

ÚZEMNÍ PLÁN

---

**ZELENEČ**



# ÚZEMNÍ PLÁN ZELENEČ

**Zpracovatel:**

Studio MAP s.r.o.

Ing. Jan Šíma, Ing. arch. Radek Boček

**Objednatel:**

Obec Zeleneč

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který územní plán vydal:

**Zastupitelstvo obce Zeleneč**

datum nabytí účinnosti územního plánu:

**18.3.2025**

pořizovatel:

**Obecní úřad Zeleneč**

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

**Ing. Lenka Šímová**

## VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU ZELENĚČ

<b>1</b>	<b>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....</b>	<b>10</b>
2.1	základní koncepce (teze) rozvoje území obce Zeleneč.....	10
2.1.1	zdůraznění významu a funkce veřejných prostranství a sídelní zeleně .....	10
2.1.2	různorodost aktivit .....	10
2.1.3	provázání sídel s krajinou a podpora rekreačního využívání krajiny .....	10
2.1.4	nastavení polycentrické urbanistické struktury.....	11
2.2	základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce Zeleneč .....	11
2.2.1	přírodní hodnoty .....	11
2.2.2	kulturní hodnoty.....	11
2.2.3	civilizační hodnoty .....	12
<b>3</b>	<b>URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....</b>	<b>12</b>
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 solitérních rodinných domů .....	21
3.2.4	historická a původní zástavba .....	24
3.2.5	nová zástavba bytových domů .....	25
3.2.6	nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů .....	28
3.2.7	nová zástavba solitérních rodinných domů a dvojdomů.....	29
3.2.8	nová zástavba bydlení v městských vilách.....	32
3.2.9	areálová zástavba .....	35
3.2.10	krajinné území .....	39
3.3	vymezení zastavitelných ploch .....	42
3.4	vymezení ploch přestavby.....	43
3.5	koncepce systému sídelní zeleně .....	43
3.5.1	parkové a travnaté plochy .....	45
3.5.2	solitérní stromy, aleje a stromořadí, skupiny stromů .....	45
3.5.3	vodní prvky.....	45
3.5.4	doprovodná a izolační zeleň .....	45
3.5.5	zeleň veřejně nepřístupná (plochy zahrad).....	46
<b>4</b>	<b>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....</b>	<b>46</b>
4.1	koncepce veřejných prostranství .....	46
4.2	koncepce dopravní infrastruktury .....	48
4.2.1	silniční a drážní doprava .....	48
4.2.2	doprava v klidu .....	49
4.2.3	cyklistická doprava .....	49
4.2.4	pěší doprava .....	50
4.3	koncepce technické infrastruktury .....	50
4.3.1	koncepce zásobování vodou.....	50
4.3.2	koncepce odkanalizování .....	51
4.3.3	zásobování elektrickou energií.....	51
4.3.4	koncepce zásobování plynem .....	52

4.3.5	koncepce zásobování teplem.....	53
4.3.6	koncepce řešení spojů, telekomunikací .....	53
4.3.7	nakládání s odpady .....	53
4.3.8	ropovody a produktovody .....	53
4.4	koncepce občanského vybavení.....	54
4.4.1	plochy občanského vybavení – veřejné .....	54
4.4.2	plochy občanského vybavení – sport.....	55
5	<b>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 .....</b>	<b>55</b>
5.1	plochy s rozdílným způsobem využití .....	55
5.2	územní systém ekologické stability (ÚSES) .....	56
5.3	prostupnost krajiny .....	57
5.4	protierozní opatření .....	58
5.5	opatření proti povodním.....	58
5.6	koncepce rekreačního využívání krajiny .....	58
5.7	dobývání nerostů .....	58
6	<b>STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....</b>	<b>59</b>
7	<b>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.....</b>	<b>88</b>
8	<b>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....</b>	<b>90</b>
9	<b>STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....</b>	<b>90</b>
10	<b>STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....</b>	<b>91</b>
11	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....</b>	<b>94</b>
12	<b>VYMEZENÍ POJMŮ .....</b>	<b>94</b>
13	<b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI .....</b>	<b>99</b>

## ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZELENEČ

1	<b>POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....</b>	<b>101</b>
2	<b>VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....</b>	<b>102</b>
2.1	uspořádání krajiny v širších vztazích .....	102
2.2	veřejná infrastruktura v širších vztazích .....	102
2.2.1	širší vztahy dopravní infrastruktury .....	102
2.2.2	širší vztahy technické infrastruktury .....	104
2.2.3	širší vztahy z hlediska občanského vybavení.....	106
2.3	postavení obce Zeleneč v sídelní struktuře .....	107
3	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM .....</b>	<b>108</b>
3.1	vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR.....	108
3.2	vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.....	112
4	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....</b>	<b>115</b>
4.1	soulad s cíli územního plánování.....	116
4.2	soulad s úkoly územního plánování.....	117

5	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ</b> .....	118
6	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ</b> .....	118
7	<b>VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ</b> .....	119
8	<b>KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ</b> .....	127
8.1	zdůvodnění vymezení zastavěného území .....	127
8.2	zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	127
8.2.1	zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce Zeleneč .....	127
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 .....	129
8.3.1	zdůvodnění koncepce plošného uspořádání.....	129
8.3.2	zdůvodnění koncepce prostorového uspořádání.....	132
8.3.3	zdůvodnění podmínek prostorového uspořádání .....	136
8.3.4	zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch (koncepce rozvoje).....	139
8.3.5	zdůvodnění vymezení ploch přestavby (koncepce rozvoje) .....	143
8.3.6	zdůvodnění vymezení ploch změn v krajině (koncepce rozvoje).....	144
8.3.7	zdůvodnění koncepce systému sídelní zeleně .....	146
8.4	zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury .....	152
8.4.1	zdůvodnění koncepce veřejných prostranství.....	152
8.4.2	zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury.....	158
8.4.3	zdůvodnění koncepce technické infrastruktury .....	161
8.4.4	zdůvodnění koncepce občanského vybavení.....	162
8.5	zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb.....	163
8.6	zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny .....	165
8.6.1	územní systém ekologické stability (USES).....	167
8.6.2	prostupnost krajiny .....	174
8.6.3	protierozní opatření .....	174
8.6.4	opatření proti povodním .....	174
8.6.5	koncepce rekreačního využívání krajiny .....	174
8.6.6	dobývání nerostů .....	178
8.7	zvláštní zájmy ministerstva obrany .....	178
8.8	zvláštní zájmy v území – ropovody, produktovody, plynovody, vodovodní přivaděče nadmístního významu a hygienické limity .....	179
8.9	zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje .....	181
8.10	zdůvodnění vymezení územních rezerv .....	181
8.11	výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení .....	182
8.12	etapizace .....	183
9	<b>VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH</b> .....	184
10	<b>ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ</b> .....	184
11	<b>STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA</b> .....	185
12	<b>SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO</b> .....	185
13	<b>VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ</b> .....	185
14	<b>VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA</b> .....	185

14.1	vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) – zastavitelné plochy převzaté ze stávající územně plánovací dokumentace .....	189
14.2	vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) – plochy změn v krajině převzaté ze stávající územně plánovací dokumentace .....	190
14.3	vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) – zastavitelné plochy nově vymezované.....	191
14.4	vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) – plochy změn v krajině nově vymezované.....	192
14.5	vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) – plochy přestavby.....	192
14.6	vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) – koridory .....	194
14.7	zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu .....	195
14.7.1	celkové vyhodnocení území a záborů .....	195
14.7.2	vyhodnocení ve vztahu k předpokládanému rozvoji obce zeleneč .....	196
14.7.3	odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu I. a II. třídy ochrany.....	196
14.7.4	odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu III., IV. a V. třídy ochrany .....	202
14.8	vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).....	203
15	<b>ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>204</b>
16	<b>VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....</b>	<b>204</b>

Zastupitelstvo obce Zeleneč příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023, aplikovaném na základě ustanovení § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 54 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 Ě Č .**



# 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. Pro opakované veřejné projednání bylo vymezeno k datu 7.2.2024 pro katastrální území Mstětice, pro katastrální území Zeleneč bylo vymezeno k datu 9.2.2024. 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 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, plochy bydlení hromadné a plochy smíšené obytné centrální.
- 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 venkovských 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. Plochy smíšené obytné centrální jsou navrženy za účelem vzniku centrálních prostor v sídle Zeleneč s možností kombinace bydlení a občanského vybavení.
- Umisťování 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 všeobecné. Pro realizaci fotovoltaické elektrárny je vymezena plocha výroby energie z obnovitelných zdrojů.
- 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 všeobecné 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.
- Pro možnost využití výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů je navržena plocha výroby energie z obnovitelných zdrojů.

