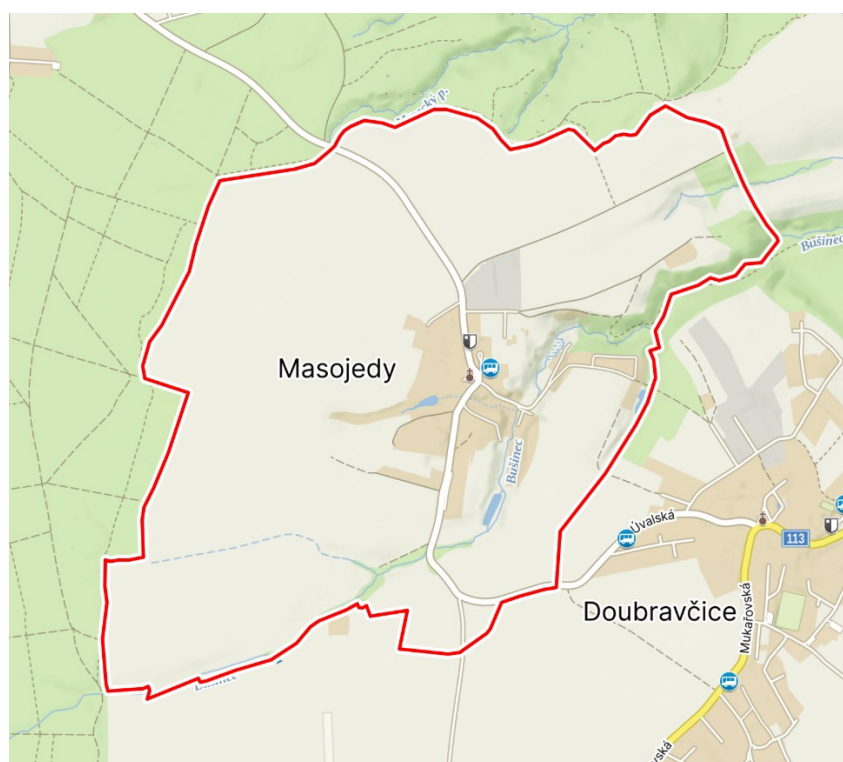


NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

MASOJEDY



IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Požizovatel:	Městský úřad Český Brod Odbor výstavby a územního plánování Nám. Husovo 70 282 01 Český Brod
Oprávněná úřední osoba:	Ing. Andrea Hájková
Datum zpracování:	5/2026
Zpracovatel územního plánu:	Ing. Vladivoj Řezník
sídlo:	Jiráskova 981, 251 64, Mnichovice
datová schránka:	kxwiigv
ČKA:	04779 (A.2)
Obec, pro kterou je územní plán pořizován:	Obec Masojedy
sídlo:	Masojedy 27, 282 01 Český Brod
IČ:	00 665 151
datová schránka:	4dabgfq
Určený zastupitel:	Josef Pazdera , starosta obce

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A POJMŮ:

PÚR	Politika územního rozvoje ČR, ve znění pozdějších aktualizací
ÚRP	Územní rozvojový plán
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací
k. ú.	katastrální území
stavební zákon	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
vyhláška č. 157/2024	vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších změn
ÚAP	Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Český Brod, ve znění 6. úplné aktualizace
územní plán	Územní plán Masojedy
ÚPD	územně plánovací dokumentace obce Masojedy
ÚSES	územní systém ekologické stability
LBK	lokální biokoridor
LBC	lokální biocentrum
SO ORP	Správní obvod s rozšířenou působností
SOP	Studie odtokových poměrů včetně návrhů možných protipovodňových opatření na území ORP Český Brod
VPS	veřejně prospěšné stavby
VPO	veřejně prospěšná opatření
RZV	plochy s rozdílným způsobem využití
MO ČR	Ministerstvo obrany ČR
ČOV	čistírna odpadních vod
MZCHÚ	maloplošné zvláště chráněné území
IZS	integrovaný záchranný systém
TIS	technická infrastruktura
DIS	dopravní infrastruktura
MZI	modrozelená infrastruktura
vyhláška č. 146/2024	vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších změn
NGÚP	Národní geoportál Územního plánování

