

ÚZEMNÍ PLÁN

ZELENEČ

návrh pro veřejné projednání



ÚZEMNÍ PLÁN ZELENEČ

Zpracovatel:

Studio MAP s.r.o.

Objednatel:

Obec Zeleneč

Pořizovatel:

Obecní úřad Zeleneč

VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU ZELENĚČ

1	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	10
2	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	10
2.1	základní koncepce (teze) rozvoje území obce Zeleneč.....	10
2.2	základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce Zeleneč	11
3	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	12
3.1	koncepce plošného uspořádání	12
3.2	koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice	14
3.2.1	historická a původní zástavba	16
3.2.2	nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů.....	18
3.2.3	nová zástavba soliterních rodinných domů.....	21
3.2.4	historická a původní zástavba	24
3.2.5	nová zástavba bytových domů	26
3.2.6	nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů.....	30
3.2.7	nová zástavba soliterních rodinných domů a dvojdomů	32
3.2.8	nová zástavba soliterních rodinných domů.....	35
3.2.9	areálová zástavba.....	39
3.2.10	krajinné území	43
3.3	vymezení zastavitelných ploch	45
3.4	vymezení ploch přestavby	46
3.5	koncepce systému sídelní zeleně.....	47
3.5.1	parkové a travnaté plochy.....	48
3.5.2	solitérní stromy, aleje a stromořadí, skupiny stromů	48
3.5.3	vodní prvky	49
3.5.4	doprovodná a izolační zeleň	49
3.5.5	zeleň veřejně nepřístupná (plochy zahrad).....	49
4	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....	49
4.1	koncepce veřejných prostranství	49
4.2	koncepce dopravní infrastruktury.....	51
4.2.1	silniční a drážní doprava	51
4.2.2	doprava v klidu.....	52
4.2.3	cyklistická doprava.....	53
4.2.4	pěší doprava	53
4.3	koncepce technické infrastruktury	53
4.3.1	koncepce zásobování vodou	53
4.3.2	koncepce odkanalizování	54
4.3.3	zásobování elektrickou energií	55
4.3.4	koncepce zásobování plynem	56
4.3.5	koncepce zásobování teplem	56
4.3.6	koncepce řešení spojů, telekomunikací	56
4.3.7	nakládání s odpady.....	56
4.3.8	ropovody a produktovody	57
4.4	koncepce občanského vybavení.....	57
4.4.1	plochy občanského vybavení – veřejné.....	57
4.4.2	plochy občanského vybavení – sport.....	58
5	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ	

	STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	58
5.1	plochy s rozdílným způsobem využití	59
5.2	územní systém ekologické stability (úses).....	59
5.3	prostupnost krajiny	61
5.4	protierozní opatření.....	61
5.5	opatření proti povodním	61
5.6	koncepce rekreačního využívání krajiny	61
5.7	dobývání nerostů	61
6	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	63
7	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.....	92
8	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	94
9	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	94
10	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....	95
11	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	98
12	VYMEZENÍ POJMŮ	99
13	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	102

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZELENEČ

1	POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	104
2	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	105
2.1	uspořádání krajiny v širších vztazích	105
2.2	veřejná infrastruktura v širších vztazích.....	105
2.3	postavení obce Zeleneč v sídelní struktuře	107
3	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	108
3.1	vyhodnocení souladu se s politikou územního rozvoje ČR.....	108
3.2	vyhodnocení souladu se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.....	112
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	116
4.1	soulad s cíli územního plánování.....	116
4.2	soulad s úkoly územního plánování.....	117
5	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	119
6	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	120
7	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	120
8	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	128
8.1	zdůvodnění vymezení zastavěného území.....	128
8.2	zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	128
8.2.1	zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce Zeleneč.....	128
8.2.2	zdůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce Zeleneč	129
8.3	zdůvodnění urbanistické koncepce včetně zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně	130
8.3.1	zdůvodnění koncepce plošného uspořádání	130
8.3.2	zdůvodnění koncepce prostorového uspořádání	134

8.3.3	zdůvodnění podmínek prostorového uspořádání	137
8.3.4	zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch (koncepte rozvoje)	140
8.3.5	zdůvodnění vymezení ploch přestavby (koncepte rozvoje)	144
8.3.6	zdůvodnění vymezení ploch změn v krajině (koncepte rozvoje).....	144
8.3.7	zdůvodnění koncepte systému sídelní zeleně	148
8.4	zdůvodnění koncepte veřejné infrastruktury	153
8.4.1	zdůvodnění koncepte veřejných prostranství.....	153
8.4.2	zdůvodnění koncepte dopravní infrastruktury.....	158
8.4.3	zdůvodnění koncepte technické infrastruktury.....	161
8.4.4	zdůvodnění koncepte občanského vybavení	163
8.5	zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb	163
8.6	zdůvodnění koncepte uspořádání krajiny	165
8.6.1	územní systém ekologické stability (ÚSES)	167
8.6.2	prostupnost krajiny.....	174
8.6.3	protierozní opatření.....	174
8.6.4	opatření proti povodním.....	174
8.6.5	koncepte rekreačního využívání krajiny	174
8.6.6	dobývání nerostů	177
8.6.7	zvláštní zájmy ministerstva obrany	177
8.6.8	zvláštní zájmy – produktovody a plynovody	178
8.7	zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje	178
8.8	zdůvodnění vymezení územních rezerv	178
8.9	výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	180
9	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	181
10	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	182
11	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	182
12	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO	182
13	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	182
14	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	183
14.1	vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) – zastavitelné plochy převzaté ze stávající územně plánovací dokumentace	187
14.2	vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) – plochy změn v krajině převzaté ze stávající územně plánovací dokumentace	188
14.3	vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) – zastavitelné plochy nově vymezované.....	190
14.4	vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) – plochy změn v krajině nově vymezované .	191
14.5	vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) – plochy přestavby	192
14.6	vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) – koridory	193
14.7	zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu	194
14.8	vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL)	204
15	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	204
16	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	204

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo obce Zeleneč

datum nabytí účinnosti územního plánu:

XXX

pořizovatel:

Obecní úřad Zeleneč

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Lenka Šímová

Zastupitelstvo obce Zeleneč jako příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ustanovením §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

v y d á v á

Ú Z E M N Í P L Á N Z E L E N E Ě .

VÝROKOVÁ ČÁST

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území pro společné jednání bylo vymezeno k datu 13. 9. 2021, pro veřejné projednání bylo aktualizováno k datu 30.8.2022. Zastavěné území je vyznačeno v grafické části územního plánu.

2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Základní koncepce rozvoje území obce Zeleneč definuje základní principy rozvoje s ohledem na urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny.

2.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE (TEZE) ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE ZELENEČ

Základní teze rozvoje území obce Zeleneč jsou:

- [2.1.1] zdůraznění významu a funkce veřejných prostranství a sídelní zeleně
- [2.1.2] různorodost aktivit
- [2.1.3] provázanost sídla s krajinou a podpora rekreačního využívání krajiny
- [2.1.4] nastavení polycentrické urbanistické struktury

2.1.1 ZDŮRAZNĚNÍ VÝZNAMU A FUNKCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A SÍDELNÍ ZELENĚ

- Mezi základní koncepce rozvoje obce Zeleneč je zařazeno zdůraznění významu a funkce veřejných prostranství a sídelní zeleně, které tvoří zelenou kostru obce a přispívají tak svým významem k obrazu obce Zeleneč.
- S ohledem na tuto základní tezi byla definována významná místa veřejných prostranství a sídelní zeleně dle jejího funkčního určení v obci. Pro tyto byla stanovena pravidla pro jejich ochranu a další rozvoj. Sídelní zeleně i veřejná prostranství jsou podrobněji popsány v následujících kapitolách (zejména v kapitolách 3.5 a 4.1).

2.1.2 RŮZNORODOST AKTIVIT

- Základní koncepce rozvoje obce Zeleneč je opřena též o umožnění polyfunkčního rozvoje území, kdy v plochách se smíšeným využitím a také bydlení je možno pro budoucí rozvoj využít širokou škálu činností (využití) umožňujících různorodost, oživení a zpestření struktury sídla. To vše však s ohledem na respektování struktury a charakteru zástavby definované vždy pro jednotlivé plochy a lokality v rámci urbanistické koncepce rozvoje.
- S ohledem na tuto základní tezi byly stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola 6).

2.1.3 PROVÁZÁNÍ SÍDEL S KRAJINOU A PODPORA REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

- Významným rysem obce Zeleneč je její provázanost s okolní krajinou, na jejímž zachování je postaveno též členění ploch s rozdílným způsobem využití v zastavitelných plochách v sídlech. Základní koncepcí rozvoje obce Zeleneč v tomto směru je jednak zachování pěších propojení ze sídla do krajiny a dále nastavení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byla zajištěna možnost doplnit prostupnost krajiny realizací cest v krajině (pro pěší či cyklisty) a jejich navázání na významné body v krajině a využití rekreačního potenciálu krajiny (viz zejména kapitoly 5.3 a 5.6).

2.1.4 NASTAVENÍ POLYCENTRICKÉ URBANISTICKÉ STRUKTURY

- Mezi základní koncepce rozvoje obce Zeleneč je respektování polycentrické urbanistické struktury tvořené částmi Zeleneč a Mstětice. Nastavená koncepce, resp. vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a nastavená etapizace výstavby zaručuje vznik dostatečné veřejné občanské vybavenosti v každém sídle.
- S ohledem na tuto základní tezi rozvoje byly stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola 6) a nastaveny podmínky etapizace výstavby (viz kapitola 10).

2.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE ZELENEČ

Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot rozděluje hodnoty v území do následujících kategorií a pro každou z nich stanovuje konkrétní pravidla její ochrany a rozvoje:

- [2.2.1] přírodní hodnoty
- [2.2.2] kulturní hodnoty
- [2.1.3] civilizační hodnoty

2.2.1 PŘÍRODNÍ HODNOTY

Koncepce ochrany přírodních hodnot spočívá v zachování stávajících, níže uvedených hodnot, a taktéž zajištění jejich vhodného doplnění. Dále ochrana těchto hodnot spočívá v nepřipuštění takových činností, které by je narušily nebo negativně ovlivnily.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované přírodní hodnoty:

- památný strom Mstětický klen
- krajinné prvky jako jsou meze s porosty, remízky, stromořadí podél cest a aleje apod.

2.2.2 KULTURNÍ HODNOTY

Za kulturní hodnoty jsou považovány zejména hodnoty architektonické a urbanistické.

Koncepce ochrany architektonických hodnot spočívá v nepřipuštění takové výstavby nebo činností, které by mohly nepříznivě ovlivnit vzhled, okolní prostředí nebo estetické působení hodnoty v prostoru sídla, případně narušit funkci architektonické dominanty v obci.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované architektonické hodnoty:

- nemovitá kulturní památka „kamenný kříž“ (rejst. č. ÚSKP 30140/2-4160),
- nemovitá kulturní památka „výklenková kaple se sochou sv. Jana Nepomuckého“ (rejst. č. ÚSKP 26844/2-4158),
- hodnotný objekt čp. 38/39 Zeleneč,
- panský dvůr s čp. 19 a 56 Zeleneč,
- hodnotný objekt č.p. 40 Zeleneč,
- hodnotný objekt čp. 1 a 18 Mstětice.

Koncepce ochrany urbanistických hodnot spočívá v uchování hodnotné struktury prostorového založení zástavby nebo veřejného prostranství.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované urbanistické hodnoty:

- historický centrální prostor rybníka v obci Zeleneč.

2.2.3 CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Koncepce ochrany civilizačních hodnot spočívá v zachování stávajících, níže uvedených hodnot a umožnění jejich dalšího rozvoje, případně umožnění vzniku nových.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované civilizační hodnoty:

- veřejná infrastruktura (občanské vybavení, veřejná prostranství, pěší a cyklistické stezky nebo trasy),
- místa rekreačního pobytu v krajině.

3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Základní urbanistickou koncepci a kompozici tvoří:

- [3.1] koncepce plošného uspořádání
- [3.2] koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice
- [3.3] vymezení zastavitelných ploch
- [3.4] vymezení ploch přestavby
- [3.5] koncepce systému sídelní zeleně

3.1 KONCEPCE PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Koncepce plošného uspořádání je založena na vymezení a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a určení jejich funkčního využití. Tyto plochy jsou podřazeny do pěti základních kategorií, jejichž smyslem je přehledně zdůraznit základní náplň (převažující činnost) ploch s rozdílným způsobem využití v nich obsažených.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VYMEZENÉ ZEJMÉNA PRO ZAJIŠTĚNÍ OBYTNÉ FUNKCE V ÚZEMÍ

- Pro zajištění rozvoje obytné funkce jsou vymezeny plochy smíšené obytné venkovské, plochy bydlení individuální a plochy bydlení hromadné.
- Plochy smíšené obytné venkovské a plochy bydlení hromadné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek polyfunkčního využití sídla, podpory možnosti variabilnějšího způsobu využití území, tedy realizace bydlení a občanského vybavení apod. V případě ploch smíšených obytných venkovské bydlení v nízkopodlažní zástavbě, v případě ploch bydlení hromadného ve vícepodlažní zástavbě převážně bytových domů. Plochy bydlení individuální jsou vymezeny za účelem zajištění realizace bydlení, doplňující občanské vybavenosti, služeb, nerušící výroby apod.
- Umísťování staveb a zařízení v plochách pro zajištění obytné funkce v území musí vést k zachování nebo ke zvyšování kvalitativní úrovně bydlení včetně související vybavenosti a kvality obytného prostředí.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VYMEZENÉ ZEJMÉNA PRO ZAJIŠTĚNÍ PRODUKČNÍ FUNKCE V ÚZEMÍ

- Pro zajištění a rozvoj produkční funkce jsou vymezeny plochy výroby a skladování – skladové areály, plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická a plochy smíšené výrobní – obchodu a služeb.
- Plochy skladových areálů jsou vymezeny za účelem možnosti umístování skladových areálů bez výrobních činností, zahrnují převážně stavby soustředěných skladových zařízení – areálů s vysokým obratem přepravy materiálů a zboží. Plochy výroby zemědělské a lesnické jsou vymezeny převážně pro stavby živočišné a rostlinné zemědělské výroby, např. areály zemědělských služeb, zahradnictví apod. Plochy smíšené výrobní – obchodu a služeb jsou určeny k umístování staveb a zařízení lehké nebo drobné výroby a zařízení pro velkoobchod, případně i zařízení pro maloobchod a služby výrobní i nevýrobní.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VYMEZENÉ ZEJMÉNA PRO ZAJIŠTĚNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- Pro zajištění a rozvoj veřejné infrastruktury v oblasti dopravní infrastruktury jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční, plochy dopravní infrastruktury – doprava železniční, plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch a plochy dopravní infrastruktury – doprava jiná.
- Co se týká ploch dopravní infrastruktury – doprava jiná, tyto jsou vymezovány za účelem zajištění vedení cyklostezek, pěších stezek, in-line stezek apod.
- Nad rámec vymezených ploch dopravní infrastruktury je realizace dopravních staveb umožněna i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, které takovéto využití připouštějí.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- Pro zajištění a rozvoj veřejného občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení – veřejné. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel. Nad rámec ploch občanského vybavení, lze stavby a zařízení občanského vybavení umísťovat i v plochách smíšených obytných venkovských nebo jiných, ale vždy v souladu s podmínkami využití těchto ploch.
- Pro zajištění a rozvoj občanského vybavení sportovního charakteru územní plán vymezuje plochy občanského vybavení – sport a plochy občanského vybavení – jiné. Plochy občanského vybavení – sport jsou vymezeny za účelem možnosti umístění sportovních a tělovýchovných zařízení jako jsou např. sportovní areály, hřiště, haly, tělocvičny, bazény apod. Tyto plochy mohou zahrnovat i doplňková zařízení s přímou vazbou na hlavní náplň území. Plochy občanského vybavení – jiné jsou vymezeny za účelem realizace staveb a zařízení spojených s provozem golfového hřiště.
- Pro zajištění a rozvoj občanského vybavení za účelem možnosti realizace pohřbívání územní plán vymezuje plochy občanského vybavení – hřbitovy.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Pro zajištění a rozvoj technické infrastruktury jsou vymezeny plochy technické infrastruktury, a to v členění na energetiku, vodní hospodářství, spoje, elektronické komunikace a jiné.
- Realizace technické infrastruktury je umožněna v plochách s rozdílným způsobem využití, přednostně v plochách veřejného prostranství a v plochách dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit umístování sítí technické infrastruktury v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- Pro zajištění a rozvoj veřejné infrastruktury v oblasti veřejných prostranství jsou vymezovány plochy veřejných prostranství, a to plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch a plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně.

- Jejich účelem je vytvářet prostor přístupný každému bez omezení, tedy prostor sloužící obecnému užívání a umožňující zejména setkávání, komunikaci a pohyb obyvatel. Plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch jsou vymežovány tam, kde se předpokládá převaha zpevněných ploch (např. náměstí, ulice). Plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně jsou vymežovány tam, kde se předpokládá převaha nezpevněných ploch (např. parky, travnaté plochy) za účelem zajištění podmínek plnění funkcí kompoziční a odpočinkovou.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VYMEZENÉ ZEJMÉNA PRO ZAJIŠTĚNÍ KRAJINNÉ FUNKCE V ÚZEMÍ

- Pro zajištění rozvoje krajinné funkce jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a vodní toky, plochy lesní a plochy zemědělské. Dále plochy ochranné a izolační zeleně, plochy zeleně přírodního charakteru, plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy a plochy zeleně – zahrady a sady.
- Tyto plochy slouží zejména k zajištění podmínek zachování biologické rozmanitosti, krajinné funkce a ekologické stability a dále k zajištění podmínek výrobních aktivit podmíněných přírodními zdroji (zemědělství, lesnictví) a v neposlední řadě aktivit rekreačních.

3.2 KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Koncepce prostorového uspořádání je založena na rozdělení správního území obce Zeleneč na lokality, pro které je definován charakter a struktura zástavby, výšková regulace zástavby, intenzita využití stavebních pozemků, rozmezí výměry pro vymežování stavebních pozemků a základní podmínky ochrany krajinného rázu.

Zástavbu obce Zeleneč lze rozdělit na sídla Zeleneč a Mstětice, kdy území každého sídla lze dále rozdělit dle doby a podmínek vzniku a požadovaný charakter a strukturu budoucí výstavby.

Územní plán Zeleneč stanovuje tyto lokality:

Sídlo Zeleneč

- 1 Historická a původní zástavba
- 2 Nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů
- 3 Nová zástavba solitérních rodinných domů

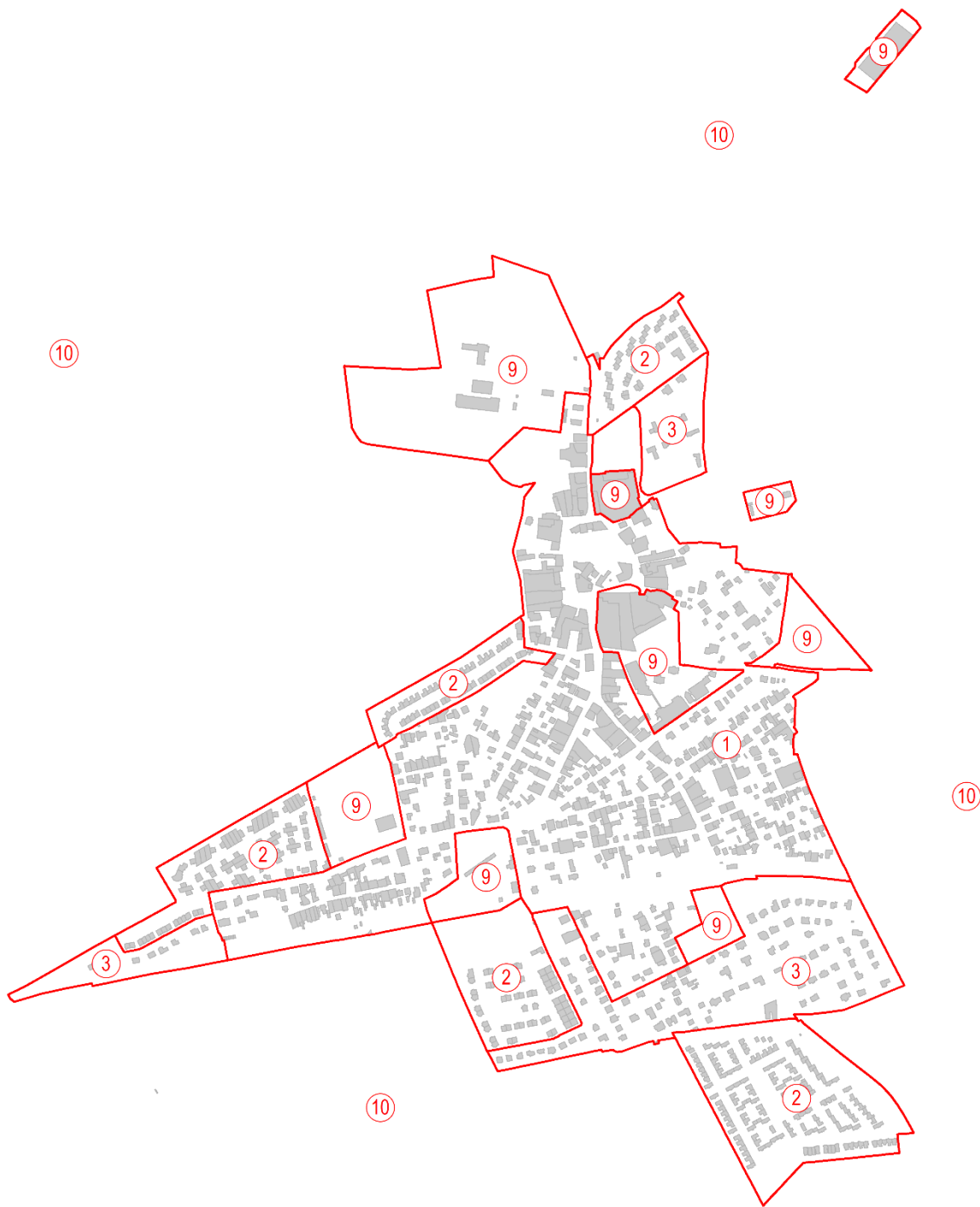
Sídlo Mstětice

- 4 Historická a původní zástavba
- 5 Nová zástavba bytových domů
- 6 Nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů
- 7 Nová zástavba solitérních rodinných domů a dvojdomů
- 8 Nová zástavba solitérních rodinných domů

Ostatní území

- 9 Areálová zástavba
- 10 Krajinné území

Rozdělení sídla Zeleneč do lokalit:



3.2.1 HISTORICKÁ A PŮVODNÍ ZÁSTAVBA

1

Historická zástavba zemědělských usedlostí okolo návsi s vodní plochou, dnes přestavěných, se změněným charakterem a nepůvodní strukturou zástavby. Směrem jižním následuje zástavba tvořící souvislou zástavbu (řadu) domů, která se postupně rozvolňuje do solitérních rodinných domů ve větších zahradách, méně se zde nacházejí i dvojdomy. Převládají nízkopodlažní stavby rodinných domů o jednom až dvou nadzemních podlažích velmi různorodého charakteru bez jednotících prvků.



PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

- základní podmínky ochrany krajinného rázu**
- Chránit a posilovat význam veřejných prostranství, zejména prostor historické návsi s vodní plochou v severní části sídla.
 - Zvýšit význam ulic jako pěších tras s podporou liniové zeleně.
 - Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
 - Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,8 m s maximální výškou neprůhledné části 0,8 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.

základní podmínky struktura zástavby:

- prostorového uspořádání**
- Při změnách stávajících staveb nebo umístování staveb nových je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání, zejména stavební čáru a orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství. Pozice novostavby v rámci pozemku musí vycházet z konkrétního místa v sídle a průběhu stavební čáry.
 - Stavby musí být umístovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích. V případě umístování staveb v nárožních pozicích nebo pozicích navazujících na nároží, musí nové stavby navazovat na

zástavbu, se kterou budou přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě.

charakter zástavby:

- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.
- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.

výšková regulace zástavby	<ul style="list-style-type: none"> • max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkrovní v případě šikmých střech • max. 2 nadzemní podlaží v případě plochých střech.
minimální podíl zeleně [%]	<ul style="list-style-type: none"> • v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 40 % • v případě umístování stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven
minimální velikost stavebních pozemků [m ²]	<ul style="list-style-type: none"> • nestanovena z důvodu historické stopy původních parcel

3.2.2 NOVÁ ZÁSTAVBA ŘADOVÝCH RODINNÝCH DOMŮ A DVOJDOMŮ

2

Jedná se o nejnovější výstavbu řadových rodinných domů nebo dvojdomů. Typologicky jsou objekty opakujícím se developerským projektem.



PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

- základní podmínky ochrany krajinného rázu**
- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
 - Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,8 m s maximální výškou neprůhledné části 0,8 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.

základní podmínky struktura zástavby:

prostorového uspořádání

- Při změnách stávajících staveb nebo umístování staveb nových je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání, zejména orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství.

charakter zástavby:

- Nové stavby či změny stávajících staveb by měly navázat na charakter území, stávající zástavbu. Nepřípustné jsou přestavby s cizorodými prvky.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.
- Přípustné jsou šikmé i ploché střechy. Typ střechy je nutné volit s ohledem na převládající charakter v konkrétním území.

výšková regulace zástavby

- max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech
- max. 2 nadzemní podlaží v případě plochých střech.

- | | |
|--|---|
| <p>minimální podíl zeleně [%]</p> | <ul style="list-style-type: none"> • v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 30 % • v případě umístování stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven |
| <p>minimální velikost stavebních pozemků [m²]</p> | <ul style="list-style-type: none"> • nestanovena z důvodu historické stopy původních parcel |

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

Z3

podrobnější členění zastavitelné plochy:

-

požadovaný charakter zástavby:

kompaktní městské bydlení



základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Budoucí zástavba by měla spoluutvářet veřejný prostor, nesmí být od ulice oddělena oplocením.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- Zástavbu orientovat štítovou stranou k veřejnému prostranství.
- Vytvořit stavební čáru otevřenou, přičemž je nutné navázat na stávající zástavbu v této lokalitě.

charakter zástavby:

- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí navázat na stávající zástavbu. Přípustné jsou pouze řadové rodinné domy nebo dvojdomy.
- Nová zástavba se nesmí měřítkově a rozměrově vymykat z navazující stávající zástavby.
- Zastřešení je možné pouze plochými střechami.

výšková regulace zástavby	• max. 2 nadzemní podlaží
minimální podíl zeleně [%]	• 30 %
minimální velikost stavebních pozemků [m ²]	• 250

3.2.3 NOVÁ ZÁSTAVBA SOLITERNÍCH RODINNÝCH DOMŮ

3

Jedná se nejnovější výstavbu soliterních rodinných domů. Objekty jsou různorodého vzhledu od kvalitní individuální architektury, tak i uniformě katalogové architektury.



PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Posilovat význam veřejných prostranství a zvýšit význam ulice jako pěších tras s podporou liniové zeleně.
- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
- Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,8 m s maximální výškou neprůhledné části 0,8 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- Při změnách stávajících staveb nebo umístování staveb nových je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání, zejména stavební čaru a orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství. Pozice novostavby v rámci pozemku musí vycházet z konkrétního místa v sídle a průběhu stavební čary.
- Stavby musí být umístovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích. V případě umístování staveb v nárožních pozicích nebo pozicích navazujících na nároží, musí nové stavby navazovat na zástavbu, se kterou budou přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě.

charakter zástavby:

- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.
- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.

výšková regulace zástavby

- max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech
- max. 1 nadzemní podlaží v případě plochých střech.

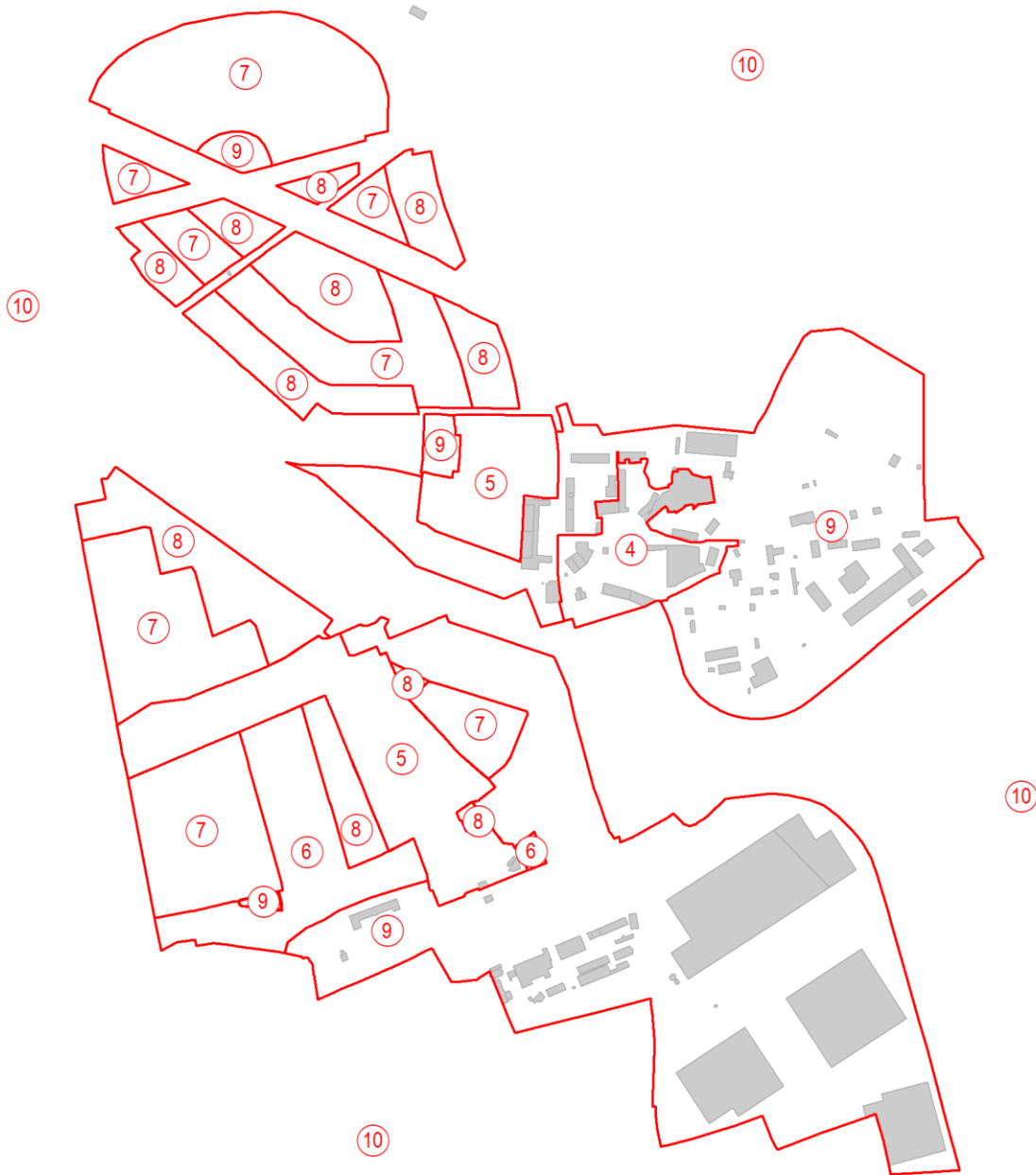
minimální podíl zeleně [%]

- v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 40 %
- v případě umístování stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven

minimální velikost stavebních pozemků [m²]

- nestanovena

Rozdělení sídla Mstětice do lokalit:



3.2.4 HISTORICKÁ A PŮVODNÍ ZÁSTAVBA

4

Původně se jednalo o soustředěnou zástavbu původních zemědělských statků formovanou okolo přibližně obdélníkové návsi. Budovy byly na pozemcích orientovány převážně čelní stranou k návsi. Stavby byly doplňovány v rámci vlastních pozemků do dvorů či struktur doplňujících obytná stavení o další hmoty staveb hospodářských. V současné době se zde nacházejí pouze zbytky původní zástavby doplněné novějšími stavbami různého charakteru a podoby. Původní struktura není zachována.



PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

základní podmínky ochrany krajinného rázu • Obnovit význam veřejných prostranství, včetně původní návsi.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- Není stanovena

charakter zástavby:

- Nové stavby či změny stávajících staveb by měly přispět k vhodnému doplnění lokality, tedy zvýšit kvalitu obytného prostředí.
- Přípustné jsou šikmé i ploché střechy.

výšková regulace zástavby

- max. 3 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech
- max. 3 nadzemní podlaží v případě plochých střech

minimální podíl zeleně [%]

- 30 %
- tam, kde je tento podíl zeleně již překročen, nemělo by

minimální velikost stavebních
pozemků [m²]

docházet k dalšímu rozšiřování
výstavby a zpevněných ploch

- nestanovena

3.2.5 NOVÁ ZÁSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ

5



PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMÍSTOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

Z7

podrobnější členění
zastavitelné plochy:

M4

požadovaný charakter
zástavby:

**kompaktní zástavba
nového centra obce –
širší centrum obce**



**základní
podmínky ochrany
krajinného rázu**

- nestanovena

**základní
podmínky
prostorového
uspořádání**

struktura zástavby:

- Kompaktní zástavba nového centra obce. Zástavba bude tvořena stavebními bloky, které budou orientovány do uličních prostranství s otevřenou ustupující stavební čarou.

charakter zástavby:

- Přípustné jsou pouze bytové domy.

výšková regulace zástavby • max. 3 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží

minimální podíl zeleně [%] • 40 %

minimální velikost stavebních pozemků [m²] • nestanovena

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

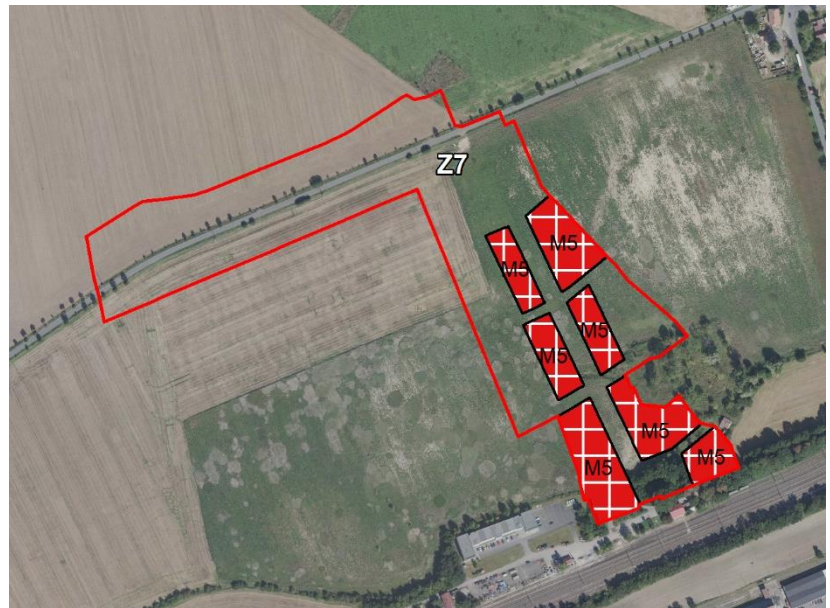
Z7

podrobnější členění zastavitelné plochy:

M5

požadovaný charakter zástavby:

kompaktní zástavba nového centra obce – hlavní ulice



základní podmínky ochrany krajinného rázu

- nestanovena

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- Zástavba bude tvořena stavebními bloky, které budou orientovány do uličních prostranství s uzavřenou stavební čarou a aktivním parterem.

charakter zástavby:

- Přípustné jsou pouze bytové domy.

výšková regulace zástavby • max. 3 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží

minimální podíl zeleně [%] • 30 %

minimální velikost stavebních pozemků [m²] • nestanovena

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

Z7

podrobnější členění
zastavitelné plochy:

M6

požadovaný charakter
zástavby:

**kompaktní zástavba
nového centra obce –
hlavní náměstí**



**základní
podmínky ochrany
krajinného rázu**

- nestanovena

**základní
podmínky
prostorového
uspořádání**

struktura zástavby:

- Zástavba bude tvořena stavebními bloky, které budou orientovány do uličních prostranství s uzavřenou neustupující stavební čarou a aktivním parterem.

charakter zástavby:

- Přípustné jsou pouze bytové domy.

výšková regulace zástavby

- max. 4 NP

minimální podíl zeleně [%]

- 30 %

minimální velikost stavebních
pozemků [m²]

- nestanovena

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

Z7 a Z8

podrobnější členění
zastavitelné plochy:

M7

požadovaný charakter
zástavby:

**kompaktní zástavba
nového centra obce**



**základní
podmínky ochrany
krajinného rázu**

- nestanovena

**základní
podmínky
prostorového
uspořádání**

struktura zástavby:

- Zástavba bude tvořena stavebními bloky, které budou orientovány do uličních prostranství s otevřenou ustupující stavební čarou.

charakter zástavby:

- Přípustné jsou pouze bytové domy.

výšková regulace zástavby • max. 3 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží

minimální podíl zeleně [%] • 40 %

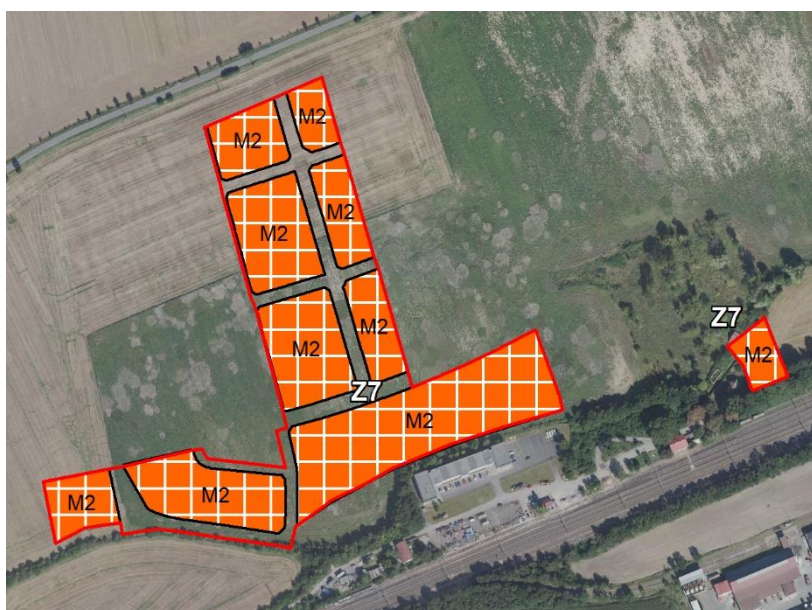
minimální velikost stavebních pozemků [m²] • nestanovena

3.2.6 NOVÁ ZÁSTAVBA ŘADOVÝCH RODINNÝCH DOMŮ A DVOJDOMŮ

6


PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

Z7podrobnější členění
zastavitelné plochy:**M2**požadovaný charakter
zástavby:**kompaktní městské
bydlení**
**základní podmínky
ochrany
krajinného rázu**

- nestanovena

**základní podmínky
prostorového
uspořádání**
struktura zástavby:

- Zástavba bude tvořena stavebními bloky, které budou tvořeny řadovými rodinnými domy nebo dvojdomy orientovanými do uličních prostranství s uzavřenou ustoupenou čarou u řadových rodinných domů nebo otevřenou u dvojdomů.

- Stavby hlavní nebo vedlejší mohou vytvářet souvislou zástavbu domů (např. stavby hlavní spojené garážemi).

charakter zástavby:

- Zástavba rozšířeného centra obce.
- Přípustné jsou řadové rodinné domy a dvojdomy.
- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.

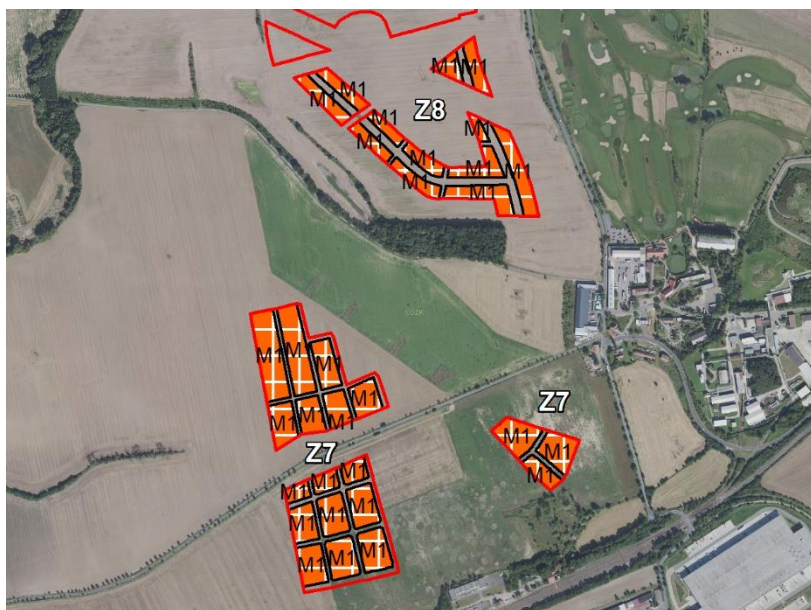
výšková regulace zástavby	<ul style="list-style-type: none"> • max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech • max. 2 nadzemní podlaží v případě plochých střech.
minimální podíl zeleně [%]	<ul style="list-style-type: none"> • 30 % plochy
minimální velikost stavebních pozemků [m ²]	<ul style="list-style-type: none"> • 250

3.2.7 NOVÁ ZÁSTAVBA SOLITÉRNÍCH RODINNÝCH DOMŮ A DVOJDOMŮ

7


PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

Z7 a Z8podrobnější členění
zastavitelné plochy:**M1**požadovaný charakter
zástavby:**zástavba rodinnými
domy a dvojdomy**
**základní
podmínky ochrany
krajinného rázu**

- nestanovena

**základní
podmínky
prostorového
uspořádání**
struktura zástavby:

- Zástavba je tvořena stavebními bloky, které jsou tvořeny samostatnými domy a dvojdomy v zahradách s otevřenou ustoupenou čarou.

charakter zástavby:

- Přípustné jsou samostatné rodinné domy a dvojdomy.
- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.
- S ohledem na možný jednotící charakter zástavby nebo architektonické ztvárnění staveb lze menší vzájemné odstupy staveb oproti § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., řešit výjimkou v souladu s § 26 téže vyhlášky.

- výšková regulace zástavby
- max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech
 - max. 2 nadzemní podlaží v případě plochých střech.

- minimální podíl zeleně [%]
- 50 %

- minimální velikost stavebních pozemků [m²]
- 450

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

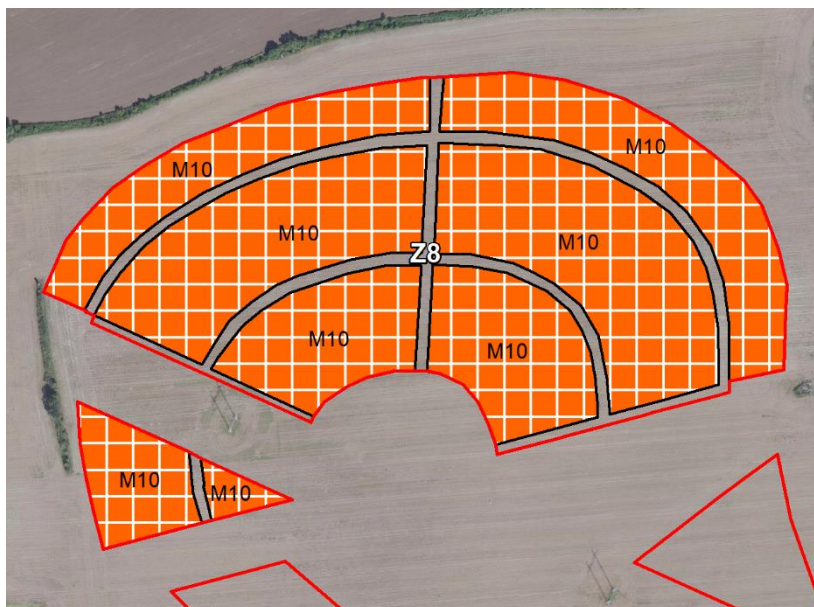
Z8

podrobnější členění zastavitelné plochy:

M10

požadovaný charakter zástavby:

bydlení v samostatně stojících vilách



základní podmínky ochrany krajinného rázu

- nestanovena

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- Zástavba bude tvořena stavebními bloky, které budou tvořeny samostatnými domy a dvojdomy v zahradách s otevřenou ustupující čarou.

charakter zástavby:

- Přípustné jsou samostatné rodinné domy a dvojdomy.
- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.

- Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně dva byty.

výšková regulace zástavby

- max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech
- max. 2 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží v případě plochých střech.

minimální podíl zeleně [%]

- 50 %

minimální velikost stavebních pozemků [m²]

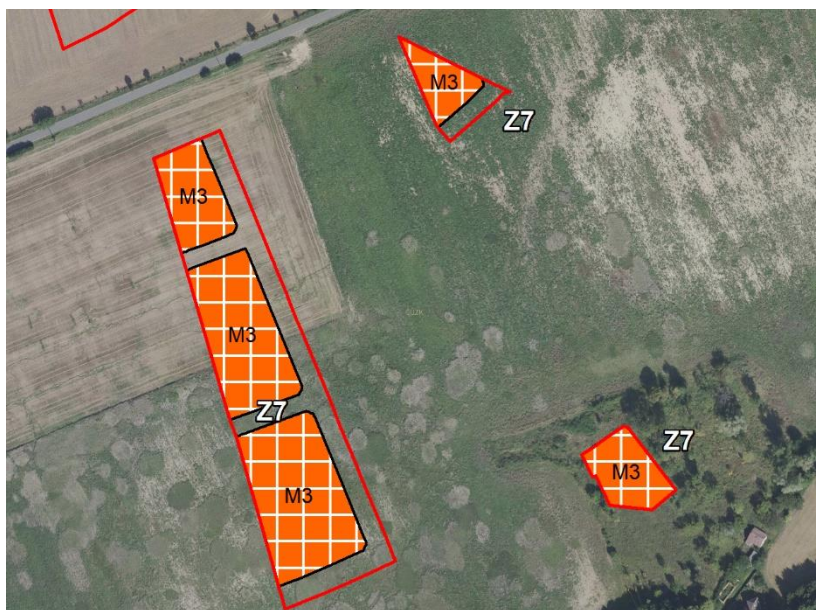
- 500

3.2.8 NOVÁ ZÁSTAVBA SOLITÉRNÍCH RODINNÝCH DOMŮ

8


PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

Z7podrobnější členění
zastavitelné plochy:**M3**požadovaný charakter
zástavby:**bydlení v městských
vilách**
**základní podmínky
ochrany
krajinného rázu**

- nestanovena

**základní podmínky
prostorového
uspořádání**
struktura zástavby:

- Zástavba bude tvořena stavebními bloky, které budou tvořeny samostatnými vilami v zahradách s otevřenou ustoupenou stavební čarou.

charakter zástavby:

- Přípustné jsou pouze solitérní rodinné domy.
- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.

výšková regulace zástavby

- max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech
- max. 3 nadzemní podlaží v případě plochých střech.

minimální podíl zeleně [%]

- 50 %

minimální velikost stavebních pozemků [m²]

- 500

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

Z7 a Z8

podrobnější členění zastavitelné plochy:

M8

požadovaný charakter zástavby:

samostatně stojící domy**základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- nestanovena

základní podmínky prostorového uspořádání**struktura zástavby:**

- Zástavba bude tvořena stavebními bloky, které budou tvořeny samostatnými vilami v zahradách s otevřenou ustoupenou stavební čarou.

charakter zástavby:

- Přípustné jsou pouze solitérní rodinné domy.
- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.

výšková regulace zástavby

- max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech

- | | |
|---|--|
| minimální podíl zeleně [%] | <ul style="list-style-type: none"> • max. 3 nadzemní podlaží v případě plochých střech. • 50 % • pro domy těsně navazující na park není stanoveno |
| minimální velikost stavebních pozemků [m ²] | <ul style="list-style-type: none"> • 500 • pro domy těsně navazující na park není stanovena |

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

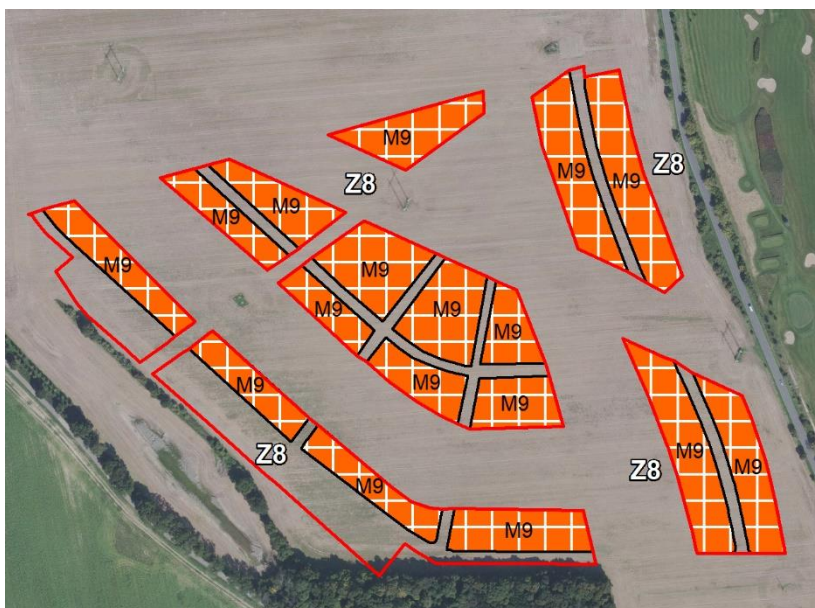
Z8

podrobnější členění zastavitelné plochy:

M9

požadovaný charakter zástavby:

bydlení v rozvolněných vilách



základní podmínky ochrany krajinného rázu

- nestanovena

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- Zástavba bude tvořena stavebními bloky, které budou tvořeny samostatnými domy ve velkých zahradách s otevřenou ustoupenou čarou.

charakter zástavby:

- Přípustné jsou pouze solitérní rodinné domy.
- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.
- Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně dva byty.

výšková regulace zástavby

- max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech

minimální podíl zeleně [%]

minimální velikost stavebních
pozemků [m²]

- max. 2 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží v případě plochých střech.

- 50 %

- 500

3.2.9 AREÁLOVÁ ZÁSTAVBA

9

Obecně lze charakter zástavby v této lokalitě popsat jako zástavbu tvořenou buď

- halovými objekty nebo stavbami pro výrobu a skladování či jinými objekty často atypické formy s různou mírou využití a rozmanitostí účelů využití, nebo
- objekty různorodé formy a měřítka určené k plnění konkrétní občanské vybavenosti (např. škola, hřiště, sportovní zařízení).

Obecně lze strukturu zástavby v této lokalitě popsat jako zástavbu, která je tvořena

- systémem uzavřených areálů, sestávajících se z objektů v návaznosti na vnitřní komunikační síť areálů, nebo objekty umístěnými podél komunikací sídla.



PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘADÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚNĚ STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Zachovat nebo realizovat ozelenění při pohledově exponované zástavbě.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- Jsou-li nové stavby či změny stávajících umístěny v návaznosti na stávající zástavbu, nesmí dojít k narušení prostorových vztahů a charakteru této navazující zástavby.
- Jsou-li nové stavby či změny stávajících umístěny ve vazbě na veřejné prostranství, nemělo by touto novou výstavbou či změnou stávající docházet k degradaci a snížení kvality veřejných prostranství.

charakter zástavby:

- Při umístění nových staveb vyloučit umístění měřítkově a objemově se vymykajících staveb, které by mohly vytvářet negativní dominantu zejména ve vazbě na sousední zástavbu.

- Nesmí dojít k narušení obrazu sídla a krajiny nebo krajinného rázu, navrhovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v sídle a krajině.

výšková regulace zástavby

- stávající*, v případě dostaveb proluk nebo nástaveb nesmí nové stavby nebo nástavby přesáhnout nejvyšší výšku na sousedních pozemcích

minimální podíl zeleně [%]

- 25

minimální velikost stavebních pozemků [m²]

- nestanovena

** Do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně.*

Pozn. Výše uvedené podmínky prostorového uspořádání se netýkají areálu skladovacího zařízení (skladu) ČEPRO a.s.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMÍSTOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

Z2

Plocha přestavby:

P1 a P2

podrobnější členění zastavitelné plochy:

-

požadovaný charakter zástavby:

veřejná občanská vybavenost



základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Realizovat ozelenění při přechodu do volné krajiny

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- realizací nové výstavby musí dojít vždy taktéž k realizaci odpovídajícího veřejného prostranství
- v případě plochy přestavby P1 vhodně navázat na plochu zeleně severně
- V případě zastavitelné plochy Z2 umožnit pěší propojení v trase sever – jih, navázat na plochu změn v krajině Z5

charakter zástavby:

- přípustné jsou šikmé i ploché střechy
- | | |
|---|---------------|
| výšková regulace zástavby | • nestanovena |
| minimální podíl zeleně [%] | • nestanovena |
| minimální velikost stavebních pozemků [m ²] | • nestanovena |

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

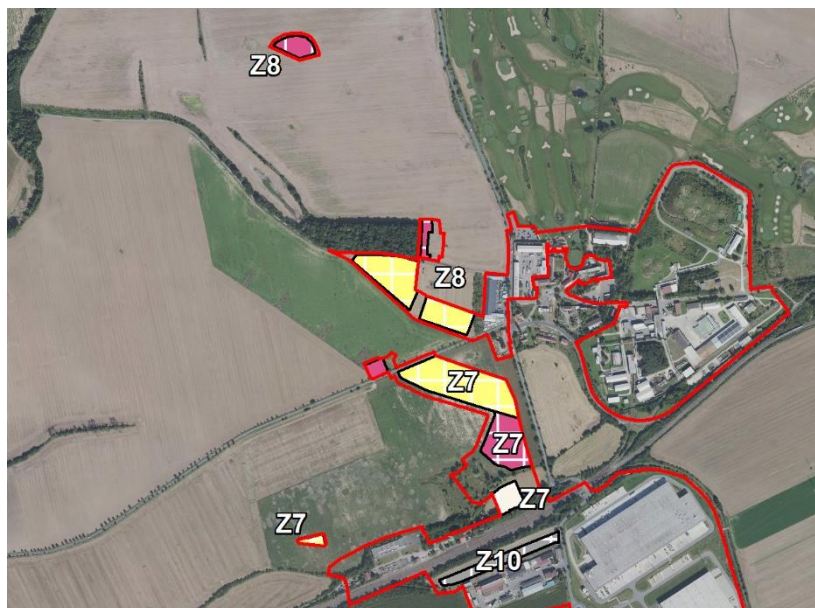
Z7, Z8, Z10

podrobnější členění zastavitelné plochy:

-

požadovaný charakter zástavby:

-



základní podmínky ochrany krajinného rázu

- V případě ploch pro sport realizovat ozelenění směrem k zástavbě rodinných domů

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- realizací nové výstavby musí dojít vždy taktéž k realizaci odpovídajícího veřejného prostranství

charakter zástavby:

- přípustné jsou šikmé i ploché střechy

výšková regulace zástavby

- v případě ploch občanského vybavení nestanovena
- v případě ploch výroby a skladování max. 11 m
- v případě ploch dopravní infrastruktury max. 10, 5 m

minimální podíl zeleně [%]

- v případě ploch občanského vybavení nestanoven
- v případě ploch výroby a skladování 25 %

minimální velikost stavebních
pozemků [m²]

- v případě staveb dopravní infrastruktury
nestanoven
- nestanovena

Obecně lze charakter zástavby v této lokalitě popsat jako stavby technické infrastruktury, nebo stavby zemědělské. Strukturu zástavby s ohledem na její charakter nelze identifikovat.



PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚNĚ STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Zachovat ozelenění při pohledově exponovaných stavbách.
- Zachovat, případně realizovat, novou doprovodnou stromovou vegetaci v bezprostřední návaznosti zástavby.
- Ochrana členitosti zemědělské krajiny – meze s porosty, remízky, cesty, vodní prvky.
- V případě umístování nových staveb a zařízení nebo změn stávajících již dokončených staveb v území potřebných k zajišťování zemědělské výroby, např. seníků, přístřešků pro zvěř, ohradníků pastvin nebo drobné architektury související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, platí následující podmínky:
 - nesmí dojít k narušení obrazu sídla a krajiny nebo krajinného rázu, navrhovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině; to neplatí u staveb rozhleden nebo staveb veřejné technické infrastruktury,
 - je vždy nutné zohlednit krajinné utváření, tzn. vhodné zapojení nové stavby nebo změny stávající stavby do okolní krajiny.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- Nestanoveno.

charakter zástavby:

- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby jsou nepřipustné měřítkově a rozměrově vybočující zásahy.
- Nová zástavba musí být vhodně zasazena do terénu, aby výškově a měřítkově nevytvářela neúměrnou zástavbu narušující krajinný ráz.

výšková regulace zástavby [m]	<ul style="list-style-type: none"> • max. 5 m • pro stavby veřejné infrastruktury není stanovena
minimální podíl zeleně [%]	<ul style="list-style-type: none"> • nestanoven
minimální velikost stavebních pozemků [m ²]	<ul style="list-style-type: none"> • nestanovena

NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Ochrana členitosti zemědělské krajiny – meze s porosty, remízky, cesty, stromořadí podél cest.
- Zachovat a nadále rozvíjet významná stromořadí a aleje.
- V případě umístování nových staveb a zařízení nebo změn stávajících již dokončených staveb v území potřebných k zajišťování zemědělské výroby, např. seníků, přístřešků pro zvěř, ohradníků pastvin nebo drobné architektury související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, platí následující podmínky:
 - nesmí dojít k narušení obrazu sídla a krajiny nebo krajinného rázu, navrhovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině; to neplatí u staveb rozhleden nebo staveb veřejné technické infrastruktury,
 - je vždy nutné zohlednit krajinné utváření, tzn. vhodné zapojení nové stavby nebo změny stávající stavby do okolní krajiny.

další podmínky ochrany krajinného rázu

- Zachovat a dále rozvíjet systém alejí a vegetačních pásů, stromových skupin a solitérů, remízů a jejich prostorovou účinnost.
- Zachovat a dále rozvíjet vzájemné prostorové vztahy, prostorové vazby a souvislosti – uplatnění kompozičních prvků ve vizuálně vnímaném obrazu krajiny.
- Umístování mobilních domů je nepřipustné.

3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavitelné plochy jsou navrženy s ohledem na respektování stávající urbanistické struktury sídel a taktéž s ohledem na zachování urbanistických a architektonických hodnot v území. Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na uliční kostru a zastavěné území.

V katastrálním území **Zeleneč** jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokality
Z1	0,30	plochy občanského vybavení – hřbitovy	OH	0,30	10 Krajinné území
Z2	1,45	plochy občanského vybavení – veřejné	OV	1,45	9 Areálová zástavba
Z3	0,50	plochy bydlení – individuální	BI	0,50	2 Nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů
Z5	0,95	Plocha dopravní infrastruktury – doprava jiná	DX	0,95	prochází více lokalitami

V katastrálním území **Mstětice** jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokality
Z6	0,36	plocha technické infrastruktury – nakládání s odpady	TW	0,36	9 Areálová zástavba
Z7	42,75	plochy bydlení – hromadné	BH	6,51	5 Nová zástavba bytových domů
		plochy bydlení – individuální	BI	5,17	6 Nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů
		plochy bydlení – individuální	BI	10,05	7 Nová zástavba soliterních rodinných domů a dvojdomů
		plochy bydlení – individuální	BI	5,2	8 Nová zástavba soliterních rodinných domů
		plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	TW	0,45	9 Areálová zástavba
		plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční	DS	0,29	9 Areálová zástavba
		plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	PP	9,31	prochází více lokalitami

		plochy občanského vybavení – veřejné	OV	1,47	9 Areálová zástavba
		plochy občanského vybavení – sport	OS	2,6	9 Areálová zástavba
		plochy vodní a vodohospodářské	WT	0,04	
		plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ	1,66	prochází více lokalitami
Z8	39,63	plochy bydlení – hromadné	BH	2,54	5 Nová zástavba bytových domů
		plochy bydlení – individuální	BI	12,98	7 Nová zástavba soliterních rodinných domů a dvojdomů
		plochy bydlení – individuální	BI	8,89	8 Nová zástavba soliterních rodinných domů
		plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	PP	8,59	prochází více lokalitami
		plochy občanského vybavení – veřejné	OV	0,55	9 Areálová zástavba
		plochy občanského vybavení – sport	OS	2,09	9 Areálová zástavba
		plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ	3,99	prochází více lokalitami
Z9	0,51	plochy občanského vybavení – hřbitovy	OH	0,51	10 Krajinné území
Z10	0,78	plochy výroby a skladování – skladové areály	VS	0,78	9 Areálová zástavba

3.4 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

V katastrálním území **Zeleneč** jsou vymezeny následující plochy přestavby:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokalita
P1	1,41	plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné	OV	1,41	9 Areálová zástavba
P2	0,89	plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné	OV	0,89	

3.5 KONCEPCE SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Koncepce systému sídelní zeleně respektuje stávající prvky sídelní zeleně a zahrnuje je do ploch veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně. Plochy zahrad pak začleňuje do ploch smíšených obytných venkovských nebo ploch bydlení – individuální. Základní obecné principy koncepce systému sídelní zeleně, a to jak při úpravách stávajících prvků, tak při tvorbě prvků nových, jsou uvedeny níže.

V katastrálním území **Zeleneč** jsou navrženy následující plochy změn v krajině:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokality
K5	2,03	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ	2,03	10 Krajinné území
K6	1,11		PZ	1,11	

K5 Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.

K6 Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.

V katastrálním území **Mstětice** jsou navrženy následující změn v krajině:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokality
K10	33,49	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ	17,70	10 Krajinné území
		plochy zeleně ochranná a izolační	ZO	3,88	
		plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy	ZU	11,04	
		plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	PP	0,87	
K11	5,50	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ	0,30	10 Krajinné území
		plochy zeleně ochranná a izolační	ZO	4,80	

		plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava	DS	0,31	
		plochy vodní a vodohospodářské	WT	0,09	

- K10** Plochy veřejných prostranství a plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy slouží k vytvoření zeleného prstence severně od zastavitelných ploch v sídle Mstětice a mezi plochou Z7 a Z8. Plochy by měly vytvořit plochy určené k pobytu osob v parcích a na travnatých plochách, k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště. Zároveň jsou v ploše K10 vymezeny plochy zeleně ochranné a izolační, sloužící k odclonění stávající komunikace od ploch bydlení. Plochy jsou vymezeny v místech, kde má zeleň převážně funkci ochrannou např. z důvodu zachycování prachových částic, snižování hluku, zakrývání nevhodných pohledů.
- K11** Plocha zeleně ochranné a izolační jsou vymezeny za účelem odclonění navrženého sběrného dvora a ploch výroby a skladování od ploch bydlení. Plochy jsou vymezeny v místech, kde má zeleň převážně funkci ochrannou např. z důvodu zachycování prachových částic, snižování hluku, zakrývání nevhodných pohledů.
- Z7** V zastavitelné ploše Z7 je vymezeno několik ploch veřejných prostranství určených k vytvoření vhodného zázemí k plochám bydlení, zejména k umístování volnočasových prvků, např. dětská hřiště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.
- Z8** V zastavitelné ploše Z7 je vymezeno několik ploch veřejných prostranství určených k vytvoření vhodného zázemí k plochám bydlení, zejména k umístování volnočasových prvků, např. dětská hřiště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.

Koncepci systému sídlení zeleně tvoří:

- [3.5.1] parkové a travnaté plochy
- [3.5.2] solitérní stromy, aleje a stromořadí, skupiny stromů
- [3.5.3] vodní prvky
- [3.5.4] doprovodná a izolační zeleň
- [3.5.5] zeleň veřejně nepřístupná (plochy zahrad)

3.5.1 PARKOVÉ A TRAVNATÉ PLOCHY

- Při návrhu nového parku i při úpravách stávajících parkových ploch zohledňovat jak urbanistické, tak krajinné souvislosti.
- Reflektovat atmosféru místa, srozumitelnost a logiku parkových a travnatých ploch v rámci širších souvislostí i vztah člověka k místu.
- Při umístování interaktivních volnočasových prvků — sportoviště, dětská hřiště, vodní prvky apod., nesmí tyto prvky přebíjet přirozenost prostoru, musí být do prostoru vhodně zakomponovány.

3.5.2 SOLITÉRNÍ STROMY, ALEJE A STROMOŘADÍ, SKUPINY STROMŮ

- Solitérní stromy využívat jako architektonické, kompoziční a estetické prvky, přispívající k pobytové kvalitě veřejného prostoru.
- Aleje, stromořadí nebo skupiny stromů je nutné vnímat jako ucelené krajinářské a současně i kompoziční prvky prostoru sídla.
- Aleje, stromořadí nebo skupiny stromů navrhovat v kontextu konkrétní části sídla. Tato zeleň napomáhá sjednocování prostoru v měřítku ulice a přechodu sídla do volné krajiny.

3.5.3 VODNÍ PRVKY

- Vodní prvky je potřeba vnímat jako příležitost k vytvoření kvalitních a atraktivních veřejných prostranství v sídle. Je třeba podpořit jejich integraci do konkrétního typu veřejného prostranství, postupně je revitalizovat a obnovovat.
- Vodní prvky mohou pomáhat utvářet pobytový charakter veřejných prostranství. Vzhledem k tomu, že vodní prvky mohou v rámci širšího okolí hrát významovou roli, je nutné je komponovat vždy společně s daným celkem.

3.5.4 DOPROVODNÁ A IZOLAČNÍ ZELEŇ

- Doprovodná a izolační zeleň v návaznosti na plochy výroby a skladování, dopravní a technickou infrastrukturu plní funkci zejména hygienickou, tzn., že zlepšuje mikroklima – zvýšení vlhkosti ovzduší, vyrovnávání teplotních extrémů, vyvolávání nebo tlumení proudění vzduchu, zachycování prachu a dalších těkavých aromatických látek, pohlcování škodlivých plynů, tlumení hluku a vibrací apod.

3.5.5 ZELEŇ VEŘEJNĚ NEPŘÍSTUPNÁ (PLOCHY ZAHRAD)

- Jedná se o zeleň na soukromých pozemcích, na plochách zahrad. Z hlediska funkce plní zeleň na plochách zahrad funkci zejména rekreační, tj. psychologické a estetické působení, pohyb a pobyt v zeleni a taktéž vytváří přechod zástavby do volné krajiny. Tato zeleň je mnohdy doplňována o funkce chovatelství a samozásobitelské hospodaření. V případě předzahrádek plní i funkci prostorotvornou, tj. vytváření prostoru, prostorové členění sídla, zvýraznění významových bodů, rámování a izolace zajímavých kompozic apod.

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Koncepci veřejné infrastruktury tvoří:

- [4.1] koncepce veřejných prostranství,
- [4.2] koncepce dopravní infrastruktury,
- [4.3] koncepce technické infrastruktury,
- [4.4] koncepce občanského vybavení.

4.1 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní koncepcí řešení veřejných prostranství je vymezení prostorů přístupných každému bez omezení, tedy prostor sloužících obecnému užívání a umožňujících zejména setkávání a komunikaci obyvatel. Veřejná prostranství jsou územním plánem členěna na jednotlivé typy na základě definování jejich charakteru a urbanistické úlohy ve struktuře sídla. Jedná se o návsi, parkové plochy, ulice (pěší cesty, silnice, cyklostezky nebo cyklotrasy) a významná místa křížení. Pro tyto typy jsou pak formulovány základní obecné principy k dosažení jejich kvality. Kromě toho jsou výše uvedené jednotlivé typy začleněny do ploch s rozdílným způsobem využití, a to:

- plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch zahrnující zejména náměstí, ulice a významná místa křížení a
- plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně zahrnující zejména parky a travnaté plochy.

Pro tyto plochy jsou pak stanoveny konkrétní podmínky využití s určením hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití. Cílem je, aby každé veřejné prostranství mělo čitelný charakter a zastávalo jasnou a smysluplnou úlohu v celkové struktuře sídla. Platí to jak pro nově vytvářená veřejná prostranství, tak i pro úpravy stávajících. Soustavu veřejných prostranství lze doplňovat o nové prostory plnící funkci veřejných prostranství i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, které vymezení takovéto funkce připouštějí.

Základní obecné principy k dosažení kvality veřejných prostranství při úpravách stávajících nebo tvorbě nových:

ULICE (PĚŠÍ CESTY, SILNICE)

- Je potřeba dbát na kvalitu podoby architektonického detailu a využití parteru přilehlých objektů. Směrem do ulice umisťovat prostory pro obchody a služby s přímým vstupem z ulice, a nikoliv technické zázemí.
- Dopravní uspořádání ulice a její tvarosloví, stejně jako umístění technických objektů a vybavení mobiliářem je nutno podřídit kompozici celku. Koncepci návrhu či parterových úprav ulice, tedy její výslednou podobu, je nutné odvíjet zejména od vyhodnocení jejího urbanistického významu a převládajícího charakteru (pěší cesta, silnice páteřní nebo ostatní) a taktéž od jejího potenciálu.
- Součástí ulice jsou i průhledy dotvářející obraz ulice a usnadňující orientaci chodce. Průhledy je důležité zachovávat, případně dokomponovat stromy, stromořadím.
- Prostorové uspořádání ulice a její objektové vybavení je nutné komponovat pro lidské měřítko, pro chůzi, a nikoliv pouze pro motorovou dopravu.

VÝZNAMNÁ MÍSTA KŘÍŽENÍ

- Místotvorný potenciál významných míst křížení a prostranství, vzniklý rozšířením ulic (plácky, nároží, zákoutí apod.), je vhodné využít například k vytvoření charakteristického, příjemně neformálního pobytového prostranství umístěním solitérního stromu, pobytového mobiliáře, drobných architektonických prvků či výtvarných děl apod.
- Usilovat o rozvoj těchto míst jako kvalitního veřejného prostranství plnohodnotně využitelného pro všechny skupiny obyvatel sídla.

NÁMĚSTÍ A NÁVSI

- Využití náměstí nebo návsi je nutné navrhovat jako polyfunkční.
- Náměstí nebo náves navrhovat tak, aby nabízela volný prostor pro shromáždění většího počtu lidí, dostatek míst k sezení, stín, prvky obohacující vnímání a užívání prostředí např. vodní prvek či umělecké dílo.
- Dopravní uspořádání a jeho tvarosloví, stejně jako umístění vegetačních prvků, technických objektů a vybavení mobiliářem, je nutné podřídit kompozici celku.
- Plocha náměstí nebo návsi nesmí obsahovat bariéry, které brání zejména přirozenému pěšímu pohybu.
- Měřítko drobných objektů v prostoru je nutné navrhovat tak, aby odpovídalo míře celkového prostoru.

PARKOVÉ PLOCHY A TRAVNATÉ PLOCHY

- Při návrhu nového parku i při úpravách stávajících parkových ploch zohledňovat jak urbanistické, tak krajinné souvislosti.
- Reflektovat atmosféru místa, srozumitelnost a logiku parkových a travnatých ploch v rámci širších souvislostí i vztah člověka k místu.
- Při umisťování interaktivních volnočasových prvků — sportoviště, dětská hřiště, vodní prvky apod., nesmí tyto prvky přebíjet přirozenost prostoru, musí být do prostoru vhodně zakomponovány.

4.2 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

4.2.1 SILNIČNÍ A DRÁŽNÍ DOPRAVA

Sít pozemních komunikací musí být rozšířena o nové komunikace pro obsluhu navrhovaných i stávajících ploch s rozdílným způsobem využití nebo pro zlepšení prostupnosti krajiny. Tyto nové komunikace mohou být umístěny v rámci navrhovaných nebo stávajících ploch s rozdílným způsobem využití umožňujících umístění komunikací, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití.

Ve správním území obce Zeleneč jsou vymezeny nové záměry dopravní infrastruktury, a to koridory dopravní infrastruktury – drážní

- D1** Koridor pro přeložku a rekonstrukci železniční tratě č. 231 - Mstětice, Čelákovice.
Koridor je primárně určen pro umístění přeložku a rekonstrukci stávající železnice, je však do něj možno umisťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci přeložku a rekonstrukci železniční tratě.
Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (stavba železnice) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umístění staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.
Součástí realizace záměru musí být dostatečná protihluková opatření chránící stávající zástavbu obce Zeleneč i zástavbu plánovanou.
- D5** Koridor pro novou komunikaci – komunikační propojení ulic Ve Žlábku – Bezručova.
Koridor je primárně určen pro umístění nové komunikace a křižovatek, je však do něj možno umisťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci předmětného záměru.
Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (nová silnice, křižovatky) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umístění staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

Ve správním území obce Zeleneč jsou vymezeny nové záměry dopravní infrastruktury, a to koridory dopravní infrastruktury – silniční

- D2** Koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Mstětice – Jirny – Úvaly.

Koridor je primárně určen pro umístění nové komunikace a křižovatek, je však do něj možno umisťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci předmětného záměru.

Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (nová silnice, křižovatky) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umisťování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

Obecně pro koridory dopravní infrastruktury platí:

V místě překryvu výše uvedených koridorů s plochami s rozdílným způsobem využití platí, pokud není výše pro konkrétní koridor uvedeno jinak, že do doby započetí užívání dokončené stavby, pro niž je koridor vymezen, nelze umisťovat takové stavby či záměry, které by znemožnily nebo ztížily realizaci stavby, pro niž je koridor vymezen.

V místech, kde se výše uvedené koridory vzájemně překrývají nebo navazují platí, že záměry, pro které jsou tyto koridory vymezeny, je nutné koordinovat. Nelze v rámci navazujících řízení záměr umístit, aniž by byla vyřešena koordinace s překrývajícím nebo navazujícím záměrem.

V koridorech dopravní infrastruktury lze umisťovat cyklistické trasy nebo stezky, pěší trasy nebo stezky a dále sítě technické infrastruktury, nicméně tyto záměry nesmí znemožnit nebo ztížit realizaci stavby, pro niž je koridor vymezen.

Ve správním území obce Mstětice jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční

Z7 V zastavitelné ploše Z7 jsou navrhovány plochy pro umístění záchytného parkoviště ve vazbě na stávající železniční zastávku.

K11 V ploše změn v krajině K11 je navrhována nová komunikace, a to komunikace pro napojení zastavitelné plochy Z6 vymezené pro umístění nového sběrného dvora.

Plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

Ve správním území obce Zeleneč vymezeny nové plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch, které umožňují realizaci komunikací napojujících nové zastavitelné plochy.

Konkrétně v sídle Mstětice je vymezena veřejně prospěšná stavba **D3**, tj. plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch, které slouží k založení páteřního dopravního skeletu nové zástavby včetně umístění sítí technické infrastruktury.

4.2.2 DOPRAVA V KLIDU

Plochy pro parkování a odstavení vozidel lze řešit v rámci stávajících i nově navržených ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství, příp. v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění dopravní infrastruktury připouštějí a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Územní plán navrhuje nové plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční, a to v rámci zastavitelné plochy Z7. Ty nově navrhované plochy jsou vymezeny za účelem umístění záchytného parkoviště P+R a dopravního terminálu. Tento záměr je vymezován taktéž jako veřejně prospěšná stavba **D4**.

4.2.3 CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Realizace cyklistické infrastruktury (cyklostezek, cyklotras nebo souvisejícího mobiliáře) je možná i v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění cyklistické infrastruktury připouštějí a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Při umísťování nových cyklotras nebo cyklostezek je třeba respektovat níže uvedenou koncepci:

- zajištění dostatečné prostupnosti území (zajištění dostupnosti turistických cílů nebo propojení jednotlivých sídel),
- vhodné začlenění cyklotras a cyklostezek do uliční sítě a do veřejných prostranství.

Ve správním území obce Zeleneč je navrhována níže uvedená zastavitelná plocha pro umístění cyklostezky, a to:

- Z5** Plocha dopravní infrastruktury – doprava jiná pro propojení sídla Zeleneč se sídlem Mstětice. Plocha je primárně určena pro umístění cyklostezky, je však do ní možno umísťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci cyklostezky.
- Plocha je primárně určena pro umístění hlavního objektu stavby (cyklostezka) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umísťování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

4.2.4 PĚŠÍ DOPRAVA

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní pěší dopravu územní plán vymezuje zejména plochy veřejných prostranství a plochy dopravní infrastruktury.

Při umísťování nových pěších tras je třeba respektovat níže uvedenou koncepci:

- vhodné dimenzování pěších tras,
- vhodné začlenění pěších tras do uliční sítě a do veřejných prostranství,
- pěší trasy plánovat s minimem překážek pro chůzi.

4.3 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

4.3.1 KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

ZELENEČ

Obec Zeleneč je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Zdrojem vody je přivaděč z Káraného, z kterého je veden přívodní řad do věžového vodojemu. Systém zásobování pitnou vodou je vyhovující, a proto není územním plánem měněn. Tento systém lze dále rozvíjet. Veškerá budoucí zástavba v obci Zeleneč bude napojena na veřejný vodovod.

Územní plán z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území umožňuje vedení vodovodů nebo umístění zařízení a staveb pro zásobování vodou v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití. Nová vedení vodovodní sítě je nutno přednostně umísťovat v rámci ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit jejich umísťování v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

MSTĚTICE

Stávající zástavba sídla Mstětice je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Zdrojem vody je Káraný. Voda do místní části je přivedena výtlačným řadem z vodojemu Nehvizdy.

Nová výstavba bude zásobována ze stávajícího vedení „Káranských řadů“, a to z provedeného napojení u komunikace Zeleneč – Mstětice s přívodním řadem do Mstětic a nový vodojem umístěným v zastavitelné ploše Z7. Tento vodojem je zároveň vymezován jako veřejně prospěšná stavba T4. Pro začátek výstavby je navrženo vybudování stanice s čerpáním do sítě a následně dle výstavby vybudování druhé komory.

Územní plán z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území umožňuje vedení vodovodů nebo umístění zařízení a staveb pro zásobování vodou v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití. Nová vedení vodovodní sítě je nutno přednostně umisťovat v rámci ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit jejich umístování v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

4.3.2 KONCEPCE ODKANALIZOVÁNÍ

ZELENEČ

Obec Zeleneč má vybudovanou kanalizační síť. Jedná se o kanalizaci oddílnou splaškovou. Touto kanalizací jsou odpadní vody přiváděny na mechanicko – biologickou čistírnu odpadních vod. Vyčištěná odpadní voda je odváděna do Zelenečského potoka. Veškerá budoucí zástavba v obci Zeleneč bude odkanalizována na tuto centrální čistírnu odpadních vod. Dešťové vody je nutné v maximálně možné míře zasakovat na vlastních pozemcích.

Z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území, je umožněno vedení kanalizační sítě nebo umístění zařízení a staveb sloužících k odkanalizování nebo čištění odpadních vod v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití. Vedení kanalizační sítě bude přednostně umisťováno v rámci ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit jejich umístování v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

MSTĚTICE

Sídlo Mstětice nemá v současnosti vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Odpadní vody jsou akumulovány v bezodtokových jímkách a vyváženy na čistírnu odpadních vod Zeleneč. V realu firmy Čepro a.s. je vybudována mechanicko – biologická čistírna odpadních vod sloužící potřebám tohoto areálu. Dešťové vody jsou částečně odváděny dešťovou kanalizací a částečně systémem struh, příkopů a propustků do místní vodoteče. Pro snížení povodňového ohrožení areálu ČEPRO, a.s. se stanovuje podmínka pro novou výstavbu, která bude navržena a prováděna tak, aby došlo k regulaci odvodu dešťových vod s retencí, s ohledem na nízkou kapacitu Čelákovického potoka. Navržená řešení nesmí zhoršit stávající stav povodňového ohrožení areálu ČEPRO, a.s.

V případě nové výstavby budou odpadní splaškové vody likvidovány v centrální čistírně odpadních vod. V jižní části území budou odváděny splašky gravitací, ze severní části budou odváděny do nejnižšího místa k Zelenečskému potoku opět gravitací a zde bude umístěna čerpací stanice a výtlačkem budou splaškové vody odváděny do čistírny odpadních vod.

Z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území, je umožněno vedení kanalizační sítě nebo umístění zařízení a staveb sloužících k odkanalizování nebo čištění odpadních vod

v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití. Vedení kanalizační sítě bude přednostně umístováno v rámci ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit jejich umístování v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

4.3.3 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

ZELENEČ

Současný stav zásobování elektrickou energií v obci Zeleneč lze označit jako stabilizovaný, stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. Pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic nebo je možné v území umístit trafostanice nové, případně stávající trafostanice vyměnit za výkonnější. Nová vedení elektrické energie, případně přeložky stávajícího elektrického vedení nebo stavby související se zásobováním elektrickou energií lze umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití.

MSTĚTICE

Pro potřebu nové výstavby je navržena nutná výstavba nových distribučních trafostanic, které budou situovány v sídle Mstětice, resp. v zastavitelných plochách nebo plochách změn v krajině v centru odběru ve vazbě na postup výstavby. Nové trafostanice budou distribuční volně stojící kompaktní. Pro zahájení výstavby a I. etapu bude osazena první trafostanice a dále budou umístovány další dle postupu výstavby. Z trafostanic bude rozvinuta distribuční síť pro připojení jednotlivých objektů a rodinných domů. Kabele budou vedeny přednostně v nepojížděných částech komunikací, budou vedeny zásadně v uličních prostranstvích. Nová vedení elektrické energie, případně přeložky stávajícího elektrického vedení nebo stavby související se zásobováním elektrickou energií lze umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití.

ZÁMĚRY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

Územní plán navrhuje koridory technické infrastruktury – zásobování el. energií T1 a T6.

Koridor T1 Koridor převzatý ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění a zpřesněný dle místních podmínek je určen pro umístění „Vedení 400 kV - TR Výškov - TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň).“

Tento koridor je navržen pro umístění elektrického vedení. Do koridoru lze umístit i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci elektrického vedení. V místě překryvu s jinými koridory (např. koridory dopravní infrastruktury) je nutné tyto záměry koordinovat.

V místě překryvu koridoru s plochami s rozdílným způsobem využití platí, že o doby započítání užívání dokončené stavby, pro níž je koridor vymezen, nelze umístit takové stavby či záměry, které by znemožnily nebo ztížily realizaci stavby, pro níž je koridor vymezen.

Koridor T6 Koridor pro zapojení elektrické stanice 400/110 kV Malešice do přenosové soustavy.

Tento koridor je navržen pro umístění elektrického vedení. Do koridoru lze umístit i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci elektrického vedení. V místě překryvu s jinými koridory (např. koridory dopravní infrastruktury) je nutné tyto záměry koordinovat.

V místě překryvu koridoru s plochami s rozdílným způsobem využití platí, že o doby započítání užívání dokončené stavby, pro niž je koridor vymezen, nelze umisťovat takové stavby či záměry, které by znemožnili nebo ztížili realizaci stavby, pro niž je koridor vymezen.

4.3.4 KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

ZELENEČ

Obec Zeleneč je napojena na plyn. Systém zásobování plynem je vyhovující, a proto není měněn. Tento systém lze dále rozvíjet. V případě potřeby lze nová vedení plynu nebo stavby související se zásobováním plynem umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití a dále za předpokladu, že ochranné nebo bezpečnostní pásmo vedení plynu nezasáhne negativním vlivem stávající nebo navrhované plochy smíšené obytné venkovské nebo plochy občanského vybavení veřejného.

MSTĚTICE

Správním územím obce Zeleneč prochází stávající plynovod. Ze současného systému je tak možno zajistit plynifikaci celého území Mstětice včetně nově vymezeného území. Komplexní řešení plynifikace rozvojového území spočívá v návrhu nové distribuční VTL – regulační stanice s připojením na trasu VTL plynovodu na pozemku parc. č. 260, k. ú. Mstětice v severozápadní části území před rozhraním s k.ú. Zeleneč, a na ni navazujících rozvodů nové STL plynovodní sítě. Trasy STL plynovodu budou vedeny zásadně ve veřejných prostranstvích. Zásobní řady budou rozvedeny po celém území a budou zkoordinovány se všemi ostatními sítěmi.

4.3.5 KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Zásobování teplem je ve správním území obce Zeleneč řešeno individuálně. Jiné nebo nové zásobování teplem není navrhováno.

4.3.6 KONCEPCE ŘEŠENÍ SPOJŮ, TELEKOMUNIKACÍ

Nové zařízení a vedení není navrhováno, jsou respektována stávající vedení. V případě potřeby lze nová vedení nebo stavby související umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití a dále za předpokladu, že ochranné nebo bezpečnostní pásmo nezasáhne negativním vlivem stávající nebo navrhované plochy smíšené obytné venkovské nebo plochy občanského vybavení veřejného.

4.3.7 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Plochy pro stanoviště kontejnerů na tříděný komunální odpad, včetně odpadu inertního (shromažďovací místa) se připouštějí přednostně v plochách veřejných prostranství při splnění v nich stanovených podmínek využití a při splnění výše uvedené koncepce veřejných prostranství.

Územní plán navrhuje plochu pro sběrný dvůr, a to zastavitelnou plochu Z6. nicméně tato plocha je taktéž určena pro možnost realizace čistírný odpadních vod.

Z6 Tato plocha je určena pro umístění staveb a zařízení pro sběr odpadu. Do plochy je možno umístit i související stavby nezbytné pro realizaci záměru, jako je potřebná dopravní a technická infrastruktura.

V rámci plochy je možné umístit i opatření vedoucí ke zmírnění negativních vlivů spojených s provozem sběrného dvora, např. izolační a ochranou zeleň, protihluková opatření.

4.3.8 ROPOVODY A PRODUKTOVODY

Správním územím obce Zeleneč prochází katodově chráněné trasy produktovodů ČEPRO, a.s., s jejím ochranným pásmem, doprovodným zařízením, dále je zde umístěn areál skladovacího zařízení ČEPRO, as. Mstětice včetně železniční vlečky (přísluší ke skladu), kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin), která je každý povinen dodržovat.

Územím prochází produktovody v majetku Čepro a.s. a Mero ČR a.s., pro zkapacitnění produktovodu Družba územní plán navrhuje koridor T2.

ZÁMĚRY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

Územní plán navrhuje koridor technické infrastruktury – zkapacitnění ropovodu T2.

Koridor T2 Koridor převzatý ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění a zpřesněný dle místních podmínek je určen pro umístění záměru „přípolož/zkapacitnění ropovodu Družba.

Tento koridor je navržen pro umístění záměru přípolož/zkapacitnění ropovodu Družba. Do koridoru lze umístit i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci elektrického vedení. V místě překryvu s jinými koridory (např. koridory dopravní infrastruktury) je nutné tyto záměry koordinovat.

V místě překryvu koridoru s plochami s rozdílným způsobem využití platí, že o doby započítání užívání dokončené stavby, pro niž je koridor vymezen, nelze umístit takové stavby či záměry, které by znemožnili nebo ztížili realizaci stavby, pro niž je koridor vymezen.

4.4 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

K zajištění veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení jsou vymezeny plochy občanského vybavení – veřejné a plochy občanského vybavení – sport.

4.4.1 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel (např. škola, školka, úřad).

V katastrálním území **Zeleneč** jsou navrženy následující plochy občanského vybavení:

P1 Plocha přestavby občanského vybavení – veřejného je vymezena pro realizaci polyfunkčního využití v místě urbanisticky znehodnocené lokality.

P2 Plocha přestavby občanského vybavení – veřejného je vymezena pro realizaci „nového centra“ obce Zeleneč. Plocha je vymezena zejména pro realizaci nového obecního úřadu, policii,

ochodů a služeb, zdravotního střediska, kaple. Nicméně zde můžou být realizovány další stavby a zařízení slučitelné s občanským vybavením a sloužící obyvatelů obce.

- Z2** Zastavitelná plocha občanského vybavení – veřejného je vymezena pro realizaci občanského vybavení v severní části sídla.

V katastrálním území **Mstětice** jsou navrženy následující plochy občanského vybavení:

- Z7** V zastavitelné ploše Z7 jsou vymezeny dvě nové plochy určené pro realizaci občanského vybavení – veřejného, které by měli zajistit potřebnou občanskou vybavenost sloužící pro novou výstavbu rodinných domů v ploše Z7, zejména výstavba nové školy a školky, služeb a administrativy.
- Z8** V zastavitelné ploše Z8 jsou vymezeny dvě nové plochy určené pro realizaci občanského vybavení – veřejného, které by měli zajistit potřebnou občanskou vybavenost sloužící pro novou výstavbu rodinných domů v ploše Z8.

4.4.2 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, děje a zařízení sloužící pro sport a k uspokojování sportovních potřeb (např. hřiště).

Nad rámec výše uvedených ploch občanského vybavení lze stavby a zařízení občanského vybavení umísťovat i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, zejména v plochách smíšených obytných venkovských v souladu s podmínkami využití vymezených ploch a při splnění v nich stanovených podmínek.

V katastrálním území **Mstětice** jsou navrženy následující plochy občanského vybavení:

- Z7** V zastavitelné ploše Z7 je vymezena plocha určené pro realizaci občanského vybavení – sport, která by měla navazovat na budoucí areál školy a školky a umožnit realizaci potřebných hřišť a sportovišť.
- Z8** V zastavitelné ploše Z8 jsou vymezeny dvě nové plochy určené pro realizaci občanského vybavení – sport, které by měli zajisti potřebnou občanskou vybavenost v oblasti volnočasových a sportovních aktivit pro novou výstavbu rodinných domů v ploše Z8.

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Hlavním cílem koncepce uspořádání krajiny je zajištění její ochrany včetně ochrany všech přírodních hodnot území, zajištění ekologické stability a zajištění její prostupnosti. Toho je dosaženo jednak vhodně

zvolenou základní koncepcí rozvoje území a dále vhodně zvolenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití s důrazem na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Základní koncepci uspořádání krajiny tvoří: vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné území), vymezení územního systému ekologické stability, zajištění prostupnosti krajiny, ochrana území před erozí a před povodněmi, rekreační využívání krajiny.

5.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

Pro zajištění rozvoje krajinné funkce jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní, plochy zemědělské, plochy zeleně ochranné a izolační, plochy zeleně přírodního charakteru, plochy zeleně parky a parkově upravené plochy, plochy zeleně – zahrady a sady. Tyto plochy slouží k zajištění podmínek výrobních aktivit podmíněných přírodními zdroji (zemědělství, lesnictví), aktivit sportovních a rekreačních a podmínek zachování biologické rozmanitosti, krajinotvorné funkce a ekologické stability.

V katastrálním území **Zeleneč** jsou navrženy následující plochy změn v krajině:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokality
K1	0,53	plochy vodní a vodohospodářské	WT	0,53	10 Krajinné území
K2	0,69	plochy vodní a vodohospodářské	WT	0,69	
K3	0,90	plochy vodní a vodohospodářské	WT	0,90	
K4	0,69	plochy vodní a vodohospodářské	WT	0,69	
K7	7,95	plochy zeleně přírodního charakteru	ZP	7,95	
K8	4,06	plochy zeleně přírodního charakteru	ZP	4,06	
K9	12,24	plochy zeleně jiné	ZX	12,24	

Územní plán navrhuje ochranný zemní val T3, který bude doplněn vegetací. Účelem je vytvořit přírodě blízkou pohledovou a protihlukovou bariéru.

5.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

Koncepce řešení územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) je založena na principu tvorby ucelené ekologické sítě, sestávající se z logických sledů vzájemně navazujících, typově příbuzných a funkčně souvisejících biocenter a biokoridorů. Zahrnuje vzájemně provázané řešení místních i nadmístních hierarchických úrovní – nadregionální, regionální a lokální (místní).