## **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 drážní, plochy veřejných prostranství všeobecné 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 veřejného. 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, smíšených obytných centrálních 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 všeobecných a plochy zeleně sídelní ostatní.
- 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 všeobecných jsou vymezovány tam, kde se předpokládá převaha zpevněných ploch (např. náměstí, ulice). Plochy zeleně sídelní ostatní jsou vymezovány 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 vodní toky, plochy lesní všeobecné a plochy zemědělské všeobecné. Dále plochy ochranné a izolační zeleně, plochy zeleně všeobecné, 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 vymezování 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 požadovaného charakteru a struktury 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

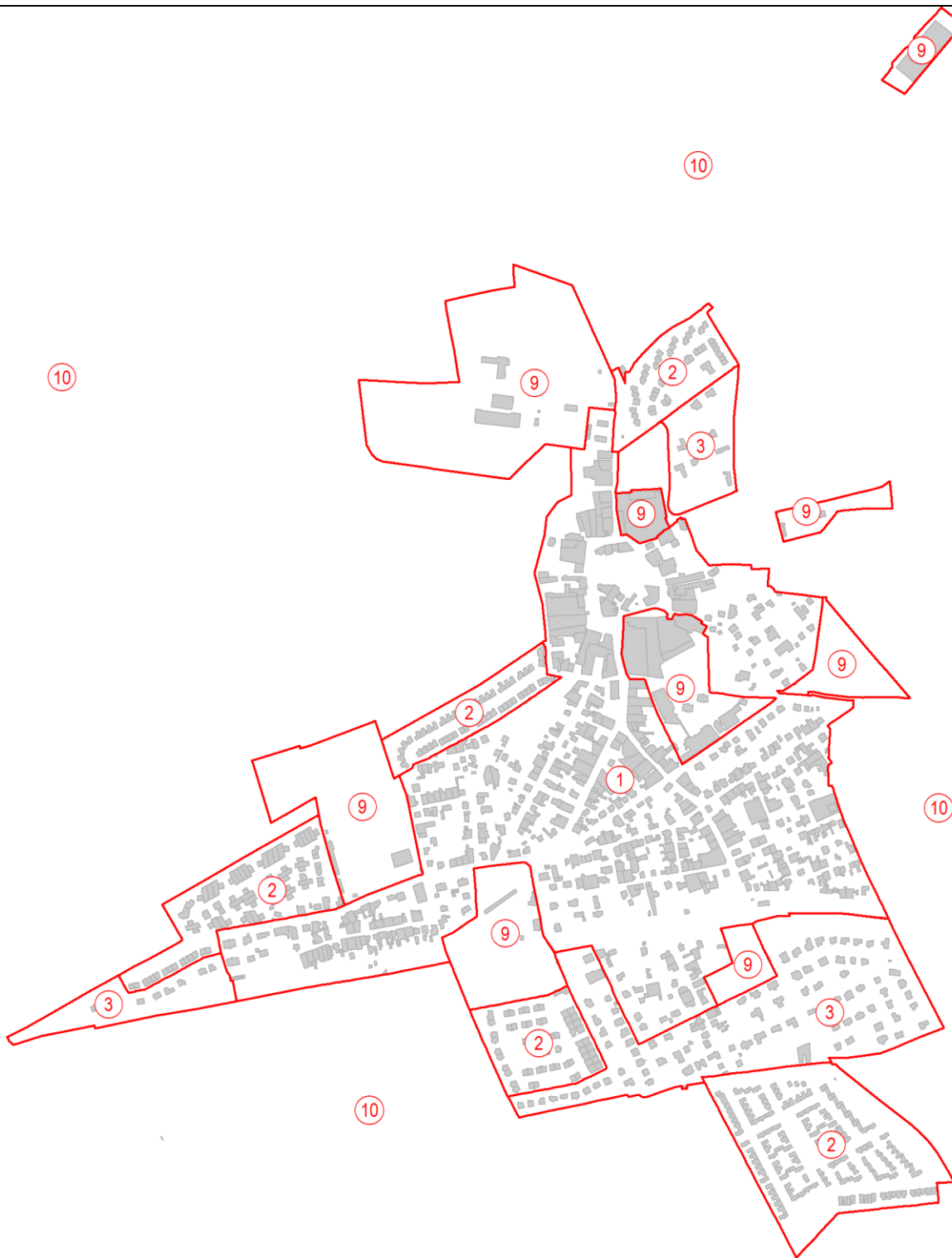
### **Sídlo Mstětice**

- 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 bydlení v městských vilách

### **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 A V PLOŠE PŘESTAVBY P.3

##### 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 prostorového uspořádání:

##### struktura zástavby:

- 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 musejí 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"> <li>• max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkrovní v případě šikmých střech</li> <li>• max. 2 nadzemní podlaží v případě plochých střech</li> </ul>