Obsah zadání územního plánu

ÚVOD – ZÁKLADNÍ PROCESNÍ VÝCHODISKA	6
A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOTY	6
a.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR.....	6
a.2 Upřesnění požadavků vyplývajících z Územního rozvojového plánu	7
a.3 Upřesnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.....	7
a.4 Upřesnění požadavků vyplývajících z Územně analytických podkladů	7
B) POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI.....	8
b.1 Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území.....	8
b.2 Požární a civilní ochrana.....	9
b.3 Veřejná prostranství.....	9
b.4 Občanské vybavení.....	10
b.5 Další požadavky	10
C) POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ NFASTRUKTURY	11
c.1 Veřejná dopravní infrastruktura	11
c.2 Veřejná technická infrastruktura	11
c.3 Vodní hospodářství.....	11
c.4 Zásobování zemním plynem	12
c.5 Zásobování elektrickou energií.....	12
c.6 Nakládání s odpady.....	13
D) POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	13
d.1 Další požadavky	14
E) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU.....	14
F) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ	15
G) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	15
g.1 Požadavky vyplývající z možného vlivu koncepce obsahující návrh rozvoje sídel, obchodních komplexů a rekreačních areálů	15
H) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	16
I) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU	16
J) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	16

K) UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ	16
k.1 Požadavky na uspořádání obsahu	17
k.2 Požadavky na počet vyhotovení	17

ÚVOD – ZÁKLADNÍ PROCESNÍ VÝCHODISKA

Správní území Masojedy dosud nemá vydaný žádný Územní plán, pouze vymezené zastavěné území z r. 2010.

Zastupitelstvo obce Masojedy dle § 27 odst. 1 písm. a) a § 82 odst. 3 stavebního zákona usnesením č. 14/6/24 ze dne 18.12.2024 a usnesením č. 2/3/2026 ze dne 18.3.2026 rozhodlo o pořízení územního plánu s regulačními prvky pro celé správní území obce Masojedy. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem byl usnesením č. 4/1/2025 dne 22.1.2025 zvolen starosta obce Masojedy, p. Josef Pazdera. Jako pořizovatel byl zvolen Odbor výstavby a územního plánování Městského úřadu Český Brod.

Nový územní plán bude představovat základní koncepční nástroj pro usměrnění rozvoje obce, a to v situaci, kdy obec dosud nemá zpracovanou územně plánovací dokumentaci a vymezené zastavěné území je staršího charakteru

Územní plán proto zejména aktualizuje zastavěné území, stanoví koncepci rozvoje sídla a vytvoří podmínky pro ochranu hodnot území a koordinovaný rozvoj jednotlivých funkčních složek.

Důraz bude kladen na zajištění základní veřejné infrastruktury, zejména v oblasti zásobování pitnou vodou a odvádění odpadních vod, a na zvýšení odolnosti území vůči dopadům klimatické změny, zejména sucha.

Nový územní plán bude vycházet z posledních platných ÚAP ORP Český Brod, případných doplňujících průzkumů a rozborů. Řešeným územím je celé správní území obce Masojedy.

A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOTY

a.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR

Území obce Masojedy se dle PÚR nachází v rozvojové oblasti OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha a ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Územní plán bude respektovat priority územního plánování stanovené v PÚR a v jejich návaznosti vytvoří podmínky zejména pro:

- zajištění udržitelného rozvoje území s důrazem na ochranu krajiny a přírodních hodnot,
- zvyšování odolnosti území vůči suchu a podpoře hospodaření s vodou v krajině i v zastavěném území,
- koordinovaný rozvoj sídla v návaznosti na dostupnost veřejné infrastruktury.

Řešené území se dále nachází ve specifických oblastech SOB10 a SOB11, zaměřených na rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů. Územní plán prověří možnosti využití obnovitelných zdrojů energie přednostně v zastavěném území a na stavebních objektech, přičemž bude vyloučeno jejich umístování ve volné krajině, pokud by došlo k narušení krajinného rázu, ekologické stability území nebo zemědělského využití půdy.

Zadání Územního plánu Masojedy bude v souladu s PÚR České republiky ve znění pozdějších změn.

a.2 Upřesnění požadavků vyplývajících z Územního rozvojového plánu

Z Územního rozvojového plánu nevyplývají pro řešené území konkrétní požadavky, které by bylo nutné v územním plánu zpřesňovat. Územní plán bude respektovat obecné principy stanovené tímto dokumentem.

a.3 Upřesnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje

Pro území obce Masojedy jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění pozdějších změn.

Území obce je součástí Metropolitní rozvojové oblasti Praha (OB1).

Ze ZÚR Středočeského kraje nevyplývají pro řešené území konkrétní záměry, které by bylo nutné v územním plánu zpřesňovat.