Nadregionální úroveň není v řešeném území zastoupena. V ÚP jsou vymezeny skladebné části ÚSES regionální a lokální úrovně.

MÍSTNÍ (LOKÁLNÍ) ÚROVEŇ:

lokální biocentra	<ul style="list-style-type: none"> • LBC 01 Pod Tratí • LBC 02 Za Nádražím • LBC 03 Na Velkém kuse • LBC 04 Na Hrázi • LBC 05 Na Zelenečském potoce • LBC 06 Na Bílém Vrchu • LBC 07 Na Jirenském potoce (malá část, návaznost na území Prahy)
lokální biokoridory	<ul style="list-style-type: none"> • lokální biokoridory jsou označeny jako LBK 01 až LBK 15

INTERAKČNÍ PRVKY

Územní plán navrhuje 76 interakčních prvků (z toho 21 plošných a 55 liniových) - interakční prvky jsou označeny jako IP 1 až 76.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněných do ploch územního systému ekologické stability platí místo podmínek využití stanovených pro příslušné plochy s rozdílným způsobem využití následující podmínky:

Hlavní využití

je využití sloužící k udržení či zvýšení funkčnosti ÚSES

Přípustné využití

není stanoveno

Podmíněně přípustné využití

Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší přirozené podmínky stanoviště a nesníží míru funkčnosti ÚSES. Do vymezených ploch ÚSES nelze umísťovat stavby, vyjma staveb níže uvedených.

- Stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- Stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- Stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- Stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Nepřípustné využití

je jakékoliv využití podstatně omezující funkčnost ÚSES

5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny je zajištěna respektováním systému místních a účelových komunikací, zpevněných i nezpevněných cest. Územním plánem jsou navrhovány konkrétní nové trasy propojení v krajině. Nová propojení nad rámec navržených, mohou být taktéž realizována i v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění komunikací při splnění stanovených podmínek využití dané plochy.

V krajině jsou přípustné stavby dopravní infrastruktury v případě, že nedojde k jejímu narušení nebo narušení krajinného rázu, to vše v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Při realizaci záměrů je nutno v maximálně možné míře zachovávat stávající místní a účelové komunikace a polní cesty zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajinou.

5.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Konkrétní protierozní opatření nejsou navrhována a ani plochy určené pro protierozní opatření vymezovány nejsou. Jednotlivá opatření, která povedou k minimalizaci eroze, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití při splnění stanovených podmínek využití konkrétní plochy.

5.5 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Ve správním území obce Zeleneč není stanoveno záplavové území. Z tohoto důvodu není navrhováno protipovodňové opatření. V případě, bylo by nutné realizovat opatření ve vztahu k přívalovým povodním, realizace protipovodňových opatření je možná v rámci ploch s rozdílným způsobem využití při splnění stanovených podmínek využití konkrétní plochy.

Obecně platí, že stavby umístěvané v návaznosti na vodní toky nesmí zhoršovat průběh případné povodně a musí umožnit snadný průchod povodňových průtoků.

5.6 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Ve správním území obce Zeleneč jsou vymezena následující významná místa rekreačního pobytu v krajině:

- cyklistická a pěší stezka (okruh) severně od sídla Zeleneč s pokračováním do Mstětic a cyklostezku podél Labe,
- cyklistická a pěší stezka a pěší stezka propojující Zeleneč a Horní Počernice,
- pěší stezky jižně od sídla Zeleneč.

Pro rekreační využívání krajiny je třeba respektovat níže uvedenou koncepci:

- respektovat podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití umožňující rekreační využití krajiny,
- v krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla.

5.7 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Plochy pro dobývání ložisek nerostů nejsou vymezovány.

6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití jsou ve správním území obce Zeleneč vymezeny níže uvedené plochy s rozdílným způsobem využití, které společně tvoří základní koncepci prostorového uspořádání území.

obecný účel	plochy s rozdílným způsobem využití	kód plochy
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění obytné funkce v území	plochy smíšené obytné – venkovské	SV
	plochy bydlení – individuální	BI
	plochy bydlení – hromadné	BH
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění produkční funkce v území	plochy výroby a skladování – skladové areály	VS
	plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická	VZ
	plochy smíšené výrobní – obchodu a služeb	HK
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění veřejné infrastruktury	plochy dopravní infrastruktury – doprava jiná	DX
	plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční	DS
	plochy dopravní infrastruktury – doprava drážní	DD
	plochy občanského vybavení – veřejné	OV
	plochy občanského vybavení – jiné	OX
	plochy občanského vybavení – sport	OS
	plochy občanské vybavení – hřbitovy	OH
	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	PP
	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ
	plochy technické infrastruktury – energetika	TE
	plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství	TVV
	plochy technické infrastruktury – spoje, elektronické komunikace	TS
	plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady	TO
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění krajinné funkce v území	plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a vodní toky	VVT
	plochy zemědělské	AZ
	plochy lesní	LE
	plochy zeleně ochranné a izolační	ZO

plochy zeleně přírodního charakteru	ZP
plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy	ZU
plochy zeleně jiné	ZX
plochy zeleně – zahrady a sady	ZZ

SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ

Hlavní využití

plochy smíšené obytné – venkovské

Přípustné využití

- stavby pro bydlení v rodinných domech samostatných/solitérních nebo dvojdomech (vše maximálně o dvou bytových jednotkách)
- stavby a zařízení občanského vybavení, např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování (vyjma ubytoven), stravování, služby
- stavby a zařízení pro rekreaci
- stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže, zahradní domky
- dopravní a technická infrastruktura
- stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. kůlny, stodoly, seníky, skleníky
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

Stavby a zařízení nerušící výroby a skladování za podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- stavba svým charakterem a kapacitou podstatně nezvýší dopravní zátěž v území,
- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

BI PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ

Hlavní využití

plochy bydlení – individuální

Přípustné využití

- stavby pro bydlení v rodinných domech samostatných/solitérních, dvojdomech nebo řadových
- stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení nebo nerušící výroba a skladování

To vše za podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- stavba svým charakterem a kapacitou podstatně nezvýší dopravní zátěž v území,
- budou splněny hygienické limity, např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

BH PLOCHY BYDLENÍ – HROMADNÉ**Hlavní využití**

plochy bydlení – hromadné

Přípustné využití

- stavby pro bydlení v bytových domech
- stavby a zařízení občanského vybavení, např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování (vyjma ubytoven), stravování, služby
- stavby a zařízení pro rekreaci
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

VS PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – SKLADOVÉ AREÁLY**Hlavní využití**

plochy výroby a skladování – skladové areály

Přípustné využití

- stavby a zařízení skladových areálů bez výrobních činností
- dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití

- není definováno

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

VZ PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ**Hlavní využití**

plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro zemědělství
- dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití

- není definováno

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

HK PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – OBCHODU A SLUŽEB**Hlavní využití**

plochy smíšené výrobní – obchodu a služeb

Přípustné využití

- technologické parky
- stavby a zařízení občanského vybavení, např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování (vyjma ubytoven), stravování, služby
- stavby a zařízení nerušící výroby
- dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití

Stavby pro bydlení – byt správce nebo majitele jako součást stavby umístované dle hlavního a přípustného využití za podmínky, že:

- dojde ke splnění hygienických limitů pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

DX PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA JINÁ

Hlavní využití

plochy dopravní infrastruktury – doprava jiná

Přípustné využití

- cyklistické stezky a trasy, pěší stezky a trasy, naučné stezky, in-line stezky, chodníky
- součásti stezek např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- veřejná prostranství
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla

Podmíněně přípustné využití

- křížení s pozemními komunikacemi, polní cesty pro zemědělské využití
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím, nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. drobné architektury, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

DS PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA SILNIČNÍ**Hlavní využití**

plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční

Přípustné využití

- stavby pozemních komunikací
- součásti pozemních komunikací např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření, chodníky, železniční přejezdy
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, garáže
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň
- cyklostezky, pěší trasy a chodníky

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím, nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. autobusových zastávek, garáží, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

DD PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA DRÁŽNÍ

Hlavní využití

plochy dopravní infrastruktury – doprava železniční

Přípustné využití

- stavby železnice
- součásti železnice, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření, kolejisti, křižení s pozemní komunikací
- zařízení pro drážní dopravu, např. stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky překladišť a správních budov, chodníky
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň
- cyklostezky, pěší trasy a chodníky

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. vlakových zastávek, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

OV PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ**Hlavní využití**

plochy občanského vybavení – veřejné

Přípustné využití

- stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu a pro pořádání kulturních akcí, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby a zařízení pro seniory, např. domovy pro seniory, domovy s pečovatelskou službou
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, např. hřiště, koupaliště, sportovní haly
- stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

Stavby pro bydlení – byt správce nebo majitele jako součást stavby umístované dle hlavního a přípustného využití za podmínek, že:

- dojde ke splnění hygienických limitů např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

OX PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – JINÉ

Hlavní využití

plochy občanského vybavení – jiné

Přípustné využití

- golfové hřiště
- terénní úpravy a zpevňování ploch nezbytné pro zřízení hracích ploch golfového hřiště
- účelové cesty, komunikace, parkoviště a pěšiny
- umístování hracích prvků golfového hřiště
- výsadba zeleně
- vodní plochy
- technická infrastruktura a technické zázemí
- pergoly, altány, přístřešky
- územní systém ekologické stability regionální úrovně

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

OS PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT**Hlavní využití**

plochy občanského vybavení – sport

Přípustné využití

- stavby a zařízení občanského vybavení pro tělovýchovu a sport např. hřiště, koupaliště, sportovní haly
- pozemky přírodního charakteru pro relaxační nebo rekreační a sportovní využití např. piknikové rekreační louky, sportoviště přírodního charakteru, pumptrack, inline dráhy, lanové parky, boulder stěny, minigolf, workoutový park
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení občanského vybavení pro poskytování služeb, které tvoří doplňkovou funkci k plochám občanského vybavení – sport a souvisí s hlavním využitím vymezené plochy za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a stavby budou slučitelné s rekreačními aktivitami.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

OH PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOVY**Hlavní využití**

plochy občanského vybavení – hřbitovy

Přípustné využití

- plochy veřejných i vyhrazených hřbitovů a pohřebišť, kolumbárií, urnových hájů
- stavby a zařízení smutečních obřadních sání, kaplí
- doprovodná a izolační zeleň, vodní plochy a toky
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- není definováno

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

PP

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH**Hlavní využití**

plochy veřejných prostranství

Přípustné využití

- pozemky návší, ulic, tržišť a chodníků, parků, lesoparků apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.
- Činnosti, stavby a zařízení, kterými by došlo ke znemožnění vedení průjezdního úseku silnice v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 4.1 koncepce veřejných prostranství.

Hlavní využití

plochy veřejných prostranství – zeleň

Přípustné využití

- pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů, travnaté plochy apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení sloučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

To vše za podmíněk, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše,
- stavby budou sloučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 4.1 koncepce veřejných prostranství.

TE PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – ENERGETIKA**Hlavní využití**

plochy technické infrastruktury – energetika

Přípustné využití

- stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, plynovody, produktovody

Podmíněně přípustné využití

- dopravní infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.
- Činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu okolního prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně, tzn. mohou mít negativní vliv na chráněný venkovní prostor staveb nebo chráněný vnitřní prostor staveb.

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. čistírny odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

TVV PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Hlavní využití

plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství

Přípustné využití

- stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, plynovody, produktovody

Podmíněně přípustné využití

- dopravní infrastruktura

dná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.
- Činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu okolního prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně, tzn. mohou mít negativní vliv na chráněný venkovní prostor staveb nebo chráněný vnitřní prostor staveb.

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. čistírny odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

TS

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – SPOJE, ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE**Hlavní využití**

plochy technické infrastruktury – spoje, elektronické komunikace

Přípustné využití

- stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, plynovody, produktovody

Podmíněně přípustné využití

- dopravní infrastruktura

dná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.
- Činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu okolního prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně, tzn. mohou mít negativní vliv na chráněný venkovní prostor staveb nebo chráněný vnitřní prostor staveb.

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. čistírny odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

TO PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Hlavní využití

plochy technické infrastruktury – spoje, elektronické komunikace

Přípustné využití

- stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, plynovody, produktovody

Podmíněně přípustné využití

- dopravní infrastruktura

dná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.
- Činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu okolního prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně, tzn. mohou mít negativní vliv na chráněný venkovní prostor staveb nebo chráněný vnitřní prostor staveb.

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. čistírny odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

VVT PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VODNÍ PLOCHY A VODNÍ TOKY**Hlavní využití**

plochy vodní a vodohospodářské

Přípustné využití

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, vodních děl
- stavby a zařízení určené pro vodohospodářské využití
- stavby a zařízení sloužící k zajištění bezpečnosti, provozu a údržbě vodních děl
- revitalizace vodních toků

Podmíněně přípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení pro rekreační využití vodní plochy nebo vodního toku
- dopravní a technická infrastruktura

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a stavby budou slučitelné s vodohospodářským využitím,

minimalizovány negativní dopady do vodního režimu, čistoty vod apod.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
- Stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů.

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb a zařízení sloužících k zajištění bezpečnosti, provozu a údržbě vodních děl, staveb a zařízení pro rybolov, staveb a zařízení pro rekreační využití vodní plochy, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

AZ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití

plochy zemědělské

Přípustné využití

- pozemky zemědělského půdního fondu, např. orná půda, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny
- stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby (např. polní závlaha a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, stavby a zařízení proti erozi, včelíny, seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, hnojiště, silážní jámy, ohradníky pastvin)
- dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití

- změna funkce na pozemky určené k plnění funkce lesa nebo pozemky smíšené nezastavěného území
- změna funkce na vodní plochy a vodní toky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- cyklostezky a pěší stezky
- stavby pro myslivost
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a dále nedojde ke ztížení obhospodařování zemědělských ploch.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují zemědělské využití a činnosti s nimi bezprostředně související.
- Stavby a zařízení pro zemědělství vyjma výše uvedených, stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb a zařízení potřebných k zajišťování zemědělské výroby, staveb drobné architektury souvisejících s rekreačním pobytem v krajině, staveb bezprostředně souvisejících s péčí o přírodu a krajinu, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

LE

PLOCHY LESNÍ

Hlavní využití

plochy lesní

Přípustné využití

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- stavby a zařízení lesního hospodářství, např. konstrukce lesních školek, závlah, stavby pro uskladnění lesnických surovin a produktů
- stavby a zařízení bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro myslivost, obory
- cyklostezky a pěší stezky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- vodní toky, vodní plochy, vodní díla a jiná vodohospodářská zařízení
- změna funkce na pozemky smíšené nezastavěného území

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití ploch lesních, budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost lesních ploch a nebude narušen krajinný ráz území.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují využití pozemků určených k plnění funkcí lesa a činností s nimi bezprostředně souvisejících.
- Stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů.

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb pro uskladnění lesnických surovin a produktů, staveb drobné architektury souvisejících s rekreačním pobytem v krajině, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

ZO PLOCHY ZELENĚ – OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ**Hlavní využití**

plochy zeleně – ochranná a izolační

Přípustné využití

- pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů
- sídelní zeleň, zeleň veřejně nepřístupná, zahrady a sady
- cyklistické stezky, pěší stezky
- pozemky dopravní a technické infrastruktury
- dopravní a technická infrastruktura
- oplocení pozemků

Podmíněně přípustné využití

- není definováno

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Nejsou stanoveny

ZP

PLOCHY ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU

Hlavní využití

plochy zeleně přírodního charakteru

Přípustné využití

- zeleň krajinná tvořená souborem vegetačních prvků s převažující ekologickou a krajinnotvornou funkcí, např. pozemky s dřevinami rostoucími mimo les, rozptýlené plošné či liniové porosty dřevin a bylin, remízy, meze, vegetační doprovod vodních toků
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- vodní toky, vodní plochy, vodní díla a jiná vodohospodářská zařízení
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- trvalé travní porosty

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro myslivost, obory
- dopravní a technická infrastruktura
- cyklostezky a pěší stezky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- činnosti, stavby a zařízení pro rybolov
- činnosti, stavby a zařízení pro rekreační využití vodní plochy nebo vodního toku
- stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby, např. polní závlaha a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, stavby a zařízení proti erozi a dále včelíny, seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, ohradníky pastvin
- změna funkce na pozemky určené k plnění funkce lesa nebo pozemky zemědělské

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití a nebude narušen krajinný ráz území.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují nebo snižují ekologickou hodnotu území.
- Stavby a zařízení pro zemědělství vyjma výše uvedených, stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb bezprostředně souvisejících s péčí o přírodu a krajinu, staveb drobné architektury souvisejících s rekreačním pobytem v krajině, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

ZU PLOCHY ZELENĚ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY

Hlavní využití

plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy

Přípustné využití

- pozemky parků, lesoparků, alejí, travnaté plochy apod.
- pěší stezky
- odpočinkové plochy, drobná architektura a mobiliář
- dopravní a technická infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení pro pořádání kulturních akcí např. amfiteátr, letní kino

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb bezprostředně souvisejících s péčí o přírodu a krajinu, staveb drobné architektury souvisejících s rekreačním pobytem v krajině, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

ZX**PLOCHY ZELENĚ JINÉ****Hlavní využití**

plochy zeleně jiné

Přípustné využití

- výsadba zeleně, sady
- vodní plochy a vodní toky
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- cyklostezky a pěší stezky
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a dále nedojde ke ztížení obhospodařování zemědělských ploch.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

ZZ PLOCHY ZELENĚ – ZAHRADY A SADY

Hlavní využití

plochy zeleně – zahrady a sady

Přípustné využití

- stavby a zařízení sloužící pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, např. přístřešky, altány, bazény, zahradní domky
- stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. stodoly, seníky, skleníky, kůlny
- oplocení pozemků
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- sídelní zeleň, zeleň veřejně nepřístupná, zahrady a sady

Podmíněně přípustné využití

- není definováno

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Ve správním území obce Zeleneč jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nebo ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury – drážní doprava

kód	popis	veřejně prospěšná stavba
D1	koridor dopravní infrastruktury	<ul style="list-style-type: none"> hlavní objekt stavby (stavba železnice – přeložka a rekonstrukce) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury – silniční doprava

kód	popis	veřejně prospěšná stavba
D2	koridor dopravní infrastruktury	<ul style="list-style-type: none"> hlavní objekt stavby (nové silnice včetně křižovatek) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)
D3	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	<ul style="list-style-type: none"> hlavní objekt stavby (nové silnice včetně křižovatek a položení sítí technické infrastruktury) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)

D4	plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční	<ul style="list-style-type: none"> hlavní objekt stavby (záchytné parkoviště P+R a dopravní terminál) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, dopravních napojení), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)
D5	koridor dopravní infrastruktury	<ul style="list-style-type: none"> hlavní objekt stavby (nové silnice včetně křižovatek) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)

Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury

kód	popis	veřejně prospěšná stavba
T1	koridor technické infrastruktury – zásobování el. energií	<ul style="list-style-type: none"> hlavní objekt stavby (stavba el. vedení) a k němu náležejících souvisejících objektů stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nebo inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)
T6	koridor technické infrastruktury – zásobování el. energií	<ul style="list-style-type: none"> hlavní objekt stavby (stavba el. vedení) a k němu náležejících souvisejících objektů stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nebo inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)
T2	koridor technické infrastruktury – zkapacitnění ropovodu	<ul style="list-style-type: none"> hlavní objekt stavby (stavba ropovodu – příploží a zkapacitnění) a k němu náležejících souvisejících objektů stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nebo inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)

T4	plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství	<ul style="list-style-type: none"> hlavní objekt stavby (stavba vodojemu) a k němu náležejících souvisejících objektů stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nebo inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)
T5	plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady	<ul style="list-style-type: none"> hlavní objekt stavby (stavba sběrného dvora a čistírny odpadních vod) a k nim náležejících souvisejících objektů stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nebo inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)

Veřejně prospěšné opatření

kód	popis	veřejně prospěšné opatření
T3	ochranný zemní val	<ul style="list-style-type: none"> hlavní objekt stavby (ochranný zemní val, který bude doplněn ochrannou vegetací) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)

8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Ve správním území obce Zeleneč nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

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

10 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Ve správním území obce Zeleneč jsou navrhovány zastavitelné plochy Z7 a Z8, v nichž je možné realizovat výstavbu až po splnění níže uvedených podmínek.

Zastavitelná plocha Z7 v sídle Mstětice:

I. etapa	<ul style="list-style-type: none"> • Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení. • Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury. • Zahájení výstavby ČOV. • Zahájení výstavby retenčních nádrží. • Zahájení výstavby vodovodního přivaděče. • Zahájení výstavby nutné občanské infrastruktury, realizace nebo zahájení výstavby mateřské školy (min 100 dětí).
II. etapa	<ul style="list-style-type: none"> • Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v I. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba. • Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 40 % ploch v I. etapě. • Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení. • Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury. • Zahájení výstavby nutné občanské infrastruktury, realizace nebo zahájení výstavby školy.
III. etapa	<ul style="list-style-type: none"> • Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v II. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba. • Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v II. etapě. • Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení. • Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury.

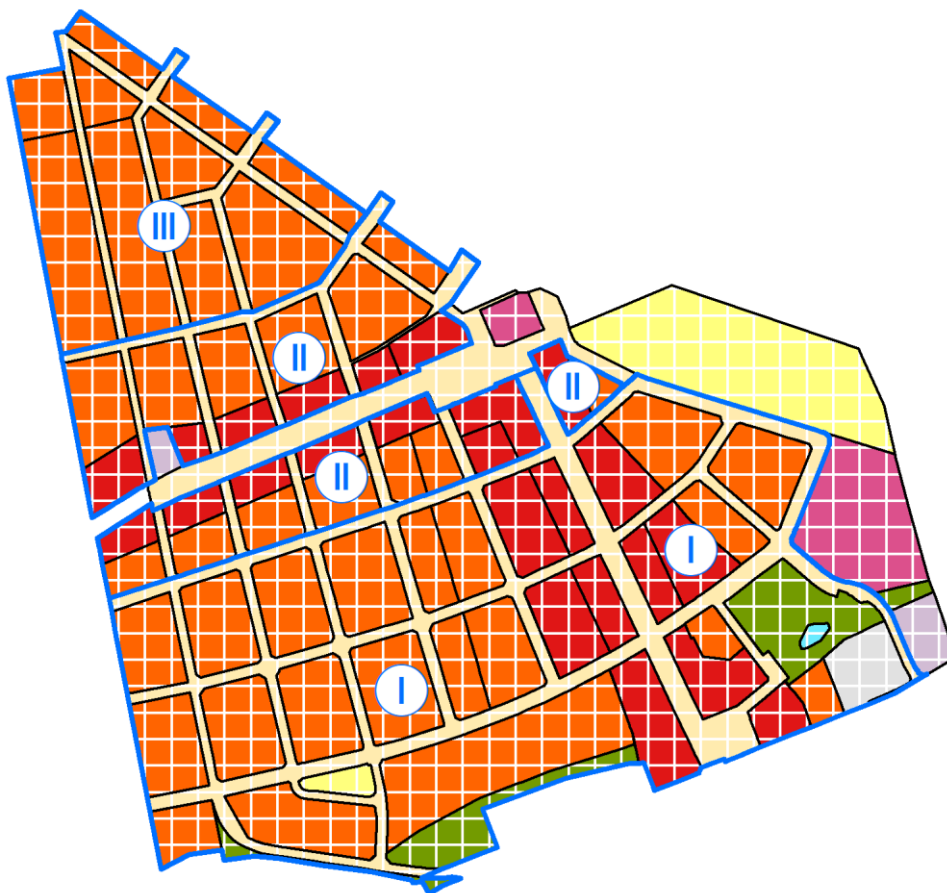


schéma etapizace v zastavitelné ploše Z7 – hranice etap vyznačeny modře

Zastavitelná plocha Z8 v sídle Mstětice:

I. etapa	<ul style="list-style-type: none"> • Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v zastavitelné ploše Z7 určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba. • Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v zastavitelné ploše Z7. • Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení. • Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury. • Zahájení výstavby propojení technické infrastruktury a komunikací s technickou infrastrukturou a komunikacemi vybudovanými v rámci I. a II. etapy ploch Z7 s budovanou technickou infrastrukturou a komunikacemi v I. etapě plochy Z8. • Zahájení výstavby veřejně prospěšné stavby D2 (okružní silnice). • Vybudování ČOV v ploše Z7. • Vybudování retenčních nádrží v ploše Z7. • Vybudování vodovodního přivaděče v ploše Z7. • Vybudování nutné občanské infrastruktury, mateřské školy v ploše Z7.
----------	--

II. etapa	<ul style="list-style-type: none"> • Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v I. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba. • Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v I. etapě. • Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení. • Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury. • Vybudování minimálně 70 % dopravní infrastruktury na ploše I. etapa, plocha Z8. • Vybudování nutné občanské infrastruktury, školy v ploše Z7.
III. etapa	<ul style="list-style-type: none"> • Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v II. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba. • Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch ve II etapě. • Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení. • Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury. • Vybudování minimálně 70 % dopravní infrastruktury na ploše II. etapa, plocha Z8.

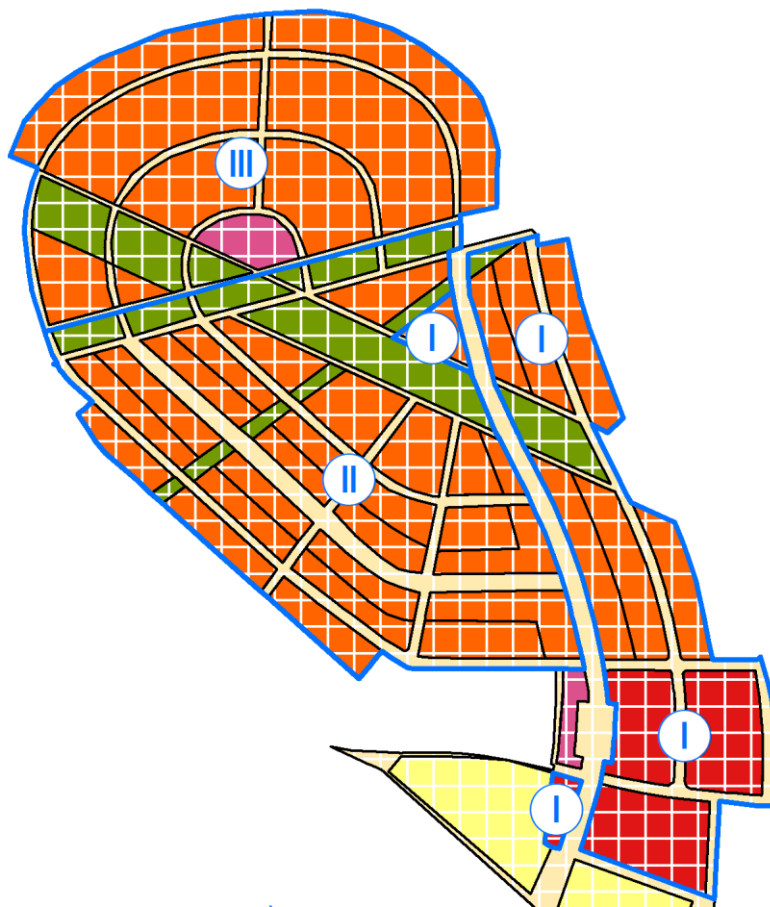


schéma etapizace v zastavitelné ploše Z8 – hranice etap vyznačeny modře

11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán Zeleneč vymezuje ve správním území obce územní rezervu R1.

plocha	možné budoucí využití	výměra (ha)	podmínky pro prověření
	plochy bydlení – individuální (BI)	24,22	Napojení předmětné plochy na dálnici D10 (navržený koridor D5) a dálnici D11 (prostřednictvím nové MÚK Beranka).
R1	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) plochy občanského vybavení – veřejné (OV)		Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % v zastavitelné ploše Z7 a na více jak 70 % v zastavitelné ploše Z8. Prokázání veřejného zájmu na další výstavbě v obci Zeleneč.

plochy veřejných prostranství –
vybraná veřejná prostranství s
převahou zeleně (PZ)

12 VYMEZENÍ POJMŮ

Pro účely tohoto opatření obecné povahy se rozumí:

Blokem ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a zpravidla vymezená uliční čarou. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům.

Prolukou blok nebo část bloku dosud nezastavěný v území jinak převážně zastavěném, určený k zastavění, nebo nezastavěná nebo částečně zastavěná část pozemku nebo souboru pozemků včetně nároží ve stávající zástavbě, určená k zastavění, zpravidla vymezená stavebními čarami a hranicemi sousedních pozemků zastavěných nebo k zastavění určených.

Stavební čarou hranici vymežující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami směrem do veřejného prostranství. Stavební čára dále určuje tyto parametry:

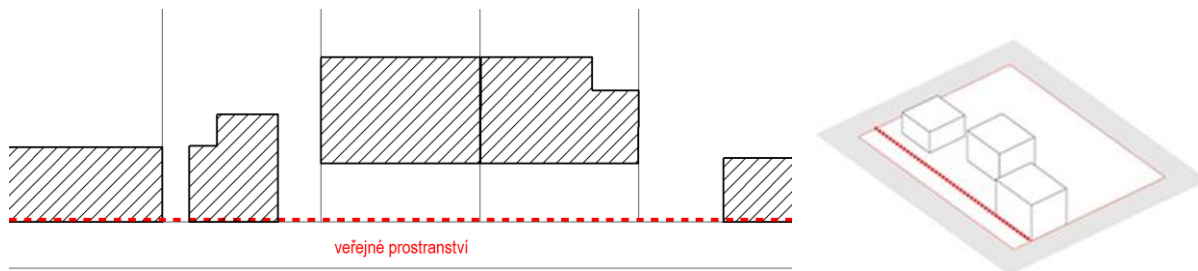
- **Stavební čára uzavřená**, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná



- **Stavební čára otevřená**, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která nesmí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.



- **Stavební čára volná**, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba může libovolně ustupovat a která může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.



Tato čára je překročitelná směrem do veřejného prostranství např. balkonem, terasou, rizalitem či jinou modelací fasády, a to pouze při splnění podmínky, že tyto konstrukce nepřesáhnou délku předsazení 1 m od stavební čáry.

Minimální velikost pozemků, kterou se rozumí minimální výměra stavebního pozemku pro stavbu nebo soubor staveb, pokud spolu souvisejí. Minimální velikost se vztahuje pouze na novou parcelaci, nikoli na parcelaci stávající. Stávající pozemky je možné využít, i když minimální velikost nesplní.

Minimální podíl zeleně jako koeficient nezpevněných ploch pro růst vegetace nebo travnatých ploch, pokud možno schopných vsakování dešťových vod. Pro účely výpočtu je za takovouto nezpevněnou plochu považována i vegetace (zelená střecha) na stavbě nebo její části, pokud je mocnost vegetační (biologické) vrstvy min. 0,4 m a horní líc konstrukce se skladbou zelené střechy nevystupuje výše než 1,5 m nad přilehlý okolní terén. Minimální podíl zeleně se stanovuje z výměry stavebního pozemku včetně dalších pozemků a zahrad tvořící s ním jeden souvislý funkční celek, zpravidla pod společným oplocením.

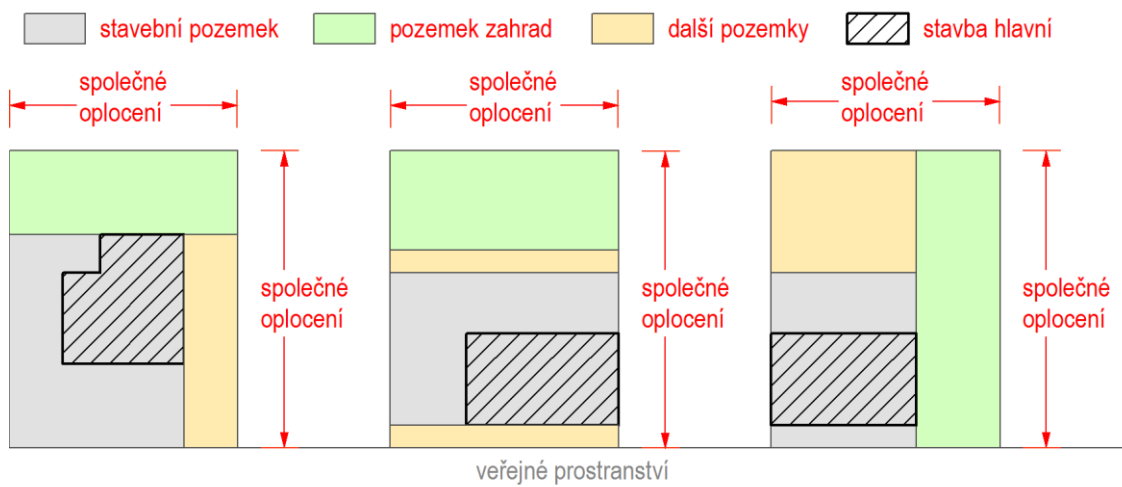


schéma celku pro určování minimálního podílu zeleně

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna nadzemní podlaží po hlavní římsu nebo atiku. Z důvodu potřeby zamezení výstavy objemově a výškově nevhodných objektů a zachování charakteru a měřítka stávající zástavby je definována maximální výška objektu, která je dána:

- v případě šikmých střech maximální výškou římsy (maximální výška horní úrovně střešní římsy od přiléhajícího upraveného uličního terénu),
- v případě plochých střech maximální výškou atiky (maximální výška horní úrovně ukončení ploché střechy od přiléhajícího upraveného uličního terénu).

Přiléhající upravený uliční terén je definován jako přilehlý upravený terén v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu (ČSN 73 4301 Obytné budovy).

Ustupujícím podlažím se rozumí podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň od jedné hrany převažující roviny vnější obvodové stěny budovy.

Regulovaná výška budovy se uvádí počtem nadzemních podlaží nebo v metrech, případně jejich kombinací. Oba parametry musí být splněny současně. V případě stanovené maximální výšky počtem nadzemních podlaží je maximální konstrukční výška podlaží stanovena na 3,5 m.

Chráněným venkovním prostorem se rozumí nezastavěné pozemky, které jsou užívány k rekreaci, lázeňské léčebně rehabilitační péči a výuce, s výjimkou lesních a zemědělských pozemků a venkovních pracovišť.

Chráněným venkovním prostorem staveb se rozumí prostor do vzdálenosti 2 m před částí jejich obvodového pláště, významný z hlediska pronikání hluku zvenčí do chráněného vnitřního prostoru bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účely, jakož i funkčně obdobných staveb.

Chráněným vnitřním prostorem staveb se rozumí pobytové místnosti ve stavbách a zařízení pro výchovu a vzdělávání, pro zdravotní a sociální účely a ve funkčně obdobných stavbách a obytné místnosti ve všech stavbách.

Nerušící výroba a skladování, zemědělství sloužící pro doplnění lokalit bydlení zařízeními s nezávadnou výrobou. Svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb i zařízení ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustné, zpravidla hygienické, limity životního prostředí souvisejícího území. Jde především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a účinky zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí.

Výměry pro vymezení stavebních pozemků – rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků je dáno minimální výměrou pro vymezení stavebního pozemku. Stanovené rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků je odvozeno od polohy konkrétní lokality v sídle a navazujícího charakteru zástavby, resp. výměry pozemků v dané lokalitě.

 minimální velikost stavební parcely

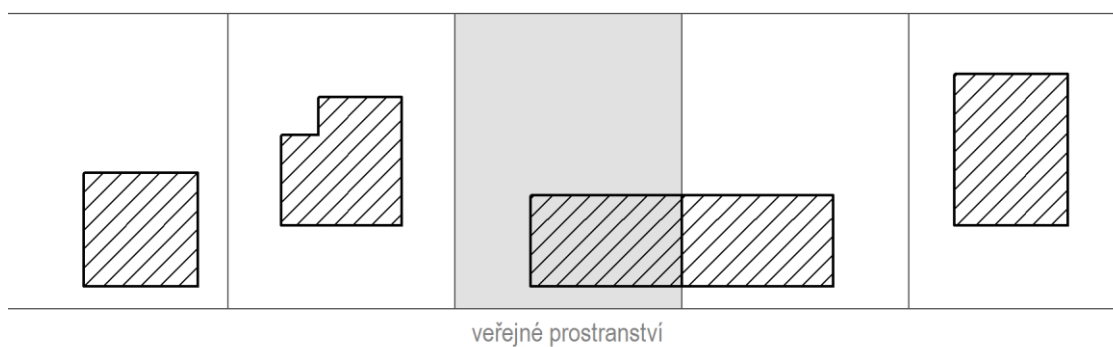


schéma principu výměry pro vymezení stavebního pozemku

Charakter a struktura zástavby – definice charakteru a struktury zástavby je pro potřeby územního plánu Zeleneč definována následovně.

- Charakter zástavby: půdorysná a hmotová skladba stavby nebo souboru staveb, ve které hrají role dimenze, objemy a proporce hmot (např. půdorysné rozměry staveb, počty podlaží, zastřešení).

- **Struktura zástavby:** je dána vzájemným uspořádáním prvků zástavby – staveb, souborů staveb, motorových a pěších komunikací, nezastavěných městských prostorů (uličních koridorů, náměstí, parkových ploch) a ploch pro další městské funkce (rekreace, výroba, technická infrastruktura).

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

Textová část	územního plánu Zeleneč (výrok a odůvodnění) obsahuje ... stran textu.
Příloha č. 1	Grafická část výroku územního plánu Zeleneč obsahuje: <ol style="list-style-type: none">1. výkres základního členění v měřítku 1 : 5 000,2. hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000,3. výkres urbanistické koncepce v měřítku 1 : 5 000,4. výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 5 000.5. výkres etapizace 1 : 5 000.
Příloha č. 2	Grafická část odůvodnění územního plánu Zeleneč obsahuje: <ol style="list-style-type: none">5. koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,6. výkres širších vztahů v měřítku 1 : 100 000,7. výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000.

ODŮVODNĚNÍ

1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

...

2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Z hlediska širších vztahů je respektována a zajištěna návaznost na správní území sousedních obcí. Správní území obce Zeleneč sousedí se správním území obcí Radonice, Svěmyslice, Zápy, Lázně Toušeň, Čelákovice, Nehvizdy, Jirny, Šestajovice a hlavní město Praha.

2.1 USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY V ŠIRŠÍCH VZTAZÍCH

ŠIRŠÍ VAZBY Z HLEDISKA PŘÍRODY A KRAJINY

Celé správní území obce Zeleneč se nachází v oblasti krajinného rázu Čelákovicko. Nachází se dále v krajině kulturní, kde krajinářská hodnota je průměrná. Na území obce Zeleneč se nachází přírodní biotop s číslem 28 690 031, který navazuje na území obce Svěmyslice. Dále se na území obce Zeleneč nachází habitat pod číslem 28 540 013, který navazuje na obec Čelákovice.

ŠIRŠÍ VAZBY Z HLEDISKA ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

V územním plánu je významným nástrojem k posílení a udržení biodiverzity krajiny územní systém ekologické stability (dále ÚSES). Řešení ÚSES v navrženém územním plánu respektuje stávající platný územní plán a vymezení ÚSES v územně plánovacích dokumentacích sousedních obcí. Z nadřazené územně plánovací dokumentace nevyplývá vymezení žádných regionálních a nadregionálních prvků ÚSES.

2.2 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA V ŠIRŠÍCH VZTAZÍCH

2.2.1 ŠIRŠÍ VZTAHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Ve správním území obce Zeleneč jsou vymezeny nové záměry dopravní infrastruktury, a to koridor dopravní infrastruktury nadmístního významu – drážní D1 – koridor pro přeložku a rekonstrukci železniční tratě č. 231 - Mstětice, Čelákovice a koridor dopravní infrastruktury nadmístního významu – silniční D2 – Koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Mstětice – Jirny – Úvaly. Návaznost těchto dvou záměrů na sousední obce je zakotvena již v ZÚR SK.

Územní plán Zeleneč vymezuje záměr D5 Koridor pro novou komunikaci – komunikační propojení ulic Ve Žlíbku – Bezručova. Záměr navazuje na územní plán Prahy. Záměr umožňuje propojení ulice Bezručova s ulicí Ve Žlíbku s přímým napojením na dálnici D10 bez nutnosti průchodu obydleným územím sídla Horní Počernice.

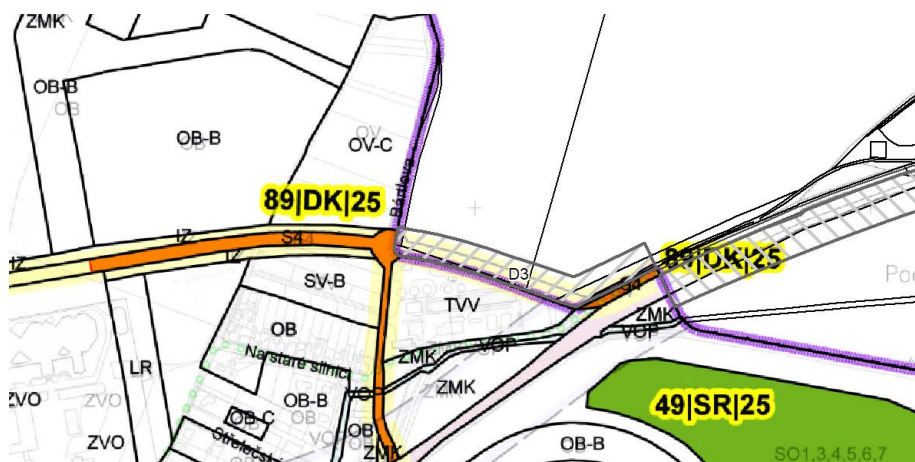


schéma provázání širších vztahů: koridor D5 – plocha 89/DK/25

2.2.2 ŠIRŠÍ VZTAHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Ve správním území obce Zeleneč jsou vymezeny nové záměry technické infrastruktury nadmístního významu, a to koridor T1 pro umístění „Vedení 400 kV - TR Výškov - TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň)“ a koridor T2 pro umístění záměru „přípolož/zkapacitnění ropovodu Družba“. Návaznost těchto dvou záměrů na sousední obce je zakotvena již v ZÚR SK. Dále koridor T6 pro umístění el. vedení pro zapojení elektrické stanice 400/110 kV Malešice do přenosové soustavy. Tento záměr je převzat z Politiky územního rozvoje ČR.

Obec Zeleneč je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Zdrojem vody je přívaděč z Káraného, z kterého je veden přívodní řad do věžového vodojemu. Systém zásobování pitnou vodou je vyhovující, a proto není územním plánem měněn. Tento systém lze dále rozvíjet. Veškerá budoucí zástavba v obci Zeleneč bude napojena na veřejný vodovod.

Stávající zástavba sídla Mstětice je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Zdrojem vody je Káraný. Voda do místní části je přivedena výtlačným řadem z vodojemu Nehvizdy.

Nová výstavba bude zásobována ze stávajícího vedení „Káranských řadů“, a to z provedeného napojení u komunikace Zeleneč – Mstětice s přívodním řadem do Mstětic a nový vodojem umístěným v zastavitelné ploše Z7. Pro začátek výstavby je navrženo vybudování stanice s čerpáním do sítě a následně dle výstavby vybudování druhé komory.

Obec Zeleneč má vybudovanou kanalizační síť. Jedná se o kanalizaci oddílnou splaškovou. Touto kanalizací jsou odpadní vody přiváděny na mechanicko – biologickou čistírnu odpadních vod. Vyčištěná odpadní voda je odváděna do Zelenečského potoka. Veškerá budoucí zástavba v obci Zeleneč bude odkanalizována na tuto centrální čistírnu odpadních vod.

Sídlo Mstětice nemá v současnosti vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Odpadní vody jsou akumulovány v bezodtokových jímkách a vyváženy na čistírnu odpadních vod Zeleneč. V reálu firmy Čepro a.s. je vybudována mechanicko – biologická čistírna odpadních vod sloužící potřebám tohoto areálu. Dešťové vody jsou částečně odváděny dešťovou kanalizací a částečně systémem struh, příkopů a propustků do místní vodoteče.

Současný stav zásobování elektrickou energií v obci Zeleneč lze označit jako stabilizovaný, stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. Pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic nebo je možné v území umístit trafostanice nové, případně stávající trafostanice vyměnit za výkonnější.

Pro potřebu nové výstavby je navržena nutná výstavba nových distribučních trafostanic, které budou situovány v sídle Mstětice, resp. v zastavitelných plochách nebo plochách změn v krajině v centru

odběru ve vazbě na postup výstavby. Nové trafostanice budou distribuční volně stojící kompaktní. Pro zahájení výstavby a I. etapu bude osazena první trafostanice a dále budou umístovány další dle postupu výstavby. Z trafostanic bude rozvinuta distribuční síť pro připojení jednotlivých objektů a rodinných domů. Kabele budou vedeny přednostně v nepojížděných částech komunikací, budou vedeny zásadně v uličních prostranstvích.

Obec Zeleneč je napojena na plyn. Systém zásobování plynem je vyhovující, a proto není měněn. Tento systém lze dále rozvíjet. Správním územím obce Zeleneč prochází stávající plynovod. Ze současného systému je tak možno zajistit plynofikaci celého území Mstětice včetně nově vymezeného území. Ze stávající regulační stanice VVTL / VTL, resp. v její blízkosti navržené regulační stanice VTL / STL. Poloha této regulační stanice na severním okraji území je vzhledem k předpokládané etapizaci nevýhodná a bude vyžadovat stabilizaci koridoru celým územím, jímž bude přiveden z této stanice plyn pro I. etapu na jihu území. Zásobní řady budou rozvedeny po celém území a budou zkoordinovány se všemi ostatními sítěmi. Trasy STL plynovodu budou vedeny zásadně ve veřejných prostranstvích.

2.2.3 ŠIRŠÍ VZTAHY Z HLEDISKA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

K zajištění veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení jsou vymezeny plochy občanského vybavení – veřejné a plochy občanského vybavení – sport. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel (např. škola, školka, úřad).

Nově navržené plochy občanského vybavení nemají vazby na území sousedních obcí.