minimální podíl zeleně [%]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 40 %</li> <li>• v případě umístování stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven</li> </ul>
minimální velikost stavebních pozemků [m <sup>2</sup> ]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nelze oddělit stavební pozemek menší než 400 m<sup>2</sup> na jednu bytovou jednotku</li> </ul>

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

plocha přestavby:

**P.3**

podrobnější členění zastavitelné plochy:

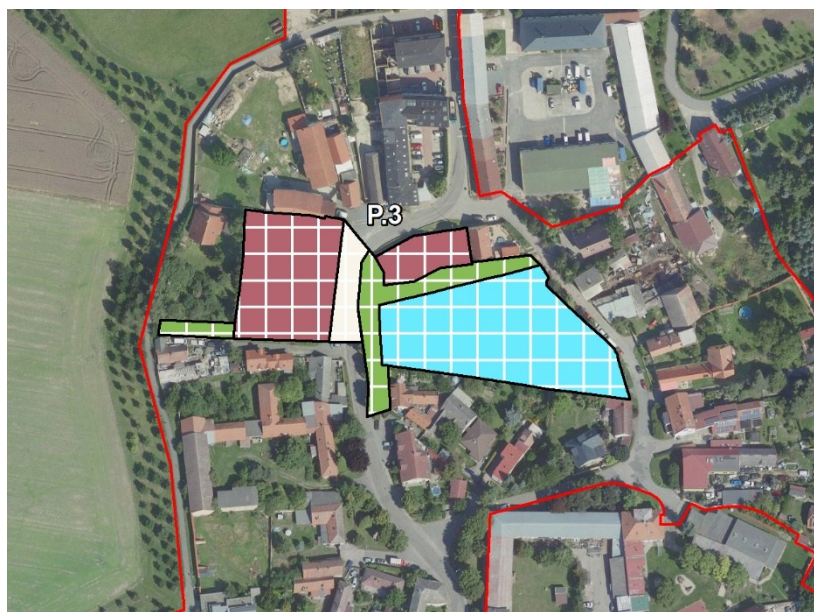
-

požadovaný charakter zástavby:

**smíšená zástavba tvořená bydlením, občanskou vybaveností a veřejnou zelení s vodním prvkem**

**základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- Chránit a posilovat význam veřejných prostranství, zejména prostor historické návsi s vodní plochou.
- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.



**základní  
podmínky  
prostorového  
uspořádání:**

- Zachovat vodní plochu a vhodně ji doplnit o břehovou zeleň a navazující pás veřejně přístupné zeleně.

**struktura zástavby:**

- Realizaci nové výstavby musí dojít vždy taktéž k realizaci odpovídajícího veřejného prostranství.
- Realizovat pěší propojení mezi vodní plochou a veřejnou zelení – volnou krajinou při západní hranici lokality 1.