Územní plán bude v souladu se ZÚR Středočeského kraje, ve znění pozdějších změn.

a.4 Upřesnění požadavků vyplývajících z Územně analytických podkladů

K poslední, 6. úplné aktualizaci územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Český Brod, došlo v roce 2024. Pro obec Masojedy byl vyhotoven rozbor udržitelného rozvoje, jehož výsledky je potřeba zohlednit při plánování území. ÚAP jsou identifikovány pro jednotlivé obce problémy, které by se měly procesem územního plánování eliminovat.

Celé řešené území se nachází ve zranitelné oblasti povrchových a podzemních vod, oblast povodí kritických bodů a odvodnění zemědělské půdy. Převážně vymezené zastavěné území se nachází v území archeologických nálezů II kategorie.

Z ÚAP dále vyplývají následující úkoly k řešení v územním plánu:

- 1) prověřit možnost vyhlášení prvků zvláštní ochrany přírody a krajiny v přírodních a přírodě blízkých územích a v rámci tvorby a regulací ÚP tato území chránit před nepříznivým rozvojem;
- 2) důsledně zajistit ochranu významných krajinných prvků ze zákona – údolních niv, vodních ploch, lesů a dalších;
- 3) zahrnout plochy ÚSES při zohlednění všech oborových dokumentací a vymezovat je s předpokladem jejich vysoké funkčnosti, možnosti založit nefunkční části prvků, prověřit návaznost na prvky v okolních ÚP a zachovat v maximální možné míře jejich vzájemné propojení;
- 4) chránit cenné krajinné prvky a struktury vhodnou skladbou ploch s rozdílným způsobem využití;
- 5) v nejvyšší možné míře zamezit snižování ekologické stability území vinou redukce stabilních ploch a prověřit vymezení ploch pro zvýšení jejich podílu;
- 6) zamezit výstavbě bez vazby na sídla, výstavbě na zelené louce, se zjevně negativním vlivem na uspořádání ZPF apod., v případě již platných dokumentací prověřit možnost takového rozvojové plochy rušit a vymezovat jako nezastavitelné;
- 7) změny v území provádět citlivě k povaze daných ploch, zachovávat drobnou zeleň a další krajinné prvky, a chránit je podmínkami využití území, pokud je to v rámci dané dokumentace účelné;

- 8) navrhnout jasné podmínky a regulace pro hospodaření v nezastavěném území (lesní a zemědělská produkce), postupy přizpůsobit stávající situaci a vývoji s ohledem na sucho, erozi, záboru ZPF, kůrovcovou kalamitu a další negativní jevy;
- 9) prověřit podmínky bytové výstavby a dalších zastavitelných rozvojových ploch pro bydlení v adekvátním rozsahu, se zachováním kvality životního prostředí a podmínek vybavenosti TIS, DIS, MZI a občanské vybavenosti, s cílem navýšení atraktivity území a zachování přirozeného vývoje;
- 10) prověřit možnosti zajištění zásobování obce pitnou vodou, včetně využití místních zdrojů, a navrhnout podmínky pro zvýšení vodní soběstačnosti území;
- 11) rozvoj území bude přednostně směřován do zastavěného území a jeho bezprostředního okolí s cílem minimalizovat zábor volné krajiny a zemědělského půdního fondu.

B) POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

- na celém území obce prověřit stávající využití vymezeného zastavěného území,
- prověřit možnosti zahuštění zástavby a doplnění proluk tak, aby nedocházelo k záboru ploch ve volné krajině;
- navrhnout rozvoj území v návaznosti na zastavěné území a stanovit podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch tak, aby nedocházelo ke střetu mezi navrhovaným a stávajícím využitím;
- prověřit a v případě potřeby navrhnout nové plochy občanské vybavenosti ve veřejném zájmu jako podmínku pro rozvoj bydlení;
- zajistit šetrný rozvoj sídla v intencích udržitelnosti a v kontextu sídla rozvíjených urbanistických formací ve sjednoceném obrazu a charakteru, kde podmínkou rozvoje budou navržené dostatečné plochy zeleně na veřejných prostranstvích,
- prověřit možnosti rozvoje s ohledem na maximální prostupnost sídlem, primárně v návaznosti na stávající zástavbu a přechod zástavby sídla/krajina;
- pro zpracování návrhu územně plánovací dokumentace budou prověřena vydaná platná územní rozhodnutí a stavební povolení, na jejichž základě budou prověřeny zastavitelné plochy;
- rozvoj zastavitelných ploch podmínit zajištěním odpovídající kapacity veřejné infrastruktury, zejména zásobování pitnou vodou a odvádění odpadních vod,
- nové zastavitelné plochy budou vymezovány pouze v odůvodněných případech, v přímé návaznosti na zastavěné území a při respektování maximálního rozsahu rozvoje stanoveného v kapitole G.

