrastruktury
- přírodní složky, zeleň
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství

C) Podmíněně přípustné využití:

Úplné znění Malý Újezd po změně č.4 ÚP

- podmínkou umístění staveb hlavního a přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

- služební byty za podmínky dodržení hygienických limitů

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

- bydlení, výroba, zemědělská živočišná výroba

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Max. výška objektů 10m v hřebeni.

OV Občanské vybavení veřejné

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro občanskou vybavenost

B) Přípustné využití:

stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem

- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva

- stavby pro výkon služby církevního řádu

- stavby pro administrativu, sportovní a komerční aktivity, turistiku a rekreaci

- veřejná prostranství

- dopravní a technická infrastruktura

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- bydlení –za podmínky splnění hygienických limitů

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška objektů 3 NP

OX Občanské vybavení - plocha pro nádoby na tříděný odpad

A) Hlavní využití:

- stavby, plochy a zařízení pro tříděný odpad

B) Přípustné využití:

- veřejná prostranství

- dopravní a technická infrastruktura

- vodní plochy, zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška objektů 1 NP

OS Občanské vybavení sport

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro sport a sportovní rekreaci

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem

- stavby pro turistiku a rekreaci v souladu s hlavním využitím

- veřejná prostranství

- dopravní a technická infrastruktura

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- bydlení – 1 služební byt

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- zastavěná plocha pod budovami max. 20% z plochy sportovního areálu.
- max. výška objektů 1NP + podkroví

DS.s Doprava silniční -silnice I. a III. třídy

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – silnice I. a III. třídy

B) Přípustné využití:

- silnice I., II. a III. třídy, místní komunikace
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň
- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, chodníky

C) Podmíněně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb hlavního a přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití:

- Jiná než hlavní a přípustná činnost není povolena.

E) Podmínky prostorového uspořádání: - pro plošné dopravní stavby se neuvádějí.

DS.m Doprava silniční-místní komunikace

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – místní komunikace

B) Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň
- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, drobná architektura v krajině

C) Podmíněně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DS.c Doprava-polní a lesní cesty

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – polní a lesní cesty

B) Přípustné využití:

- místní komunikace
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DD Doprava drážní

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení železniční dopravy

B) Přípustné využití:

- silnice, místní komunikace
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň
- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního železničního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby železničních a pozemních komunikací

C) Podmíněně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

TU Technická infrastruktura všeobecná

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury

B) Přípustné využití:

- zajištění funkce vodovodu a kanalizace

- dopravní infrastruktura, vodohospodářské stavby

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb je dodržení limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

VL Výroba lehká

A) Hlavní využití:

- stavby pro výrobu a skladování – lehká výroba

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb výroby a skladování v souladu s jejich účelem

- stavby pro stavebnictví

- stavby pro zemědělství a zemědělskou výrobu

- stavby administrativní, výzkumné, vývojové, zkušební a veřejné infrastruktury jako součást staveb hlavních

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

- stavby dílen učňovského školství

- dopravní a technická infrastruktura

- veřejná prostranství

C) Podmíněně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb hlavního a přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

- zdravotnictví, bydlení, zemědělská živočišná výroba

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Max. výška objektů 12 m, kromě technologických zařízení

VZ Výroba zemědělská a lesnická

A) Hlavní využití:

- stavby pro výrobu a skladování – zemědělská výroba

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb výroby a skladování v souladu s jejich účelem

- stavby pro stavebnictví

- stavby pro zemědělství a zemědělskou výrobu

- stavby administrativní, výzkumné, vývojové, zkušební a veřejné infrastruktury jako součást staveb hlavních

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

- stavby dílen učňovského školství

- dopravní a technická infrastruktura

- veřejná prostranství

C) Podmíněně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb hlavního a přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- zdravotnictví, bydlení

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Max. výška objektů 12m, kromě technologických zařízení

PU Veřejná prostranství všeobecná

A) Hlavní využití:

- stavby veřejných komunikací a prostranství

B) Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové
- chodníky, stezky
- stavby pro cykloturistiku
- drobná dětská hřiště
- drobné prvky parkové architektury (altány, kašny apod.)
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, zejména sídelní zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- nestanovují se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

PX Veřejná prostranství jiná

A) Hlavní využití:

- veřejná zeleň - parky, stavby veřejných komunikací a prostranství

B) Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové
- chodníky, stezky
- stavby pro cykloturistiku
- drobná dětská hřiště
- drobné prvky parkové architektury (altány, kašny apod.)
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky a vodní plochy

C) Podmíněně přípustné využití:

- nestanovují se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

ZS Zeleň sídelní ostatní

A) Hlavní využití:

- sídelní zeleň, většinou soukromá zeleň v zastavěném území a zastavitelných plochách

B) Přípustné využití:

- zeleň v oplocených zahradách
- komunikace místní, obslužné, účelové
- chodníky, stezky, bazény v oplocených zahradách
- stavby pro cykloturistiku
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, zejména sídelní zeleň
- na pozemku lze umístit 1 přízemní stavbu do 12m² zastavěné plochy sloužící k uskladnění zahradního nářadí.