**charakter zástavby:**

- 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 [%]

- nestanoven

minimální velikost stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

- nestanovena

### 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 prostorového uspořádání:

#### struktura zástavby:

- 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 a 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. 1 nadzemní podlaží a obytné podkrovní v případě šikmých střech

- max. 2 nadzemní podlaží v případě plochých střech

minimální podíl zeleně [%] • 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

minimální velikost stavebních pozemků [m<sup>2</sup>] • nestanovena z důvodu historické stopy původních parcel

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

zastavitelná plocha:

**Z.3**

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 štitovou 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  
[%]

- v případě řadových rodinných domů 30 %
- v případě dvojdomů 40 %

minimální velikost  
stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

- v případě řadových rodinných domů 250 m<sup>2</sup>
- v případě dvojdomů 400 m<sup>2</sup>

### 3.2.3 NOVÁ ZÁSTAVBA SOLITÉRNÍCH RODINNÝCH DOMŮ

3

Jedná se o nejnovější výstavbu solitérních rodinných domů. Objekty jsou různorodého vzhledu od kvalitní individuální architektury, po uniformní katalogovou architekturu.



#### 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 musejí 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. 2 nadzemní podlaží v případě plochých střech.

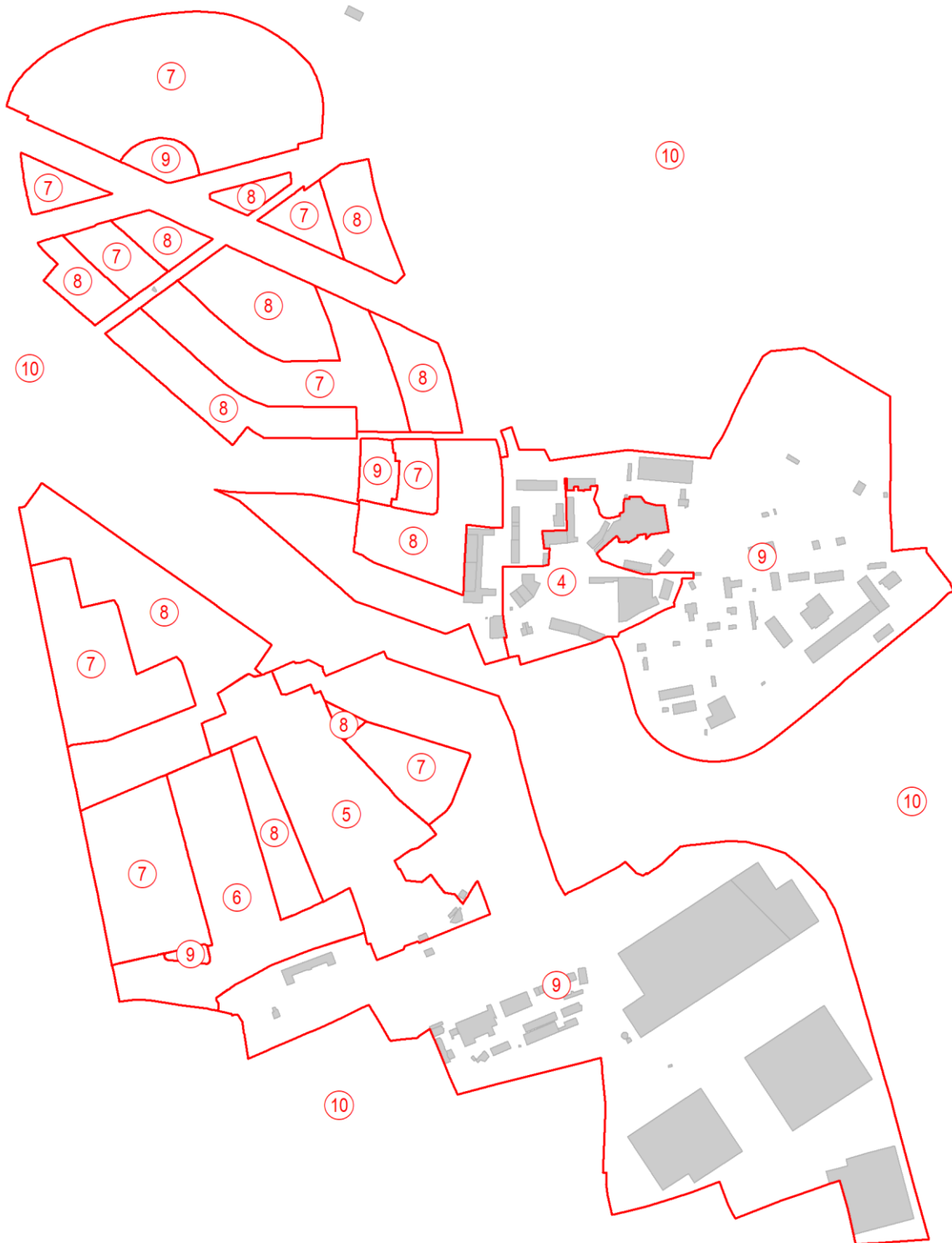
minimální podíl zeleně [%]