b.1 Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

- návrhem nového územního plánu bude prověřen charakter zástavby, včetně stanovení maximální podlažnosti a hustoty zastavění;
- prověřit a navrhnout konkrétní prostorové regulativy (zejména maximální výšku zástavby, hustotu zastavění, minimální velikost stavebních pozemků a charakter zástavby);
- respektovat a stanovit charakter zástavby – velikost a umístění staveb, jejich výšku, velikost parcel;
- rozlišit regulativy pro část sídla s urbanistickou hodnotou a nové zastavitelné plochy s odlišným charakterem zástavby (prověřit existenci esteticky hodnotných pohledů z území obce do okolí nebo i v rámci území obce – průhledy na dominanty kulturní a přírodní);
- územní plán prověří potřebu vymezení nových zastavitelných ploch pro trvalé bydlení,

- prověřit využití stávajících ploch výroby a případně navrhne jejich doplnění či transformaci;
- stanovit podmínky prostorového uspořádání s cílem zachování charakteru venkovského sídla a zamezení jeho suburbanizace;
- územní plán vhodným plošným uspořádáním minimalizuje negativní vliv výrobních aktivit na plochy bydlení;
- ÚP zajistí ochranu a rozvoj ploch veřejných prostranství, sídelní zeleně, prostřednictvím nových ploch a jiných nezastavitelných ploch, tyto navrhnout a v případě potřeby propojovat se zelení krajinnou (přírodní) a v případě potřeby prověřit a navrhnout a spojit do uceleného a funkčního ÚSES.

b.2 Požární a civilní ochrana

Územní plán bude respektovat požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů v oblasti požární ochrany, civilní ochrany a obrany státu.

Dále územní plán vytvoří podmínky pro zajištění civilní ochrany, řešení zásobování hasební vodou a navrhne takové řešení, které zajistí podmínky pro příjezd složek integrovaného záchranného systému, rozvoj a ochranu kritické infrastruktury v souladu se zvláštními právními předpisy.

V řešeném území nejsou speciální požadavky na zabezpečení civilní ochrany obyvatelstva.

Z hlediska zabezpečení obrany státu Ministerstvo obrany ČR klade na urbanistické řešení požadavky a regulativy pro výstavbu, jež budou zahrnuty do textové i grafické části ÚP.

b.3 Veřejná prostranství

Nutno vycházet z vyhlášky č. 157/2024 Sb. a vyhlášky č. 146/2024 Sb., dalších právních předpisů.

Požadavky na vymezení veřejných prostranství:

- dbát na pěší prostupnost sídlem, zejména na jeho okrajích a při návrhu nových zastavitelných ploch zajistit podmínky pro vhodné fungování veřejných prostranství a umožnit jejich rozvoj.
- prověřit a případně potřeby navrhnout či doplnit chybějící sídelní zeleň v plochách na sídlo navazujících a doplnit tak v některých místech chybějící přechod mezi sídlem a krajinou. Návrh zkoordinovat s případným doplněním cestní sítě na okrajích sídla a do krajiny. Uvedené principy udržet i v nových zastavitelných plochách;
- prověřit možnost propojení a zaokrouhování stávajících komunikací v sídle. Umožnit prostupnost alespoň pro pěší s důrazem na přístup do předškolního a případně školského zařízení;
- prověřit možnosti zkvalitnění každodenní rekreace – návrh na zkvalitnění případně doplnění cestní sítě s ohledem na pěší i cyklistickou dopravu, prověřit možnost doplnění zajímavých míst ve veřejné zeleni (drobná architektura, mobiliář, místo výhledu, drobné plochy zeleně, vodní plocha apod.);
- chránit a vytvořit podmínky pro obnovu historicky hodnotných a charakteristických veřejných prostor s důrazem na jejich prostupnost a bezpečnost pro pěší;
- vytvořit podmínky pro ochranu a doplnění ploch zeleně ve veřejných prostorech i v nových zastavitelných plochách;
- při vymezení nových zastavitelných ploch zajistit odpovídající podíl veřejných prostranství v souladu s právními předpisy;
- podporovat začlenění prvků modrozelené infrastruktury do veřejných prostranství.