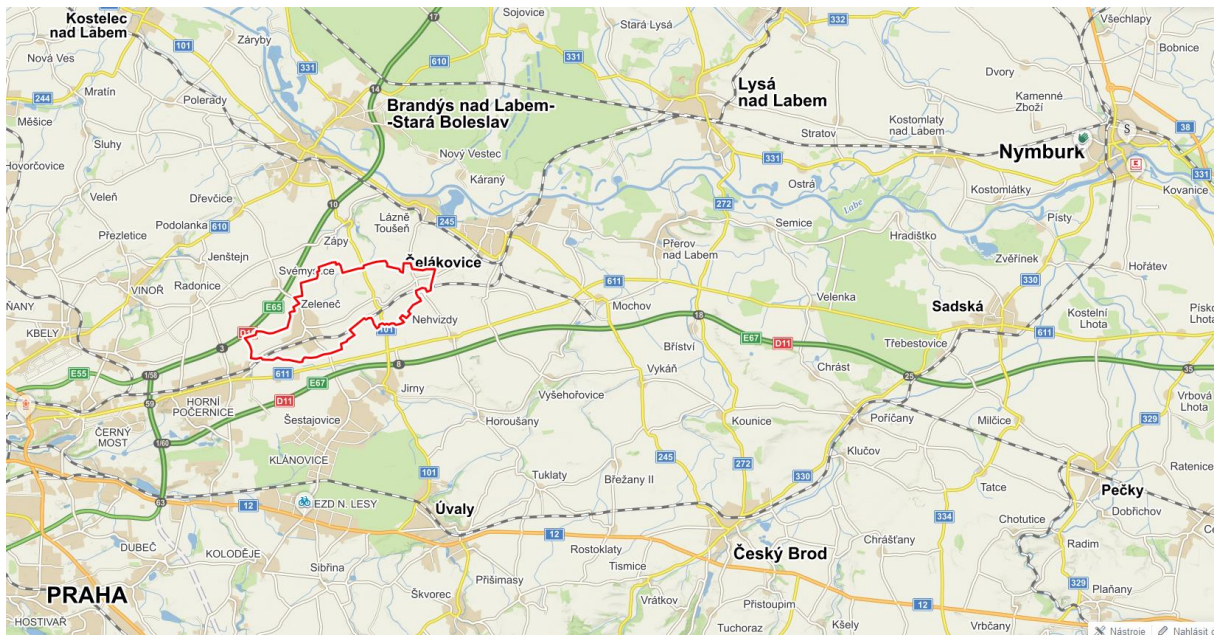
Z důvodu blízké vzdálenosti a dobrého dopravního napojení na hlavní město Praha, město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a Čelákovice případně chybějící občanské vybavení nepředstavuje významnější problém.

2.3 POSTAVENÍ OBCE ZELENEČ V SÍDELNÍ STRUKTUŘE

Obec Zeleneč se nachází v okrese Praha-východ, kraj Středočeský, při severovýchodní hranici hlavního města Prahy, necelých 18 km sv. od jeho centra. Součástí obce je i vesnice Mstětice.

Zeleneč je rychle rostoucí obcí. V červenci 2006 zde žilo 1991 obyvatel, v prosinci 2007 2380 a v prosinci 2008 již 2475 lidí. V současnosti zde žije přibližně 3 200 obyvatel.

Obec náleží do rozvojové oblasti OB1, která se vyznačuje obrovskou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních, institucionálních, organizačních, ekonomických, vzdělávacích a vědecko-výzkumných aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam.



3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU SE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 9. 2021 (dále jen „PÚR ČR“), vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Zeleneč leží v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních, institucionálních, organizačních, ekonomických, vzdělávacích a vědecko-výzkumných aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam. Zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, dokončení dálnice D0 (Pražský okruh, silniční okruh kolem Prahy), připojení na tranzitní železniční koridory I., III. a IV. a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.

Úkoly stanovené v PÚR ČR pro rozvojovou oblast OB1 jsou pojaty na úrovni Středočeského kraje a nejsou aplikovatelné na podrobnost územního plánu.

Územní plán Zeleneč respektuje obecná kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území stanovené v PÚR ČR pro všechny rozvojové oblasti a rozvojové osy, zejména tím, že využívá stávající veřejné infrastruktury a potřeby jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, chrání a využívá rekreační potenciál krajiny a minimalizuje ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

SPECIFICKÉ OBLASTI, VE KTERÝCH SE PROJEVUJÍ AKTUÁLNÍ PROBLÉMY REPUBLIKOVÉHO VÝZNAMU

Řešené území je zahrnuto do oblasti SOB9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Územní plán Zeleneč respektuje důvody pro její vymezení a v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje adekvátní řešení tohoto aktuálního problému.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

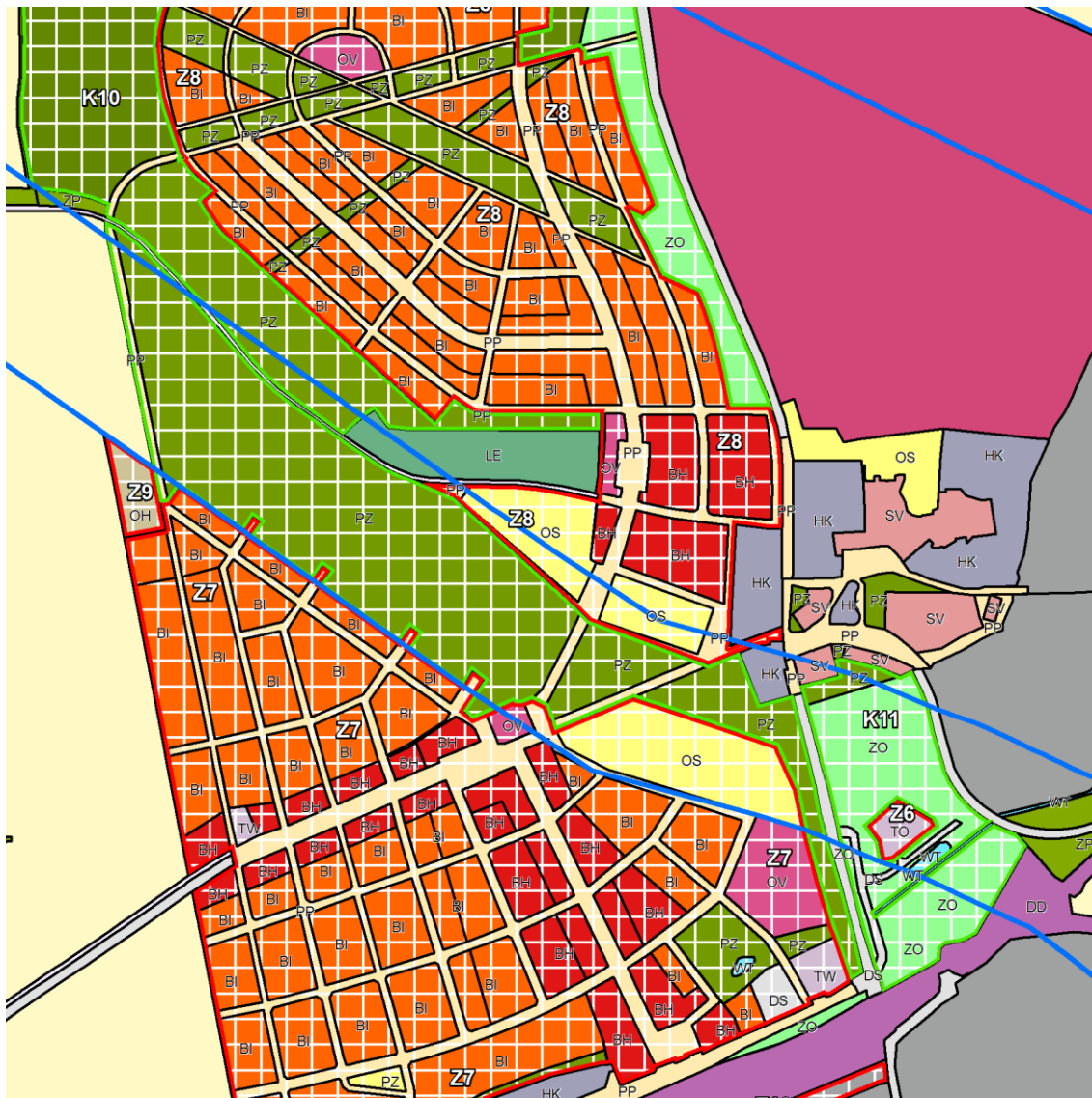
PÚR ČR vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Správním územím obce Zeleneč prochází záměr technické infrastruktury E29 (plocha elektrické stanice 400/110 kV Malešice včetně koridoru pro její zapojení do přenosové soustavy) a DV1 (koridor pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba ve střední ose řeky Moravy mezi Rohatcem a Holíčí–Klobouky, Klobouky– Rajhrad, Radostín–Kralupy–centrální tankoviště ropy (dále CTR) Nelahozeves, CTR Nelahozeves–Litvínov).

Důvodem vymezení plochy a koridoru E29 pro elektrickou stanici a vedení je umožnění zvýšení spolehlivosti a posílení dodávky elektřiny z přenosové soustavy do oblasti Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, a to i v souvislosti s plánovaným postupným útlumem sítě 220 kV.

Důvodem vymezení koridoru DV1 je zabezpečení přepravy strategické suroviny pro ČR a tím zajištění navyšování přepravy ropy z Ruska do ČR (možné zvyšování zpracování ropy v rafinérii Litvínov a Kralupy). Jedná se o nezávislou přepravu různých typů rop (REB, MND, kaspické ropy) vč. diverzifikace přepravy ropy přes území ČR.

Návrh Územního plánu Zeleneč nikterak důvody těchto vymezení nenarušuje, naopak v souladu s PÚR ČR vymezuje koridor T1 pro umístění „Vedení 400 kV – TR Vyškov – TR Čechy střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda – Zlosyň)“ a koridor T2 pro umístění záměru „přípolož/zkapacitnění ropovodu Družba“.

PÚR ČR taktéž stanovuje úkoly územního plánování, konkrétně v článku 6. KORIDORY A PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A SOUVISEJÍCÍCH ROZVOJOVÝCH ZÁMĚRŮ, bodě 6.2. odst. (138) písm. b) „kraje a obce zajistí územní ochranu vymezených koridorů a ploch v navazující územně plánovací dokumentaci“. Územní plán Zeleneč v ochranném pásmu 100 m nevymezuje žádnou zastavitelnou plochu určenou pro bydlení. Do tohoto ochranného pásma zasahuje pouze velmi okrajově plocha občanského vybavení – veřejné, nicméně v této bude budoucí zástavba umístována mimo 100 m ochranné pásmo, dále plocha občanského vybavení – sport, určená pro umístování hřišť (nikoliv tedy souvislé zástavby nebo objektů a dále plocha technické infrastruktury určená pro umístování sběrného dvora, tedy opět bez umístování souvislé zástavby nebo objektů. Podmínky stanovené v PÚR ČR jsou tedy splněny.



Vyznačení 100 m ochranného pásma (modrá linie)

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

PÚR ČR stanovují priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, a to s ohledem na aktuální problémy udržitelného rozvoje území České republiky, kterým je zapotřebí věnovat zvýšenou pozornost. Územní plán Zeleneč tyto priority respektuje a dále rozvíjí, jak je uvedeno níže.

- Územní plán důsledně chrání zděděné přírodní, kulturní i civilizační hodnoty. Zpřísňuje za tím účelem zejména prostorovou regulaci výstavby (podmínky prostorového uspořádání), zatímco funkční regulaci (podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití) zjednodušuje a zpružňuje ve prospěch snazšího reagování na potřeby změn v území vyplývající z měnících se ekonomických a sociálních potřeb, pokud nejsou provázeny negativními důsledky na životní prostředí a veřejné zdraví.
- Nastavené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné území) umožňují nejenom rozvoj zemědělského využití krajiny, ale dbají i na ochranu krajiny a posílení její ekologické stability.

- Umírněným rozvojem v rámci možností území a s přednostním vymežováním nových rozvojových ploch v návaznosti na zastavěné území a dále zvyšováním kvality vytvářeného prostředí s důrazem na pestrost a vyváženost úrovně různých forem bydlení i občanského a technického vybavení je předcházeno prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
- V územním plánu jsou upřednostněna komplexní řešení respektující urbánní i časový kontext. Řešení územního rozvoje zohledňuje požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Výsledné řešení je výsledkem diskuse a rozhodnutí volených orgánů obce, dotčených orgánů, veřejnosti a v neposlední řadě i projektanta a specialistů z různých oborů.
- Navržená řešení v územním plánu respektují principy integrovaného rozvoje území (prostorových, odvětvových a časových hledisek). Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je provedeno s logickou návazností např. doprava, technická infrastruktura. Stejně tak navržené řešení zohledňuje provázání věcně a logicky blízkých témat, např. rozsah navržených ploch a předpokládaný rozvoj zohledňuje dosah základního občanského vybavení, vzdělání, trh práce. Navržené řešení zohledňuje i časové hledisko, rozsah navržených ploch realisticky sleduje předpokládaný rozvoj výstavby.
- Územní plán vytváří dostatek ploch s různorodou možností využití, mimo jiné i pro vytváření pracovních příležitostí a napomáhá tak k řešení problémů v této oblasti. Územní plán navrhuje plochy určené pro výrobu a skladování.
- Dobré spojení s hlavním městem Prahou (plnění funkce centra regionu z hlediska nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání) a městem Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a Čelákovice (disponujícího také základní občanskou vybaveností, je umožněno respektováním stávajícího dopravního napojení na tato města. Nabídkou dostatek zastavitelných ploch a vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s upřednostněným polyfunkčním využitím pro vytváření pracovních příležitostí, pro bydlení a občanskou vybavenost je podpořena konkurenceschopnost obce.
- Územní plán minimalizuje rozvoj na dosud nezastavěném území a posiluje podíl zástavby v návaznosti na zastavěné území obce. Územní plán chrání sídelní zeleň a zeleň v krajině a minimalizuje její fragmentaci. Toho je dosaženo jak vymezením krajinného území a vhodnou koncepcí systému sídelní zeleně, tak i vhodně zvolenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Zásady ochrany přírody a krajiny ve správním území obce Zeleneč jsou důsledně respektovány, jak dokládají jednotlivé koncepce definované ve výrokové části územního plánu a definované podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití pro krajinné území. Návrhem územního systému ekologické krajiny dochází k udržení, případně zvyšování ekologické stability a také k zajištění ekologických funkcí krajiny. Podmínky pro ochranu krajinného rázu jsou zajištěny vhodně zvolenou urbanistickou koncepcí, resp. podmínkami prostorového uspořádání. Migrační prostupnost krajiny je zajištěna vymezením územního systému ekologické stability.
- Územní plán respektuje a chrání stávající zeleň v sídle. Systém sídelní zeleně je vymezen v rámci ploch veřejných prostranství, kde je pomocí vhodně zvolených podmínek využití umožněn i její další rozvoj. Územní plán minimalizuje návrh zastavitelných ploch ve volné krajině a vytváří podmínky pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny. V rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné území) je dbáno na zachování prostupnosti území.
- Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování hodnot území. Vlastní umístění objektů a zařízení pro cestovní ruch lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění zařízení a staveb pro cestovní ruch (staveb pro rekreaci, cyklotrasy a cyklostezky, pěší stezky, mobiliář, odpočívadla apod.).
- Územní plán vytváří předpoklady pro dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Územní plán respektuje dobré dopravní napojení do regionálních center Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Čelákovice a Praha. Umožněním

realizace dopravní a technické infrastruktury v rámci ploch s rozdílným způsobem využití přispívá územní plán k postupnému zkvalitnění systému dopravní a technické infrastruktury. Územní plán taktéž respektuje záměry z PÚR ČR v oblasti technické infrastruktury.

- Nová výstavba je navrhována v návaznosti na dopravní infrastrukturu, a to s ohledem na její kapacitu. Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení dostupnosti území umožněním realizace dopravní a technické infrastruktury v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.
- Územní plán vytváří předpoklady pro ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.). Jednotlivá opatření, která povedou k ochraně území, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití dané plochy. Přirozenou retenci reguluje územní plán stanovenou intenzitou využití pozemků v zastavitelných plochách.
- Ve správním území obce Zeleneč není stanoveno záplavové území. V případě potřeby územní plán umožňuje realizovat protipovodňová opatření v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití dané plochy.
- Územní plán v rámci širších vztahů řeší vazby na okolní obce a města. Územní plán dále vytváří územní a prostorové předpoklady pro rozvoj silniční dopravy. Územní plán řeší problémy udržitelného rozvoje popsané v územně analytických podkladech obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.
- Územní plán řeší rozvoj území v potřebných věcných i časových souvislostech mimo jiné vymezením rozvojových ploch v rozsahu odpovídajícím možnostem rozvoje obce Zeleneč v současné době a v nejbližší budoucnosti. Ochranu významných sídelních prostorů zajišťuje vymezením veřejných prostranství a definováním prostorové a plošné regulace.
- Územní plán respektuje stávající trasy silniční dopravy. Plochy pro dopravu je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití dané plochy. Jsou tak vytvářeny podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům dostatečné možnosti mobility a dosažitelnosti v území.
- Územní plán splňuje nároky na technickou infrastrukturu, respektuje požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Toho je dosaženo umožněním řešení vodovodní a kanalizační sítě v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury za splnění stanovených podmínek využití dané plochy.
- Územní plán nenavrhuje plochu pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Případné umístění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (např. využití sluneční energie, spalování biomasy) lze řešit v rámci vymezených ploch výroby a skladování při splnění v nich definovaných podmínek využití.
- Územní plán vytváří podmínky pro zvyšování standardu stávajícího bytového fondu vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovenou koncepcí upřednostňující kvalitu bydlení a veřejného prostoru.

3.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 a 2 (dále jen „ZÚR SK“) vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu. Správní území obce Zeleneč se nachází v rozvojové oblasti OB1 Praha.

ZÚR SK pro rozvojovou oblast OB1 stanovují zásady usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, které jsou Územním plánem Zeleneč respektovány, např. zásady vytvářet podmínky

pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy, chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst, koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti, respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území nebo chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

ZÚR SK pro rozvojovou oblast OB1 stanovují tyto úkoly pro územní plánování, které jsou v Územním plánu Zeleneč splněny, např. zpřesnění koridorů dopravní infrastruktury vymezené v ZÚR SK, prověření rozsahu zastavitelných ploch v sídlech Zeleneč a Mstětice a stanovení směru jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technické infrastruktury, na možnosti rozvoje občanského vybavení a limitů rozvoje území a ochrany krajiny a respektování požadavků na ochranu a upřesnění vymezení skladebných částí ÚSES.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

ZÚR SK vymezují níže uvedené záměry v oblasti dopravní infrastruktury:

- D064 – koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Mstětice – Jirny – Úvaly
Územní plán Zeleneč tento koridor vymezuje pod označením D2 – koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (nová silnice, křižovatky) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umístování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat),
- D207 – koridor železniční tratě č. 231: Mstětice, Čelákovice, přeložky, rekonstrukce
Územní plán Zeleneč tento koridor vymezuje pod označením D1 – koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (stavba železnice) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umístování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

ZÚR SK vymezují níže uvedené záměry v oblasti technické infrastruktury:

- E02 – vedení 400 kV – TR Výškov – TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolená Voda – Zlosyň)
Územní plán Zeleneč tento koridor vymezuje pod označením T1 – koridor je navržen pro umístění elektrického vedení. Do koridoru lze umísťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci elektrického vedení. V místě překryvu s jinými koridory (např. koridory dopravní infrastruktury) je nutné tyto záměry koordinovat.
- R01 – ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru)
- Územní plán Zeleneč tento koridor vymezuje pod označením T2 – koridor je navržen pro umístění záměru přípolož/zkapacitnění ropovodu Družba. Do koridoru lze umísťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci elektrického vedení. V místě překryvu s jinými koridory (např. koridory dopravní infrastruktury) je nutné tyto záměry koordinovat.

PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

ZÚR SK vymezují záměry územního systému ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Ve správním území obce Zeleneč se nenachází žádný prvek nadregionálního a regionálního ÚSES.

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

ZÚR SK stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). Územní plán Zeleneč tyto priority respektuje a dále rozvíjí, jak je uvedeno níže. Popsány jsou pouze priority týkající se správního území obce Zeleneč.

(01) Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje je v územním plánu dodržován. Územní plán Zeleneč vytváří vymezením nových rozvojových ploch předpoklady pro novou výstavbu, která nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí, zvýší možnosti pro populační rozvoj obce, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. K tomuto přispívají i vhodně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které upřednostňují zvýšení kvality prostředí a ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je zajištěn vzájemnou koordinací jednotlivých koncepcí. Společným řešením koncepce krajiny s koncepcí urbanistickou, na principu vyváženého harmonického vztahu mezi procesy civilizačními a přírodními, územní plán zajišťuje podmínky pro zlepšení životního prostředí. Koncepce územního plánu preferuje především zkvalitnění a doplnění stávající urbanistické struktury.

(02) Územní plán respektuje záměry vyplývající z PÚR ČR a ze ZÚR SK. Tímto jsou tak respektovány významné mezinárodní, republikové i krajské záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury.

(05) Územní plán respektuje dopravní záměry vymezené ke zlepšení dopravních vazeb a zlepšuje spojení nižších center k vyšším a středním centrům a trasám nadřazené silniční síť.

(06) Územní plán nevytváří necitlivé zásahy do krajiny ani nepřispívá k fragmentaci krajiny. Návrhem územního systému ekologické stability a citlivě navrženými rozvojovými plochami přispívá k zachování, obnově a zkvalitnění přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují realizace cest, cyklostezek nebo cyklotras umožňující průchod krajinou.

Územní plán respektuje stanovené cílové charakteristiky krajiny a zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny, jak je uvedeno níže. Dále vymezuje územní systém ekologické stability a definuje podmínky k jeho ochraně a zajištěné funkčnosti. Nastavené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné území) umožňují nejenom rozvoj zemědělského využití krajiny, ale dbají i na ochranu krajiny a posílení její ekologické stability. Územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro kvalitativní rozvoj sídelní struktury a stanovuje taktéž podmínky prostorové a plošné koncepce v řešeném území. Podstata rozvoje v přijatém řešení spočívá v růstu kvality utvářeného prostředí, než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavěného území.

Ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je respektována. Ochrana těchto hodnot je uvedena v příslušných kapitolách výrokové část územního plánu. Územní plán důsledně chrání zděděné přírodní, kulturní i civilizační hodnoty. Zpřísňuje za tím účelem zejména prostorovou regulaci výstavby a definuje charakter a strukturu zástavby sídla, zatímco funkční regulaci zjednodušuje a zpružňuje ve prospěch snazšího reagování na potřeby změn v území vyplývající z měnících se ekonomických a sociálních potřeb, pokud nejsou provázeny negativními důsledky na životní prostředí a veřejné zdraví. Územní plán nenavrhuje v území záměry, které by vedly k negativním zásahům do krajinářsky cenných území.

Při plánování rozvoje jsou minimalizovány zábory nejkvalitnějších půd ve prospěch jejímu zemědělskému využití. Nastavené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné území) umožňují nejenom rozvoj zemědělského využití krajiny, ale dbají i na ochranu krajiny a posílení její ekologické

stability. Územní plán definuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné území) tak, aby byl umožněn rozvoj zemědělského, lesního a vodního hospodářství.

(07) Územní plán stanovuje koncepci rozvoje s ohledem na ekonomické možnosti obce Zeleneč při zohlednění širších vazeb v území a taktéž při stanovení koncepce uspořádání krajiny zohledňuje umístění obce v krajině. Navržené řešení vytváří vyváženost zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území.

V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce, v souladu s potřebami obyvatel i návštěvníků. Podstata rozvoje v přijatém řešení spočívá v růstu kvality utvářeného prostředí, než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavěného území.

Územní plán zachovává dopravní spojení se spádovými centry z hlediska nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání. V rámci ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje toto spojení nadále posilovat. Zároveň územní plán stanovuje podmínky ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby umožňovaly realizaci polyfunkčního využití.

Umírněným rozvojem v rámci možností území a vymezením nových rozvojových ploch přednostně v návaznosti na zastavěné území a dále zvyšováním kvality vytvářeného prostředí s důrazem na pestrost a vyváženost úrovně různých forem bydlení i občanského a technického vybavení je předcházeno prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. V územním plánu jsou upřednostněna komplexní řešení respektující urbánní i časový kontext. Řešení územního rozvoje zohledňuje požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.

Územní plán definuje koncepci veřejné infrastruktury, která dbá na zachování stávajícího kvalitního dopravního napojení celého správního území obce Zeleneč a napojení rozvojových lokalit na dopravní a technickou infrastrukturu. Navržená koncepce vede ke zvyšování kvality vytvářeného prostředí s důrazem na pestrost a vyváženost úrovně různých forem bydlení i občanského a technického vybavení včetně sídelní zeleně a veřejných prostranství.

PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

ZÚR SK stanovují zásady koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území Středočeského kraje. Územní plán Zeleneč tyto zásady respektuje a dále rozvíjí, jak je uvedeno níže. Územní plán Zeleneč vytváří podmínky pro vznik budoucího sídla s charakterem městečka, tedy poskytující dostatečnou úroveň služeb pro její obyvatele, případně pro obce v jejím okolí. Popsány jsou pouze podmínky týkající se správního území obce Zeleneč.

- | | |
|--|---|
| podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot | <ul style="list-style-type: none"> • Z hlediska ochrany rozvoje přírodních hodnot lze zmínit Mstětický klen, který bude dominantou budoucího náměstí u vlakové zastávky. • Nové zastavitelné plochy jsou vymežovány tak, aby nekolidovaly se zájmy ochrany přírody a krajiny. Zastavitelné plochy jsou vymežovány zejména v návaznosti na zastavěné území. • Při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích územní plán zabezpečuje ochranu krajinného rázu. |
| podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot | <ul style="list-style-type: none"> • Územní plán stanovuje podmínky prostorové regulace a charakter a strukturu zástavby, kdy jedním z cílů takovéto koncepce je ochrana památkového fondu. • Ochrana kulturních hodnot je územním plánem respektována. Ochrana těchto hodnot je uvedena v příslušných kapitolách výrokové část územního plánu. |

- Územní plán důsledně chrání zděděné přírodní, kulturní i civilizační hodnoty. Zpřísňuje za tím účelem zejména prostorovou regulaci výstavby.
- Ochrana krajiny (přírodních hodnot) je územním plánem respektována. Ochrana těchto hodnot je uvedena v příslušných kapitolách výrokové část územního plánu.
- Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování a rozvoje hodnot území.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

- Územní plán respektuje ochranu civilizačních hodnot. Záměry v oblasti dopravní infrastruktury vyplývající ze ZÚR SK a dotýkající se správního území obce Zeleneč jsou územním plánem respektovány. Stejně tak jsou respektovány podmínky vyplývající z přítomnosti rozvojové oblasti zasahující do správního území obce Zeleneč.

PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJIN

ZÚR SK definují cílové charakteristiky krajiny a stanovují pro ně zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich. Celé správní území obce Zeleneč se nachází v krajinném typu „krajina sídelní (S)“ a v krajinném typu „krajina příměstská (U)“.

Pro krajinný typ (S) se stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny,
- b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.

Pro krajinný typ (U) se stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení,
- b) změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou přepravu.

Všechny tyto zásady jsou řešením Územního plánu Zeleneč respektovány a podporovány.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které Územní plán Zeleneč, jak je uvedeno níže, respektuje.

4.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 18 odst. 1** Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je v územním plánu dodržován. Územní plán Zeleneč vytváří vymezením nových rozvojových ploch předpoklady pro novou výstavbu, která nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí ve správním území obce, zvýší možnosti pro populační rozvoj obce, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. K tomuto přispívají i vhodně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které upřednostňují zvýšení kvality prostředí a ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je zajištěn vzájemnou koordinací jednotlivých koncepcí. Společným řešením koncepce krajiny s koncepcí urbanistickou, na principu vyváženého harmonického vztahu mezi procesy civilizačními a přírodními, územní plán zajišťuje podmínky pro zlepšení životního prostředí. Koncepce územního plánu preferuje především zkvalitnění a doplnění stávající urbanistické struktury, zejména zkvalitnění veřejných prostranství.

- soulad s § 18 odst. 2** Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území obce Zeleneč je zajištěna kontinuitou a návazností na předchozí územní plán, na zpracované územně analytické podklady a na ZÚR SK. Územní plán svým řešením, funkčními plochami a prostorovým uspořádáním negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- soulad s § 18 odst. 3** Územní plán Zeleneč respektuje zadání, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé. Tyto pak koordinuje s ohledem na ochranu veřejných zájmů.
- soulad s § 18 odst. 4** Tyto základní principy územního plánování jsou v územním plánu respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce, v souladu s potřebami obyvatel i návštěvníků. Stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání hodnoty území. Podstata rozvoje v přijatém řešení spočívá v růstu kvality utvářeného prostředí, než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavěného území.
- Návrh zastavitelných ploch bere v úvahu mj. i potenciál území z hlediska jeho ekosystémových služeb. Případné snížení jeho potenciálů návrhem nových zastavitelných ploch se snaží eliminovat prostřednictvím vhodně zvolených podmínek využití území nebo vhodně zvolenou urbanistickou koncepcí. Ve výsledku by tak komplexní vzájemné vazby mezi sídlem a krajinou, resp. vztah ekosystémových služeb k celkové životní úrovni obyvatel sídla, neměly být novou výstavbou negativně ovlivněny.
- soulad s § 18 odst. 5** Územní plán tento princip respektuje, stanovenými podmínkami využití ploch v krajinném (nezastavěném) území umístování uvedených staveb, zařízení a jiných opatření koordinuje. Územní plán navrhuje územní rozvoj formou variabilnějšího způsobu využití ploch.
- soulad s § 18 odst. 6** Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

4.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 19 odst. 1 písm. a)** Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení územní plán využívá.

- soulad s § 19 odst. 1 písm. b)** V příslušných kapitolách textové části územního plánu a v grafické části je stanovena základní koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a dále podmínky plošné a prostorové regulace chrání hodnoty území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. c)** Územní plán reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Územní plán respektuje zadání, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. d)** Územní plán prostřednictvím plošných a prostorových regulativů a dále podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území. K tomuto přispívají i definované podmínky respektování charakteru a struktury zástavby.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. e)** Územní plán v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovenou urbanistickou koncepcí zohledňuje morfologii terénu, navazující charakter zástavby a případný vliv na pohledové horizonty sídla. Územní plán stanovenou urbanistickou koncepcí, odvozuje taktéž od polohy, charakteru a struktury zástavby v sídle.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. f)** Územní plán Zeleneč navrhuje stanovení pořadí změn v území pro zastavitelné plochy Z7 a Z8, v nichž je možné realizovat výstavbu až po splnění uvedených podmínek.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. g)** Územní plán svým řešením minimalizuje vytváření možných ohrožení v území, např. ekologických či přírodních. Nová opatření, která povedou k minimalizaci možných ohrožení, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. h)** Územní plán svým zaměřením vytváří podmínky pro co nejvyšší variabilitu způsobu využití sídla pro služby, výrobu, cestovní ruch, rekreaci apod. Tato variabilita povede mj. i k snazšímu vytváření pracovních příležitostí. Jeho řešení je tak zaměřeno spíše na prevenci negativních důsledků náhlých hospodářských změn než na odstraňování jejich důsledků.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. i)** Územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro kvalitativní rozvoj sídelní struktury a stanovuje taktéž podmínky prostorové a plošné koncepce v řešeném území. Podstata rozvoje v přijatém řešení spočívá v růstu kvality utvářeného prostředí, než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavěného území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. j)** Územní plán vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, a to především racionálním využitím již zastavěného území, návrhem zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území a na technickou a dopravní infrastrukturu.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. k)** Územní plán požadavky a potřeby civilní obrany plně respektuje. Požadavek na respektování Krizového a Havarijního plánu Středočeského kraje je v územním plánu obsažen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. l)** Územní plán konkrétní asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území nevymezuje. Nové asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. m)** Územní plán obsahuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, zajišťující ochranu veřejných zájmů podle zvláštních předpisů. Přiměřeně

	respektuje všechny předpisy k ochraně veřejných zájmů. Nestanovují se žádná kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.
soulad s § 19 odst. 1 písm. n)	Územní plán chrání zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.
soulad s § 19 odst. 1 písm. o)	Poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují při stanovení urbanistické koncepce, koncepce ochrany hodnot, koncepce uspořádání krajiny a při formulaci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán je v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

ČLENĚNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

S ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území byly v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, některé plochy s rozdílným způsobem využití podrobněji členěny. Členění ploch vychází z metodického pokynu „Standard vybraných částí územního plánu“ vydaným Ministerstvem pro místní rozvoj. Důvodem podrobnějšího členění je tedy přizpůsobení územního plánu této metodice.

S ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území byla v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, stanovena plocha s jiným způsobem využití, než je stanoveno v §§ 4 až 19 této vyhlášky.

plochy zeleně – zahrady a sady	Jedná se o samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití, která je definována nad rámec výše uvedené vyhlášky za účelem umožnění umístování funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a přechodu zástavby do volné krajiny.
plochy zeleně ochranné a izolační	Jedná se o samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití, která je definována nad rámec výše uvedené vyhlášky za účelem možnosti realizace zeleně s funkcí ochrannou, např. z důvodu zachycování prachových částic, snižování hluku, zakrývání nevhodných pohledů.
plochy zeleně přírodního charakteru	Jedná se o samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití, která je definována nad rámec výše uvedené vyhlášky z důvodu, kdy je potřeba v území stabilizovat územní podmínky pro vegetaci,

která svým charakterem a skladbou odpovídá, nebo by měla odpovídat, přírodě blízkému společenstvu.

plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy

Jedná se o samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití, která je definována nad rámec výše uvedené vyhlášky za účelem zajištění a rozvoje veřejné infrastruktury v oblasti sídelní zeleně. Tato je zastoupena ve formě např. parků, alejí, zelení dětských hřišť, zelení u významných veřejných budov a všech dalších člověkem záměrně vytvářených a udržovaných útvarů, kde přírodní složka je hlavním utvářecím prvkem.

6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

...

7 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Ze zadání Územního plánu Zeleneč vplynuly následující požadavky, které územní plán, jak je uvedeno níže, respektuje.

Definovat základní teze, na kterých by měl být územní plán postaven jako celek, a které bude možné dále zpodrobnovat.

Územní plán v kapitole 2.1 výrokové části definuje základní teze rozvoje území obce Zeleneč, které pak v následujících kapitolách dále rozvíjí:

2.1.1 zdůraznění významu a funkce veřejných prostranství a sídelní zeleně,

2.1.2. různorodost aktivit,

2.1.3 provázanost sídla s krajinou a podpora rekreačního využívání krajiny,

2.1.4 nastavení polycentrické urbanistické struktury.

Definice rozvoje obce by měla vycházet z úvahy o fungování obce, analýzy, srovnání míst, staveb, událostí a ambic.

Územní plán pro potřebu definování základních tezí provedl v úvodu pořizování územního plánu participaci s veřejností, ze které vplynula potřebná zjištění, která následně vedla k formulování základních tezí rozvoje.

Prověřit zastavitelné plochy v platné územně plánovací dokumentaci obce Zeleneč. V zastavěném území a zastavitelných plochách budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím. Zvážit vyřazení dlouhodobě nevyužitých zastavitelných ploch, popř. zvážit možnost etapizace.

Územní plán provedl vyhodnocení zastavitelných ploch v předchozím územním plánu. V zastavěném území a zastavitelných plochách byly zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím. Mezi základní koncepce rozvoje obce Zeleneč je respektování polycentrické urbanistické struktury tvořené částmi Zeleneč a Mstětice. Ve správním

	<p>území obce Zeleneč jsou navrhovány zastavitelné plochy Z7 a Z8, v nichž je možné realizovat výstavbu až po splnění podmínek etapizace. Nastavená koncepce, resp. vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a nastavená etapizace výstavby zaručuje vznik dostatečné veřejné občanské vybavenosti v každém sídle.</p>
<p>V případě potřeby prověřit vymezení nových zastavitelných ploch, avšak při zachování stávajícího charakteru obce.</p>	<p>Územní plán vymezuje nové zastavitelné plochy s ohledem na charakter obce, stanovuje proto podmínky prostorové regulace. Koncepce prostorového uspořádání je založena na rozdělení správního území obce Zeleneč na lokality, pro které je definován charakter a struktura zástavby, výšková regulace zástavby, intenzita využití stavebních pozemků, rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a základní podmínky ochrany krajinného rázu.</p>
<p>Při zpracování návrhu respektovat priority územního plánování Středočeského kraje stanovené v zásadách územního rozvoje Středočeského kraje a taktéž respektovat podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.</p>	<p>Respektování ZÚR SK je odůvodněno v kapitole 3.2 odůvodnění Územního plánu Zeleneč.</p>
<p>Jednotlivé záměry v územním plánu Zeleneč i celkovou koncepci rozvoje území koordinovat s ohledem na návaznosti na sousední katastry a územně plánovací dokumentaci sousedních obcí (popř. navrhnout řešení případných nesrovnalostí daných různou dobou vzniku územně plánovacích dokumentací jednotlivých obcí a nadřazené územně plánovací dokumentace či dalšími okolnostmi).</p>	<p>Respektování širších vztahů je popsáno v kapitole 2 odůvodnění Územního plánu Zeleneč.</p>
<p>Prověřit relevantní závěry vyplývající z dotazníkového šetření s ohledem na možnou podrobnost územního plánu (příloha č. 1 zadání).</p>	<p>Územní plán Zeleneč prověřil relevantní závěry participace s veřejností, ze které vyplynula potřebná zjištění, která následně vedla k formulování základních tezí rozvoje.</p>
<p>Prověřit zachování nebo navrhnout podporu hodnotných míst dle pocitové mapy (příloha č. 3 zadání).</p>	<p>Územní plán Zeleneč stanovuje konkrétní pravidla ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území obce Zeleneč.</p>
<p>Prověřit řešení problémových míst s ohledem na možnou podrobnost územního plánu dle pocitové mapy (příloha č. 4 zadání).</p>	<p>Územní plán Zeleneč řeší problémy udržitelného rozvoje popsané v územně analytických podkladech obce s rozšířenou působností Brandýs nad labem – Stará Boleslav a vyhodnocuje problémy a střety</p>

	navržených k řešení dle podrobnosti územního plánu.
<p>Urbanistická koncepce by měla na Zeleneč nahlížet jako na celek – ve všech souvislostech, které je územním plánem možné řešit.</p> <p>Definice směrů rozvoje by měla vycházet z analýzy fungování obce Zeleneč.</p> <p>Prověřit možné členění řešeného území, zejména zastavěného území a nově navrhovaných zastavitelných ploch, na jednotlivé lokality definované stejnou nebo podobnou strukturou zastavění, krajinnou morfologií a s přihlédnutím k převažujícím činnostem v území a pro tyto lokality následně definovat zejména prostorové a kompoziční požadavky, požadavky na ochranu a rozvoj hodnot, požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu.</p>	<p>Celé správní území obce Zeleneč územní plán člení na lokality, pro které definuje základní podmínky prostorového uspořádání a následně tyto lokality člení na zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy přestavby a území nezastavěné, kdy pro tyto stanovuje již detailní a konkrétní podmínky prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu.</p> <p>Územní plán stanovuje podmínky ochrany, rozvoje a utváření veřejných prostranství, kdy tyto člení dle jednotlivých základních typů veřejných prostranství.</p> <p>Územní plán chrání charakter obce a její provázanost s krajinou.</p>
<p>Respektovat hodnoty území definované v územně analytických podkladech a doplňujících průzkumech a rozborech a navrhnout takové řešení, které povede k jejich ochraně a případně dalšímu rozvoji.</p>	<p>Územní plán navrhuje koncepci ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Stanovené podmínky v této koncepci povedou k jejich ochraně, případně dalšímu rozvoji.</p>
<p>Pro obec Zeleneč navrhnout vhodný charakter a strukturu zástavby, tento charakter a strukturu definovat dle jednotlivých lokalit nacházejících se v obci (tj. neurčovat jednotný charakter a strukturu pro celou obec).</p>	<p>Koncepce prostorového uspořádání je založena na rozdělení správního území obce Zeleneč na lokality, pro které je definován charakter a struktura zástavby, výšková regulace zástavby, intenzita využití stavebních pozemků, rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a základní podmínky ochrany krajinného rázu.</p>
<p>Hlavní rozvoj obce by měl být soustředěn do intravilánu obce a do těsné návaznosti na obec, a to v takové míře, která je slučitelná s environmentálním vývojem obce. Prioritně by měl navržený rozvoj vycházet z hlavní urbanizační osy a ctít premisu posílení centra obce. Navržená urbanistická koncepce bude založena zejména na rozvojových možnostech obce. Nepředpokládá se tak výrazné navýšení rozvojových ploch. Rozvoj bude směřován na zvýšení kvality, nikoliv kvantity.</p> <p>Omezit rozpínání obce do krajiny. Upřednostnit využívání vnitřních rezerv obce a proluk. Najít identitu obce Zeleneč, identifikovat její jádro, a to rozvíjet v koordinaci se svým okolím, tj. okolní zástavbou. Zajisti vyváženou kompozici rozvoje.</p>	<p>Územní plán navrhuje zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území. Územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro kvalitativní rozvoj sídelní struktury a stanovuje taktéž podmínky prostorové a plošné koncepce v řešeném území. Podstata rozvoje v přijatém řešení spočívá v růstu kvality utvářeného prostředí, než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavěného území.</p> <p>Návrh zastavitelných ploch bere v úvahu mj. i potenciál území z hlediska jeho ekosystémových služeb. Případné snížení jeho potenciálů návrhem nových zastavitelných ploch se snaží eliminovat prostřednictvím vhodně zvolených podmínek využití území nebo vhodně zvolenou urbanistickou koncepcí (maximální zastavitelnost stavbou hlavní). Ve výsledku by tak komplexní vzájemné vazby mezi</p>

Rozvoj by měl být chápán jako zlepšení stavu, nikoliv jako plošné zásahy do krajiny.	sídlem a krajinou, resp. vztah ekosystémových služeb k celkové životní úrovni obyvatel sídla, neměly být novou výstavbou negativně ovlivněny.
V územním plánu budou vyznačeny zapsané kulturní památky: výklenková kaple se zvoničkou a kamenný kříž, i nezapsané hodnotné objekty jako čp. 38 dochovaný ve hmotě i detailu s pilířovou branou a kovovým plotem a panský dvůr s čp. 19 a 56, případně další.	Kulturní hodnoty obce Zeleneč jsou pospány v kapitole 2.2.2 „výroku“ Územního plánu Zeleneč.
V územním plánu bude popsán charakter jádra obce a hodnoty venkovské architektury.	Územní plán Zeleneč popisuje základní podmínky obce, na jejichž základě byl definován charakter a struktura zástavby a taktéž základní podmínky ochrany krajinného rázu. V sídle Zeleneč je patrná původní zástavba historického jádra okolo původní návsi s rybníkem. Na tuto původní zástavba navazuje zástavby novější více zahuštěnější struktury nebo rozvolněnější struktury. Historická půdorysná struktura je zde čitelná. V sídle Mstětice je historická sídelní forma degradovaná včetně historické půdorysné struktury, která je nečitelná.
Územní plán by měl řešit kultivaci historického jádra obce a kultivaci výrobního a skladového areálu Mstětice. V případě potřeby navrhnout a doplnit haly izolační a doprovodnou zelení, fasády a střechy v maximální míře řešit jako zelené s vegetačním krytem.	Územní plán Zeleneč řeší kultivaci historického jádra obce a kultivaci výrobního a skladového areálu Mstětice formou vymezení lokalit, pro které je definován charakter a struktura zástavby, výšková regulace zástavby, intenzita využití stavebních pozemků, rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a základní podmínky ochrany krajinného rázu. Zelené střechy jsou řešeny definicí „procento zahrady“.
V rámci stanovených podmínek prostorového uspořádání mohou být v územním plánu využity prvky regulačního plánu. Pokud budou prvky regulačního plánu v územním plánu aplikovány, je třeba toto v územním plánu řádně odůvodnit.	V rámci řešení Územního plánu Zeleneč nejsou vymezeny prvky regulačního plánu.
Prověřit stav veřejných prostranství v obci a případně navrhnou jejich doplnění, zaměřit se na propojení těchto veřejných prostranství do krajiny.	Pro zajištění a rozvoj veřejné infrastruktury v oblasti veřejných prostranství jsou vymežovány plochy veřejných prostranství, a to plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch a plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně.
Prověřit stávající stav veřejných prostranství a navrhnout jejich členění na jednotlivé typy na základě definování jejich charakteru a urbanistické role ve struktuře obce. Pro jednotlivé typy následovně formulovat základní obecné principy k dosažení jejich kvality. Cílem je, aby každé veřejné prostranství mělo čitelný charakter a zastávalo jasnou a smysluplnou úlohu v celkové struktuře obce. Platí to zejména	Jejich účelem je vytvářet prostor přístupný každému bez omezení, tedy prostor sloužící obecnému užívání a umožňující zejména setkávání, komunikaci a pohyb obyvatel. Plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch jsou vymežovány tam, kde se předpokládá převaha

pro úpravy stávajících veřejných prostranství, ale také pro nově vytvářená.	zpevněných ploch (např. náměstí, ulice). Plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně jsou vymezovány tam, kde se předpokládá převaha nezpevněných ploch (např. parky, travnaté plochy) za účelem zajištění podmínek plnicích funkcí kompoziční a odpočinkovou.
Respektovat záměry dopravní infrastruktury vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, zejména:	ZÚR SK jsou respektovány, viz kapitola 3.2 odůvodnění Územního plánu Zeleneč.
<ul style="list-style-type: none"> • Koridor železniční tratě č. 231: Mstětice, Čelákovice, přeložky, rekonstrukce – veřejně prospěšná stavba označená indexem D207. • Koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Mstětice – Jirny – Úvaly – veřejně prospěšná stavba označená indexem D064. 	
V případě potřeby navrhnout vhodná opatření vedoucí ke zmírnění negativních vlivů plynoucích z dopravních staveb.	Nebylo zapotřebí stanovovat konkrétní opatření, která by vedla ke zmírnění negativních dopadů z dopravních staveb.
Prověřit možné doplnění komunikací v nezastavěném území ve vazbě na možné rekreační využívání krajiny nebo její obhospodařování.	V zastavitelné ploše Z7 jsou navrhovány plochy pro umístění záchytného parkoviště ve vazbě na stávající železniční zastávku. V ploše změn v krajině K11 je navrhována nová komunikace, a to komunikace pro napojení zastavitelné plochy Z6 vymezené pro umístění nového sběrného dvora.
Prověřit potřebu vymezení nových komunikací, případně jejich revitalizace v zastavěném území nebo zastavitelných plochách.	Územní plán navrhuje nové komunikace – veřejné prostranství pro napojení nových zastavitelných ploch. V rámci nastavených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití je umožněna realizace dopravní infrastruktury.
Respektovat stávající cyklotrasy nebo cyklostezky a případně navrhnout nové.	Realizace cyklistické infrastruktury (cyklostezek, cyklotras nebo souvisejícího mobiliáře) je možná i v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění cyklistické infrastruktury připouštějí a za splnění v nich stanovených podmínek využití.
Prověřit pěší a cyklistické propojení vyplývající z pocitové mapy (příloha č. 2 zadání).	Ve správním území obce Zeleneč je navrhována zastavitelná plocha Z5 pro umístění cyklostezky - propojení sídla Zeleneč se sídlem Mstětice.
Koordinovat záměr Horní Počernice – komunikační propojení Ve Žlíbku – Náchodská (záměr vyplývající z územního plánu hl. m. Prahy č. 89/DK/25).	Záměr komunikačního propojení obce Zeleneč s Horními Počernicemi je řešen stávající trasou komunikace vedenou v souběhu s železniční tratí.
Prověřit zásobování vodou včetně možnosti dodávek pitné vody ze zdroje Káranské	Obec Zeleneč je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Zdrojem vody je přivaděč z

vodovodní přivaděče a dále prověřit odkanalizování a navrhnout v případě potřeby vhodné změny.