C) Podmíněně přípustné využití:

- nestanovují se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro bydlení, výrobu a skladování a občanské vybavení

E) Podmínky prostorového uspořádání:– nestanovují se

WU Vodní a vodohospodářské všeobecné

A) Hlavní využití

Vodní plochy, vodní toky a pozemky s převažujícím vodohospodářským využitím

B) Přípustné využití:

Činnosti k zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny, zeleň, sport a rekreace v krajině.

Dopravní a technická infrastruktura, drobná krajinná architektura.

Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami.

C) Podmíněně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než hlavní a přípustné využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

AU Zemědělské všeobecné

A) Hlavní využití:

Zemědělské využití

B) Přípustné využití

Činnosti pro zajištění zemědělského využití, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství. Dopravní a technická infrastruktura, drobná krajinná architektura. Realizace protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr, zeleň, sport a rekreace v krajině.

Je přípustné zřizování rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami.

C) Podmíněně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

- jiné než přípustné využití není povoleno. Nepřípustné jsou zemědělské stavby s rekreačním využitím a využitím pro trvalé bydlení a ubytování.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

LU Lesní všeobecné

A) Hlavní využití

Plochy s pozemky určené k plnění funkce lesa

B) Přípustné využití:

Činnosti k zajištění podmínek využití pozemků pro les. Stavby a zařízení lesního hospodářství. Dopravní a technická infrastruktura, drobná krajinná architektura. Realizace protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr, zeleň, sport a rekreace v krajině.

Je přípustné zřizování drobných vodních ploch (jako retenčních nádrží do max. plochy zatopení 2ha). Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami.

C) Podmíněně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné činnosti:

Jiné než hlavní a přípustné využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

MU Smíšené krajinné všeobecné

A) Hlavní využití

Nezastavěné území bez převažujícího způsobu využití

B) Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- dopravní a technická infrastruktura

Drobná krajinná architektura. Realizace protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr, zeleň, sport a rekreace v krajině.

Je přípustné zřizování rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami.

C) Podmíněně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než hlavní a přípustné využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

I.1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Veřejně prospěšné stavby (VPS)

VD.1 - CNZ.D031 – Koridor silnice I/16: obchvat Malý Újezd (Vavříneč)

VD.2 - CNZ.D322 – Koridor železniční tratě č.072 – Kolín-Liběchov (-Děčín), modernizace

Veřejně prospěšné opatření (VPO)

VU.1 – LBC.124

VU.2 – LBC.125

VU.3 – LBC.141

VU.4 – LBC.142

VU.5 – LBC.143

VU.6 – LBC.144

VU.7 – LBC.139

VU.8 – VU.9 – LBC.86

VU.10 – VU.14 – RBK.123a

VU.15 – RBK.123b

VU.16 – LBC.115

VU.17 – LBC.116

VU.18 – LBC.117

VU.19 – RBK.535036

VU.20 – RBK.1481

VU.21 – VU.22 – RBK.1126

VU.23 – VU.28 – RBK.1127

VU.29 – LBC.19

VU.30 – LBC.126

VU.31 – LBC.127

I.1h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny nejsou stanovena.

I.2c) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Západně od sídla Malý Újezd je vymezena územní rezerva **R.D520** pro budoucí obchvat Mělníka. Územní rezerva je vymezena pro využití DS.s Doprava silniční-silnice I. a III. tř..

Požadavek na umístění územní rezervy vyplynul ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, kde je tato územní rezerva uvedena.

I.2e) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Pro zastavitelné plochy **Z.1-15, Z.1-16a, Z.2-5** je stanovena podmínka pořízení územní studie **US.1**. Územní studie musí vždy řešit celou plochu lokality najednou a dohromady v jedné dokumentaci. Do povinnosti zpracování územní studie nenáleží parcely 126/5 a 126/15 plochy **Z.1-16b**, z důvodu jednoznačnosti přístupových tras. Územní studie US.1 bude pořízena do 31.12.2029.

I.2k) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech

Nedefinované pojmy ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech nejsou v textu použity.