b.4 Občanské vybavení

- územní plán prověří potřebu vymezení ploch občanského vybavení v návaznosti na rozvoj bydlení a demografický vývoj obce,
- dále prověří možnost využití budov (brownfieldů), které nejsou v současné době využívány, např. s ohledem na rozvoj občanského vybavení;
- respektovat zachovalý urbanistický prostor v centrální části zastavěného území obce,
- stávající objekty občanského vybavení chránit jako civilizační hodnoty území, navrhnout vhodnou plošnou regulaci, která je stabilizuje a zamezit jejich konverzi na jiné funkce.

b.5 Další požadavky

- bude prověřeno využití stávajících ploch zastavěného území a tyto plochy budou dle skutečnosti případně dle rozhodnutí stavebního úřadu zaneseny do návrhu ÚP;
- u ploch pro bydlení bude prověřena jejich potřeba obecně. Ve všech nově navržených rozvojových lokalitách je nutné přezkoumat a případně vymezit dostatečnou veřejnou infrastrukturu, zejména přiměřená veřejná prostranství vhodně navazující na centrum obce;
- prověřit stávající rozsah a případně navrhnout nové zastavitelné plochy pro výrobní, skladovací a komerční aktivity;
- ochranu zemědělského půdního fondu řešit v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Změny ve využití území na zemědělském půdním fondu budou v územním plánu vyhodnoceny v souladu s výše uvedenou legislativou a vyhláškou č. 271/2019 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. V rámci návrhu ÚP řešit posílení ochrany ZPF na plochách nezastavěného území (zejména orné půdy), definováním přípustného a nepřípustného využití. Prověřit potřebu vyloučení staveb, s výjimkou veřejně prospěšných staveb a opatření, i nad rámec § 122 stavebního zákona;
- v rámci územního plánu bude provedena aktualizace vymezení zastavěného území. Pro zpracování návrhu budou prověřena vydaná platná územní rozhodnutí a stavební povolení, na jejichž základě budou prověřeny zastavitelné plochy;
- v případě potřeby může být stanoveno pořadí změn v území - tzv. etapizace;
- upřesnit podmínky umístování staveb dle §122 stavebního zákona. Zejména bude prověřena možnost vyloučení či vytipování vhodných lokalit výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více (zejména fotovoltaických, solárních a agrovoltaických elektráren, větrných elektráren a malých vodních elektráren) s ohledem na charakter území;
- výroba energie z obnovitelných zdrojů nebude umístována ve volné krajině, pokud by narušila její charakter, zemědělské využití nebo ekologickou stabilitu území;
- ve veřejném zájmu a pro podporu rozvoje v oblasti obnovitelných zdrojů, územní plán prověří a navrhne plochu technické infrastruktury pro umístění systému pro skladování energie, který bude schopen zachycovat energii z různých zdrojů umístěných pro pozdější využití v rámci celého řešeného území;
- rozvoj zastavitelných ploch bude prověřen s ohledem na kapacitu technické infrastruktury, zejména zásobování pitnou vodou a vhodnou likvidací splaškových vod;
- v případě nedostatečné kapacity veřejné infrastruktury prověřit možnost stanovení etapizace rozvoje;

- prověřit možnost zřízení v památkového ochranného pásma – Centrum obce Masojedy a jeho blízké okolí patří do území s archeologickými nálezy II. Kategorie,

C) POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

c.1 Veřejná dopravní infrastruktura

V koncepci veřejné dopravní infrastruktury bude prověřena především doprava na území obce, a to:

- bude prověřena a vytvořena koncepce uspořádání krajiny s řešením cestních sítí (vč. vazby přechod sídlo – krajina) tak, aby došlo ke zlepšení možností každodenní rekreace;
- prověřit a v případě potřeby navrhnout systém pěších, cyklistických a místních komunikací včetně propojení s okolními sídly;
- územní plán prověří koncepci dopravní obsluhy navržených zastavitelných ploch, všechny zastavitelné plochy musí mít vyřešen přístup;
- dopravní obsluha uvnitř ploch bude navržena pouze v případě, když bude řešení jednoznačné;
- při návrhu dopravních tras a ploch respektovat územní potřeby nemotorové dopravy;
- přípustnost umísťování dopravní infrastruktury bude řešena ve více plochách rozdílného způsobu využití, ne pouze v plochách dopravní infrastruktury;
- prověřit a navrhnout adekvátní plochy doprovodné/izolační zeleně podél dopravních tras a ploch;
- zajistit, aby všechny nově vymezené zastavitelné plochy měly zajištěn odpovídající dopravní přístup;
- podporovat prostupnost krajiny pro pěší a cyklistickou dopravu;
- zohlednit limity MO ČR vycházející z faktu, že celé správní území obce je situováno v zájmovém území MO ČR z hlediska leteckého koridoru;

c.2 Veřejná technická infrastruktura

Z nadřazených dokumentací nevyplývají konkrétní požadavky na technickou infrastrukturu. Územní plán však prověří a navrhne koncepci technické infrastruktury s ohledem na potřeby obce a jejího rozvoje.