Koordinovat záměr vybudování nové čistírny odpadních vod na Sychrově (záměr vyplývající z územního plánu hl. m. Prahy č. 2979).

Káraného, z kterého je veden přívodní řad do věžového vodojemu. Systém zásobování pitnou vodou je vyhovující, a proto není územním plánem měněn. Tento systém lze dále rozvíjet. Veškerá budoucí zástavba v obci Zeleneč bude napojena na veřejný vodovod. Územní plán z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území umožňuje vedení vodovodů nebo umístění zařízení a staveb pro zásobování vodou v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití.

Obec Zeleneč má vybudovanou kanalizační síť. Jedná se o kanalizaci oddílnou splaškovou. Touto kanalizací jsou odpadní vody přiváděny na mechanicko – biologickou čistírnu odpadních vod. Vyčištěná odpadní voda je odváděna do Zelenečského potoka. Veškerá budoucí zástavba v obci Zeleneč bude odkanalizována na tuto centrální čistírnu odpadních vod. Z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území, je umožněno vedení kanalizační sítě nebo umístění zařízení a staveb sloužících k odkanalizování nebo čištění odpadních vod v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití.

Zajisti dostatečnou plochu pro parkování P+R u železniční zastávky Zeleneč - Mstětice.

Územní plán navrhuje nové plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční, a to v rámci zastavitelné plochy Z7. Ty nově navrhované plochy jsou vymezeny za účelem umístění parkovacích domů, zajišťující dostatečnou kapacitu parkování ve vazbě na železniční zastávku Mstětice.

Vymezit záměr cyklookruh Horní Počernice – Zeleneč – Horní Počernice (pozemky 662/9, 1043 a 763 v k.ú. Zeleneč).

Realizace cyklistické infrastruktury (cyklostezek, cyklotras nebo souvisejícího mobiliáře) je možná i v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění cyklistické infrastruktury připouštějí a za splnění v nich stanovených podmínek využití (platí i pro záměr cyklookruhu Horní Počernice – Zeleneč – Horní Počernice.

Respektovat záměry technické infrastruktury vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, zejména:

- Ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru) - veřejně prospěšná stavba označená indexem R01
- Vedení 400 kV - TR Výškov - TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka

ZÚR SK jsou respektovány, viz kapitola 3.2 odůvodnění Územního plánu Zeleneč.

Odolena Voda - Zlosyň - veřejně prospěšná stavba označená indexem E02.

Respektovat stávající občanskou vybavenost, v případě potřeby prověřit možnosti jejího doplnění nebo návrhu nových ploch.

Pro zajištění a rozvoj veřejného občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení – veřejné. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel. Nad rámec ploch občanského vybavení, lze stavby a zařízení občanského vybavení umisťovat i v plochách smíšených obytných venkovských nebo jiných, ale vždy v souladu s podmínkami využití těchto ploch.

Prověřit možnosti rekreačního využívání krajiny, provázání sídla s krajinou pěšími stezkami, cyklostezkami.

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj rekreačního využívání krajiny při zachování hodnot území. Vlastní umístování objektů a zařízení pro volnočasové aktivity lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění zařízení a těchto staveb (staveb pro rekreaci, cyklotrasy a cyklostezky, pěší stezky, mobiliář, odpočívadla apod.).

V zájmu obce je žádoucí systematická podpora její atraktivity pro nejenom volnočasové aktivity místních obyvatel, ale i pro cestovní ruch. Návrh územního plánu proto prověří vedení stávajících i nových cyklistických nebo pěších stezek a taktéž vhodné formy volnočasových aktivit.

Územní plán navrhuje dostatečné množství ploch umožňující volnočasové aktivity (nově navrhované veřejné prostranství, občanské vybavení, plochy rekreace v krajině, pěší stezky, cyklostezky atd.).

Prověřit územní systém ekologické stability, včetně systémových vazeb na území sousedních obcí, a případně navrhnout jeho vhodné úpravy.

Územní plán navrhuje územní systém ekologické stability a definuje podmínky využití ploch zahrnutých do biocenter nebo biokoridorů.

Respektovat stávající přírodní hodnoty.

Koncepce ochrany přírodních hodnot spočívá v zachování stávajících a taktéž zajištění jejich vhodného doplnění. Dále ochrana těchto hodnot spočívá v nepřipuštění takových činností, které by je narušily nebo negativně ovlivnily.

Navrhnout základní podmínky ochrany krajinného rázu

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované přírodní hodnoty:

Navrhnout výsadbu zeleně v krajině

- památný strom Mstětický klen
- krajinné prvky jako jsou meze s porosty, remízky, stromořadí podél cest a aleje apod.

Územní plán chrání sídelní zeleň a zeleň v krajině a minimalizuje její fragmentaci. Toho je dosaženo jak vymezením krajinného území a vhodnou koncepcí systému sídelní zeleně, tak i vhodně zvolenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Prověřit možnost návrhu protierozních opatření v krajině a možnost obnovy a revitalizace

Konkrétní protierozní opatření nejsou navrhována a ani plochy určené pro protierozní opatření

vodních ploch, případně vymezení nových vodních ploch. Navrhnout opatření související s přípravou na změny klimatu s vyšším výskytem tzv. suchých let, tedy prověřit možnosti retence vody v krajině: poldry, výsadba dřevin vyšší schopností vázat vodu, zajistit opatření jako tůňky a další adaptační opatření

vymezovány nejsou. Jednotlivá opatření, která povedou k minimalizaci eroze, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití při splnění stanovených podmínek využití konkrétní plochy.

Vymezením ploch vodních a vodohospodářských se zajišťují územní podmínky zejména pro nakládání s vodami, pro ochranu před suchem nebo před škodlivými účinky vod, pro žádoucí regulaci vodního režimu území či pro plnění dalších funkcí území, které stanovují právní předpisy na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Územní rezervy je možné navrhnout v případě, prokáže-li projektant územního plánu jejich nezbytnost.

Územní rezervy nejsou vymezeny.

Záměry dopravní infrastruktury vymezené v zásadách územního rozvoje Středočeského kraje vymežit jako veřejně prospěšné stavby.

Územní plán Zeleneč tento požadavek respektuje – vymezuje veřejně prospěšné stavby D1, D2, D5, T1 a T2 vyplývající ze ZÚR SK.

Požadavek na návrh dalších konkrétních veřejně prospěšných staveb, opatření nebo asanací není uplatněn. Veřejně prospěšné stavby, opatření nebo asanace je možné navrhnout v případě, prokáže-li projektant územního plánu jejich nezbytnost. Přednostně by se mělo jednat o záměry veřejné infrastruktury.

Další veřejně prospěšnou stavbou jsou stavby dopravní a technické infrastruktury potřebné pro realizaci nové zástavby.

Požadavek na návrh konkrétních ploch, ve kterých bude rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci uplatněn není. Plochy, ve kterých bude rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci je možné navrhnout v případě, prokáže-li projektant územního plánu nezbytnost takovéto podmínky.

Územní studie nejsou navrhovány.

Územní plán Zeleneč bude zpracován v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Územní plán v případě jeho uspořádání textové a grafické části respektuje stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky.

V rámci záborů zemědělského půdního fondu uvést u ploch přebíraných z platné územně plánovací dokumentace původní funkční využití a výměry ploch.

Požadavek splněn.

8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

8.1 ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Pro vymezení zastavěného území byla výchozím podkladem údaje Katastru nemovitostí a dále vlastní průzkum v terénu, resp. zjištění skutečného stavu v území. Zastavěné území pro společné jednání bylo vymezeno k datu 13. 9. 2021, pro veřejné projednání bylo aktualizováno k datu 30.8.2020. Zastavěné území je vyznačeno v grafické části územního plánu.

Smyslem vymezení hranice zastavěného území a zastavitelných ploch (vymezení hranice mezi sídlem a krajinou) je definovat hranici, která by absorbovala očekávaný růst v budoucím čase. Rozšiřování urbanizace za tyto hranice není možné. Smyslem této strategie je umožnit novou výstavbu při zachování stávající struktury zástavby a ochrany volné krajiny. Vymezení hranice zastavěného území a zastavitelných ploch tak ve výsledku zajistí zachování hodnot sídla a krajiny a jejich vzájemnou rovnováhu.

Do zastavěného území se v souladu s § 58 odst. 2 stavebního zákona zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství, další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

Hranice intravilánu je v § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona definovaná jako zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí.

Hranice zastavěného území vymezená v územním plánu Zeleneč naplňuje jeho účely stanovené stavebním zákonem. Hranice kopíruje aktuální rozsah zástavby s přihlédnutím i k navazujícím pozemkům plnících jeden funkční celek se stávající zástavbou a svým rozsahem chrání nezastavěné území před jeho neodůvodněnou přeměnou na území zastavěné. Hranice taktéž kopíruje shora popsanou hranici intravilánu.

8.2 ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

8.2.1 ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE ZELENEČ

zdůraznění významu a funkce veřejných prostranství a sídelní zeleně

Územní plán vymezuje veřejná prostranství a definuje jejich typy na základě definování jejich charakteru a urbanistické úlohy ve struktuře obce. Pro každý typ pak popisuje základní obecné principy k dosažení jejich kvality. Cílem je, aby každé veřejné prostranství mělo čitelný charakter a zastávalo jasnou a smysluplnou úlohu v celkové struktuře sídla. Pro sídla je zpracováno i podrobné schéma, ve kterém jsou veřejná prostranství znázorněna dle konkrétního typu, a taktéž je znázorněno schéma jejich vzájemného propojení.

Vhodně zvolenou koncepcí systému sídelní zeleně s důrazem na její zachování a dále vhodně zvolenými podmínkami využití pro plochy veřejných prostranství podporujících jejich zkvalitnění jsou vytvářeny podmínky pro kvalitnější život obyvatel v sídlech. K tomuto přispívají i vhodně definované podmínky prostorového

uspořádání, které zohledňují charakter a strukturu konkrétního sídla. Tato navržená řešení v důsledku přispívají ke stabilizaci trvale žijících obyvatel a zvyšování kvality urbánního prostředí s důrazem na jeho pestrost a polyfunkčnost.

Přijaté řešení (koncepte veřejných prostranství a sídelní zeleně) umožní plynulý pohyb a volné užívání, prostorové uspořádání je komponováno pro lidské měřítko, pro chůzi, a nikoliv pouze a jen pro motorovou dopravu.

různorodost aktivit

Podmínky různorodosti a polyfunkčnosti jsou naplňovány vymezením ploch smíšených obytných venkovských a částečně i ploch bydlení, připouštějící polyfunkční využití území a umožňující tak jeho různorodost, oživení a zpestření struktury sídel. Podmínky prostorového uspořádání umožňují variabilní řešení budoucí zástavby a podporují tak možný rozvoj sídla před jeho omezováním. Ke stabilizaci stávajícího občanského vybavení slouží vymezené plochy občanského vybavení zajišťující základní veřejné služby. Pro rozvoj podnikatelských aktivit v sídle jsou územním plánem vymezeny plochy výroby a skladování, a to ve vazbě na dostatečnou dopravní infrastrukturu.

provázání sídel s krajinou a podpora rekreačního využívání krajiny

Společným řešením koncepce krajiny s koncepcí urbanistickou, založeným na principu vyváženého harmonického vztahu mezi procesy civilizačními a přírodními, územní plán zajišťuje podmínky pro zlepšení životního prostředí. Územní plán klade důraz na ochranu krajiny a jejich jednotlivých složek prostřednictvím plošných a prostorových regulativů. Územní plán respektuje historický charakter území, vzájemné prostorové uspořádání, krajinné dominanty. Základní koncepce rozvoje obce tak nevytváří faktory negativně ovlivňující životní prostředí a je snahou zachovat tento stav i do budoucna.

Využití ploch zařazených do krajinného území umožňuje realizaci turistické infrastruktury. V krajině je přípustné realizovat zejména ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínek využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

nastavení polycentrické urbanistické struktury

Územní plán respektuje členění správního území na sídlo Zeleneč a sídlo Mstětice. S ohledem na rozsah návrhu zastavitelných ploch je koncepce rozvoje nastavena tak, aby v každém sídle bylo vymezeno dostatek zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost. Nastavená koncepce tak posiluje svébytnost jednotlivých sídel a umožňuje přidružení dalších doplňkových funkcí k dominantnímu bydlení, čímž přispívá k jejich stabilitě a konkurenceschopnosti.

Pro posílení vazeb v širším zájmovém území jsou stabilizovány a doplněny plochy dopravní infrastruktury a veřejných prostranství, které zlepšují dostupnost sídel a prostupnost krajiny.

8.2.2 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE ZELENEČ

Územní plán Zeleneč pro zachování hodnot v území a jejich další rozvoj navrhuje podmínky jejich ochrany. Ve výrokové části definovaná koncepce řešení územního plánu je zárukou, že tyto hodnoty nebudou narušeny.

Ochrana hodnot je rozdělena na ochranu hodnot přírodních, kulturních (architektonických a urbanistických) a civilizačních. Využití území navržené územním plánem je těmto hodnotám podřízeno.

- přírodní hodnoty** Koncepce ochrany přírodních hodnot vychází z hodnot, které se nacházejí v řešeném území a jsou chráněny legislativou a dále ostatních identifikovaných přírodních hodnot, které nejsou chráněny legislativně, ale významně se podílejí na utváření přírodních, krajinářských a estetických hodnot krajiny.
- kulturní hodnoty (architektonické)** Koncepce ochrany kulturních hodnot architektonických vychází z hodnot, které se nacházejí v řešeném území a jsou chráněny legislativně a dále ostatních identifikovaných architektonických hodnot, které nejsou chráněny legislativně, ale významně přispívající ke kulturnímu dědictví sídla a jeho identitě a k vytváření harmonického prostředí.
- kulturní hodnoty (urbanistické)** Koncepce ochrany kulturních hodnot urbanistických vychází z identifikovaných území, která jsou vymezena pro ochranu nejkvalitnějších ploch a prostorů urbanistické struktury, reprezentované původní návší s rybníkem.
- civilizační hodnoty** Koncepce ochrany civilizačních hodnot vychází z hodnot, které výraznou měrou přispívají ke zlepšení života obyvatel v sídle.

8.3 ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu vychází z vývoje sídla, z kontinuity územního plánování a z požadavků, které jsou kladeny na jeho další rozvoj. Základní urbanistickou koncepcí tvoří:

- [8.3.1] koncepce plošného uspořádání,
- [8.3.2] koncepce prostorového uspořádání,
- [8.3.3] vymezení zastavitelných ploch,
- [8.3.4] koncepce systému sídelní zeleně.

8.3.1 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Územní plán stanovuje podrobné podmínky využití s cílem chránit v těchto územích a na těchto plochách veřejné zájmy, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot a taktéž životního prostředí, a přitom zajistit harmonický rozvoj území bez střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Územní plán navrhuje rovnoměrný rozvoj všech funkcí sídla. Úkolem plošného uspořádání je taktéž definovat i rozhraní mezi zastavitelným a nezastavitelným územím.

obecný účel	plochy s rozdílným způsobem využití	kód plochy
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění obytné funkce v území	plochy smíšené obytné – venkovské	SV
	plochy bydlení – individuální	BI
	plochy bydlení – hromadné	BH
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro	plochy výroby a skladování – skladové areály	VS
	plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická	VZ

zajištění produkční funkce v území	plochy smíšené výrobní – obchodu a služeb	HK
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění veřejné infrastruktury	plochy dopravní infrastruktury – doprava jiná	DX
	plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční	DS
	plochy dopravní infrastruktury – doprava drážní	DD
	plochy občanského vybavení – veřejné	OV
	plochy občanského vybavení – jiné	OX
	plochy občanského vybavení – sport	OS
	plochy občanské vybavení – hřbitovy	OH
	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	PP
	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ
	plochy technické infrastruktury – energetika	TE
	plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství	TVV
	plochy technické infrastruktury – spoje, elektronické komunikace	TS
	plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady	TO
	plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění krajinné funkce v území	plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a vodní toky
plochy zemědělské		AZ
plochy lesní		LE
plochy zeleně ochranné a izolační		ZO
plochy zeleně přírodního charakteru		ZP
plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy		ZU
plochy zeleně jiné		ZX
plochy zeleně – zahrady a sady		ZZ

Zdůvodnění vyloučení staveb, zařízení a jiných opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona

- Na plochách s rozdílným způsobem využití – plochy zemědělské jsou vyloučeny některé typy staveb a zařízení pro zemědělství a dále stavby a zařízení pro těžbu nerostů. Tyto stavby lze podle § 18 odst. 5 stavebního zákona vyloučit pouze z důvodu veřejného zájmu.

Pro určení, zda převažuje veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu nebo veřejný zájem spočívající v možnosti umístování staveb pro zemědělství a pro těžbu nerostů byly tyto dva do jisté míry protichůdné veřejné zájmy popsány takto:

Zájem na umožnění realizace staveb pro zemědělství lze chápat jako veřejný zájem na podporu zemědělských aktivit v nezastavěném území obce Zeleneč. Naproti tomu veřejným zájmem je

ochrana zemědělského půdního fondu jako základního přírodního bohatství, nenahraditelného výrobního prostředku umožňujícího zemědělskou výrobu a jako jedna z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí (§ 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu).

Půdu lze tedy vnímat ze dvou úhlů pohledu, ten první je čistě ekonomický, kdy je brána jako plocha nezbytná pro ekonomickou či jinou činnost (tím, že je základním výrobním prostředkem je i produkčním činitelem v zemědělství a lesním hospodářství, zdrojem surovin apod.). Na druhé straně jí však můžeme chápat z pohledu ekologického (ekologická funkce spočívá v tom, že půda je retenčním prostorem vody a zajišťuje její koloběh v přírodě, zachycuje sluneční energii, ukládá se v ní uhlík z ovzduší, je rezervoárem surovin, materiálů a ostatního přírodního bohatství). Ke každému tomuto úhlu pohledu lze přistupovat z odlišných aspektů.

Při úvaze, zda převažuje ten či onen veřejný zájem, byl porovnáván zájem podpoření zemědělských aktivit v nezastavěném území spočívající v umožnění realizace zemědělských staveb a zařízení se zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu z pohledu ekonomického a zájem na rozvoji obce Zeleneč se zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu z pohledu ekologického.

Územní plán Zeleneč umožňuje jednak realizaci staveb pro zemědělství v konkrétně vymezených plochách a taktéž umožňuje realizaci některých typů zemědělských staveb a zařízení v nezastavěném území. Při konečné úvaze, který zájem zde převládá, bylo dospěno k závěru, že veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu převládá, neboť nastavená koncepce podpory zemědělských aktivit (umožnění realizace zemědělských staveb v konkrétně vymezených plochách a umožnění realizace některých typů zemědělských staveb a zařízení v nezastavěném území) lze považovat za dostatečnou a není důvod snižovat ochranu zemědělského půdního fondu umožněním realizace neomezeného okruhu zemědělských staveb.

Co se týká vyloučení staveb a zařízení pro těžbu nerostů lze konstatovat, že se ve správním území nevyskytuje žádný dobývací prostor.

- Na plochách s rozdílným způsobem využití – plochy lesní jsou vyloučeny stavby a zařízení pro zemědělství a dále stavby a zařízení pro těžbu nerostů. Tyto stavby lze podle § 18 odst. 5 stavebního zákona vyloučit pouze z důvodu veřejného zájmu.

Pro určení, zda převažuje veřejný zájem na ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa nebo veřejný zájem spočívající v možnosti umístění staveb pro zemědělství a pro těžbu nerostů byly tyto dva do jisté míry protichůdné veřejné zájmy popsány takto:

Zájem na umožnění realizace staveb pro zemědělství lze chápat jako veřejný zájem na podporu zemědělských aktivit v nezastavěném území obce Zeleneč. Naproti tomu veřejným zájmem je ochrana lesa jako národního bohatství, tvořícího nenahraditelnou složku životního prostředí, pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm. Ochrana lesa a ochranným opatřením je činnost směřující k omezení vlivu škodlivých činitelů, proti škodlivým činitelům a zmírňování následků jejich působení (§ 1 a § 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)).

Les lze tedy vnímat ze dvou úhlů pohledu, ten první je dán jeho zařazením do příslušné kategorie (lesy ochranné, lesy zvláštního určení a lesy hospodářské). V případě obce Zeleneč se jedná o lesy hospodářské. Les kategorie hospodářské má zejména produkční využití, avšak umožňuje i zabezpečování řízených mimoprodukčních funkcí.

Na druhé straně však funkci lesa můžeme chápat z pohledu ekologického (ekologická funkce spočívá v tom, že lesy zpomalují odtok povrchových vod, zabraňují erozi, snižují vysychání půdy či rychlost větru, ovlivňují klima ve svém okolí a v neposlední řadě pohlcují CO₂ a produkují kyslík).

Při úvaze, zda převažuje ten či onen veřejný zájem, byl porovnáván zájem na umožnění realizace staveb a zařízení zemědělských a zájem na ochraně lesa z pohledu jeho produkčních a mimoprodukčních funkcí (se zájmem na ochraně lesa z pohledu ekologického).

Územní plán Zeleneč umožňuje jednak realizaci staveb pro zemědělství v konkrétně vymezených plochách a taktéž umožňuje realizaci některých typů zemědělských staveb a zařízení v nezastavěném území – na plochách zemědělských. Při konečné úvaze, který zájem zde převládá, bylo dospěno k závěru, že veřejný zájem na ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa převládá, neboť nastavená koncepce podpory zemědělských aktivit (umožnění realizace zemědělských staveb v konkrétně vymezených plochách a umožnění realizace některých typů zemědělských staveb a zařízení v nezastavěném území) lze považovat za dostatečnou a není důvod k těmto činnostem zabírat i pozemky určené k plnění funkcí lesa a snižovat tak jejich produkční a mimoprodukční funkci.

Co se týká vyloučení staveb a zařízení pro těžbu nerostů lze konstatovat, že se ve správním území nevyskytuje žádný dobývací prostor.

- Na plochách s rozdílným způsobem využití – plochy přírodního charakteru jsou vyloučeny některé typy staveb a zařízení pro zemědělství a dále stavby a zařízení pro těžbu nerostů. Tyto stavby lze podle § 18 odst. 5 stavebního zákona vyloučit pouze z důvodu veřejného zájmu.

Plochy smíšené nezastavěného území lze chápat jako plochy, kde není účelné jejich členění na plochy zemědělské, vodní, lesní nebo plochy sloužící k zajištění podmínek zachování biologické rozmanitosti, krajinnotvorné funkce a ekologické stability.

Pro určení, zda převažuje veřejný zájem na ochraně využití těchto ploch zahrnující možnou ochranu zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa, ochranu biologické rozmanitosti, krajinnotvorné funkce a ekologické stability nebo veřejný zájem spočívající v možnosti umístění staveb pro zemědělství a pro těžbu nerostů byly tyto dva do jisté míry protichůdné veřejné zájmy popsány takto:

Zájem na umožnění realizace staveb pro zemědělství lze chápat jako veřejný zájem na podporu zemědělských aktivit v nezastavěném území obce Zeleneč. Naproti tomu veřejným zájmem je ochrana zemědělského půdního fondu, jako základního přírodního bohatství, nenahraditelného výrobního prostředku umožňujícího zemědělskou výrobu a jako jedna z hlavních složek životního prostředí, ochrana lesa jako národního bohatství, tvořícího nenahraditelnou složku životního prostředí, pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření a ochrana a zajištění podmínek zachování biologické rozmanitosti, krajinnotvorné funkce a ekologické stability.

Co se týká veřejného zájmu na ochraně zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa, tyto byly popsány výše. Veřejný zájem na zajištění podmínek zachování biologické rozmanitosti, krajinnotvorné funkce a ekologické stability je dán snahou o ochranu, udržení a obnovu přírodní rovnováhy v krajině, ochranou rozmanitostí forem života, přírodních hodnot a krás.

Při úvaze, zda převažuje ten či onen veřejný zájem, byl porovnáván zájem podpoření zemědělských aktivit v nezastavěném území spočívající v umožnění realizace zemědělských staveb a zařízení se zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa a ochraně biologické rozmanitosti, krajinnotvorné funkce a ekologické stability.

Územní plán Zeleneč umožňuje jednak realizaci staveb pro zemědělství v konkrétně vymezených plochách a taktéž umožňuje realizaci některých typů zemědělských staveb a zařízení v nezastavěném území. Při konečné úvaze, který zájem zde převládá, bylo dospěno k závěru, že veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa a ochraně biologické rozmanitosti, krajinnotvorné funkce a ekologické stability převládá, neboť nastavená koncepce podpory zemědělských aktivit (umožnění realizace zemědělských staveb

v konkrétně vymezených plochách a umožnění realizace některých typů zemědělských staveb a zařízení v nezastavěném území) lze považovat za dostatečnou a není důvod snižovat ochranu zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa a ochranu biologické rozmanitosti, krajinnotvorné funkce a ekologické stability umožněním realizace neomezeného okruhu zemědělských staveb.

Co se týká vyloučení staveb a zařízení pro těžbu nerostů lze konstatovat, že se ve správním území nevyskytuje žádný dobývací prostor.

8.3.2 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Cílem prostorového upořádání sídla je především uchovat jeho hodnoty, zachovat harmonický celek nové zástavby se stávající a taktéž zachovat specifické podmínky v území.

Prostorové uspořádání vychází z členění území sídla na jednotlivé lokality, které jsou definovány jednak svým charakterem a strukturou zástavby, tzn. svými charakteristickými prostorovými vztahy a dále krajinou morfologií a krajinným rázem a taktéž převažujícími činnostmi v území.

Charakter a struktura zástavby byly vydefinovány na základě terénního průzkumu, z map leteckého snímkování (snímkováno v roce 2020 a 1950) a dále z map stabilního katastru (mapováno v roce 1841). Krajinná morfologie a krajinný ráz byl stanoven na základě terénního průzkumu a dále na základě územní studie „Studie vyhodnocení krajinného rázu na části území Středočeského kraje“ (Atelier V; 2008). Převažující činnosti v území byly zjištěny na základě terénního průzkumu a jsou definovány plochami s rozdílným způsobem využití.

Vývojové možnosti stanovených lokalit jsou pak vymezeny základními podmínkami (prvky) prostorového uspořádání, jako je výšková hladina, intenzita využití stavebních pozemků, charakter a struktura zástavby, rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a dále základními podmínkami ochrany krajinného rázu. Tyto základní prvky prostorového uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu nemusejí být určeny pro jednotlivé lokality vždy. Jejich využití vychází z potřeby a vhodnosti daný prvek v lokalitě identifikovat.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu jsou v každé lokalitě definovány zvlášť pro zastavěné území, pro zastavitelné plochy a pro krajinné území (volnou krajinu).

Územní plán Zeleneč stanovuje tyto lokality:

Sídlo Zeleneč

- 1 Historická a původní zástavba
- 2 Nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů
- 3 Nová zástavba solitérních rodinných domů

Sídlo Mstětice

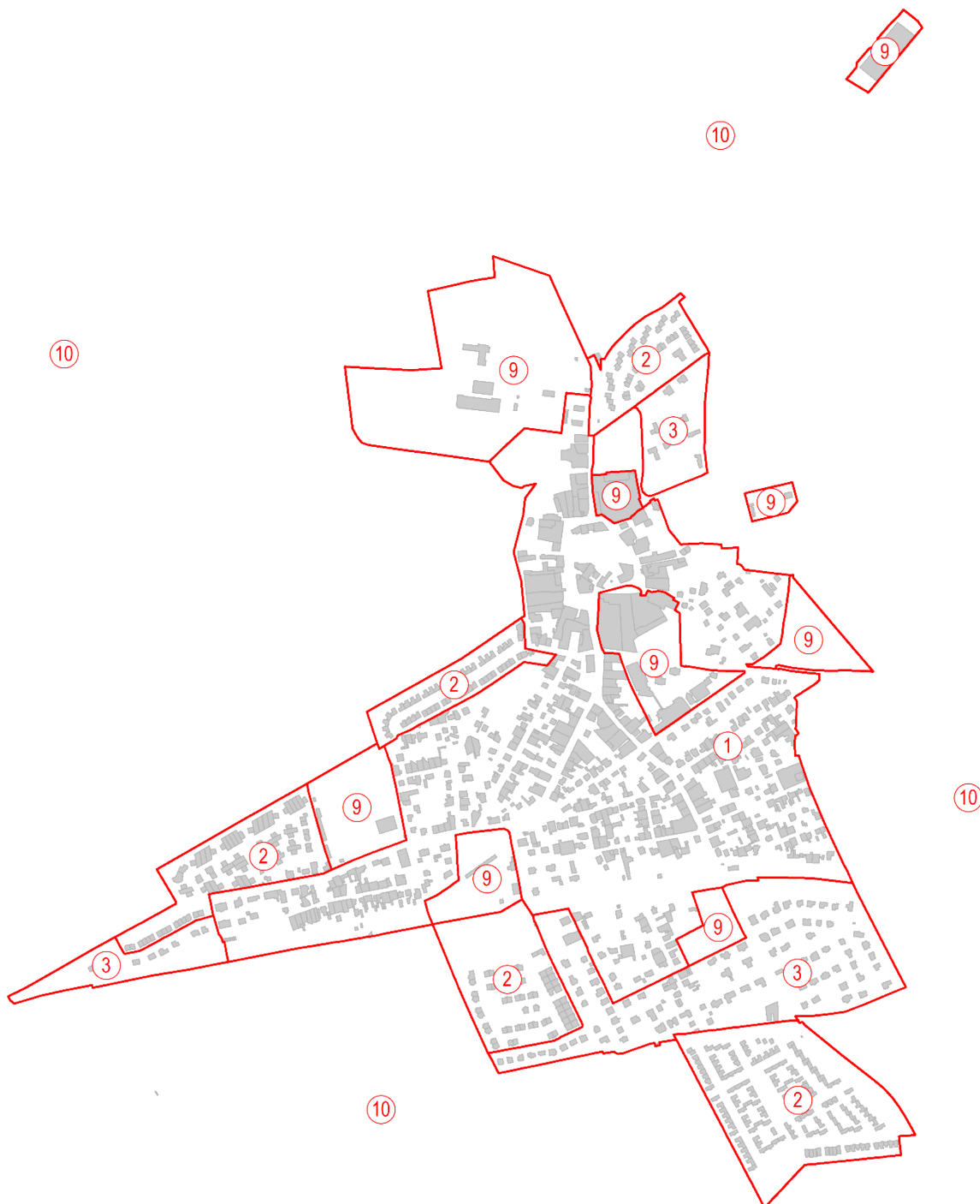
- 4 Historická a původní zástavba
- 5 Nová zástavba bytových domů
- 6 Nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů
- 7 Nová zástavba solitérních rodinných domů a dvojdomů
- 8 Nová zástavba solitérních rodinných domů

Ostatní území

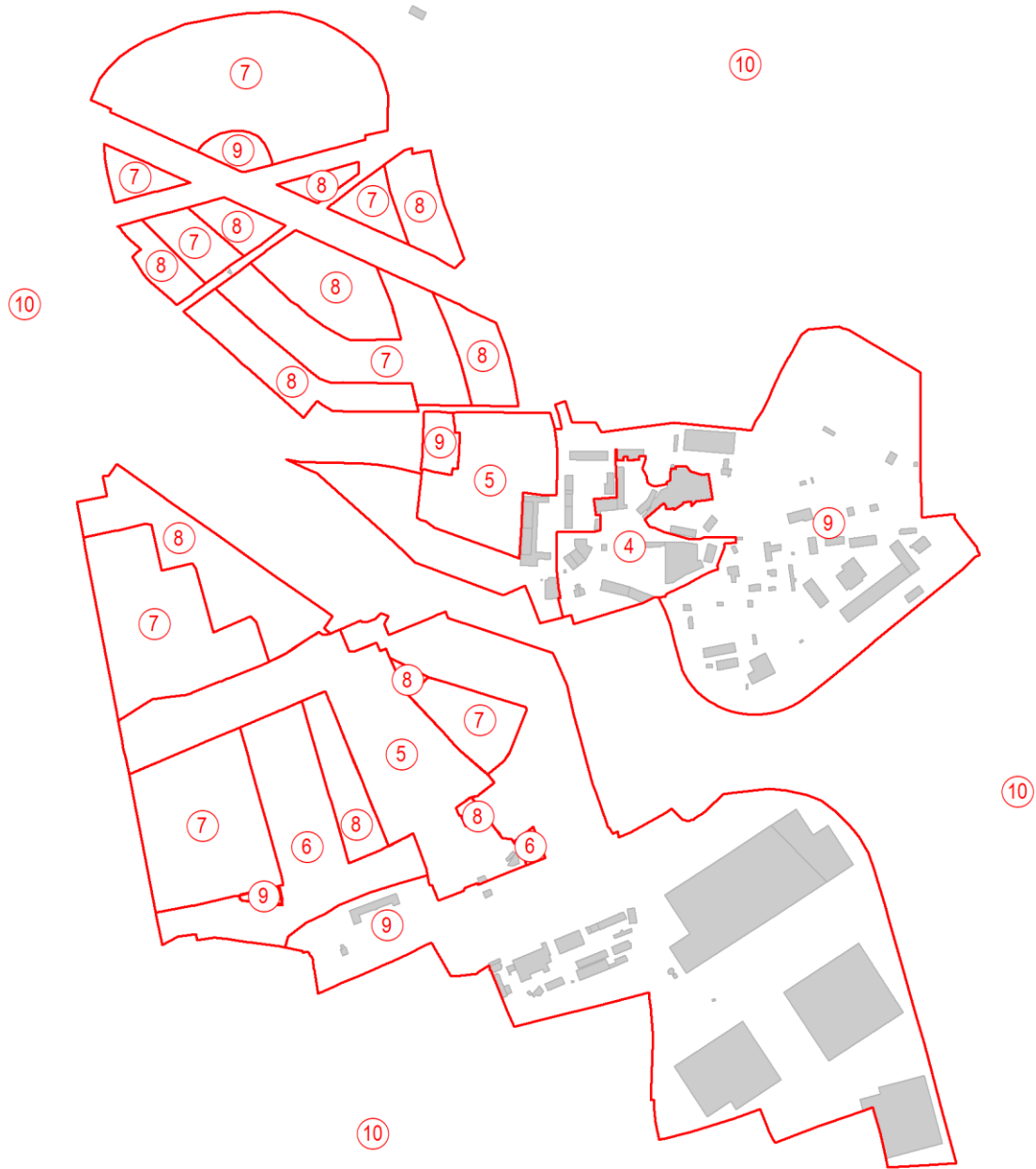
9 Areálová zástavba

10 Krajinné území

Rozdělení sídla Zeleneč do lokalit:



Mstětice do lokalit:



8.3.3 ZDŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Obecně lze k nastaveným podmínkám prostorového uspořádání uvést, že územní plán nevyžaduje historizující architektonické ztvárnění navrhovaných staveb, popř. užití původních technologií, nýbrž umožňuje i moderní výstavbu, avšak nové stavby nemají být s převládajícím nebo historickým či původním charakterem zástavby v konfliktu, nesmí svou disharmonickou podobou narušovat stávající ráz zástavby nebo navržený budoucí charakter zástavby v konkrétní lokalitě.

Stanovená podmínek prostorového uspořádání jako je výšková regulace, intenzita využití stavebních pozemků, výměry stavebních pozemků atd. je odvozena od polohy zástavby v sídle, navazujícího charakteru zástavby a případně od možných vlivů zástavby na pohledové horizonty sídla (lokality). Stanovená podmínky prostorového uspořádání zohledňují i utváření terénu v dané lokalitě.

Níže jsou popsány základní podmínky obce, na jejichž základě byl definován charakter a struktura zástavby a taktéž základní podmínky ochrany krajinného rázu.

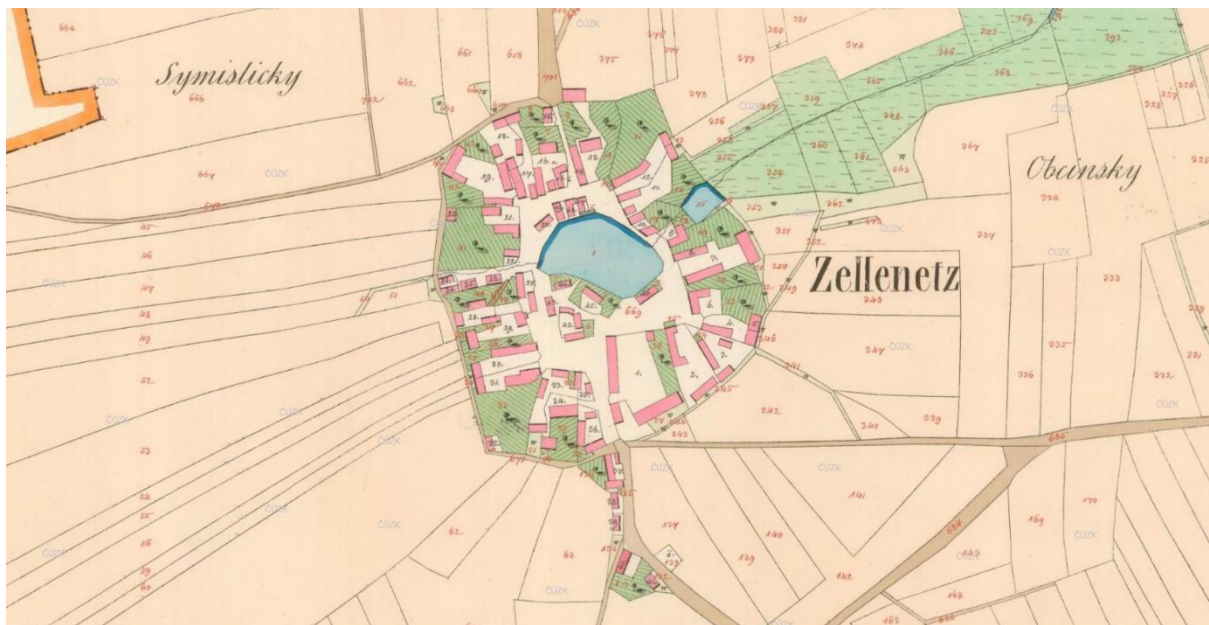
zachovalost historické sídelní formy: V sídle Zeleneč je patrná původní zástavba historického jádra okolo původní návsi s rybníkem. Na tuto původní zástavbu navazuje zástavba novější více zahuštěnější struktury nebo rozvolněnější struktury. Historická půdorysná struktura je zde čitelná.

V sídle Mstětice je historická sídelní forma degradovaná včetně historické půdorysné struktury, která je nečitelná.

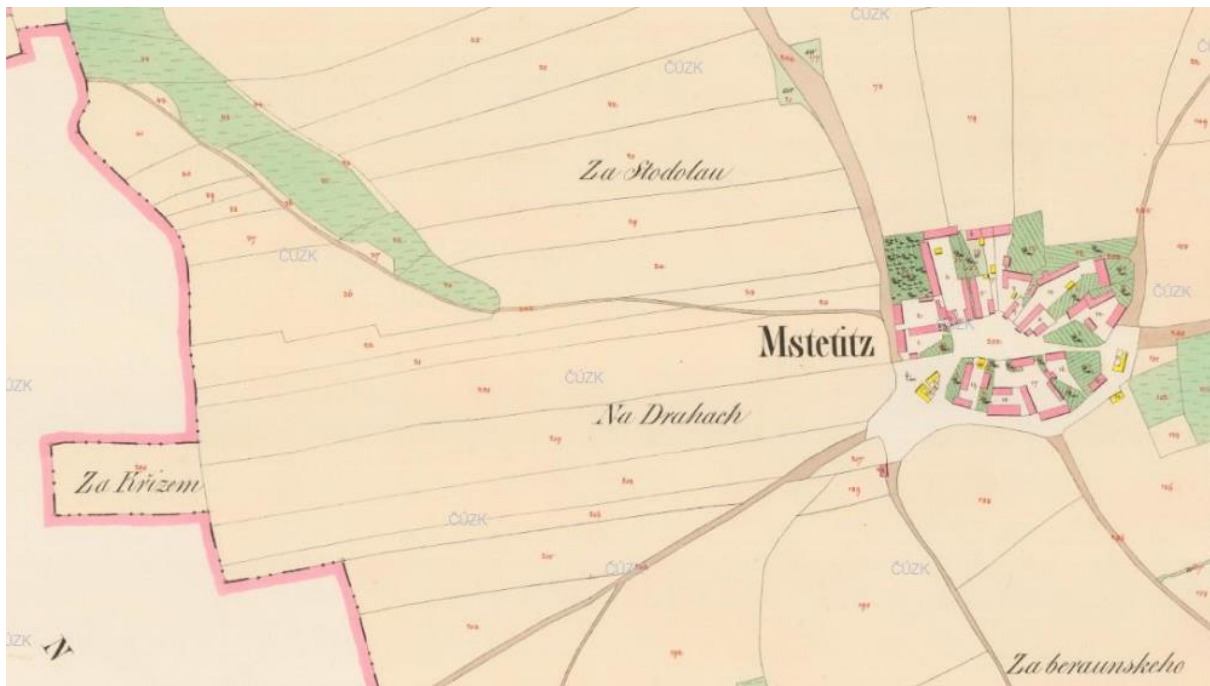
vizuální uplatnění: Obec, resp. sídlo Zeleneč i sídlo Mstětice leží v rovinatém terénu, v panoramatických pohledech se proto uplatňují siluety obou sídel, patrně z celé řady dálkových pohledů.

architektonické hodnocení: Různorodá zástavba, bez výrazných architektonických hodnot.

urbanistická hodnota: Sídla Zeleneč a Mstětice jsou nižší urbanistické hodnoty. Novodobý obraz je tvořen zástavbou bez výrazné urbanistické koncepce.



císařské povinné otisky stabilního katastru 1 : 2 880, rok: 1841



císařské povinné otisky stabilního katastru 1 : 2 880, rok: 1841

Podmínka „*Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.*“ má za úkol zamezit ve stávající zástavbě umístování takových staveb, které ve vztahu k převládající zástavbě například:

- architektonickým ztvárněním působí zcela cizorodě,
- navrženým řešením vytváří negativní dominantu,
- měřítkově a objemově se vymykají okolním stavbám,
- překračují převládající výškovou hladinu navazující zástavby v území.

podmínky ochrany krajinného rázu

- Při definování podmínek ochrany krajinného rázu bylo vycházeno ze „*Studie vyhodnocení krajinného rázu na části území Středočeského kraje*“ (Atelier V; 2008).

Podmínka „*Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.*“ má za úkol zamezit vzniku nevhodných oplocení či stavebních zásahů směrem do veřejného prostoru.

Obecně se jedná o případy, kdy převažuje neprůhledná část plotu nebo podoba oplocení má ve vztahu k charakteru území cizorodou podobu.

Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.

Co se týká živých plotů tvořených vegetací, tyto je nutné posoudit vždy s ohledem na konkrétní lokalitu a místo. Územní plán je apriori nezařazuje mezi průhledné či neprůhledné oplocení.

Níže jsou uvedeny příklady nevhodných bariér, neodpovídající charakteru vesnické zástavby:



8.3.4 ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (KONCEPCE ROZVOJE)

Z1 plochy občanského vybavení – hřbitovy**Vymezení zastavitelné plochy**

severně od sídla Zeleneč
rozloha plochy 0,30 ha

Hlavní cíle řešení

Smyslem vymezení této plochy je umožnit realizaci dějů a činností spojených s pohřebnictvím pro sídlo Zeleneč.

Z2 plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné**Vymezení zastavitelné plochy**

východní okraj sídla Zeleneč
rozloha plochy 1,45 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha občanského vybavení veřejného je vymezena při západním okraji sídla Zeleneč. Důvodem vymezení je umožnit realizaci občanského vybavení v této části sídla.