c.3 Vodní hospodářství

- prověřit možnost využití stávajícího pramene/studně jako lokálního vodního zdroje pro zásobování obce pitnou vodou, včetně posouzení kapacity, kvality vody a technické realizovatelnosti systému zásobování;
- v případě prokázání vhodnosti navrhnout koncepci veřejné technické infrastruktury umožňující centrální nebo skupinové zásobování obyvatelstva pitnou vodou jako alternativu k individuálním zdrojům (vrtům), včetně vymezení potřebných ploch a koridorů technické infrastruktury;
- prověření vhodné lokality pro vybudování ČOV,
- respektovat ochranná pásma vodních zdrojů;

- respektovat záplavová území, v záplavových územích navrhnout možnost přirozeného rozlivu, retence a akumulace vod např. navržením vodních tůní, suchých poldrů, mokřadů aj., vycházet z podkladů studie odtokových poměrů ORP Český Brod;
- respektovat původní koryta vodních toků, jejich zachování s ohledem na možnost přirozeného rozlivu;
- podporovat hospodaření se srážkovými vodami v místě jejich dopadu (akumulace, vsakování, využití);
- v případě nedostatečné kapacity vodních zdrojů prověřit možnost podmínění rozvoje území nebo jeho etapizace;
- posoudit vazbu rozvoje zastavitelných ploch na kapacitu vodních zdrojů a systému zásobování pitnou vodou včetně likvidace odpadních vod;
- vytvořit pásma kolem vodních toků pro zajištění možnosti jejich údržby;
- navrhnout vhodný způsob likvidace srážkových a šedých vod, a to primárně cestou jejich maximální akumulace s možností následného využití;
- prověřit možnost kombinace technických a přírodě blízkých protipovodňových opatření s prvky modrozelené infrastruktury;
- s ohledem na měnící se klimatické podmínky a zařazení obce Masojedy do oblasti, kde se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, územní plán prověří a v případě potřeby navrhne prostor veřejné infrastruktury obce (např. retenční nádrže zachycující dešťovou vodu z veřejných prostor, vhodné lokality pro vybudování dešťových zahrad apod.) pro zvládnutí sucha a stavu nedostatku vody v daném území;
- rozvoj zastavitelných ploch bude podmíněn prokázáním dostatečné kapacity zásobování pitnou vodou a zajištěním odpovídajícího způsobu likvidace odpadních vod. V případě nedostatečné kapacity bude rozvoj území omezen nebo etapizován.

c.4 Zásobování zemním plynem

- celé území obce není plynofikováno;

c.5 Zásobování elektrickou energií

- budou respektována ochranná pásma venkovních a kabelových vedení a trafostanic;
- prověřit kapacitu stávajících trafostanic a navrhnout případná řešení pro posílení kapacity v souladu s budoucím rozvojem sídla,
- vytvořit územní podmínky pro zvýšení kapacity distribuční soustavy a pro zajištění spolehlivosti dodávek elektřiny na území obce;
- vymezení plochy technické infrastruktury pro umístění systému pro skladování energie, které může přispět k energetické nezávislosti a efektivnějšímu využití obnovitelných zdrojů v daném území;
- prověřit kapacitu distribuční soustavy ve vztahu k navrhovanému rozvoji území;
- podporovat využití obnovitelných zdrojů energie v přiměřeném rozsahu s ohledem na charakter území.

c.6 Nakládání s odpady

- likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku;
- prověřit umístění ploch pro nakládání s odpady tak, aby nedocházelo ke střetu s plochami bydlení;
- prověřit a navrhnout plochy pro potřebu separovat i bioodpad v rámci hospodaření s bioodpadem celé obce.

D) POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny bude zaměřena na zvýšení ekologické stability území, zlepšení vodního režimu v krajině a posílení její odolnosti vůči suchu a extrémním srážkovým jevům.

Součástí řešení bude obnova přechodu sídlo – krajina, zvýšení prostupnosti krajiny a koordinace krajinné struktury s navrženým rozvojem sídla.