Z3 plochy bydlení – individuální**Vymezení zastavitelné plochy**

jižní okraj sídla Zeleneč
rozloha plochy 0,50 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezována v návaznosti na stávající zástavbou. Budoucí výstavba v této ploše může vhodně dotvořit jižní okraj sídla a uzavřít ho. Plocha je vymezována podél stávající komunikace. Svým vymezením zastavitelná plocha nenaruší stávající strukturu zástavby, nýbrž dojde k jejímu vhodnému doplnění.

Z5 plochy dopravní infrastruktury – doprava jiná**Vymezení zastavitelné plochy**

Propojení sídel Zeleneč a Mstětice podél stávající komunikace
rozloha plochy 0,95 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha dopravní infrastruktury – doprava jiná je vymezena pro realizaci cyklostezky, resp. propojení sídla Zeleneč se sídlem Mstětice. Plocha je primárně určena pro umístění cyklostezky, je však do ní možno umístit i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci cyklostezky.

Z6 plocha technické infrastruktury – nakládání s odpady
Vymezení zastavitelné plochy

jihovýchodní část obce Zeleneč
rozloha plochy 0,46 ha

Hlavní cíle řešení

Tato plocha je určena pro umístění staveb a zařízení pro sběr odpadu.

Plocha je přebírána z předchozí územně plánovací dokumentace obce Zeleneč z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Z7	plochy bydlení – individuální
	Plocha bydlení – hromadné
	plocha technické infrastruktury – nakládání s odpady
	plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční
	plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné
	plochy občanského vybavení – sport
	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně
	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

Vymezení zastavitelné plochy

jižní okraj sídla Mstětice
rozloha plochy 42,75 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha Z7 je vymezována v návaznosti na stávající původní zástavbu sídla Mstětice. Plocha Z7 spolu s plochou Z8 představuje hlavní rozvojový potenciál obce Mstětice. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména nejenom na bydlení, ale i související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše. Svým vymezením zastavitelná plocha vytváří novou strukturu obce Mstětice. Plocha je přebírána z předchozí územně plánovací dokumentace obce Zeleneč z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Základní koncepcí je vytvořit podmínky pro vznik kvalitního bydlení včetně služeb a pracovních příležitostí v sídle Mstětice. Nové sídlo využije velmi dobré dopravní polohy na železniční trať Praha – Lysá nad Labem a dobré vazby na dálnici D11 a D10. Rozvoj sídla je navrhován směrem od nádraží, které má vysoký potenciál stát se magnetem, který bude přitahovat lidské aktivity. Výstavba v zastavitelném území je rozdělena do etap, které budou realizovány postupně. První etapa se nachází v těsné blízkosti nádraží. Po splnění podmínek bude rozvoj pokračovat severním směrem. Hodnoty krajinné reprezentují především Zelenečský potok na severním okraji území a menší lesní plocha přibližně uprostřed území, na kterou navazuje navržený park (plocha změn v krajině K10). Navrhuje se nejen dále rozvíjet rekreační plochy a podpořit tak další rozvoj okolní krajiny, ale i podpořit soustavu parků a přírodních prvků v sídle i mimo něj. Ty by měly přispět nejen ke kvalitě bydlení, ale i posílit principy udržitelného rozvoje a ekologického nakládání s dešťovými vodami.

Plocha technické infrastruktury – nakládání s odpady je určena pro umístění vodojemu sloužícího k zásobování vodou sídla Mstětice.

Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční je vymezena z důvodu realizace záchytných parkovišť ve vazbě na železniční zastávku Mstětice.

V zastavitelné ploše Z7 jsou vymezeny dvě nové plochy určené pro realizaci občanského vybavení – veřejného, které by měli zajistit potřebnou občanskou vybavenost sloužící pro novou výstavbu rodinných domů v ploše Z7, zejména výstavba nové školy a školky, služeb a administrativy.

V zastavitelné ploše Z7 je vymezena plocha určené pro realizaci občanského vybavení – sport, která by měla navazovat na budoucí areál školy a školky a umožnit realizaci potřebných hřišť a sportovišť.

Plocha veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně je vymezena za účelem zajištění podmínek pro umístění a dostupnost činností, dějů a zařízení sloužících k plnění funkce kompoziční a odpočinkové k navrženým plochám bydlení. V návaznosti na stávající vodní plochu by měl být vytvořen hodnotný prvek veřejného prostranství s umístěním zeleně, dětského hřiště, mobiliáře apod.

Plocha veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch je určeno k napojení zastavitelné plochy Z7 na dopravní infrastrukturu. Cílem je umožnit napojení ploch bydlení vymezených v rámci plochy Z7 tak, aby budoucí doprava generovaná z této plochy byla napojena na stávající dopravní infrastrukturu v obci Zeleneč. Plocha veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch je určena nejenom pro umístění komunikace, nýbrž i pro umístění potřebných chodníků, stromořadí, cyklostezek, travnatých ploch a dalších součástí veřejného prostoru. Je tak dána možnost vzniku plnohodnotné ulice.

Z8	plochy bydlení – individuální
	Plocha bydlení – hromadné
	plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné
	plochy občanského vybavení – sport
	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně
	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

Vymezení zastavitelné plochy

severní okraj sídla Mstětice

rozloha plochy 39,63 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha Z8 je vymezována v návaznosti na stávající původní zástavbu sídla Mstětice. Plocha Z8 spolu s plochou Z7 představuje hlavní rozvojový potenciál obce Mstětice. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména nejenom na bydlení, ale i související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše. Svým vymezením zastavitelná plocha vytváří novou strukturu obce Mstětice. Plocha je přebírána z předchozí územně plánovací dokumentace obce Zeleneč z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Základní koncepcí je vytvořit podmínky pro vznik kvalitního bydlení včetně služeb a pracovních příležitostí v sídle Mstětice. Nové sídlo využije velmi dobré dopravní polohy na železniční trať Praha

– Lysá nad Labem a dobré vazby na dálnici D11 a D10. Rozvoj sídla je navrhován směrem od nádraží, které má vysoký potenciál stát se magnetem, který bude přitahovat lidské aktivity. Výstavba v zastavitelném území je rozdělena do etap, které budou realizovány postupně. První etapa se nachází v těsné blízkosti nádraží. Po splnění podmínek bude rozvoj pokračovat severním směrem. Hodnoty krajinné reprezentují především Zelenečský potok na severním okraji území a menší lesní plocha přibližně uprostřed území, na kterou navazuje navržený park (plocha změn v krajině K10). Navrhuje se nejen dále rozvíjet rekreační plochy a podpořit tak další rozvoj okolní krajiny, ale i podpořit soustavu parků a přírodních prvků v sídle i mimo něj. Ty by měly přispět nejen ke kvalitě bydlení, ale i posílit principy udržitelného rozvoje a ekologického nakládání s dešťovými vodami.

V zastavitelné ploše Z8 jsou vymezeny dvě nové plochy určené pro realizaci občanského vybavení – veřejného, které by měli zajistit potřebnou občanskou vybavenost služící pro novou výstavbu rodinných domů v ploše Z8, zejména výstavba služeb a administrativy.

V zastavitelné ploše Z8 jsou vymezeny dvě nové plochy určené pro realizaci občanského vybavení – sport, které by měli zajistit potřebnou občanskou vybavenost v oblasti volnočasových a sportovních aktivit pro novou výstavbu rodinných domů v ploše Z8.

Plocha veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně je vymezena za účelem zajištění podmínek pro umístění a dostupnost činností, dějů a zařízení sloužících k plnění funkce kompoziční a odpočinkové k navrženým plochám bydlení. V návaznosti na stávající vodní plochu by měl být vytvořen hodnotný prvek veřejného prostranství s umístěním zeleně, dětského hřiště, mobiliáře apod.

Plocha veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch je určeno k napojení zastavitelné plochy Z8 na dopravní infrastrukturu. Cílem je umožnit napojení ploch bydlení vymezených v rámci plochy Z8 tak, aby budoucí doprava generovaná z této plochy byla napojena na stávající dopravní infrastrukturu v obci Zeleneč. Plocha veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch je určena nejenom pro umístění komunikace, nýbrž i pro umístění potřebných chodníků, stromořadí, cyklostezek, travnatých ploch a dalších součástí veřejného prostoru. Je tak dána možnost vzniku plnohodnotné ulice.

Z9 plochy občanského vybavení – hřbitovy

Vymezení zastavitelné plochy

Západní okraj sídla Mstětice
rozloha plochy 0,51 ha

Hlavní cíle řešení

Smyslem vymezení této plochy je umožnit realizaci dějů a činností spojených s pohřebnictvím pro sídlo Zeleneč.

Z10 plochy výroby a skladování – skladové areály

Vymezení zastavitelné plochy

jižní okraj sídla Mstětice
rozloha plochy 0,78 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezována v návaznosti na stávající zástavbu, stávající výrobní areál. Smyslem vymezení této plochy je umožnit rozvoj podnikání v této části sídla způsobem nezatežující své okolí.

Plocha je přebírána z předchozí územně plánovací dokumentace obce Zeleneč z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

8.3.5 ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY (KONCEPCE ROZVOJE)

P1 plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné

Vymezení zastavitelné plochy

centrální část sídla Zeleneč
rozloha plochy 1,41 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha přestavby občanského vybavení – veřejného je vymezena pro realizaci polyfunkčního využití v místě urbanisticky znehodnocené lokality. Cílem navržené přestavby je umožnit nové využití dané lokality, její spojení v jeden celek vzájemně propojených a doplňujících se funkcí veřejného charakteru zahrnující rekreační a odpočinkové vyžití obyvatel obce jako je např. koupaliště, letní kino, amfiteátr, hřiště atd.

P2 plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné

Vymezení zastavitelné plochy

jižní část sídla Zeleneč
rozloha plochy 0,89 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha přestavby občanského vybavení – veřejného je vymezena pro realizaci „nového centra“ obce Zeleneč. Plocha je vymezena zejména pro realizaci nového obecního úřadu, policii, ochodů a služeb, zdravotního střediska, kaple. Nicméně zde mohou být realizovány další stavby a zařízení slučitelné s občanským vybavením a sloužící obyvatelů obce.

8.3.6 ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (KONCEPCE ROZVOJE)

K1 plochy vodní a vodohospodářské

Vymezení zastavitelné plochy

severovýchodně od sídla Zeleneč
rozloha plochy 0,54 ha

Hlavní cíle řešení

Vodní plocha je vymezena z důvodu možnosti zvýšení retence vody v krajině a dále z důvodu možností zajištění jejího rekreačního využití.

K2 plochy vodní a vodohospodářské

Vymezení zastavitelné plochy

jihovýchodně od sídla Zeleneč
rozloha plochy 0,69 ha

Hlavní cíle řešení

Vodní plocha je vymezena z důvodu možnosti zvýšení retence vody v krajině a dále z důvodu možností zajištění jejího rekreačního využití.

K3 plochy vodní a vodohospodářské**Vymezení zastavitelné plochy**

jihovýchodně od sídla Zeleneč
rozloha plochy 0,90 ha

Hlavní cíle řešení

Vodní plocha je vymezena z důvodu možnosti zvýšení retence vody v krajině a dále z důvodu možností zajištění jejího rekreačního využití.

K4 plochy vodní a vodohospodářské**Vymezení zastavitelné plochy**

západní okraj sídla Mstětice
rozloha plochy 0,69 ha

Hlavní cíle řešení

Vodní plocha je vymezena z důvodu možnosti zvýšení retence vody v krajině a dále z důvodu možností zajištění jejího rekreačního využití.

K5 plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně**Vymezení zastavitelné plochy**

východní okraj sídla Zeleneč
rozloha plochy 2,03 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.

K6 plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně**Vymezení zastavitelné plochy**

východní okraj sídla Zeleneč

rozloha plochy 1,11 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.

K7**plochy zeleně přírodního charakteru**

Vymezení zastavitelné plochy

jihozápadní okraj sídla Zeleneč

rozloha plochy 7,95 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena z důvodu vytvoření plochy zeleně krajinné, a to z důvodu chybějící větší plochy vzrostlé zeleně ve správním území obce Zeleneč. Cílem je tak vytvořit krajinný prvek s vegetačním krytem (lesní porosty, trvalé travní porosty, vodní prvky atd.).

K8**plochy zeleně přírodního charakteru**

Vymezení zastavitelné plochy

východní okraj sídla Zeleneč

rozloha plochy 4,06 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena z důvodu vytvoření plochy zeleně krajinné, a to z důvodu chybějící větší plochy vzrostlé zeleně ve správním území obce Zeleneč. Cílem je tak vytvořit krajinný prvek s vegetačním krytem (lesní porosty, trvalé travní porosty, vodní prvky atd.).

K9**plochy zeleně jiné**

Vymezení zastavitelné plochy

Východně od sídla Zeleneč

rozloha plochy 12,24 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymežována ve volné krajině, ve vazbě na navrhované pěší propojení sídla Zeleneč a Mstětice. Plocha je navrhována z důvodu možnosti vytvoření většího sadu s možností umístění drobného mobiliáře ve vazbě na navrhované pěší propojení. Lokalita by měla být koncipována jako tzv. agrolesnictví – pěstování stromů na trvalých travních porostech kombinované např. s chovem hospodářských zvířat, včelařstvím.

Cílem je vytvořit plochu trvalých travních porostů s výsadbou dřevin, a to buď ovocných nebo původních druhů, kdy lokalita bude doplněna o drobný mobiliář ve vazbě na turistickou stezku. Plocha tak bude sloužit jak zemědělství, tak i rekreaci a relaxaci v krajině.

K10	plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy
	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně
	plochy zeleně ochranná a izolační
	plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava

Vymezení zastavitelné plochy

Východní okraj sídla Mstětice
rozloha plochy 5,50 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezována z důvodu nově navržené koncepce, která je založena na širokém pásu centrálního parku oddělujícího plochu Z7 od plochy Z8, tedy dvě nové čtvrti. Na tento park navazují jednotlivé ulice obou čtvrtí, které ho propojují sítí pěšin a cest. V přímé blízkosti je plocha lesa. Centrální park vytváří podmínky pro retenci povrchových vod a udržitelný rozvoj sídla. V jednotlivých čtvrtích se navrhuje místní parky, v jižní čtvrti park u školy a v blízkosti vlakové zastávky. V severní čtvrti se navrhuje lineární parky mezi jednotlivými částmi zástavby. V obou těchto čtvrtí jsou výsadby stromořadí, které velké plochy parků propojují.

Na severovýchodním okraji je vymezován pás zeleně ochranné a izolační, pro realizaci ochranného valu při stávající komunikaci II/101, který bude doplněn ochrannou vegetací.

Plocha je přebírána z předchozí územně plánovací dokumentace obce Zeleneč z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

K11	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně
	plochy zeleně ochranná a izolační
	plochy vodní a vodohospodářské
	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

Vymezení zastavitelné plochy

severní a centrální prostor sídla Mstětice
rozloha plochy 33,49 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha zeleně ochranné a izolační je vymezována za účelem odclonění navrženého sběrného dvora a ploch výroby a skladování od ploch bydlení. Plochy jsou vymezovány v místech, kde má zeleň převážně funkci ochrannou např. z důvodu zachycování prachových částic, snižování hluku, zakrývání nevhodných pohledů.

V ploše změn v krajině K11 je navrhována nová komunikace, a to komunikace pro napojení zastavitelné plochy Z6 vymezené pro umístění nového sběrného dvora.

Plocha je přebírána z předchozí územně plánovací dokumentace obce Zeleneč z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

8.3.7 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistickou strukturu sídla vytváří nejen struktura zástavby, ale také sídelní zeleň (krajina v sídle), která může mít formu záměrně založených prvků nebo prvků spontánně vzniklých (obvykle vzniklých nezávisle na vůli člověka). Sídelní zeleň je primárně utvářena zejména reliéfem (konfigurací) terénu a strukturou zástavby.

Záměrně založené prvky sídelní zeleně v krajině sídla reprezentují především parkové a travnaté plochy, zahrady, solitérní stromy, aleje a stromořadí. Spontánně vzniklé prvky sídelní zeleně reprezentují vodní prvky (vodní toky nebo vodní plochy), které jsou mnohdy upraveny tak, aby splňovaly požadavky na funkční a estetické začlenění vodního prvku do vnitřní struktury sídla, a zároveň, aby jejich podoba minimalizovala nebezpečí povodňových škod.

Systém zeleně je koncipován tak, aby vytvářel podmínky trvale udržitelného rozvoje a logicky dotvářel strukturu sídla, neboť sídelní zeleň je důležitým článkem jeho urbanistické struktury. Za primární cíl návrhu tak lze označit vytvoření spojitého souboru vegetačních prvků, který bude dotvářet strukturu sídla nebo rozšiřovat škálu možností trávení času v sídle. Územní plán respektuje stávající plochy veřejné, resp. vnitrosídelní zeleně a všechny tyto stávající plochy zahrnuje do ploch veřejného prostranství. Prvky sídelní zeleně, zařazené do těchto ploch, jsou významné pro zachování krajinného rázu sídla a tvoří jeho zelenou kostru. Nedílnou součástí systému sídelní zeleně jsou taktéž plochy zahrad, které jsou územním plánem zahrnuty do plochy určených pro bydlení (zahrady nejsou samostatně vymezovány).

Plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch jsou plochy vymezené za účelem zajištění podmínek pro umístění a dostupnost činností, dějů a zařízení sloužících pro vytváření ekologické stability a rovnováhy v sídle, které mají charakter veřejného prostranství a plní funkci kompoziční a odpočinkovou. Zpevněné plochy v nich představují minoritní podíl.

Plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch jsou plochy vymezené za účelem zajištění ochrany stávajících prostranství, např. návěsní prostor, uliční prostory, pěší a cyklistická propojení apod. Oproti veřejným prostranstvím s převahou nezpevněných ploch je jejich využití širší, zahrnující i plochy, které nejsou sídelní zelení. Majoritní podíl v nich představují zpevněné plochy.

Plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy jsou plochy určené pro realizaci plošně větších parkových úprav.

parkové a travnaté plochy

Parkové a travnaté plochy tvoří základní strukturu krajiny v sídle. Jsou veřejným prostranstvím komplementárním k ulicím a návším. Z hlediska života v sídle plní roli pobytového prostranství, zelené oázy k odpočinku a načerpání duševních i fyzických sil. Těmto základním principům by měla odpovídat podoba parkové nebo travnaté plochy i jejich prostorové uspořádání. Parkové a travnaté plochy je současně třeba chápat jako jeden z hlavních prvků ekosystému sídla. Kromě role rekreační by měly plnit i úlohu ekologickou a poskytovat služby ekosystémové. V rámci sídla by tyto plochy měly fungovat jako součást systému zelené infrastruktury, tzv. „green infrastructure“. Travnaté plochy (pobytové louky a trávníky) jsou nedílnou a nenahraditelnou součástí parků, ale také některých ulic a enkláv volné krajiny. Jsou prostorovým prvkem určeným k pobytu osob.

solitérní stromy, aleje a stromořadí, skupiny stromů

Stromy a vegetace jsou neopominutelným prvkem veřejných prostranství, regulují extrémní teploty v sídle, pomáhají příznivému proudění a vlhkosti vzduchu, snižují jeho znečištění prachem, poskytují stín, produkují kyslík,

jímají CO₂, jsou reprezentantem živé přírody v sídle, biotopem dalších druhů, zprostředkovávají proměnu ročních období a estetické vjemy. Pomáhají kompenzovat negativní dopady automobilové dopravy a přehřívání prostředí sídla. Reprezentované konkrétními rostlinnými druhy jsou nedílnou součástí identity sídla stejně jako širší krajiny utvářené místním podnebím. V případě promyšleného a správného použití je možné s jejich pomocí kompenzovat negativní dopady zaboru volné krajiny způsobené urbanizací a vytvářet plnohodnotné obytné prostředí.

vodní prvky

Vodní toky a případně nově vzniklé vodní plochy je nutné vnímat především jako oživující prvky, která mohou být součástí významných prostranství, jako jsou návsi, předprostory významných budov, parky a zahrady. Vodní prvky mohou kromě zajištění základní hygieny a osvěžení na veřejném prostranství pomáhat utvářet pobytový charakter nebo reprezentativní atmosféru na významných a rekreačních veřejných prostranstvích.

doprovodná a izolační zeleň

V případě doprovodné a izolační zeleně se jedná o zeleň oddělující obytnou zástavbu od průmyslových staveb či komerčních areálů nebo frekventovaných dopravních koridorů. Nejedná se primárně o zeleň, jejíž význam je estetický či psychologický, ale význam hygienický (izolační funkce optická, protihluková, protiprašná, proti zápachu, hygienická apod.).

zahrady (zeleň veřejně nepřístupná)

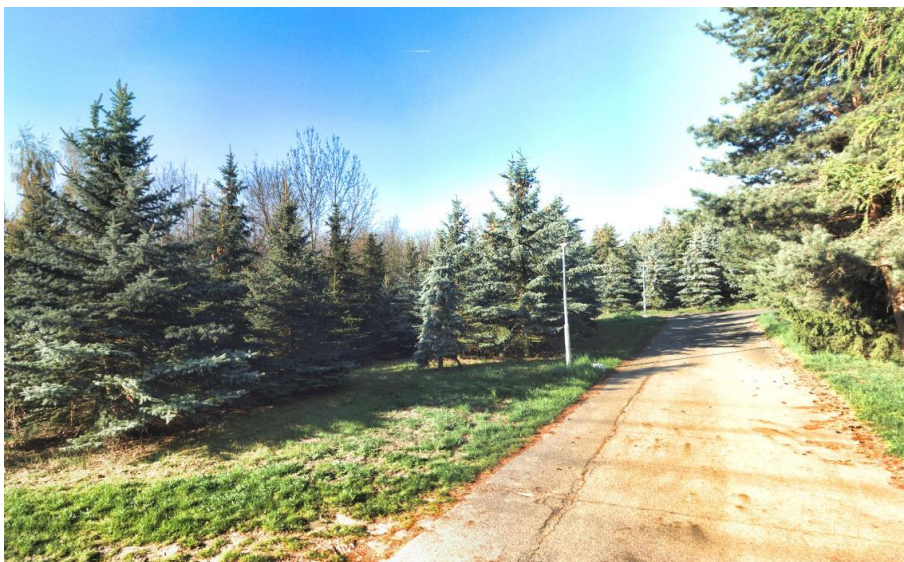
Funkcí zeleně na soukromých podzemích je doplnění funkce bydlení či rekreace vytvořením vhodného prostředí pro relaxaci a volnočasové aktivity na ploše zeleně nebo pro pěstební a chovatelskou činnost k vlastní spotřebě. V případě předzahrádek by prostory ulic a předzahrádek spolu měly pohledově souviset. Jejich úpravu je nutné řešit nejen ve vztahu k jednotlivým budovám, ale současně ve vzájemných tvarových, prostorových a barevných souvislostech ke kompozici celého uličního prostoru.

Významná místa sídlení zeleně plnící zároveň funkci veřejných prostranství v obci Zeleneč**prostor návsi okolo
vodní plochy****prostor křížení ulic
Bezručova a
Revoluční****prostor u vodojemu**

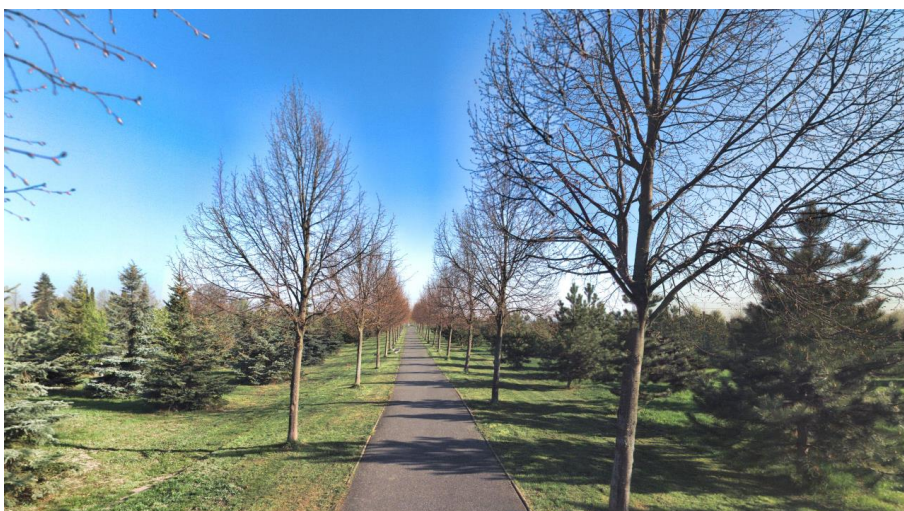
**prostor u obecního
úřadu a základní
školy**



**prostor u čistírny
odpadních vod**



park jižně od hřbitova



**zeleň „okolo“ sídla
Zeleneč**



**zelený pás jižně od
železniční tratě**



**zelený pás jižně od
železniční tratě**



Zdůvodnění splnění ustanovení § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Plochy Z7 a Z8 jsou vymezeny v rozloze větší než 2 ha. Pro tyto plochy budou sloužit rozlehlá stávající veřejná prostranství vymezené přímo v zastavitelných plochách nebo v jejich bezprostřední blízkosti.

8.4 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

8.4.1 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Specifickým typem veřejné infrastruktury jsou veřejná prostranství, plochy zvláštního urbanistického významu ve struktuře sídel, sloužící obecnému užívání. Vymezení a požadavky na veřejná prostranství vycházejí ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území a definice veřejných prostranství je dána zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích.

V územním plánu jsou vymezena veřejná prostranství jako zásadní prvek určující charakter struktury osídlení a dále jako významný prvek prostorového uspořádání území. Vymezení veřejných prostranství je provedeno za účelem zajištění ochrany stávajících prostranství, např. návesní prostor, uliční prostory, pěší a cyklistická propojení, veřejná zeleň apod.

Jako veřejné prostranství jsou vymezeny prostory významného křížení v sídle a dále na ně navazující uliční prostory, místní a účelové komunikace v sídle, některé prvky veřejné zeleně nezahrnuté do ploch veřejných prostranství, tedy plochy tvořící základní síť veřejných prostranství sídel Zeleneč a Mstětice. Významné plochy vnitrosídelní zeleně vytvářejících ekologickou stabilitu a rovnováhu v sídle a plnicích funkcí kompoziční a odpočinkovou, jsou zahrnuty do ploch veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou nepevných ploch.

Typologie veřejných prostranství

Územní plán dělí veřejná prostranství do typologických kategorií, které se odvíjejí zejména od jejich prostorového vymezení. Pro každý typ veřejného prostranství jsou ve výrokové části uvedeny požadavky, které by měly být splněny s ohledem na kvalitu konkrétního veřejného prostranství.

Náměstí/náves Náměstí/náves je jedním ze základních kompozičních prvků sídla. Je uzlovým bodem osnova veřejných prostranství a na ní založené struktuře sídla. Je nositelkou hierarchického uspořádání veřejných prostranství a orientačním bodem v mentální mapě sídla. Celkový koncept podoby návsi by se měl odvíjet od její úlohy ve struktuře a životě sídla. Náves může nabývat mnoha forem v závislosti na různých faktorech, které určují její výslednou podobu (poloha v rámci sídla, historický vývoj, význam, charakter struktury, která jí vymezuje, dopravní zatížení aj.). Náves je definována také kvalitou rozhraní, tj. architekturou průčelí, fasád a mírou otevřenosti struktury, která náves obklopuje. Pro živost náměstí/návsi je důležitý přímý kontakt s parterem přilehlých budov. Kvalita náměstí/návsi se také odvíjí od jejich proporcí, tj. půdorysného rozměru a výšky okolních budov. V prostoru návsi se nacházejí významné veřejné budovy, kompozice návsi a způsob jejího využití by na ně měly reagovat a vytvářet jim reprezentativní předprostor.

parkové plochy a travnaté plochy Parkové a travnaté plochy tvoří základní strukturu krajiny v sídlech. Jsou veřejným prostranstvím komplementárním k ulicím a návším. Z hlediska života v sídlech plní roli pobytového prostranství, zelené oázy k odpočinku a načerpání duševních i fyzických sil. Těmto základním principům by měla odpovídat podoba parkové nebo travnaté plochy i jejich prostorové uspořádání. Parkové a travnaté plochy je současně třeba chápat jako jeden z hlavních prvků ekosystému sídla. Kromě role

rekreační by měly plnit i úlohu ekologickou a poskytovat služby ekosystémové. V rámci sídla by tyto plochy měly fungovat jako součást systému zelené infrastruktury, tzv. „green infrastructure“. Travnaté plochy (pobytové louky a trávníky) jsou nedílnou a nenahraditelnou součástí parků, ale také některých ulic a enkláv volné krajiny. Jsou prostorovým prvkem určeným k pobytu osob.

ulice (pěší cesty, cyklostezky, silnice)

Ulice se jako základní prvek osnovy veřejných prostranství významně podílí na celkovém obrazu sídla. Ulice je lineárním prvkem základní osnovy veřejných prostranství. Role ulice v sídle nemá být redukována pouze na dopravní funkci, podstatná je také její role v prostorové i společenské struktuře sídla a její obytná kvalita. Kvalitně navržená síť ulic, pěších propojení a cyklostezek vytváří živé sídlo, usnadňuje identifikaci s prostředím a vytvoření mentální orientační mapy, napomáhá preferenci chůze. Možný charakter a využití ulice jsou determinovány prostorovým rámcem, zejména šířkou ulice a jejím zapojením do struktury sídla. Obecně neplatí, že více prostoru vždy neznamená lepší prostranství. Podstatné je zachování lidského měřítka, a proto mnohdy méně může znamenat více (v závislosti na kontextu). Kvalitativní potenciál každé ulice spočívá v maximálním možném využití pro pobytové kvality a komfort chůze a bezmotorové dopravy, při naplnění požadovaného dopravního zatížení. Na kvalitě prostoru ulice se významně podílí kvalita podoby architektonického detailu a využití parteru přilehlých objektů. Podmínkou živé a bezpečné ulice je komunikativnost parterů objektů s prostorem ulice.

významná místa křížení

Řešení křižovatek a křížení musí měřítkem a prostorovým tvaroslovím odpovídat urbanistickému charakteru místa, tím současně chrání slabší a zranitelnější uživatele a je přívětivé pro pobyt a jiné nedopravní aktivity v rámci navazujících prostranství. Je vhodné se vyhnout rozlehlým křižovatkám, které umožňují rychlý průjezd vozidel, připomínají rychlostní silnice a ohrožují bezpečnost pohybu pěšky nebo na kole. Základem musí být snaha vytvořit co nejkompaktnější křižovatky a křížení. Velikosti křižovatek a plochy vozovek obecně je žádoucí minimalizovat ve prospěch pěších ploch. Rozlehlé křižovatky zpravidla zhoršují podmínky prostupnosti pro bezmotorový pohyb. Vhodné je přednostně umožnit volnou prostupnost veřejného prostoru, zejména přecházení přes ulici i mimo přechody pro chodce. Žádoucí je zachovávání přímé trasy chůze, bez zacházek (obdobně platí v případě cyklistického průjezdu).

Významná veřejná prostranství plnící úlohu míst setkávání a života v obci

život v obci...

Předpokladem ke správnému návrhu dalšího rozvoje je pochopení možností. Klíčové je nalezení vhodných kombinací aktivit a míst tak, aby se vzájemně podporovaly a samozřejmě tak, aby pro obec Zeleneč nebo Mstětice byly realizovatelné.

místa setkávání...

Místa spojená s volným časem, svátky a administrativou obce. Jsou to taková místa, kudy proudí nejvíce lidí a informací. Pro sídla jsou to důležitá prostranství spoluvytvářející život v Zelenči nebo Mstětích. Tyto místa se nachází zejména v centrální a západní části obce Zeleneč a jedná se o obecní úřad, základní a mateřskou školu, sportoviště a hřiště, vlakové nádraží, pošta. Tato místa vytváří hlavní ohniska, kolem kterých se soustřeďuje společenský život, nebo takovýto potenciál mají do budoucna.

obecní úřad



**fotbalové hřiště,
sportoviště,
tenisové hřiště
dětské hřiště**



**pošta a železniční
zastávka**



Významná veřejná prostranství v obci Zeleneč

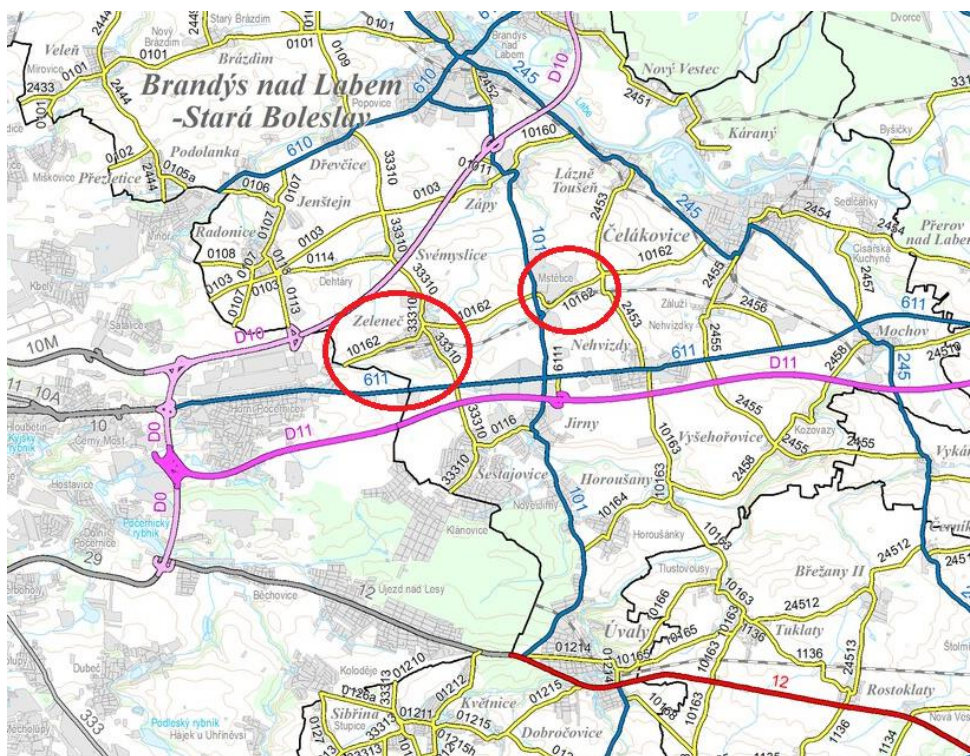
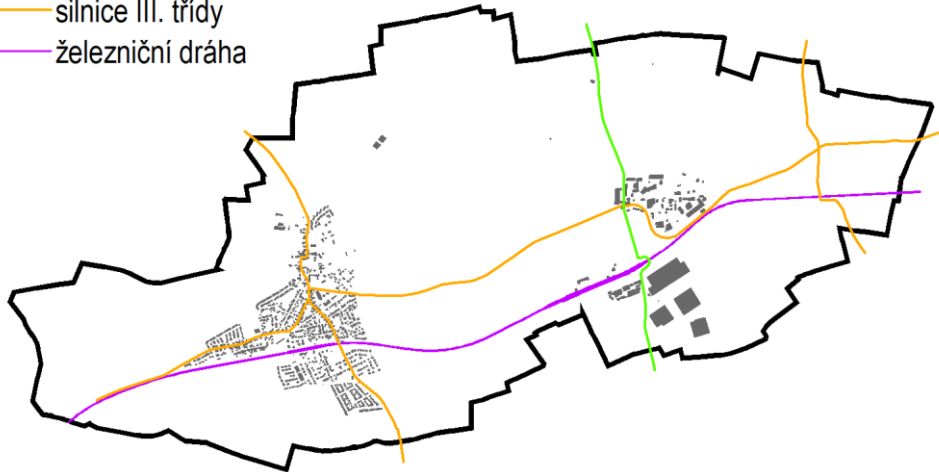
Významná veřejná prostranství v obci Mstětice



8.4.2 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

silniční doprava Dopravní systém ve správním území obce je tvořen nadřazenými komunikacemi a komunikacemi nižšího dopravního významu. Mezi nadřazené komunikace je silnice II. a III. třídy. Systém komunikací nižšího dopravního významu tvoří místní a účelové komunikace navazující a doplňující nadřazené komunikace. Z hlediska významu dopravní obsluhy je nejvýznamnější komunikací silnice II. třídy 10162 spojující sídla Zeleneč a Mstětice s hl. městem Praha a s městem Čelákovice.

- silnice II. třídy
- silnice III. třídy
- železniční dráha



Silniční doprava je územním plánem zajištěna vymezením ploch a koridorů dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství, v nichž stanovené podmínky obecně umožňují existenci pozemních komunikací. Plochy dopravní infrastruktury jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek zejména pro obsluhu a prostupnost území automobilovou dopravou. Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny taktéž za účelem zajištění podmínek zejména pro obsluhu a prostupnost území, a to současně automobilovou, cyklistickou a pěší dopravou. Územní plán Zeleneč navrhuje taktéž koridory dopravní infrastruktury – silniční, a to koridory:

D2 Koridor je vymezen pro realizaci aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Mstětice – Jirny – Úvaly.

Jedná se o záměr převzatý ze zásad územního rozvoje středočeského kraje, v platném znění.

D3 Veřejně prospěšná stavba D3, tj. plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch, které slouží k založení páteřního dopravního skeletu nové zástavby včetně umístění sítí technické infrastruktury.

železniční doprava

Správním územím obce Zeleneč prochází železniční trať č. č. 231 Praha – Lysá nad Labem – Kolín. Na této trati je v obci Zeleneč i Mstětice umístěna zastávka.

Územní plán Zeleneč navrhuje taktéž koridory dopravní infrastruktury – železniční, a to koridory:

D1 Koridor pro přeložku a rekonstrukci železniční tratě č. 231 - Mstětice, Čelákovice.

Jedná se o záměr převzatý ze zásad územního rozvoje středočeského kraje, v platném znění.

doprava v klidu

Odstavování a parkování vozidel se v převážné míře odehrává na pozemcích rodinných domů a méně pak v prostoru veřejných prostranství. Nedochozí tak k obsazování veřejných prostranství vozidly rezidentů a jejich návštěvníků v míře přesahující únosnou mez.

Parkování pro potřeby občanského vybavení se odehrává na přilehlých, k tomu určených stáních a nedochází k obsazování veřejných prostranství v míře přesahující únosnou mez.

Parkování či odstavování vozidel je územním plánem zajištěno vymezením ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství, jejichž podmínky umožňují existenci veřejných parkovacích stání. Parkování či odstavování vozidel umožňují i některé další plochy s rozdílným způsobem využití; tato stání však slouží především pro zajištění obsluhy pozemků, staveb či zařízení dané plochy (např. parkování u plochy občanského vybavení) nebo jsou přímo vyžadovány zákonnými předpisy (např. parkování na pozemcích rodinných domů).

Územní plán navrhuje v sídle Mstětice plochy dopravní infrastruktury v zastavitelné ploše Z7. Ty nově navrhované plochy jsou vymezeny za účelem umístění záchytného parkoviště P+R a dopravního terminálu. Tento záměr je vymezován taktéž jako veřejně prospěšná stavba **D4**.

cyklistická doprava

Správním územím obce Zeleneč prochází dálková cyklotrasa EuroVelo4, greenway Jizera. Ve správním území se taktéž nachází několik cyklostezek. Z důvodu zajištění

potřebné turistické infrastruktury a zvýšení komfortu rekreačního využití je možné v návaznosti na tyto cyklostezky a cyklotrasy umisťovat i drobnou architekturu související s cyklostezkou a rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla.

Územní plán Zeleneč navrhuje taktéž plochu dopravní infrastruktury pro umístění cyklostezky spojující sídlo Zeleneč se sídlem Mstětice.

..... dálková cyklotrasa

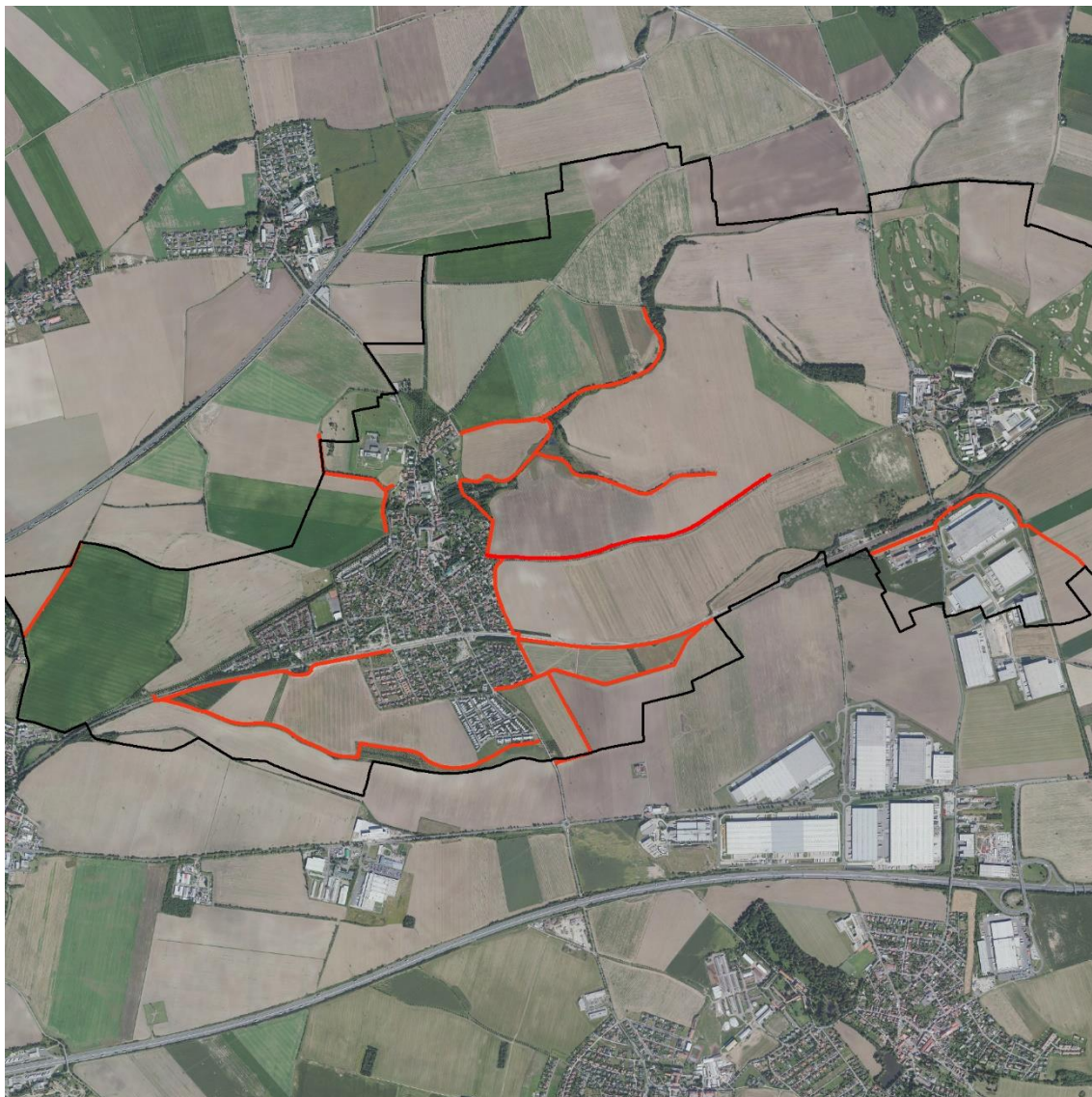
..... pěší a cyklistické stezky



pěší propojení

Územní plán respektuje stávající pěší propojení a umožňuje realizaci dalších pěších propojení v rámci ploch s rozdílným způsobem využití. Správním územím obce neprochází žádná turistická trasa nebo naučná stezka.

Níže je znázorněno vymezení nových cyklistický tras, stezek a pěších tras



8.4.3 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

zásobování vodou

Sídlo Zeleneč je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Zdrojem vody je přivaděč z Káraného, z kterého je veden přívodní řad do věžového vodojemu. Systém zásobování pitnou vodou je vyhovující, a proto není územním plánem měněn. Tento systém lze dále rozvíjet. Veškerá budoucí zástavba v obci Zeleneč bude napojena na veřejný vodovod.

Systém zásobování pitnou vodou je vyhovující, a proto není územním plánem měněn. Tento systém lze dále rozvíjet. Veškerá budoucí zástavba v obci Zeleneč bude napojena na vodovod.

Stávající zástavba sídla Mstětice je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Zdrojem vody je Káraný. Voda do místní části je přivedena výtlačným řadem z vodojemu Nehvizdy.

odkanalizování Sídlo Zeleneč má vybudovanou kanalizační síť. Jedná se o kanalizaci oddílnou splaškovou. Touto kanalizací jsou odpadní vody přiváděny na mechanicko – biologickou čistírnu odpadních vod. Vyčištěná odpadní voda je odváděna do Zelenečského potoka. Veškerá budoucí zástavba v obci Zeleneč bude odkanalizována na tuto centrální čistírnu odpadních vod.

Sídlo Mstětice nemá v současnosti vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Odpadní vody jsou akumulovány v bezodtokových jímkách a vyváženy na čistírnu odpadních vod Zeleneč. V reálu firmy Čepro a.s. je vybudována mechanicko – biologická čistírna odpadních vod sloužící potřebám tohoto areálu. Dešťové vody jsou částečně odváděny dešťovou kanalizací a částečně systémem struh, příkopů a propustků do místní vodoteče.

zásobování elektrickou energií Sídlo Zeleneč i Mstětice jsou napojena na celostátní elektrizační přenosovou soustavu. Napojení na přenosovou soustavu zajišťují stožárové transformovny napojené na nadzemní vedení elektrické energie.

Zásobování elektrickou energií je v současné době dostačující, nastavená koncepce, resp. využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje postupné rozšiřování elektrické sítě současně s plánovanou zástavbou. Pro novou výstavbu bude nutné vybudovat nové trafostanice. Využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje realizaci těchto nových trafostanic.

zásobování plynem Zásobování plynem je v současné době dostačující, nastavená koncepce, resp. využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje postupné rozšiřování plynovodní sítě současně s plánovanou zástavbou. Pro novou výstavbu v sídle Mstětice bude nutné vybudovat nové regulační stanice. Využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje realizaci takového záměru.

zásobování teplem Zásobování teplem je ve správním území obce Zeleneč řešeno individuálně. Do budoucna není uvažováno s centrálním zásobováním teplem. Územní plán konkrétní stavby a vedení tepla z tohoto důvodu nenavrhuje.

spoje a telekomunikace Správní území obce Zeleneč je napojeno na komunikační vedení. Veškerá vedení, která procházejí řešeným územím, jsou včetně jejich ochranných pásem územním plánem respektována. Územní plán nové zařízení a vedení spojů nenavrhuje.

nakládání s odpady Územní plán počítá se zachováním stávajícího systému sběru a likvidace odpadů. Detailní způsob nakládání s odpady není územním plánem s ohledem na jeho podrobnost (§ 43 odst. 3 stavebního zákona) řešen. Územní plán pouze v zastavitelné ploše Z6 navrhuje plochu technické infrastruktury pro umístění nového sběrného dvora, který v současné době v sídle Mstětice i s ohledem na plánovaný rozvoj výstavby chybí.

8.4.4 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

plochy občanského vybavení

Pro zajištění a rozvoj veřejného občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení – veřejné. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel.

Pro zajištění a rozvoj občanského vybavení sportovního charakteru územní plán vymezuje plochy občanského vybavení – sport. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem možnosti umístění sportovních a tělovýchovných zařízení jako jsou např. sportovní areály, hřiště, haly, tělocvičny, bazény apod. Tyto plochy mohou zahrnovat i doplňková zařízení s přímou vazbou na hlavní náplň území. Vymezení těchto ploch umožňuje mimo jiné i zajištění základního standardu a kvality života obyvatel.

koncepte ochrany obyvatelstva

Detailní koncepci ochrany obyvatelstva není možné v podrobnosti územního plánu řešit. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového a Havarijního plánu Středočeského kraje.

stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

V území se nenachází stavby nebo opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

8.5 ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Veřejně prospěšnými stavbami pro **dopravní infrastrukturu** jsou stavby, které mají sloužit pro zajištění kvalitní dopravní obsluhy, dostupnosti územím v obci Zeleneč. V územním plánu jsou vymezeny následující plochy dopravní infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury – doprava drážní

kód	popis	účel a důvod vymezení veřejně prospěšné stavby
D1	koridor dopravní infrastruktury	Koridor pro přeložku a rekonstrukci železniční tratě č. 231 - Mstětice, Čelákovice. Záměr je převzat ze zásad územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění.

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury – doprava silniční

kód	popis	účel a důvod vymezení veřejně prospěšné stavby
D2	koridor dopravní infrastruktury	Koridor je vymezen pro realizaci aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Mstětice – Jirny – Úvaly. Záměr je převzat ze zásad územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění.

D3	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	Plochy jsou vymezeny k založení páteřního dopravního skeletu nové zástavby včetně umístění sítí technické infrastruktury.
D4	plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční	Ty nově navrhované plochy jsou vymezeny za účelem umístění záchytného parkoviště P+R a dopravního terminálu. Tento záměr je vymezován taktéž jako veřejně prospěšná stavba D4.
D5	koridor dopravní infrastruktury	Koridor pro novou komunikaci – komunikační propojení ulic Ve Žlábku – Bezručova. Záměr navazuje na územní plán Prahy. Záměr umožňuje propojení ulice Bezručova s ulicí Ve Žlábku s přímým napojením na dálnici D10 bez nutnosti průchodu obydleným územím sídla Horní Počernice.

Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury

kód	popis	účel a důvod vymezení veřejně prospěšné stavby
T1	koridor technické infrastruktury – zásobování el. energií	Koridor je určen pro umístění „Vedení 400 kV - TR Výškov - TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň). Záměr je převzat ze zásad územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění.
T2	koridor technické infrastruktury – zkapacitnění ropovodu	Koridor je vymezen pro realizaci záměru „přípož/zkapacitnění ropovodu Družba. Záměr je převzat ze zásad územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění.
T4	plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství	Plocha je určena pro umístění nového vodojemu. Účelem je vytvořit odpovídající zásobování vodou pro novou výstavbu v sídle Mstětice.
T5	plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady	Plocha je určena pro umístění sběrného dvora a čistírny odpadních vod. Účelem je vytvořit odpovídající likvidaci odpadů a čištění vod v sídle Mstětice.

Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury

kód	popis	účel a důvod vymezení veřejně prospěšné stavby
T3	ochranný zemní val	Účelem je vytvořit přírodě blízkou pohledovou a protihlukovou bariéru.

8.6 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

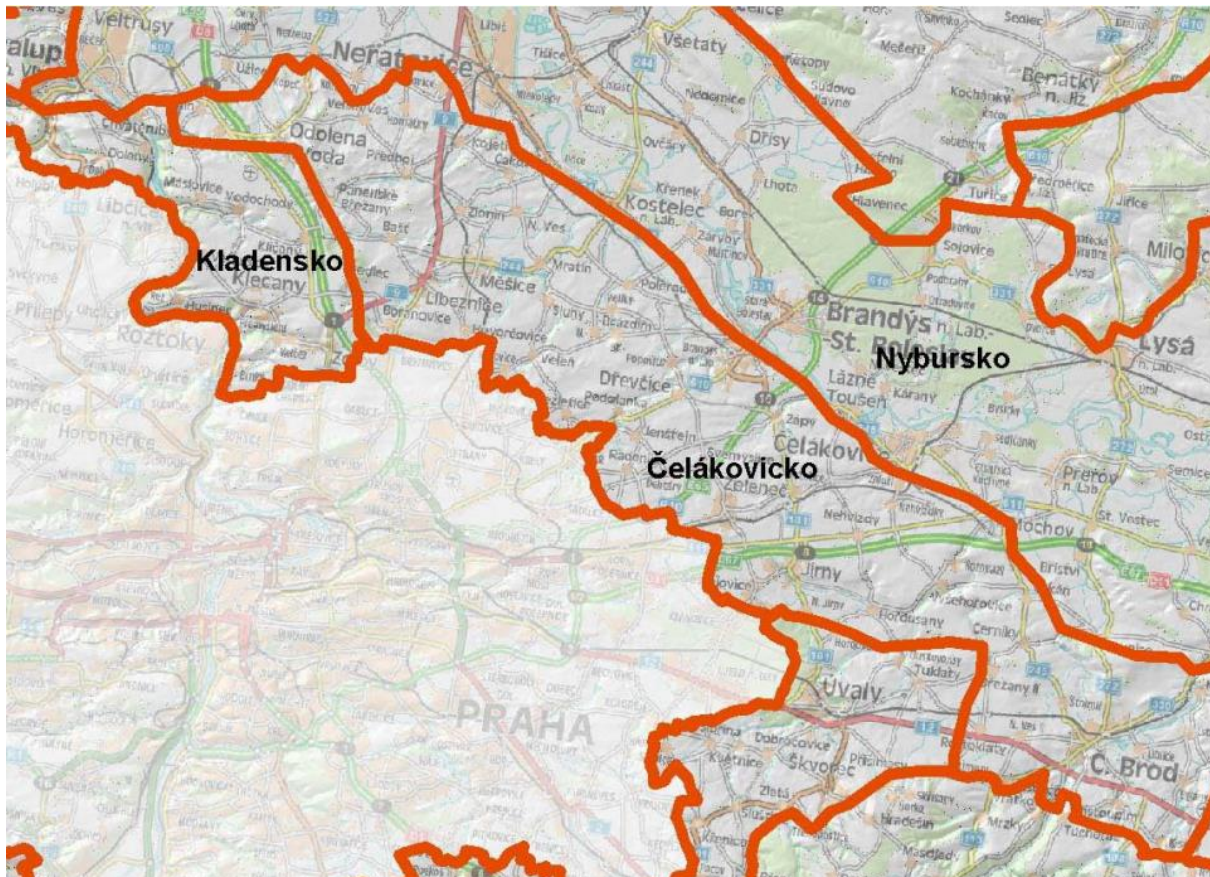
Územní plán je koncipován se snahou o zachování krajiny a přírodních hodnot území. Z hlediska zachování krajinného rázu a ochrany krajiny územní plán vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití a navrženými plochami zajišťujícími přechod zástavby do krajiny, chrání harmonické zapojení sídla do krajiny. Územní plán definuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a dále stanovuje podmínky pro jejich ochranu, čímž chrání dochovanou cennou strukturu sídla a respektuje formy, hmoty, dimenze a měřítka staveb spoluvytvářejících ráz krajiny. Návrhem územního systému ekologické stability a nerozšiřováním neadekvátní zástavby do volné krajiny územní plán zachovává prvky nelesní zeleně v zemědělské krajině sídel.

Společným řešením koncepce krajiny s koncepcí urbanistickou, založeným na principu vyváženého harmonického vztahu mezi procesy civilizačními a přírodními, územní plán zajišťuje podmínky pro zlepšení životního prostředí. Územní plán klade důraz na ochranu krajiny a jejich jednotlivých složek prostřednictvím plošných a prostorových regulativů. Územní plán respektuje historický charakter území, vzájemné prostorové uspořádání, krajinné dominanty. Základní koncepce rozvoje obce tak nevytváří faktory negativně ovlivňující životní prostředí a je snahou zachovat tento stav i do budoucna.

Návrh zastavitelných ploch bere v úvahu potenciál území z hlediska jeho ekosystémových služeb. Možné snížení jeho potenciálů návrhem nových zastavitelných ploch se snaží eliminovat prostřednictvím vhodně zvolených podmínek využití území nebo vhodně zvolenou urbanistickou koncepcí a koncepcí systému sídelní zeleně. Ve výsledku by tak komplexní vzájemné vazby mezi sídlem a krajinou, resp. vztah ekosystémových služeb k celkové životní úrovni obyvatel, neměly být negativně ovlivněny.

Pro stanovení koncepce bylo vycházeno z terénního šetření a „Studie vyhodnocení krajinného rázu na části území Středočeského kraje“ (Atelier V, 2008). Pro potřebu definování koncepce uspořádání krajiny a stanovení hranic lokalit a základních podmínek ochrany krajinného rázu, bylo vycházeno s ohledem na možnou podrobnost územního plánu (§ 43 odst. 3 stavebního zákona) z popsanych charakteristik oblastí a míst krajinného rázu.

Správní území obce Zeleneč se nachází v oblasti krajinného rázu Čelákovicko (ObKR).



Vizuální charakteristika interiéru a exteriéru oblasti

Oblast krajinného rázu zahrnuje souvislý pás otevřené zemědělské krajiny, která se mírně sklání k severovýchodu k toku Labe. Historická kulturní levobřežní krajina je pouze místy členěna výraznějšími koridory vodotečí (Mratínský a Vnořský potok). Vegetační doprovody těchto nehlubokých údolí představují v intenzivně využívané zemědělské krajině sice nečetné, ale dosti výrazné předěly. Velký význam v estetické hodnotě jinak nepříliš atraktivní zemědělské krajiny mají historické krajinné úpravy, jakými je krajina mezi Vnoří a Satalicemi a krajina v okolí Veltrus. Nepřehlédnutelnou dominantou je Dřínovský vrch v severozápadní části oblasti. Síť sídel – povětšinou zemědělského charakteru – zahrnuje i několik větších sídel v koridoru Labe (Brandýs, Kostelec nad Labem, Neratovice)

Vizuální charakteristika a prostorové vztahy ObKR (interiér oblasti)

Zemědělská krajina s otevřenými scenériemi a vzdálenými horizonty vytváří charakteristické scenérie agrárního Polabí – krajiny velkého měřítka, v jejímž obraze se promítají současně jak sídla se zástavbou, výrobními a skladovými areály, tak technické prvky koridorů vedení VVN a tak i drobné partie vodotečí a lesíků, zjemňující měřítko a kontrastující s otevřeností prostoru. Přítomnost nelesní zeleně je výrazná zejména v areálech komponovaných krajinných úprav.

Vnější pohledy (exteriér oblasti) – projevy z navazujících ObKR

Zdánlivě esteticky málo atraktivní krajina má v širších prostorových vztazích velmi výrazné uplatnění. Jedná se zejména o přechod okraje urbanizovaného území Prahy a rozhraní krajiny koridoru Vltavy a Polabí. Z vyšších poloh na jihozápadním okraji oblasti se otevírají pohledy k severovýchodu k toku Labe. Podobně je území ObKR vnímatelné v dlouhých pohledech z pravého břehu Labe.

Opatření k ochraně identifikovaných znaků a hodnot, ochranné podmínky

V oblasti krajinného rázu je třeba dbát o minimalizaci zásahů a zachování významu znaků krajinného rázu, které jsou zásadní nebo spoluurčující pro ráz krajiny a které jsou dle cennosti v rámci státu či

regionu jedinečné nebo význačné. Jedná se o následující zásady ochrany krajinného rázu, z nichž některé jsou obecně použitelné pro ochranu přírody a krajiny a některé pro územně plánovací činnost:

- Ochrana vegetačních prvků liniové zeleně podél vodních toků a vodních ploch jakožto
- důležitých prvků prostorové struktury a znaků přírodních hodnot
- Ochrana vegetačních prvků nelesní zeleně v otevřených partiích komponované zemědělské krajiny v prostoru Měšice, Vinoř, Satalice
- Zachování historických krajinných úprav a struktur kulturní krajiny včetně vazby na obce a na architektonické dominanty kompozic (zámky ve Vinoři a v Měšicích)
- Ochrana siluet kulturních dominant a historické zástavby
- Zlepšování charakteru prostředí odstraněním nevhodných a rušivých staveb a úpravou nebo novým využitím devastovaných ploch.
- Zachování siluet a charakteru okrajů obcí s cennou architekturou, urbanistickou strukturou a cennou lidovou architekturou.

8.6.1 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

Plán místního ÚSES nebyl pro území obce Zeleneč dosud vypracován. V rámci nového územního plánu je vytvořen zjednodušený plán ÚSES, který vychází z koncepce platné ÚPD a platného znění ZÚR Středočeského kraje, přičemž vymezení skladebných částí bylo upřesněno nad aktuální katastrální mapou a doplněno na základě vlastního terénního průzkumu. Vymezení ÚSES zohledňuje návaznost na platné ÚPD okolních obcí.

Výchozí podkladová dokumentace:

- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje – úplné znění po 2. aktualizaci (září 2019); dále jen „ZÚR SK“
- Územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice (úplné znění po změně č. 5)
- Územní studie krajiny pro správní obvod obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem – Stará Boleslav (září 2019)
- Vrstvy sledovaných jevů ochrany přírody a krajiny z územně analytických podkladů (ÚAP) ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav (vektorová data průběžné aktualizace, 2021)
- Platná ÚPD okolních obcí (prověřena byla i rozpracovaná dokumentace)

Vymezené skladebné části byly rozlišeny dle stavu, v kterém se aktuálně nachází. Z pohledu územního plánu lze zjednodušeně skladebné části rozlišit na stabilizované (funkční, částečně funkční) a navrhované (neexistující, resp. nefunkční).

Z pohledu funkčnosti je možné stabilizované skladebné části ÚSES podrobněji popsat jako:

- Skladebné části stabilizované: Existující – jsou ty segmenty krajiny, jejichž plocha odpovídá určeným minimálním parametrům, nebo je větší a s takovými současnými biocenózami, které umožňují existenci alespoň některých druhů přirozeného genofondu krajiny, dané příslušností k různým STG (skupina typu geobiocénu)
 - funkční jsou skladebné části s přírodními a přirozenými společenstvy s vysokým stupněm ekologické stability na celé ploše biocentra
 - převážně funkční skladebné části lze označit ty, kde tato společenstva zaujímají převážnou část plochy

- částečně funkční skladebné části lze označit ty, kde tato společenstva zaujímají alespoň část plochy
- Skladebné části navržené: Neexistující (nefunkční) – jsou ty skladebné části ÚSES, v nichž jsou v současnosti zastoupeny pouze ekosystémy s nízkým stupněm ekologické stability, které je nutno změnit tak, aby v budoucnu umožňovaly existenci druhů přirozeného genofondu.

Koncepce řešení nadmístní úrovně ÚSES

Nadregionální ani regionální úroveň ÚSES není dle platných ZÚR SK v řešeném území zastoupena.

Koncepce řešení místní úrovně ÚSES

Vymezení lokální (místní) úrovně se odvíjí od základní kostry dané vyšší hierarchickou, tj. nadmístní úrovní ÚSES. Při vymezení lokální úrovně ÚSES byly dodrženy tyto zásady:

- uplatnění principu spojitosti ÚSES,
- řešení návazností na hranicích se správními územími sousedních obcí,
- zohlednění metodikou doporučených parametrů stanovených pro jednotlivé typy skladebných částí ÚSES,
- přednostní využívání kostry ekologické stability – situování skladebných částí ÚSES do stávajících ekologicky cennějších partií území,
- zohlednění současného stavu a jiných územně plánovacích záměrů na využití území.

Vymezení lokální úrovně ÚSES bylo provedeno na základě vlastního průzkumu, zpřesněno nad katastrální mapou a dalšími dostupnými materiály. Při vymezení byla dodržena návaznost na platnou ÚPD okolních obcí (byly prověřeny i rozpracované dokumentace).

Byly prostudovány i závěry Územní studie krajiny pro správní obvod obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, nicméně k doporučenému zrušení některých biokoridorů nebylo přistoupeno. V takto antropogenně ovlivněném území, kde je navíc plánován nadstandardní rozvoj zastavitelných ploch, je vhodné stejnou měrou zakládat ekologicky stabilní krajinné prvky.

Obecně se jedná o území značně fragmentované s výrazně narušenou krajinnou strukturou a velkým podílem orné půdy. Základní kostra místního ÚSES, která vychází z historické stopy krajiny, je tvořena dvěma větvemi vodou ovlivněných lokálních biokoridorů, ty jsou trasovány po Čelákovickém a Zelenečském potoce.

První vodou ovlivněná větev po Čelákovickém potoce začíná na kraji Zelenče a víceméně podél železniční trati prochází přes Mstětice směrem na západ do Čelákovic. Jedná se o LBK 01 – LBK 04. Problematické bylo trasování zejména ve Mstěticích, a to jak přes již urbanizovanou část, tak přes navrhované plochy. V úseku LBK 02 a LBK 03 došlo ke kompromisnímu trasování a snížení šíře LBK s ohledem na stávající a plánovanou výstavbu. Toto je dle prostorových možností kompenzováno interakčními prvky, menší vzdáleností biocenter, dle prostorových možností jsou pak biokoridory vymezeny ve větší šíři. V detailním urbanistickém řešení bude třeba v maximální možné míře zachovat otevřené koryto potoka a doplňovat dle možností břehové porosty. Na této větvi ÚSES jsou navržena k založení 3 biocentra LBC 01 – 03.

Druhá vodou ovlivněná větev začíná v prostoru ČOV v Zelenči a je vedena po Zelenečském potoce směrem do obce Zápy, jedná se o LBK 05, LBK 06 a LBK 07. Biokoridory jsou částečně funkční, ale bude třeba výrazná revitalizace toku a doplnění výsadeb, vhodné bude lemy toků zatravnit, dle možností lze zakládat tůň. Na této větvi lokálních biokoridorů jsou navržena LBC 04 Na Hrázi a LBC 05 Na Zelenečském potoce.

Třetí vodou ovlivněná větev biokoridorů lemuje jižní okraj území na hranicích s územím Prahy a je vedena po Jirenském potoce směrem do Šestajovic, jedná se o LBK 12 a LBK 13. V této lokalitě je na okraji katastru doplněna část LBC 07 Na Jirenském potoce s ohledem na dodržení návazností.

Pro zajištění návaznosti na obec Zápy byl doplněn mezofilní lesní/luční biokoridor LBK 08, ačkoliv spojuje vodou ovlivněné větve, tak má význam pro celkovou prostupnost krajiny od severu k jihu a má smysl jej napříč lány orné půdy – z pohledu celkové ekologické stability území – vymezit. V této logice jsou v severojižní ose doplněny mezofilní lesní/luční biokoridory LBK 14 a LBK 15. Severojižní prostupnost a návaznost na území obcí Jirny a Nehvizdy, pak také podporuje lesní mezofilní větev trasovaná přes Mstětice, jedná se o biokoridory LBK 09 – LBK 11.

Mezi Zelenčí a Mstěticemi je v centrální části území navrženo plošně výrazné biocentrum LBC 04 Na Hrázi, jedná se o rozsáhlé kombinované biocentrum, kde by měla být zastoupena vodní, vodou ovlivněná (hydrofilní), lesní i luční společenstva (mezofilní). V biocentru lze založit případně i rybník.

V rámci návrhu lokální úrovně ÚSES byla dále vymezena síť interakčních prvků, které doplňují základní kostru ekologické stability tvořenou biocentry a biokoridory. Celkem bylo vymezeno 77 interakčních prvků (z toho 21 plošných a 56 liniových), které jsou označeny jako IP 01 až 77. Jedná se o doplnění stromořadí, mezí, remízů a dalších plošných výsadeb nejlépe z geograficky původních dřevin dle příslušnosti k STG. V rámci IP lze realizovat protierozní opatření, zatravnovat, případně realizovat průlehy a pěšiny (zlepšit prostupnost krajiny).

Realizace interakčních prvků v takto antropogenně ovlivněné a fragmentované krajině, bude mít výrazně pozitivní vliv nejen ekologicko-stabilizační a protierozní, ale také estetický a zvýší celkovou prostupnost krajiny.

Přehled vymezených skladebných částí lokálního (místního) ÚSES – biocentra a biokoridory:

Označení skladebné části	Popis	Stav	Výměra /délka¹
LBC 01 Pod Tratí	Lokální biocentrum navržené na Čelákovickém potoce, aktuálně se jedná převážně o ornou půdu, část je tvořena korytem potoka a stávající zelení. V cílovém stavu je třeba založit společenstva nejlépe kombinovaná – vodní (vodní plochy, tůňe, mokřady), lesní, břehové porosty, luční. Při realizaci LBC využít autochtonních dřevin dle STG.	neexistující – nefunkční	3,99 ha
LBC 02 Za Nádražím	Lokální biocentrum navržené na Čelákovickém potoce, aktuálně se jedná převážně o ornou půdu. Je vymezeno uvnitř rozsáhlé lokality pro novou zástavbu ve Mstěticích a navazuje tak na systém sídelní zeleně, který je v ÚP průmyslové a distribuční zóny uvažován. Lze proto připouštět i částečně rekreační, parkovou, „urbánní“ funkci. V cílovém stavu založit společenstva nejlépe kombinovaná – vodní (vodní plochy, tůňe, mokřady), lesní, břehové porosty, luční. Při realizaci LBC využít autochtonních dřevin dle STG.	neexistující – nefunkční	1,97 ha

¹ pouze v rámci řešeného území

Označení skladebné části	Popis	Stav	Výměra / délka ¹
LBC 03 Na Velkém kuse	Lokální biocentrum navržené na Čelákovickém potoce ve východním cípu řešeného území, z větší části se jedná o ornou půdu, část tvoří stávající zeleň a lada. V cílovém stavu založit společenstva nejlépe kombinovaná – vodní (vodní plochy, tůně, mokřady), lesní, břehové porosty, luční. Při realizaci LBC využít autochtonních dřevin dle STG.	neexistující – nefunkční	2,34 ha
LBC 04 Na Hrázi	Navržené rozsáhlé LBC v centrální části území, vymezené na Zelenečském potoce, zahrnuje jak stávající koryto, zeleň, mokřiny, podmáčené louky, tak přílehlou ornou půdu. V cílovém stavu založit LBC jako kombinované, společenstva – vodní (rybník, vodní plochy, tůně, mokřady), lesní, břehové porosty, luční. Při realizaci LBC využít autochtonních dřevin dle STG.	neexistující – nefunkční	14,38 ha
LBC 05 Na Zelenečském potoce	Lokální biocentrum navržené na Zelenečském potoce, z větší části se jedná o ornou půdu, část tvoří stávající zeleň a břehové porosty. V cílovém stavu založit společenstva nejlépe kombinovaná – vodní (vodní plochy, tůně, mokřady), lesní, břehové porosty, luční. Při realizaci LBC využít autochtonních dřevin dle STG.	neexistující – nefunkční	2,18 ha
LBC 06 Na Bílém Vrchu	Lokální biocentrum vymezené ve Mstěticích uvnitř rozsáhlých rozvojových ploch. Zahrnuje stávající remíz, přílehlé křoviny, mez a navazující ornou půdu. Biocentrum je navrženou na rozšíření, je třeba založit lesní společenstva, případně lze využít jako lesopark. Při realizaci LBC využít autochtonních dřevin dle STG.	existující – částečně funkční	4,05 ha
LBC 07 Na Jirenském potoce	Velmi malá část LBC na jižní hranici s územím Prahy, vymezeno z důvodu zajištění návaznosti na LBC umístěné Jirenském potoce. V cílovém stavu se jedná o vodou ovlivněná společenstva, doplnit břehové porosty z autochtonních dřevin dle STG.	neexistující – nefunkční	0,16 ha
LBK 01	vodní, lesní, břehové porosty, luční	existující – částečně funkční	cca 700 m
LBK 02	vodní, lesní, břehové porosty, luční	existující – částečně funkční	cca 1400 m
LBK 03	vodní, lesní, břehové porosty, luční	existující – částečně funkční	cca 1300 m
LBK 04	vodní, lesní, břehové porosty, luční; na území Čelákovic je potřebná v nové ÚPD zajistit návaznost	existující – částečně funkční	cca 170 m

Označení skladebné části	Popis	Stav	Výměra / délka ¹
LBK 05	vodní, lesní, břehové porosty, luční	existující – převážně funkční	cca 380 m
LBK 06	vodní, lesní, břehové porosty, luční	existující – převážně funkční	cca 750 m
LBK 07	vodní, lesní, břehové porosty, luční	neexistující – nefunkční	cca 840 m
LBK 08	lesní, luční	existující – převážně funkční	cca 1180 m
LBK 09	lesní	existující – převážně funkční	cca 600 m
LBK 10	lesní	neexistující – nefunkční	cca 1000 m
LBK 11	lesní	neexistující – nefunkční	cca 930 m
LBK 12	vodní, lesní, břehové porosty, luční	existující – částečně funkční	cca 530 m
LBK 13	vodní, lesní, břehové porosty, luční	neexistující – nefunkční	cca 100 m
LBK 14	luční, lesní	existující – částečně funkční	cca 1400 m
LBK 15	luční	neexistující – nefunkční	cca 1000 m

Přehled vymezených skladebných částí lokálního (místního) ÚSES – interakční prvky

Označení skladebné části	Popis	Stav
IP 01	plošné výsadby dřevin, louky	stabilizovaný
IP 02	plošné výsadby dřevin, louky	navržený
IP 03	plošné výsadby dřevin, louky	navržený
IP 04	plošné výsadby dřevin, louky	stabilizovaný
IP 05	křoviny, meze, stromořadí	stabilizovaný
IP 06	plošné výsadby dřevin	stabilizovaný
IP 07	plošné výsadby dřevin	stabilizovaný
IP 08	parková zeleň	navržený
IP 09	stromořadí	stabilizovaný
IP 10	stromořadí	stabilizovaný

Označení skladebné části	Popis	Stav
IP 11	plošné výsadby dřevin, louky, meze	stabilizovaný
IP 12	plošné výsadby dřevin, louky	stabilizovaný
IP 13	plošné výsadby dřevin, louky	stabilizovaný
IP 14	stabilizovaný lesopark	stabilizovaný
IP 15	stromořadí	stabilizovaný
IP 16	plošné výsadby dřevin, louky, parková zeleň	navržený
IP 17	křoviny, meze, stromořadí	stabilizovaný
IP 18	křoviny, meze, stromořadí	stabilizovaný
IP 19	plošné výsadby dřevin, louky, parková zeleň	navržený
IP 20	křoviny, meze, stromořadí	stabilizovaný
IP 21	podmáčená louka	stabilizovaný
IP 22	stromořadí	navržený
IP 23	stromořadí	stabilizovaný
IP 24	stromořadí, křoviny, meze	navržený
IP 25	stromořadí	stabilizovaný
IP 26	stromořadí	stabilizovaný
IP 27	stromořadí	navržený
IP 28	stromořadí	stabilizovaný
IP 29	stromořadí	stabilizovaný
IP 30	stromořadí, křoviny, meze	navržený
IP 31	stromořadí, křoviny, meze	navržený
IP 32	stromořadí, křoviny, meze	navržený
IP 33	stromořadí	stabilizovaný
IP 34	stromořadí	stabilizovaný
IP 35	stromořadí	stabilizovaný
IP 36	stromořadí	stabilizovaný
IP 37	stromořadí	navržený
IP 38	stromořadí	stabilizovaný
IP 39	stromořadí	navržený
IP 40	stromořadí	stabilizovaný
IP 41	stromořadí	navržený

Označení skladebné části	Popis	Stav
IP 42	stromořadí	navržený
IP 43	stromořadí	stabilizovaný
IP 44	stromořadí	stabilizovaný
IP 45	stromořadí	navržený
IP 46	stromořadí, křoviny, meze	navržený
IP 47	stromořadí, křoviny, meze	navržený
IP 48	stromořadí, křoviny, meze	navržený
IP 49	stromořadí, křoviny, meze	navržený
IP 50	stromořadí, křoviny, meze	navržený
IP 51	stromořadí, křoviny, meze	stabilizovaný
IP 52	stromořadí, křoviny, meze	navržený
IP 53	stromořadí, křoviny, meze	navržený
IP 54	stromořadí, křoviny, meze	navržený
IP 55	stromořadí, křoviny, meze	navržený
IP 56	stromořadí	stabilizovaný
IP 57	stromořadí	stabilizovaný
IP 58	stromořadí	stabilizovaný
IP 59	stromořadí	stabilizovaný
IP 60	stromořadí	stabilizovaný
IP 61	stromořadí	stabilizovaný
IP 62	stromořadí	navržený
IP 63	stromořadí	stabilizovaný
IP 64	stromořadí	stabilizovaný
IP 65	stromořadí	stabilizovaný
IP 66	stromořadí	stabilizovaný
IP 67	stromořadí	navržený
IP 68	stromořadí	navržený
IP 69	stromořadí	navržený
IP 70	stromořadí	navržený
IP 71	stromořadí	navržený
IP 72	stromořadí	navržený

Označení skladebné části	Popis	Stav
IP 73	stromořadí	navržený
IP 74	stromořadí	navržený
IP 75	stromořadí	navržený
IP 76	stromořadí	navržený

8.6.2 PROSTUPNOST KRAJINY

Pro rozvoj obce Zeleneč a celého jejího správního území je důležité zachování a postupné zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka i volně žijící organismy. Nevhodná fragmentace krajiny znamená vedle zpřetrhání vazeb mezi lidmi i velké ohrožení přirozené migrace celé řady živočišných druhů. Pro zachování přirozené funkce krajiny v kulturním i přírodním smyslu je tak třeba věnovat velkou pozornost a péči právě zachování její prostupnosti.

Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny pro volně žijící organismy vymezuje územní plán Zeleneč územní systém ekologické stability. Z výše uvedených důvodů jsou obecné zásady vytváření územního systému ekologické stability i konkrétní podmínky pro využití tohoto systému formulovány tak, aby byl vytvořen předpoklad pro postupné odstraňování stávajících bariér v krajině a aby nové stavby, pokud možno, takové bariéry nevytvářely.

Územní plán navrhuje řadu dopravních staveb, které buď kopírují již stávající dopravní stavby nebo jsou jejich součástí nebo jsou navrhovány nově. V těchto případech je nutné, aby návrhem těchto staveb nedocházelo k přerušení stávajících propojení v krajině, případně aby byla navrhována taková opatření, která propojení v krajině vytváří, tj. migrační objekty jako jsou např. propustky, mosty, tunely. Tato opatření s ohledem na své umístění a podrobnost jsou řešitelné až v navazujících řízeních, jako je územní řízení, stavební řízení.

Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka územní plán Zeleneč respektuje stávající síť cest a komunikací pro dopravu a pěší propojení. Nová propojení umožňuje realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění komunikací (např. polní cesty, cyklostezky, pěší stezky) při splnění stanovených podmínek využití konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití. V těchto územích není tedy přesně specifikováno trasování nových dopravních propojení a v územním plánu je tak upřednostněna značná variabilita možností při konkrétním vymezení příslušného propojení.

8.6.3 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Protierozní opatření nejsou v územním plánu Zeleneč přímo navrhována, nicméně tyto je možné navrhovat v plochách s rozdílným způsobem využití, které realizaci protierozních opatření umožňují. Důvodem je upřednostnění značné variability možností konkrétních řešení.

8.6.4 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Protipovodňová opatření nejsou v územním plánu Zeleneč navrhována, nicméně tyto je možné navrhovat v plochách s rozdílným způsobem využití, které realizaci protierozních opatření umožňují. Důvodem je upřednostnění značné variability možností konkrétních řešení.

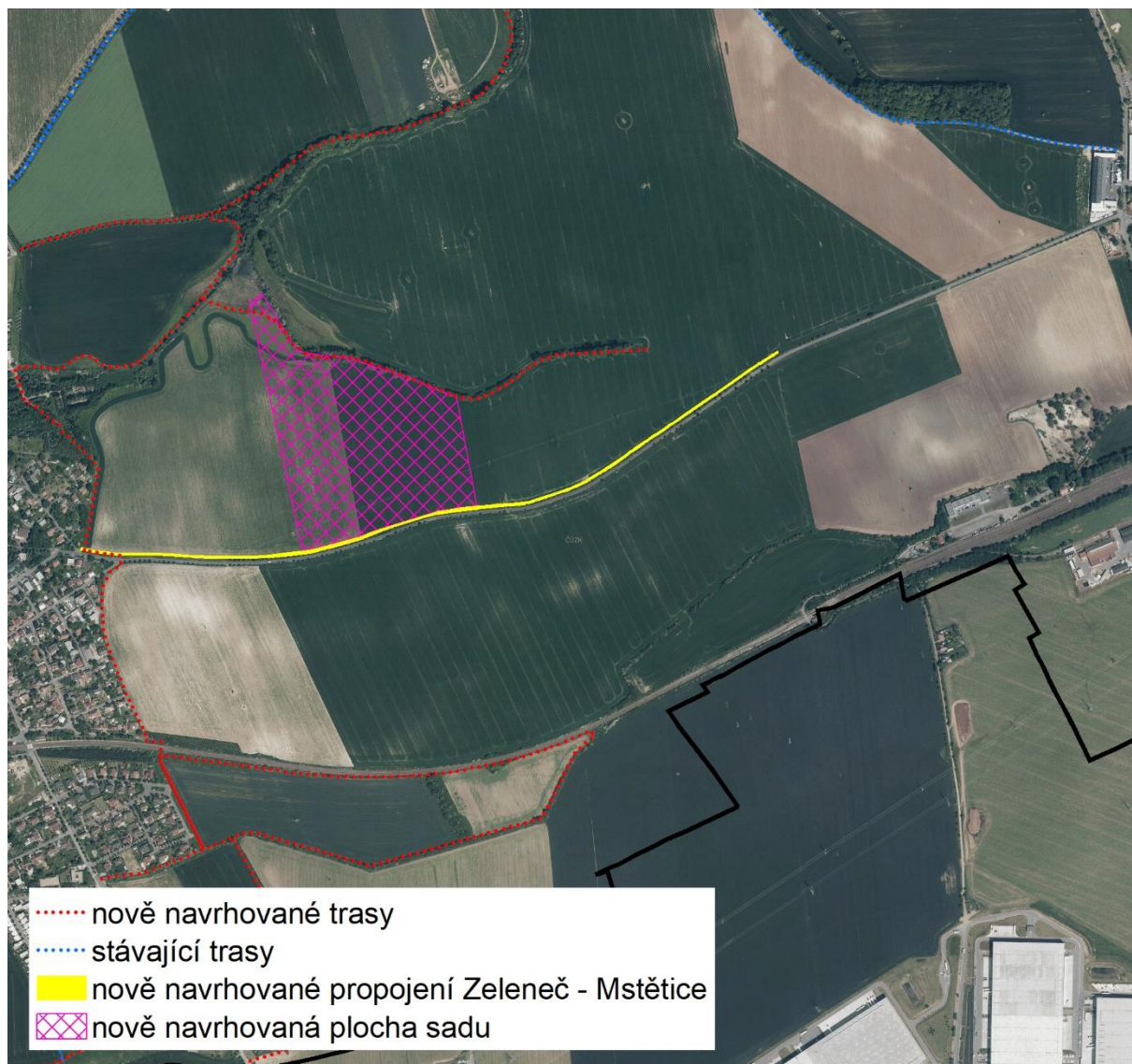
8.6.5 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Obec Zeleneč nedisponuje potenciálem z hlediska cestovního ruchu, rekreační funkce obce Zeleneč je malá. Tomuto je podřízena i koncepce rekreačního využívání krajiny, kdy jedna z jejích funkcí představuje taktéž rekreační zázemí obyvatel sídla Zeleneč a Mstětice. Územní plán na toto reaguje

vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínkami pro možný rozvoj rekreace v krajině.

Využití ploch zařazených do krajinného území umožňuje realizaci turistické infrastruktury. V krajině je přípustné realizovat zejména ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínek využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

Rekreační trasy – propojení Zeleneč – Mstětice



Rekreační trasy ve správním území obce Zeleneč

8.6.6 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Územní plán Zeleneč nevymezuje plochy pro dobývání ložisek nerostů.

8.6.7 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany ČR:

- Ochranné pásmo letiště Kbely, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné projednat rovněž výstavbu vodních ploch, výsadbu vzrostlých dřevin, zakládání nových porostů, zakládání nových nebo rozšíření původních skládek, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů, realizaci staveb či zařízení tvořících dominanty v terénu, vysílačů, vzdušných vedení VN a VVN, fotovoltaických elektráren speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy) (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) — viz ÚAP — jev 102a. V tomto vymezeném území může být výstavba, výsadba a ostatní uvedené činnosti omezeny nebo zakázány.

Součástí ochranného pásma letišť je ochranné pásmo se zákazem staveb. V tomto OP je zákaz realizace neleteckých staveb. (Výjimku, v mimořádném případě, může na základě komplexního posouzení povolit Ministerstvo obrany).

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- V řešeném území se nachází prostory LK D (vojenský letecký okresek) - letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP — jev 102a). V tomto vymezeném území, které je shodné s horizontální hranicí vymezeného vzdušného prostoru určeného k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů — lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- Ochranné pásmo radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) — viz ÚAP — jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

8.6.8 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY – PRODUKTOVODY A PLYNOVODY

Ve správním území obce Zeleneč je vymezeno ochranné pásmo ropovodu a dále ochranné pásmo produktovodu a skladovacího zařízení ČEPRO, a.s. včetně všech jeho součástí. V případě záměru stavebních činností, umístování staveb, zemních prací, zřizování skládek a uskladňování materiálu zasahujících do předemtných ochranných pásem (zejména v plochách Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, K10 a K11) je nutné projednání a získání souhlasu provozovatele produktovodu.

Zastavitelné plochy a plochy změn v krajině K4, Z7, K9, Z8, T3 a K10 zasahují do bezpečnostního/ochranného pásma stávajících plynovodů a plynárenských zařízení NET4GAS, s.r.o. Záměry k územnímu a stavebnímu řízení v těchto plochách budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze, pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.

8.7 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

VYHODNOCENÍ PROBLÉMŮ A STŘETŮ NAVRŽENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU

identifikovaný problém nebo střet	řešení v územním plánu
hluk z dálnice D11	Územní plán navrhuje záměr T3 – ochranný zemní val, který by měl identifikovaný problém řešit.
nedostatečné množství parkovacích míst u železniční zastávky v Zelenci	Územní plán v rámci nastavených podmínek ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje rozvoj parkovacích ploch u železniční zastávky, aniž bylo vymezeno konkrétní místo pro parkoviště nebo parkovací dům.

8.8 ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán vymezuje územní rezervu R1 o velikosti 24,22 ha, kdy její možné budoucí využití je plochy bydlení – individuální (BI), plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou

zpevněných ploch (PP), plochy občanského vybavení – veřejné (OV) a plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ).

Podmínky pro její prověření jsou realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % v každé zastavitelné ploše Z7 a Z8, prokázání veřejného zájmu na další výstavbě v obci Zeleneč a napojení předmětné plochy na dálnici D10 a dálnici D11.

Důvodem pro vymezení územní rezervy je dřívější zpracování urbanistické studie, která celé území vymezila pro převládající funkci bydlení. Taktéž komplexní pozemková úprava zohlednila navržené řešení studie, čemuž odpovídá i tvar jednotlivých pozemků v lokalitě.

Co se týká navržených podmínek, s ohledem na rozvojový potenciál byla navržena podmínka minimálního využití zastavitelných ploch v katastrálním území Mstětice a nutnost prokázání zájmu na další výstavbě v obci Zeleneč. S ohledem na velikost plochy byla doplněna i podmínka nutnosti řešení dopravního napojení plochy na dálnici D10 a D11. Napojení na dálnici D10 by mělo být realizováno prostřednictvím koridoru D5 koridor pro novou komunikaci – komunikační propojení ulic Ve Žlábku – Bezručova a dále přes navržené koridory v územním plánu města Prahy, resp. v návaznosti na sídlo Horní Počernice. Napojení na dálnici D11 by mělo být realizováno prostřednictvím nové mimoúrovňové křižovatky D11 MÚK Beranka s plánovaným novým propojením do ulice Náchodská a odtud dále do správního území obce Zeleneč.



schéma záměru nové MÚK Beranka na dálnici D11

8.9 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán Zeleneč obsahuje prvky regulačního plánu v souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona. Tyto prvky jsou uplatněny v rámci nastavených podmínek prostorového uspořádání. Podmínky prostorového uspořádání obsahují: požadovaný charakter zástavby, základní podmínky ochrany krajinného rázu, strukturu a charakter zástavby, výškovou regulaci zástavby, zastavěnost stavebních pozemků (stavebního bloku nebo jeho části) a jejich minimální velikost, procento zahrad.

Prvky regulačního plánu jsou pak aplikovány zejména v popisu charakteru a struktury zástavby.

Co se týká použití prvků regulačního plánu, územní plán území správní území obce Zeleneč dělí na jednotlivé lokality, kdy každá lokalita má detailně popsán charakter a strukturu zástavby. Následně územní plán stanovuje pro každou lokalitu konkrétní podmínky prostorového uspořádání. Prvky regulačního plánu byly použity v rámci popisu a požadavcích na charakter a strukturu zástavby. Prvky regulačního plánu jsou použity pouze v případě, uznal-li to zpracovatel územního plánu za vhodné. V některých lokalitách pro stávající zástavbu nebo zastavitelné plochy nebyly prvky regulačního plánu použity (např. lokalita areálové zástavby).

Podmínky prostorového uspořádání je nutné stanovovat jak v zastavitelných plochách, tak i v plochách stávajících, neboť i v těchto je nutné korigovat podobu zástavby v prolukách nebo při změnách dokončených staveb, případně staveb na místě staveb odstraněných. Pokud by územní plán rezignoval na stanovení podmínek prostorového uspořádání v zastavěném území, regulace podoby budoucích staveb by se tak řídila pouze charakterem daného území, resp. podobou staveb v konkrétním území. Je žádoucí, aby územní plán nastavil podmínky prostorového uspořádání i v zastavěném území (stávající zástavbě), neboť tak dává budoucím stavebníkům v území jednoznačnou informaci, jaké podmínky v území s ohledem na charakter nebo strukturu zástavby je nutné respektovat. Jeli některá lokalita v zastavěném území zasažena nevhodnou zástavbou, resp. podoba některých staveb zcela vybočuje jinak z harmonického prostředí a přispívá k jeho degradaci, nemůže být toto důvodem na rezignaci stanovení takových podmínek prostorového uspořádání, které umístění nevhodné zástavby vyloučí, a naopak umožní umístění zástavby přispívající ke zkvalitnění zástavby a prostředí lokality.

V případě použití prvků regulačního plánu pro zastavitelné plochy, tyto byly stanoveny z důvodu požadavku na detailní řešení podoby budoucí zástavby. Snahou je tak usměrnit budoucí podobu staveb, resp. stanovit základní jednotící prvky budoucích rodinných či bytových domů, aby v jednotlivých lokalitách nedocházelo k nesourodé výstavbě.

8.10 ETAPIZACE

Postup výstavby je koordinován prostřednictvím návrhu etapizace, kdy zastavitelná plocha Z7 je rozdělena do tří etap a stejně tak zastavitelná plocha Z8 je rozdělena do tří etap.

Nastavená etapizace koordinuje výstavbu tak, aby byla realizována ve směru od železnice/nádraží severním směrem. Výstavba by měla probíhat postupně, kdy přechod z jedné etapy do druhé je podmíněn realizací potřebné dopravní a technické infrastruktury, nutné občanské vybavenosti a určité procento vydaných povolení a zkolaudovaných staveb.

Z hlediska etapizace, kromě etapy první v ploše Z7, je stanovena pro všechny ostatní etapy podmínka realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch etap předchozích. Dále je kromě etapy první a druhé v ploše Z7, stanovena pro všechny ostatní etapy podmínka kolaudace staveb na více jak 50 % ploch předchozích etap.

V případě etapy druhé v ploše Z7 je stanovena kolaudace na 40 %, a to z důvodů:

1/ Menší velikost ploch/etap Z7.

2/ Plynnot výstavby bez „prodlev“. Prodleva nastává z důvodu získání stanoviska úřadu územního plánování, které je vydáno až po kolaudaci. Teprve pak následuje dokončení stavebního a územního řízení.

3/ Pás pozemků vymezený v dosud platném ÚPO (parc. č. 863/1, 804, 913 a 811 v k.ú. Zeleneč) nebyl zahrnut dosud do žádné etapizace. Nyní jsou v územním plánu zahrnut také.

V případě etapy první v ploše Z7 není stanoveno procento povolení nebo kolaudace z důvodu, kdy není na co navazovat.