Územní plán prověří a navrhne vymezení skladebných prvků ÚSES v návaznosti na okolní území a zajistí jejich funkčnost a propojení. V případě zásahů do prvků ÚSES nebo jejich blízkosti bude návrh konzultován s orgánem ochrany přírody. Prvky ÚSES budou vymezeny jako nezastavitelné plochy s vyloučením umístování staveb a zařízení, která by mohla narušit jejich ekologickou stabilitu, funkčnost nebo kontinuitu.

V územním plánu budou řešeny následující úkoly:

- prověřit doplnění polních cest a úvozů v návaznosti na historickou cestní síť s důrazem na prostupnost krajiny;
- vytvářet podmínky pro realizaci retenčních, akumulčních a přírodě blízkých opatření v krajině, včetně možnosti jejich vymezení jako veřejně prospěšných opatření;
- prověřit prostory vhodné pro revitalizaci vodních toků a zlepšení vodního režimu v území;
- prověřit prostory vhodné pro obnovu a doplnění vodních prvků v krajině (zejména rybníků, mokřadů, tůň) s cílem zvýšení retenční schopnosti území;
- prověřit prostory vhodné pro doplnění krajinné zeleně (zejména remízky, meze, stromořadí a břehové porosty) a pro posílení ekologické stability území;
- prověřit doplnění, ochranu a obnovu stromořadí podél komunikací a sadů v okrajích sídla a ve volné krajině;
- prověřit možnosti optimalizace prostorového uspořádání zemědělsky využívaných ploch (zejména jejich členění pomocí krajinných prvků);
- chránit vodní toky, vodní plochy a jejich břehové porosty;
- chránit a doplňovat historickou cestní síť v krajině;
- omezit vznik nových zastavitelných ploch ve volné krajině a preferovat rozvoj v návaznosti na zastavěné území;
- nepřipouštět umístování nových staveb pro bydlení a rekreaci ve volné krajině mimo návaznost na zastavěné území;
- zajistit začlenění okrajů sídla do krajinného rámce a orientaci nové zástavby směrem do krajiny se zohledněním zeleně;
- prověřit a v případě potřeby navrhnout vymezení skladebných prvků ÚSES na území obce v návaznosti na okolní území, s cílem zajistit jejich funkčnost a propojení;
- zajistit ochranu lesních porostů a respektovat ochranné pásmo lesa;
- prověřit a v případě potřeby navrhnout vhodná protierozní opatření;

- prověřit a v případě prověřit vhodné plochy pro agrolesnické hospodaření jako součást koncepce uspořádání krajiny, s cílem snížení erozního ohrožení, zvýšení biodiverzity a posílení ekologické stability území, při zachování produkční funkce zemědělské půdy,
- promítnout koncepci uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití;
- prověřit možnosti omezení nebo vyloučení umístování vybraných staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území s ohledem na ochranu krajiny a jejího charakteru;

d.1 Další požadavky

Během projednání návrhu zadání i návrhu ÚP mohou být uplatněny další podněty, které budou posouzeny ve vztahu k celkové koncepci rozvoje obce, požadavkům dotčených orgánů, ochraně hodnot a respektování limitů území.

Pokud bude v územním plánu použita terminologie nedefinovaná stavebním zákonem, bude výklad daných pojmů definován ve výrokové části územního plánu.

E) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Návrh územního plánu prověří vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací dle požadavků nadřazené dokumentace a požadavků obce.

Jako veřejně prospěšná opatření budou prověřena zejména opatření ke zlepšení vodního režimu v území, ke snížení odtokových poměrů a ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, včetně přírodě blízkých protipovodňových opatření vycházejících ze Studie odtokových poměrů ORP Český Brod.

Dále budou jako veřejně prospěšná opatření prověřeny prvky ÚSES, protierozní opatření a opatření ke zvýšení ekologické stability území.

Jako veřejně prospěšné stavby budou prověřeny zejména stavby technické infrastruktury, zejména v oblasti zásobování pitnou vodou a odkanalizování.

F) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ

Územní plán prověří vymezení v případě potřeby plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, případně uzavřením plánovací smlouvy. Půjde zejména o rozsáhlejší plochy, u nichž není řešení jednoznačné, a bude územním plánem uloženo zpracování územní studie pro stanovené lokality, kde bude stanovena lhůta s uvedením konkrétního data, maximálně však 6 let od nabytí účinnosti územního plánu s vložením do evidence územně plánovací činnosti. Zároveň bude navrženo, co vše bude územní studie řešit.

Nepředpokládá se vymezování ploch podmíněných zpracováním regulačním plánem anebo vymezování ploch podmíněně vyhlášením architektonické nebo urbanistické soutěže.

Půjde zejména o plochy, u nichž je nutné prověřit jejich dopravní a technickou obsluhu nebo jejich vazbu na veřejnou infrastrukturu, zejména zásobování pitnou vodou a odvádění odpadních vod.

V odůvodněných případech bude prověřena možnost podmínění rozvoje území zajištěním odpovídající kapacity veřejné infrastruktury.

G) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Z nadřazených dokumentací nevyplývají požadavky na vymezení ploch územních rezerv.

Územní plán prověří možnost vymezení územních rezerv pro rozvojové plochy, u nichž není v současné době prokázána reálná potřeba nebo zajištění veřejné infrastruktury.

Dále bude prověřena možnost vymezení územních rezerv pro liniové stavby dopravní a technické infrastruktury a pro opatření ke zlepšení vodního režimu v území, pokud nebude účelné jejich přímé vymezení jako návrhových ploch nebo koridorů

g.1 Požadavky vyplývající z možného vlivu koncepce obsahující návrh rozvoje sídel, obchodních komplexů a rekreačních areálů

V obci Masojedy je požadováno prověření požadavků pouze na dílčí doplnění zastavitelných ploch v návaznosti na stávající zastavěné území obce a stávající dostupnou technickou a dopravní infrastrukturu. Územní plán prověří tento požadavek společně s požadavkem obce na maximální rozsah do max 5 ha.

Dále bude prověřena potřeba vymezení nových rekreačních a chatových oblastí ve vazbě na stávající lokality v území obce Masojedy.

H) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Variantní řešení územního plánu se nepožadují.

I) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán s prvky regulačního plánu prověří a stanoví podmínky prostorového uspořádání zástavby, zejména koeficient zastavění a podíl zeleně, a to jak pro stávající zástavbu, tak pro nově vymezené plochy.

Budou stanoveny zejména podmínky pro velikost a uspořádání stavebních pozemků, maximální výšku a objem staveb, intenzitu využití pozemků a případně počet bytových jednotek.

V odůvodněných případech budou pro vybrané části území stanoveny podrobnější regulační podmínky (např. uliční čára, charakter a tvar střech, oplocení apod.), zejména s cílem zachování charakteru venkovského sídla.

Územní plán dále prověří vymezení ploch zahrad a sadů jako součásti struktury sídla a jeho přechodu do krajiny.

J) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Na území obce Masojedy se nenachází lokalita soustavy Natura 2000; evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

Potřeba vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území může vyplynout ze stanoviska dotčeného orgánu – Krajského úřadu Středočeského kraje.

V rámci návrhu územního plánu bude zohledněna zejména problematika ochrany krajiny, vodního režimu v území a adaptace na změnu klimatu.

K) UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ

k.1 Požadavky na uspořádání obsahu

Územní plán bude zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. Obsah územního plánu bude dodržovat osnovu přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., pokud není dále uvedeno jinak.

k.2 Požadavky na počet vyhotovení

Dokumentace bude odevzdána v následujících počtech vyhotovení:

- návrh územního plánu (§ 93 stavebního zákona): 1× tištěné a 1× digitální vyhotovení;
- dokumentace územního plánu pro vydání (čistopis): 2× tištěné a 2× digitální vyhotovení (včetně úplných metadat)

Počet vyhotovení může být po dohodě s pořizovatelem upraven.

Územně plánovací dokumentace bude zpracována v jednotném standardu v souladu s § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, a vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění.

Výstupy jednotlivých etap budou předány rovněž ve formátu PDF v kvalitě umožňující zveřejnění v Národním geoportálu územního plánování.

Součástí každého odevzdání bude kompletní digitální datový „balíček“ obsahující zejména:

- textovou část ve formátu *.pdf,
- grafickou část ve formátu *.pdf,
- strojově čitelná data jednotného standardu,
- geodata a související projektové soubory minimálně ve formátu *.shp,
- metadata a výstupy kontroly souladu s jednotným standardem.

Součástí předání bude rovněž protokol o kontrole jednotného standardu.

Digitální výstupy budou předány způsobem umožňujícím jejich přímé využití pro zveřejnění v Národním geoportálu územního plánování bez nutnosti dalších úprav ze strany pořizovatele. Digitální data budou předána bez omezení pro další využití veřejnou správou.

Za úplnost, správnost, vzájemnou souladnost a validitu všech odevzdaných dat, dokumentů a výstupů odpovídá zhotovitel územního plánu.