Cílem etapizace je tak koordinovat výstavbu rodinných a bytových domů, aby jednak nedocházelo k jejich realizaci kdekoliv v zastavitelné ploše Z7 nebo Z8 a dále aby nedocházelo k jejich realizaci bez ohledu realizaci potřebné veřejné infrastruktury. Sítě technické infrastruktury a komunikace tak lze realizovat dle potřeby s ohledem na připravovanou výstavbu nutné občanské vybavenosti a s ohledem na plánovanou výstavbu rodinných a bytových domů.

9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Dle dat českého statistického úřadu byl k 31. 12. 2020 ve správním území obce Zeleneč počet obyvatel 3182. V následující tabulce je popsán **vývoj počtu obyvatel** od roku 1869 do roku 2020. Vývoj počtu obyvatel ve správním území lze označit za rostoucí, v posledních letech za stagnující.

rok	1869	1900	1950	1991	2001	2011	2016	2020
počet obyvatel	680	767	1660	1361	1383	2984	3173	3182

V následující tabulce je popsán **vývoj počtu domů/bytů** od roku 1869 do roku 2020. Vývoj lze označit za trvale rostoucí.

rok	1869	1900	1950	1990	2001	2011	2016	2020
počet domů/bytů	73	90	435	479	501	972	1011	1031

Územní plán Zeleneč z důvodu zachování kontinuity územního plánování, z důvodu předvídatelnosti a legitimního očekávání a s ohledem na hospodárné vynakládání finančních prostředků, přebírá vhodné zastavitelné plochy napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu z předchozí územně plánovací dokumentace obce Zeleneč.

Rozsah zastavitelných ploch lze na jednu stranu charakterizovat jako odpovídající stále rostoucímu trendu výstavby v obci Zeleneč a stále trvající poptávce po kvalitním bydlení v ní. Na druhou stranu je však nutné rozsah výstavby koordinovat s ohledem na zvyšující se požadavky na veřejnou infrastrukturu. Územní plán z tohoto důvodu vymezuje zastavitelné plochy a plochy přestavby pro občanské vybavení, plochy veřejného prostranství a taktéž stanovuje podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na koordinaci možného počtu nově vzniklých staveb.

Potřebu, resp. rozsah vymezení nových zastavitelných ploch je taktéž potřeba odvíjet od kvalitativních kritérií, zejména snižování obložnosti bytů (tj. počet osob na jeden byt) nebo zvyšování obytné plochy bytu na jednu osobu. Lze do budoucna předpokládat, že dojde k postupné změně struktury a kvality bytového fondu. Tomu nasvědčují i výše uvedená statistická data, kdy počet obyvatel v obci vzrůstá a stejně tak i s tím se zvyšuje počet bytů. Lze tedy důvodně do budoucna očekávat nárůst potřeby vymezení ploch určených pro bydlení oproti stávajícímu stavu.

Zároveň je třeba konstatovat, že pro zajištění dynamického rozvoje sídla je vždy nutné vymezit „rezervu“ rozvojových ploch, než je reálná potřeba. Tato skutečnost je dána tím, že při záměrech o využití navržených ploch může vždy dojít k problémům s jejich dostupností – např. z důvodu vlastnických vztahů, problémům se zainvestováním sítí technické a dopravní struktury atd.

10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

V územním plánu nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu neřešené v zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

- **Struktura kapitoly je členěna tak, že nejprve je podrobně tabulkově vyhodnocen předpokládáný zábor zemědělského půdního fondu:**
 - [14.1] vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) – zastavitelné plochy převzaté ze stávající územně plánovací dokumentace,
 - [14.2] vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) – plochy změn v krajině převzaté ze stávající územně plánovací dokumentace,
 - [14.3] vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) – zastavitelné plochy nově vymezované,
 - [14.4] vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) – plochy změn v krajině nově vymezované,
 - [14.5] vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) – plochy přestavby,
 - [14.6] vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) – koridory.
- **Následně je přistoupeno v podkapitole [14.7] ke zdůvodnění záboru ochrany zemědělského půdního fondu, a to v členění:**
 - [14.5.1] celkové vyhodnocení území a záborů,
 - [14.5.2] vyhodnocení ve vztahu k předpokládanému rozvoji obce Zeleneč,
 - [14.5.3] odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu I. a II. třídy ochrany, která je rozčleněna na zdůvodnění nově navrhovaných zastavitelných ploch a zdůvodnění zastavitelných ploch převzatých z předchozího územního plánu
 - [14.5.4] odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu III., IV. a V. třídy ochrany.
- **V neposlední řadě je posouzeno i v kapitole [14.6] vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).**

Níže je uveden základní přehled navržených zastavitelných ploch, ploch přestaveb, ploch změn v krajině a koridorů dopravní a technické infrastruktury.

V katastrálním území **Zeleneč** jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	předpokládaným zábořem zasažená třída ochrany (ha)
Z1	0,30	plochy občanského vybavení – hřbitovy	OH	0,30	0,30 půdy III. třídy
Z2	1,45	plochy občanského vybavení – veřejné	OV	1,45	1,45 půdy II. třídy
Z3	0,50	plochy bydlení – individuální	BI	0,50	0,14 půdy I. třídy 0,36 půdy III. třídy
Z5	0,95	Plocha dopravní infrastruktury – doprava jiná	DX	0,95	0,44 půdy II. třídy 0,36 půdy III. třídy 0,15 půdy IV. třídy

V katastrálním území **Mstětice** jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	předpokládaným záborem zasažená třída ochrany (ha)
Z6	0,36	plocha technické infrastruktury – nakládání s odpady	TW	0,36	0,36 půdy I. třídy
Z7	42,75	plochy bydlení – hromadné	BH	6,51	25,32 půdy I. třídy 17,43 půdy III. třídy
		plochy bydlení – individuální	BI	5,17	
		plochy bydlení – individuální	BI	10,05	
		plochy bydlení – individuální	BI	5,2	
		plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	TW	0,45	
		plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční	DS	0,29	
		plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	PP	9,31	
		plochy občanského vybavení – veřejné	OV	1,47	
		plochy občanského vybavení – sport	OS	2,6	
		plochy vodní a vodohospodářské	WT	0,04	
		plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ	1,66	
Z8	39,63	plochy bydlení – hromadné	BH	2,54	5,88 půdy I. třídy 1,07 půdy II. třídy 32,31 půdy III. třídy 0,37 půdy IV. třídy
		plochy bydlení – individuální	BI	12,98	
		plochy bydlení – individuální	BI	8,89	
		plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	PP	8,59	
		plochy občanského vybavení – veřejné	OV	0,55	
		plochy občanského vybavení – sport	OS	2,09	
		plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ	3,99	
Z9	0,51	plochy občanského vybavení – hřbitovy	OH	0,51	0,50 půdy I. třídy 0,01 půdy III. třídy
Z10	0,78	plochy výroby a skladování – skladové areály	VS	0,78	0,12 půdy I. třídy 0,66 půdy III. třídy

V katastrálním území **Zeleneč** jsou vymezeny následující plochy přestavby:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	předpokládaným zábořem zasažená třída ochrany (ha)
P1	1,41	plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné	OV	1,41	plochy bez evidované BPEJ – dle KN se jedná o druh pozemku ostatní plocha
P2	0,89		OV	0,89	

V katastrálním území **Zeleneč** jsou navrženy následující plochy změn v krajině:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokality
K1	0,53	plochy vodní a vodohospodářské	WT	0,53	0,53 půdy II. třídy
K2	0,69		WT	0,69	0,69 půdy I. třídy
K3	0,90		WT	0,90	0,09 půdy I. třídy 0,81 půdy III. třídy
K4	0,69		WT	0,69	0,69 půdy I. třídy
K5	2,03	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ	2,03	0,19 půdy II. třídy 1,84 půdy III. třídy
K6	1,11		PZ	1,11	0,12 půdy I. třídy 0,70 půdy III. třídy 0,29 půdy IV. třídy
K7	7,95	plochy zeleně přírodního charakteru	ZP	7,95	2,90 půdy I. třídy 5,05 půdy III. třídy
K8	4,06	plochy zeleně přírodního charakteru	ZP	4,06	0,74 půdy I. třídy 3,32 půdy III. třídy
K9	12,24	plochy zeleně jiné	ZX	12,24	plocha bez záboru, zůstává součástí ZPF

V katastrálním území **Mstětice** jsou navrženy následující změny v krajině:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	předpokládaným zábořem zasažená třída ochrany (ha)
K10	33,49	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ	17,70	12,10 půdy I. třídy 5,72 půdy II. třídy 14,31 půdy III. třídy 1,36 půdy IV. třídy
		plochy zeleně ochranná a izolační	ZO	3,88	
		plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy	ZU	11,04	

		plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	PP	0,87	
K11	5,50	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ	0,30	5,39 půdy I. třídy 0,11 půdy III. třídy
		plochy zeleně ochranná a izolační	ZO	4,80	
		plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava	DS	0,31	
		plochy vodní a vodohospodářské	WT	0,09	

Ve správním území obce **Zeleneč** jsou navrženy následující koridory dopravní infrastruktury

kód plochy	požadovaný způsob využití	předpokládaným zábořem zasažená třída ochrany (ha)
D1	koridor dopravní infrastruktury	12,63 půdy I. třídy 2,63 půdy II. třídy 7,69 půdy III. třídy 0,01 půdy IV. třídy
D2		2,28 půdy I. třídy 2,32 půdy III. třídy
D5		0,86 půdy I. třídy

Ve správním území obce **Zeleneč** jsou navrženy následující koridory technické infrastruktury

kód plochy	požadovaný způsob využití	předpokládaným zábořem zasažená třída ochrany (ha)
T1	koridor technické infrastruktury – zásobování el. energií	s ohledem na typ záměru (elektrické vedení a zkapacitnění stávajícího ropovodu) nejsou vyhodnoceny zábořů půdního fondu
T2	koridor dopravní infrastruktury – zkapacitnění ropovodu	

14.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF) – ZASTAVITELNÉ PLOCHY PŘEVZATÉ ZE STÁVAJÍCÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

kód	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z6	plocha technické infrastruktury – nakládání s odpady	0,36	0,36									
Z7	plochy bydlení – hromadné	42,75	25,32		17,43							
	plochy bydlení – individuální											
	plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství											
	plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční											
	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch											
	plochy občanského vybavení – veřejné											
	plochy občanského vybavení – sport											
	plochy vodní a vodohospodářské											
Z8	plochy bydlení – hromadné	39,63	5,88	1,07	32,31	0,37						
	plochy bydlení – individuální											
	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch											
	plochy občanského vybavení – veřejné											
	plochy občanského vybavení – sport											

kód	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z9	plochy občanského vybavení – hřbitovy	0,51	0,50		0,01							
Z10	plochy výroby a skladování – skladové areály	0,78	0,12		0,66							
ZÁBOR ZPF CELKEM		84,03	32,18	1,07	50,41	0,37	0	0	0	0	0	0

14.2 VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF) – PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ PŘEVZATÉ ZE STÁVAJÍCÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Kód	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
K4	plochy vodní a vodohospodářské	0,69	0,69									
K10	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	33,49	12,10	5,72	14,31	1,36						
	plochy zeleně ochranná a izolační											

Kód	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
	plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy											
	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch											
K11	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	5,50	5,39	0,11								
	plochy zeleně ochranná a izolační											
	plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava											
	plochy vodní a vodohospodářské											
ZÁBOR ZPF CELKEM		39,68	18,18	5,72	14,42	1,36	0	0	0	0	0	0

14.4 VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF) – PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ NOVĚ VYMEZOVANÉ

Kód	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
K1	plochy vodní a vodohospodářské	0,53		0,53								
K2	plochy vodní a vodohospodářské	0,69	0,69									
K3	plochy vodní a vodohospodářské	0,90	0,09		0,81							
K5	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	2,03		0,19	1,84							
K6	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	1,11	0,12		0,70	0,29						
K7	plochy zeleně přírodního charakteru	7,95	2,90		5,05							
K8	plochy zeleně přírodního charakteru	4,06	0,74		3,32							
ZÁBOR ZPF CELKEM		17,27	4,54	0,72	11,72	0,29	0	0	0	0	0	0

Pozn. U plochy K9 nedochází k záborům zemědělského půdního fondu, neboť plocha je koncipována jako tzv. agrolesnictví, tedy pěstování stromů na trvalých travních porostech kombinované např. s chovem hospodářských zvířat, včelařstvím. Cílem je vytvořit plochu trvalých travních porostů s výsadbou dřevin, a to buď ovocných nebo původních druhů, kdy lokalita bude doplněna o drobný mobiliář ve vazbě na turistickou stezku. Plocha tak bude sloužit jak zemědělství, tak i rekreaci a relaxaci v krajině.

14.6 VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF) – KORIDORY

kód	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
D1	koridor dopravní infrastruktury – doprava drážní	22,97	12,64	2,63	7,69	0,01						
D2	koridor dopravní infrastruktury – doprava silniční	4,60	2,28		2,32							
D5	koridor dopravní infrastruktury – doprava silniční	0,76	0,72		0,04							
T1	koridor technické infrastruktury – zásobování el. energií	s ohledem na typ záměru (elektrické vedení) nejsou vyhodnoceny zábery půdního fondu										
T2	koridor dopravní infrastruktury – zkapacitnění ropovodu	s ohledem na typ záměru (zkapacitnění stávajícího ropovodu) nejsou vyhodnoceny zábery půdního fondu										
T6	koridor technické infrastruktury – zásobování el. energií	s ohledem na typ záměru (elektrické vedení) nejsou vyhodnoceny zábery půdního fondu										
ZÁBOR ZPF CELKEM		28,33	15,64	2,63	10,05	0,01	0	0	0	0	0	

Pozn. U koridoru D5 je s ohledem na třídu budoucí komunikace předpokládán zábor v šíři 16 m.

14.7 ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

14.7.1 CELKOVÉ VYHODNOCENÍ ÚZEMÍ A ZÁBORŮ

**Přehled záborů dle funkčního využití plochy – plochy zastavitelné
- převzaté ze stávající územně plánovací dokumentace**

	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					informace o existenci odvodnění
		I.	II.	III.	IV.	V.	
ZÁBOR ZPF CELKEM	84,03	32,18	1,07	50,41	0,37	0	0

**Přehled záborů dle funkčního využití plochy – plochy zastavitelné
- nově vymezované**

	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					informace o existenci odvodnění
		I.	II.	III.	IV.	V.	
ZÁBOR ZPF CELKEM	3,20	0,14	1,89	1,02	0,15	0	0

**Přehled záborů dle funkčního využití plochy – plochy změn v krajině
- převzaté ze stávající územně plánovací dokumentace**

	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					informace o existenci odvodnění
		I.	II.	III.	IV.	V.	
ZÁBOR ZPF CELKEM	39,68	18,18	5,72	14,42	1,36	0	0

**Přehled záborů dle funkčního využití plochy – plochy změn v krajině
- nově vymezované**

	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					informace o existenci odvodnění
		I.	II.	III.	IV.	V.	
ZÁBOR ZPF CELKEM	17,27	4,54	0,72	11,72	0,29	0	0

Přehled záborů dle funkčního využití plochy – plochy přestavby

	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					informace o existenci odvodnění
		I.	II.	III.	IV.	V.	
ZÁBOR ZPF CELKEM	0	0	0	0	0	0	0

Přehled záborů dle funkčního využití plochy – koridory

	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					informace o existenci odvodnění
		I.	II.	III.	IV.	V.	
ZÁBOR ZPF CELKEM	28,33	15,64	2,63	10,05	0,01	0	0

14.7.2 VYHODNOCENÍ VE VZTAHU K PŘEDPOKLÁDANÉMU ROZVOJI OBCE ZELENEČ

Předpokládaný rozvoj obce je podrobněji uveden v kapitole 9 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

14.7.3 ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU I. A II. TŘÍDY OCHRANY

Při vymezení zastavitelných ploch vyšší třídy ochrany (I. a II. třídy ochrany) je vždy nutné zvažovat veřejný zájem na rozvoji obce v porovnání s veřejným zájmem spočívajícím v ochraně zemědělského půdního fondu, zejména půd I. a II. třídy ochrany. Pro určení, zda převažuje v níže uvedených konkrétních případech veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu nebo veřejný zájem spočívající v rozvoji obce byly tyto dva do jisté míry protichůdně veřejné zájmy popsány takto:

Zájem na nové výstavbě, a to jak výstavbě určené pro bydlení, občanskou vybavenost, podnikatelské nebo rekreační aktivity, lze chápat jako veřejný zájem na uspokojování bytových potřeb stávajících i budoucích obyvatel obce Zeleneč a zajištění jejich ekonomických a sociálních aktivit a potřeb. Není přitom podstatné, zda bytovou výstavbu provádí obec či soukromý investor. Veřejný zájem lze taktéž spatřovat v realizaci staveb dopravní infrastruktury, a to zejména republikových a taktéž nadmístního významu.

Naproti tomu veřejným zájmem je ochrana zemědělského půdního fondu jako základního přírodního bohatství, nenahraditelného výrobního prostředku umožňujícího zemědělskou výrobu a jako jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí (§ 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu).

Půdu lze tedy vnímat ze dvou úhlů pohledu, ten první je čistě ekonomický, kdy je brána jako plocha nezbytná pro ekonomickou či jinou činnost (tím, že je základním výrobním prostředkem je i produkčním činitelem v zemědělství a lesním hospodářství, zdrojem surovin apod.). Na druhé straně jí však můžeme chápat z pohledu ekologického (ekologická funkce spočívá v tom, že půda je retenčním prostorem vody a zajišťuje její koloběh v přírodě, zachycuje sluneční energii, ukládá se v ní uhlík z ovzduší, je rezervoárem surovin, materiálů a ostatního přírodního bohatství). Ke každému tomuto úhlu pohledu lze přistupovat z odlišných aspektů.

Při úvaze, zda převažuje ten či onen veřejný zájem, byl porovnáván zájem na rozvoji obce Zeleneč se zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu z pohledu ekonomického a zájem na rozvoji obce

Zeleneč se zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu z pohledu ekologického. V obou případech bylo toto porovnání vztaženo ke konkrétní lokalitě.

Z hlediska zemědělského půdního fondu, půdy vyšší třídy ochrany tvoří souvislý pás procházející středem správního území obce Zeleneč a taktéž zasahuje do severní a jižní části obce. Půdy vyšší třídy ochrany tvoří podstatnou část z celkové rozlohy správního území obce Zeleneč. Tato skutečnost je výrazně limitujícím faktorem dalšího rozvoje obce Zeleneč.

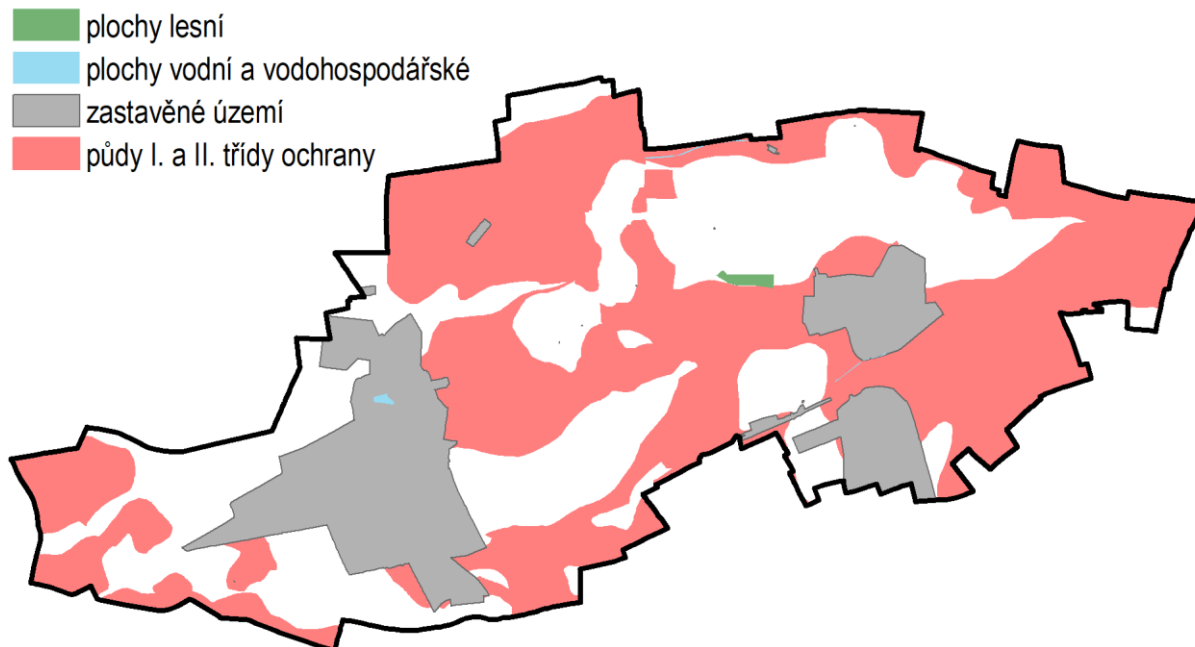


schéma rozložení půd I. a II. třídy ochrany ve správním území obce Zeleneč

Na půdách vyšší třídy ochrany, tj. I. nebo II. třídy ochrany jsou situovány níže uvedené zastavitelné plochy a plochy změn v krajině, případně koridory dopravní infrastruktury.

Zastavitelné plochy Z6, Z7, Z8, Z9 a Z10 a dále plochy změn v krajině K4, K10 a K11 převzaté ze stávající územně plánovací dokumentace

Zastavitelné plochy Z6, Z7, Z8, Z9 a Z10 a dále plochy změn v krajině K4, K10 a K11 tvoří jeden související funkční celek – lokalitu, a to nové sídlo Mstětice.

Zastavitelné plochy převzaté ze stávající územně plánovací dokumentace:

Z6 – rozloha na půdách I. třídy ochrany 0,36 ha z celkové rozlohy plochy 0,36 ha,

Z7 – rozloha na půdách I. třídy ochrany 25,32 ha z celkové rozlohy plochy 42,75 ha,

Z8 – rozloha na půdách I. třídy a II. třídy ochrany 6,95 ha z celkové rozlohy plochy 39,63 ha,

Z9 – rozloha na půdách I. třídy ochrany 0,50 ha z celkové rozlohy plochy 0,51 ha,

Z10 – rozloha na půdách I. třídy ochrany 0,12 ha z celkové rozlohy plochy 0,78 ha.

Plochy změn krajiny převzaté ze stávající územně plánovací dokumentace:

K4 – rozloha na půdách I. třídy ochrany 0,69 ha z celkové rozlohy plochy 0,69 ha,

K10 – rozloha na půdách I. třídy a II. třídy ochrany 17,82 ha z celkové rozlohy plochy 33,49 ha,

K11 – rozloha na půdách I. třídy ochrany 5,39 ha z celkové rozlohy plochy 5,50 ha.

Dne 30.5.1994 byl Zastupitelstvem obce Zeleneč schválen územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice. Tento územní plán zóny navrhoval celou lokalitu jako průmyslovou pro obchod, výrobu, expedici, přepravu, skladování doplněnou o občanskou vybavenost sestávající se zejména z kanceláří a správních budov, obchodních zařízení, ubytování, vzdělání, výzkum.

Změna č. 1 tohoto územního plánu zóny provedla pouze dílčí přeřešení navržených zastavitelných ploch.

Změna č. 2 územního plánu zóny provedla změnu celkové koncepce a lokalitu změnila na bydlení doplněnou o občanskou vybavenost. Nicméně při západním a jižním okraji i nadále ponechala plochy výroby a skladování. Řešené území změny č. 2 je menší než rozsah navržených zastavitelných ploch původním územním plánem zóny. Toto do jisté míry pochybení je pak přenášeno i dalších změn. Podkladem pro tuto změnu byl generel zóny, který prověřil možnou změnu z průmyslové zóny na zónu bydlení.

Změna č. 3 územního plánu zóny provedla pouze dílčí přeřešení navržených zastavitelných ploch.

Změna č. 4 územního plánu zóny nastavila v řešeném území povinnost etapizace.

Změna č. 5 územního plánu zóny provedla celkové přeřešení lokality, kdy využití ponechala pro bydlení doplněné o občanské vybavení, nicméně změna detailně určila podobu budoucí zástavby a etapizaci. Podkladem pro tuto změnu byla velmi podrobně zpracovaná studie.

Územní plán Zeleneč pak lokalitu přebírá, i nadále ji ponechává pro bydlení doplněné o občanské vybavení. Lze konstatovat, že celá lokalita byla velmi detailně řešena řadou změn a prověřena studiemi. Ve prospěch budoucího využití celého území došlo i ke změně z průmyslové zóny na zónu bydlení s dostatečným rozsahem občanského vybavení.

Důvodem, proč je celá lokalita přebírána do nového územního plánu je kontinuita územně plánovací činnosti. Historicky byly do územního plánu zóny a jeho změn a dále i do studií investovány nemalé prostředky a lokalita je detailně prověřena. V návaznosti na toto detailní prověření a závazné vymezení v územně plánovací dokumentaci v současné době dochází k vydávání územních rozhodnutí na jednotlivé části lokality, a to jak na dopravní a technickou infrastrukturu, tak i samotné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost. S ohledem na takto detailně připravené území pro výstavbu je v zájmu obce, aby docházelo k realizaci výstavby. Zájem na nové výstavbě v předmětné lokalitě, a to jak výstavbě určené pro bydlení a občanskou vybavenost, je veřejným zájmem obce, neboť tak dochází k uspokojování bytových potřeb budoucích i stávajících obyvatel obce Zeleneč a zajištění jejich ekonomických a sociálních aktivit a potřeb. Pro obec je tak výhodné, aby k výstavbě docházelo v lokalitě, která je určena k zastavění již od roku 1994 a historicky je detailně prověřené a dochází v ní v současné době i k realizaci potřebné dopravní a technické infrastruktury, než aby obec vymezovala k pokrytí poptávky pro bydlení zcela nové zastavitelné plochy. Navíc po realizaci záměrů převzatých z nadřazené územně plánovací dokumentace – aglomerační okruhu: úsek (II/101) Mstětice – Jirny – Úvaly bude lokalita velmi dobře napojená na dálnici D10 a D11. Taktéž lokalita přímo navazuje na železniční trať č. 231 se zastávkou Mstětice, která lokalitu propojuje přímo s centrem Prahy.

Bylo tedy dospěno k závěru, že veřejný zájem na rozvoji obce a převzetí zastavitelných ploch a ploch změn v krajině převládá nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, neboť lokalita je dlouhodobě určena k zástavbě, byla detailně prověřena z hlediska možné realizaci výstavby, je velmi dobře napojená na dopravní infrastrukturu, a navíc v ní již dochází k vydávání územních rozhodnutí a stavebních povolení. Není tedy vhodné vymezovat nové zastavitelné plochy, ale navázat na již jednou vymezené, detailně prověřené a kde se již uskutečňují potřebné kroky k zahájení výstavby.

Za vhodné je nutné doplnit, že návrh nového územního plánu oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci v lokalitě Mstětice snižuje zábor zemědělského půdního fondu, a to o 3,99 ha půd I. a III. třídy ochrany.

Taktéž je velmi vhodné doplnit, že majiteli pozemků, resp. investorem zástavby byla zpracována studie pro všechny výše uvedené plochy. Na základě této studie a územně plánovací dokumentace vymezující tyto plochy probíhají v současné době územní řízení a stavební řízení, byla vydána územní rozhodnutí a stavební povolení nebo jsou připravené dokumentace pro zahájení těchto řízení.

Dle § 102 odst. 2 stavebního zákona *vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající (dále jen „oprávněný“), pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma.*

S ohledem na výše uvedené není v současné době možné předmětné zastavitelné plochy a plochy změn v krajině z nového územního plánu vypustit, neboť by pro obec vyplývala povinnost náhrady nákladů. Dle podkladů předaných investorem je výše dosud investovaných nákladů min. cca 242,2 mil. Kč.

Postup výstavby je koordinován prostřednictvím návrhu etapizace, kdy zastavitelná plocha Z7 je rozdělena do tří etap a stejně tak zastavitelná plocha Z8 je rozdělena do tří etap.

Nastavená etapizace koordinuje výstavbu tak, aby byla realizována ve směru od železnice/nádraží severním směrem. Výstavba by měla probíhat postupně, kdy přechod z jedné etapy do druhé je podmíněn realizací potřebné dopravní a technické infrastruktury, nutné občanské vybavenosti a určité procento vydaných povolení a zkolaudovaných staveb.

Z hlediska etapizace, kromě etapy první v ploše Z7, je stanovena pro všechny ostatní etapy podmínka realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch etap předchozích. Dále je kromě etapy první a druhé v ploše Z7, stanovena pro všechny ostatní etapy podmínka kolaudace staveb na více jak 50 % ploch předchozích etap.

V případě etapy druhé v ploše Z7 je stanovena kolaudace na 40 %, a to z důvodů:

1/ Menší velikost ploch/etap Z7.

2/ Plynost výstavby bez „prodlev“. Prodleva nastává z důvodu získání stanoviska úřadu územního plánování, které je vydáno až po kolaudaci. Teprve pak následuje dokončení stavebního a územního řízení.

3/ Pás pozemků vymezený v dosud platném ÚPO (parc. č. 863/1, 804, 913 a 811 v k.ú. Zeleneč) nebyl zahrnut dosud do žádné etapizace. Nyní jsou v územním plánu zahrnut také.

V případě etapy první v ploše Z7 není stanoveno procento povolení nebo kolaudace z důvodu, kdy není na co navazovat.

Níže je k celé lokalitě, tedy plochám Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, K4, K10 a K11 uvedena tabulka s uvedením vydaným stanovisek dotčených orgánů, uzavřených smluv s dodavateli na výstavbu, vydaných územních rozhodnutí a stavebních povolení, vyhotovených projektových dokumentací pro zahájení řízení apod.

S ohledem na skutečnost, kdy záměry a jejich projekty ve výše uvedených plochách jsou podávány dle současně platné územně plánovací dokumentace, jsou rozděleny dle této platné dokumentace na 4 etapy. S ohledem na lepší orientaci ve vztahu k návrhu nového územního plánu, jsou doplněny i index zastavitelné plochy z tohoto nového návrhu.

zastavitelné plochy dle návrhu nového územního plánu

stavba/záměr	stav	Z7				Z8	podání	info
		etapa I	etapa II	etapa III	etapa IV	etapy dle stávajícího územního plánu		
EIA	vydaná 15.10.2020						053149/2020/KUSK	na celý projekt (záměr)
ZPF	vydáno 17.12.2020						131405/2020/KSUS	1. fáze 1 etapy
Dopravní infrastruktura	vydáno 8.9.2021						MÚBNLSB-OD-42046/2021-VEVEM	1. fáze 1 etapy + dimenze na 2 etapu
ČOV	v realizaci podepsáno SOD se SUB						MÚBNLSB-OŽP-122074/2021-PROMI	na celý projekt
RN1 RN2	v realizaci podepsáno SOD se SUB						MÚBNLSB-OŽP-122883/2021-PROMI	na celý projekt
vodovodní přívaděč a vodojem	v realizaci podepsáno SOD se SUB						MÚBNLSB-OŽP-16371/2022-PROMI	na celý projekt
Přeložky VN v majetku ČEZ	v realizaci podepsáno s ČEZ (uhrazen rezervační poplatek 4 megawatty)						MUC/00204/2022	na celý projekt
Dočasná trafostanice	v realizaci podepsáno s ČEZ						MUC/12679/2021	1. fáze 1 etapy
Suchý poldr RN6	probíhá sloučené povolení						OŽP-33336/2021-PROMI	poldr pro 4 etapu
HTÚ (hrubé terénní práce)	probíhá řízení DUR						výst 4755/2022/NK	na celý projekt
vodovodní a kanalizační přípojky	probíhá řízení DUR						výst 4755/2022/NK	na celý projekt
Energetická infrastruktura	probíhá řízení DUR						výst 4755/2022/NK	na celý projekt
Datová infrastruktura	probíhá řízení DUR						výst 4755/2022/NK	na celý projekt
Geometrický plán	hotovo						248-100/2021	etapa I a II
RD na bloku C1	Podáno k DUSP v řízení						MÚBNLSB-OSÚÚPPP-135372/2021-KADNA	1. fáze 1 etapy
RD na bloku C2	Podáno k DUSP v řízení						MÚBNLSB-OSÚÚPPP-135368/2021-KADNA	1. fáze 1 etapy

RD na bloku D1	Podáno k DUSP v řízení					MÚBNLSB-OSÚÚPPP-135371/2021-KADNA	1. fáze 1 etapy
Řadové domy C3C4a	Podáno k DUSP v řízení					MÚBNLSB-OSÚÚPPP-135373/2021-KADNA	1. fáze 1 etapy
Řadové domy D3D4a	Podáno k DUSP v řízení					MÚBNLSB-OSÚÚPPP-135370/2021-KADNA	1. fáze 1 etapy
Viladomy	Podáno k DUSP v řízení					MÚBNLSB-OSÚÚPPP-135367/2021-KADNA	1. fáze 1 etapy
Bytové domy A4B4	Podáno k DUSP v řízení					MÚBNLSB-OSÚÚPPP-135369/2021-KADNA	1. fáze 1 etapy
Bytové domy A3B3	připraveno k podání DUSP 06/2022						1. fáze 1 etapy
MŠ	připraveno k podání DUSP 06/2022						na celý záměr
v projekci C5 (BD)	připraveno k podání DUSP 06/2022						1. fáze 1 etapy
v projekci C6ab (BD)	připraveno k podání DUSP 07/2022						1. fáze 1 etapy
v projekci C6c (RD)	připraveno k podání DUSP 09/2022						1. fáze 1 etapy
v projekci ZŠ (720 EK dětí)	připraveno k podání DUSP 12/2022						na celý záměr
v projekci B1 (ŘD)	připraveno k podání DUSP 06/2022						1. fáze 1 etapy
Komunikace II a III etapa	připraveno k podání DUSP 06/2022						etapa II a III
Komunikace IV etapa	připraveno k podání UR 06/2022						etapa IV
Kanalizace a voda II a III etapa	připraveno k podání DUSP 06/2022						etapa II a III
Kanalizace a voda IV etapa	připraveno k podání UR 06/2022						etapa IV
Retence RN3 RN4 RN5	připraveno k podání UR 06/2022						etapa III a IV

Ze obdržených, výše uvedených dat lze konstatovat, že umístění a povolené stavby se nacházejí jak v lokalitách Z7 a Z8, případně umístění a povolené stavby v lokalitě Z7 mají dopad i do lokality Z8. Celý záměr výstavby v lokalitách Z7 a Z8 je tedy provázán, řešen jako jeden celek. Zejména je patrné z řešení ČOV, vodojemu a sítě technické infrastruktury a dále kapacit základní školy, kdy jsou tyto dimenzované na celek, tedy lokalitu Z7 a Z8 dohromady.

V návrhu nového územního plánu proto nelze tyto dvě etapy zcela oddělit, vždy je na ně nutné nahlížet jako na celek, realizovaný postupně po etapách. Návrh nového územního plánu oproti stávajícímu tento postup v čase člení více a detailněji (6 etap oproti stávajícím 4) a taktéž tuto etapizaci více zpřisňuje, resp. klade vyšší nároky na realizaci občanské vybavenosti.

Zastavitelné plochy vymezované zcela nově:

Z2 – rozloha na půdách II. třídy ochrany 1,45 ha z celkové rozlohy plochy 1,45 ha,

Z3 – rozloha na půdách I. třídy ochrany 0,14 ha z celkové rozlohy plochy 0,50 ha,

Z5 – rozloha na půdách II. třídy ochrany 0,44 ha z celkové rozlohy plochy 0,95 ha.

Plocha Z2 občanského vybavení – veřejného nenavazuje na zastavěné územím města. Plocha je vymezena z důvodu umožnění realizace občanského vybavení v severní části sídla. V současné době zemědělský půdní fond plní úlohu ekonomickou, půda je využívána jako výrobní prostředek umožňujícího zemědělskou výrobu. Ekologická funkce je zde tedy podřízena zemědělské výrobě. Při hledání možných řešení, jak navrhnout zajištění dostatečné občanské vybavenosti v této části obce a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování, bylo zkonstatováno, že navržené vymezení plochy Z2 by mohla vhodně doplnit zastavitelné plochy z pohledu zajištění potřebné občanské vybavenosti, a to na pozemcích v majetku obce. Při konečné úvaze, který zájem zde převládá, bylo dospěno k závěru, že veřejný zájem na zajištění dostatečné občanské vybavenosti je větší, neboť zmenšením plochy zemědělského půdního fondu v této lokalitě nedojde k výrazné ztrátě půdy vyšší kvality, nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických ani odtokových poměrů v území ani narušení sítě zemědělských účelových komunikací.

Plocha Z3 bydlení – individuální navazuje a doplňuje zastavěné územím obce a pokračuje v jeho rozvoji podél místní komunikace. V současné době zemědělský půdní fond plní úlohu ekonomickou, půda je využívána jako výrobní prostředek umožňujícího zemědělskou výrobu. Ekologická funkce je zde tedy podřízena zemědělské výrobě. Při hledání možných řešení, jak navrhnout rozvoj v této části obce a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování, bylo zkonstatováno, že navržené vymezení plochy Z3 je nejvhodnější, a to zejména z důvodu navazujících sítí dopravní a technické infrastruktury, vhodného doplnění zastavěného území a možnosti vytvoření plnohodnotné ulice. Na základě tohoto lze zkonstatovat, že zde převládá veřejný zájem na rozvoji obce v této lokalitě nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Z níže vložené tabulky vývoje počtu obyvatel v obci a vývoje počtu bytů vyplývá, že v obci dochází k výraznému nárůstu počtu obyvatel a počtu bytů.

rok	1869	1900	1950	1991	2001	2011	2016	2020
počet obyvatel	680	767	1660	1361	1383	2984	3173	3182
rok	1869	1900	1950	1990	2001	2011	2016	2020
počet domů/bytů	73	90	435	479	501	972	1011	1031

S ohledem na tento demografický vývoj je potřeba v obci Zeleneč navrhnout dostatek rozvojových ploch, které umožní zajistit tuto zvýšenou poptávku po bydlení v obci. Bylo tedy dospěno k závěru, že veřejný zájem na rozvoji území, resp. realizaci výstavby a zajištění dostatku ploch umožňující realizaci bydlení je větší. Taktéž vymezením plochy nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických ani odtokových poměrů v území ani narušení sítě zemědělských účelových komunikací.

Plocha Z5 dopravní infrastruktury je vymezena z důvodu zajištění propojení sídla Zeleneč a Mstětice pro cyklisty a pěší. Plocha je vymezována jako dopravní infrastruktura umožňující realizace cyklostezky a dalších funkcí veřejného prostranství, např. zeleně. Plocha je vedena v těsné vazbě na stávající komunikaci.

Při hledání možných řešení, jak navrhnout propojení sídel a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování, bylo zkonstatováno, že navržené vymezení plochy Z5 je nezbytné pro realizaci výstavby cyklostezky. Bylo tedy dospěno k závěru, že veřejný zájem na tomto propojení je větší, neboť zmenšením plochy zemědělského půdního fondu podél stávající komunikace nedojde k výrazné ztrátě půdy vyšší kvality, nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických ani odtokových poměrů v území ani narušení sítě zemědělských účelových komunikací.

Plochy změn krajiny vymezované zcela nově:

K1 – rozloha na půdách II. třídy ochrany 0,53 ha z celkové rozlohy plochy 0,53 ha,

K2 – rozloha na půdách I. třídy ochrany 0,69 ha z celkové rozlohy plochy 0,69 ha,

K3 – rozloha na půdách I. třídy ochrany 0,09 ha z celkové rozlohy plochy 0,90 ha.

K5 – rozloha na půdách II. třídy ochrany 0,19 ha z celkové rozlohy plochy 2,03 ha,

K6 – rozloha na půdách I. třídy ochrany 0,12 ha z celkové rozlohy plochy 1,11 ha,

K7 – rozloha na půdách I. třídy ochrany 2,90 ha z celkové rozlohy plochy 7,95 ha,

K8 – rozloha na půdách I. třídy ochrany 0,74 ha z celkové rozlohy plochy 4,06 ha.

Plochy K1, K2 a K3 vodní a vodohospodářské jsou určeny pro výstavbu vodních ploch v krajině. V současné době v místě plochy K1 zemědělský půdní fond plní jak úlohu ekonomickou, půda je využívána jako výrobní prostředek umožňujícího zemědělskou výrobu, tak i funkci ekologickou v podobě rozptýlené zeleně doplňující plochy orné půdy nebo trvalých travních porostů. V místě ploch K2 a K3 zemědělský půdní fond plní úlohu ekonomickou, půda je využívána jako výrobní prostředek umožňujícího zemědělskou výrobu. Ekologická funkce tu z tohoto důvodu je druhořadá.

Při hledání možných řešení, jak navrhnout možnost realizace vodních ploch v krajině a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování, bylo zkonstatováno, že navržené vymezení ploch vodních a vodohospodářských je výhodnější, neboť dojde ke zvýšení retence vody v krajině a taktéž zvýšení ekologické stability krajiny. Zároveň nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických ani odtokových poměrů v území ani narušení sítě zemědělských účelových komunikací.

Plochy K5, K6, K7 a K8 veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně a zeleně přírodního charakteru jsou vymezena okolo sídla Zeleneč. Plochy jsou vymezeny z důvodu umožnění realizace parků, lesoparků, alejí, sadů, travnatých ploch, odpočinkových plochy, dětských hřišť, drobné architektury a městského mobiliáře, umístování cyklistických a pěších stezek. V současné době zemědělský půdní fond plní úlohu ekonomickou, půda je využívána jako výrobní prostředek umožňujícího zemědělskou výrobu. Ekologická funkce je zde tedy podřízena zemědělské výrobě. Při hledání možných řešení, jak navrhnout ozelenění obce a vytvoření parků, lesoparků apod. a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování, bylo zkonstatováno, že navržené vymezení předmětných ploch je nejvhodnější, neboť tyto jsou vymezovány jako doplnění „zeleného“ prstence okolo obce Zeleneč. Bylo tedy dospěno k závěru, že veřejný zájem na realizaci „zelených“ veřejných prostranství je větší, neboť zmenšením plochy zemědělského půdního fondu nedojde k výrazné ztrátě půdy vyšší kvality, nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických ani odtokových poměrů v území ani narušení sítě zemědělských účelových komunikací.

Koridory vymezované, resp. převzaté ze zásad územního rozvoje Středočeského kraje:

D1 – rozloha na půdách I. třídy a II. třídy ochrany 15,27 ha z celkové rozlohy záborů 22,97 ha,

D2 – rozloha na půdách I. třídy ochrany 2,28 ha z celkové rozlohy záborů 4,60 ha.

Tyto koridory jsou převzaté ze zásad územního rozvoje Středočeského kraje. V souladu se stavebním zákonem musí územní plán být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Územním plán z důvodu respektování stavebního zákona tyto záměry převzal a zpřesnil dle místních podmínek. Lze taktéž doplnit, že tyto záměry z hlediska předpokládaných záborů půdního fondu byly již v zásadách územního rozvoje vyhodnoceny a byl k nim příslušných dotčeným orgánem udělen souhlas.

Obecně lze výše uvedené záměry zhodnotit jako záměry nadmístního významu, kde veřejný zájem pro jejich realizaci přesahuje veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu.

14.7.4 ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU III., IV. A V. TŘÍDY OCHRANY

Podrobné zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině je uvedeno v kapitole 8.3.4 zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch (koncepce rozvoje), 8.3.6 zdůvodnění vymezení ploch přestavby (koncepce rozvoje) a 8.3.6 zdůvodnění vymezení ploch změn v krajině (koncepce rozvoje). Předpokládaný rozvoj obce Zeleneč je podrobněji uveden v kapitole 9 vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Koncepce návrhu rozvojových ploch vychází z teze, že pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení (§ 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu). Nicméně z druhé strany územní plán Zeleneč s ohledem na již vydaná územní rozhodnutí, postupně realizovanou zástavbu, plochy vymezené v územním plánu obce Zeleneč a s ohledem na práva nabytá v dobré víře, předvídatelnost rozhodování v území a kontinuitu územního plánování převzal vhodné zastavitelné plochy z předchozího územního plánu. S ohledem zmírnit negativní dopady takovéto zástavby územní plán Zeleneč stanovuje podmínky na budoucí podobu charakteru a struktury zástavby.

Územní plán Zeleneč z tohoto důvodu pro návrh budoucího rozvoje, a to at' pro bydlení, občanské vybavení, podnikatelské aktivity nebo veřejnou infrastrukturu využívá v první řadě nezemědělskou půdu a vymezuje proto **plochy přestavby**. Jedná se o plochy P1, P2.

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy a plochy změn v krajině **v návaznosti na zastavěné území**, a to plochy Z1.

Podle § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách, zemědělskou půdu méně kvalitní, co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací, odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků, při umístování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu a po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace.

Za nezbytný případ lze považovat plochy v prolukách, plochy v návaznosti na zastavěné území, neboť ne zcela naplňují v úvodu popsanou tezi. Všechny tyto plochy splňují v předchozím odstavci uvedená kritéria (kritéria, která lze vztáhnout k vymezování zastavitelných ploch v územně plánovací dokumentaci), neboť:

- žádná z těchto ploch nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území,
- žádná z těchto ploch nenarušuje síť zemědělských účelových komunikací,
- plochy jsou vymezovány v pouze nezbytně nutném rozsahu (nejnutnejší plocha zemědělského půdního fondu),
- při umístování směrových a liniových staveb nedochází k narušování obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Navržené řešení je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejvýhodnější. Výše popsanému návrhu předcházelo posuzování. Při hledání možných řešení, jak navrhnout rozvoj obce Zeleneč a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování a ochranu zemědělského půdního fondu, bylo dospěno k závěru, že výše popsané řešení je nevhodnější. A to z důvodu, že jsou návrhem splněna výše uvedená kritéria.

14.8 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)

Návrhem územního plánu Zeleneč nedochází k záborům pozemků určených k plnění funkce lesa.

15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

...

16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

...

Poučení

Proti územnímu plánu Zeleneč vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

starosta obce

místostarosta obce