- 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 [m<sup>2</sup>]

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

##### minimální podíl zeleně [%]

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



docházet k dalšímu rozšiřování  
výstavby a zpevněných ploch

minimální velikost stavebních pozemků • nestanovena  
[m<sup>2</sup>]

### 3.2.5 NOVÁ ZÁSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ

# 5



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

zastavitelná plocha:

**Z.7**

podrobnější členění  
zastavitelné plochy:

**M4**

požadovaný charakter  
zástavby:

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



**základní podmínky  
ochrany krajinného  
rázu:**

- nestanoveny

**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 a další dle příslušné plochy BH popsané v kapitole 6) výrokové části.

výšková regulace zástavby

- max. 3 nadzemní podlaží
- na 40 % stavebního bloku max. 3 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží

minimální podíl zeleně a  
zastavěnost [%]

- zastavěnost: max. 40 %
- minimální podíl zeleně: nestanoven

minimální velikost  
stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

- nestanovena

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

zastavitelná plocha:

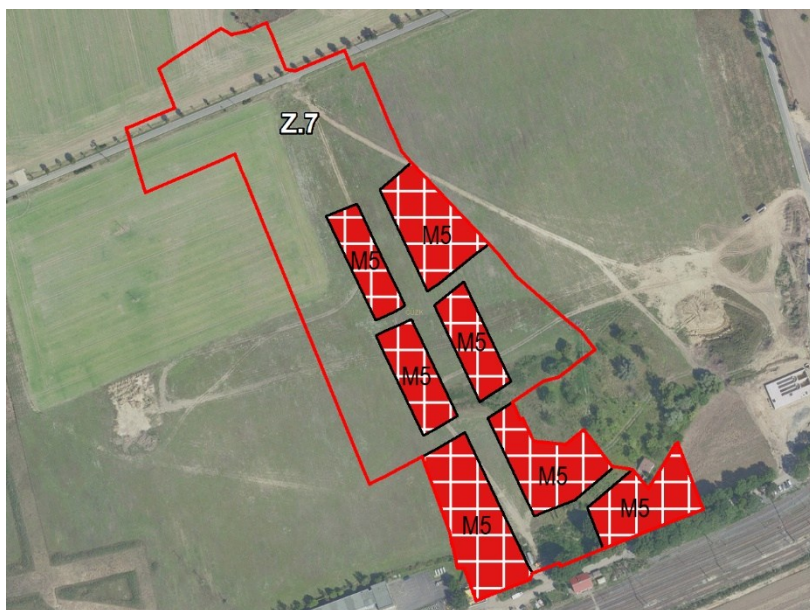
**Z.7**

podrobnější členění  
zastavitelné plochy:

**M5**

požadovaný charakter  
zástavby:

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



**základní podmínky  
ochrany krajinného  
rázu:**

- nestanoveny

**struktura zástavby:**

**základní podmínky prostorového uspořádání:**

- 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 a další dle příslušné plochy BH popsané v kapitole 6) výrokové části.

výšková regulace zástavby

- max. 3 nadzemní podlaží
- na 60 % stavebního bloku max. 3 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží

minimální podíl zeleně a zastavěnost [%]

- zastavěnost: max. 60 %
- minimální podíl zeleně: nestanoven

minimální velikost stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

- nestanovena

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

zastavitelná plocha:

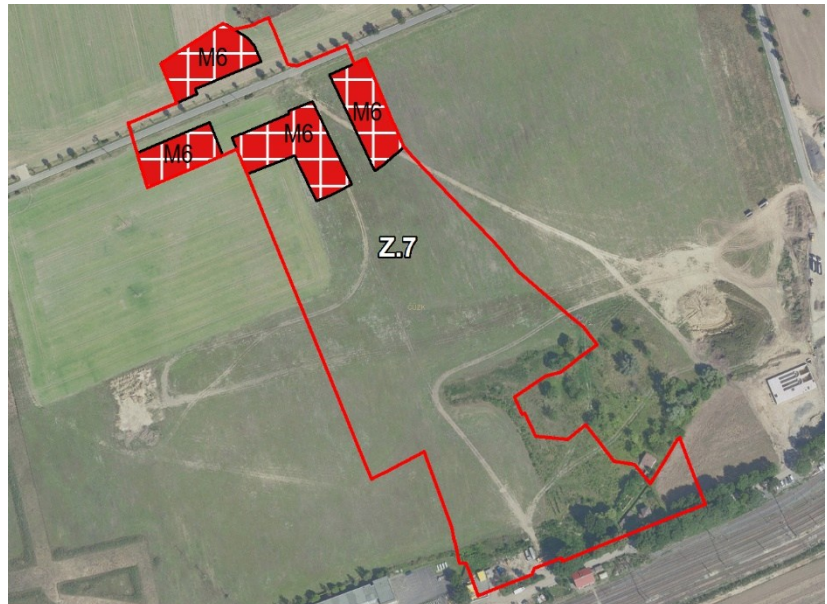
**Z.7**

podrobnější členění zastavitelné plochy:

**M6**

požadovaný charakter zástavby:

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



**základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- nestanoveny

**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 a další dle příslušné plochy BH popsané v kapitole 6) výrokové části.

výšková regulace zástavby

- max. 4 nadzemní podlaží

minimální podíl zeleně a  
zastavěnost [%]

- zastavěnost: max. 60 %
- minimální podíl zeleně: nestanoven

minimální velikost  
stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

- 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:

**Z.7**

podrobnější 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 stavební 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 a další dle příslušné plochy BI popsané v kapitole 6) výrokové části.
- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.

**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 a  
zastavěnost [%]**

- zastavěnost: max. 50 %
- minimální podíl zeleně: 30 %

**minimální velikost stavebních  
pozemků [m<sup>2</sup>]**

- 250 m<sup>2</sup>

**3.2.7 NOVÁ ZÁSTAVBA SOLITÉRNÍCH RODINNÝCH DOMŮ A DVOJDOMŮ**

**7**



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

zastavitelná plocha:

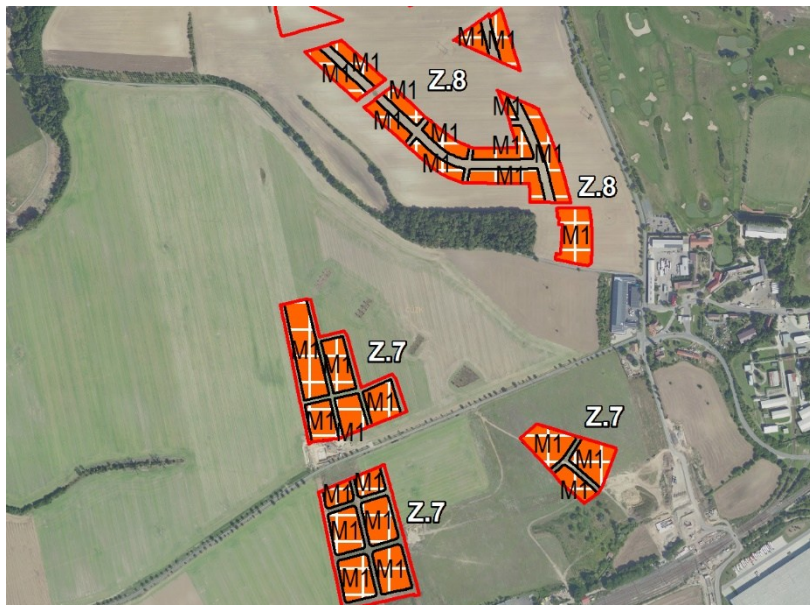
**Z.7 a Z.8**

podrobnější členění  
zastavitelné plochy:

**M1**

požadovaný charakter  
zástavby:

**zástavba rodinnými  
domy a dvojdomy**



**základní podmínky  
ochrany krajinného  
rázu:**

- nestanoveny

**základní podmínky  
prostorového  
uspořádání:**

**struktura zástavby:**

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

**charakter zástavby:**

- Přípustné jsou samostatné rodinné domy a dvojdomy a další dle příslušné plochy B1 popsané v kapitole 6) výrokové části.
- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.
- S ohledem na možný jednotící charakter zástavby nebo architektonické ztvárnění staveb lze menší vzájemné odstupy staveb oproti § 11 vyhlášky č. 146/2024 Sb., řešit výjimkou v souladu s § 11 odst. 3 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 a  
zastavěnost [%]

- zastavěnost: max. 25 %
- minimální podíl zeleně: 55 %

minimální velikost  
stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

- 450 m<sup>2</sup>

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

zastavitelná plocha:

**Z.8**

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 rodinnými domy, dvojdomy a viladomy v zahradách s otevřenou ustupující stavební čarou.

**charakter zástavby:**

- Přípustné jsou solitérní viladomy a další dle příslušné plochy BI popsané v kapitole 6) výrokové části.
- 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 a  
zastavěnost [%]**

- zastavěnost: max. 25 %
- minimální podíl zeleně: 60 %

**minimální velikost  
stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]**

- 1 000 m<sup>2</sup>

## 3.2.8 NOVÁ ZÁSTAVBA BYDLENÍ V MĚSTSKÝCH VILÁCH

8


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

zastavitelná plocha:

**Z.7**podrobnější členění  
zastavitelné plochy:**M3**požadovaný charakter  
zástavby:**bydlení v městských  
vilách****základní podmínky  
ochrany krajinného  
rázu:**

- nestanoveny

**základní  
podmínky  
prostorového  
uspořádání:****struktura zástavby:**

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



**charakter zástavby:**

- Přípustné jsou pouze solitérní viladomy a další dle příslušné plochy BI popsané v kapitole 6) výrokové části.
- 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 a zastavěnost [%]

- zastavěnost: max. 30 %
- minimální podíl zeleně: 50 %

minimální velikost stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

- 600 m<sup>2</sup>

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

zastavitelná plocha:

**Z.7 a Z.8**

podrobnější členění zastavitelné plochy:

**M8**

požadovaný charakter zástavby:

**bydlení v městských vilách****základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- nestanoveny

**základní podmínky prostorového uspořádání:****struktura zástavby:**

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

**charakter zástavby:**

- Přípustné jsou pouze solitérní viladomy a další dle příslušné plochy BI popsané v kapitole 6) výrokové části.
- 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 a zastavěnost [%]

- zastavěnost: max. 20 %
- minimální podíl zeleně: 60 %
- pro domy těsně navazující na park není stanovena

minimální velikost stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

- 600 m<sup>2</sup>
- pro domy těsně navazující na park není stanovena

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

zastavitelná plocha:

**Z.8**

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 viladomy ve velkých zahradách s otevřenou ustoupenou stavební čarou.

**charakter zástavby:**

- Přípustné jsou pouze solitérní viladomy a další dle příslušné plochy BI popsané v kapitole 6) výrokové části.
- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.

výšková regulace zástavby

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

minimální podíl zeleně a zastavěnost [%]

- zastavěnost: max. 30 %
- minimální podíl zeleně: 50 %

minimální velikost stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

- 600 m<sup>2</sup>

**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 [m<sup>2</sup>]

- 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:

**Z.2, Z.11 a Z.12**

Plocha přestavby:

**P.1 a P.2**

podrobnější členění zastavitelné plochy:

-

požadovaný charakter  
zástavby:

**smíšená zástavba,  
občanská vybavenost a  
sportovní funkce**



**základní podmínky  
ochrany krajinného  
rázu:**

- Realizovat ozelenění při přechodu do volné krajiny.

**základní  
podmínky  
prostorového  
uspořádání:**

**struktura zástavby:**

- Realizací nové výstavby v plochách Z.2, Z.12, P.1 a P.2 musí dojít vždy také k realizaci odpovídajícího veřejného prostranství.
- V případě plochy přestavby P.1 vhodně navázat na plochu zeleně.
- V případě zastavitelné plochy Z.2 umožnit pěší propojení v trase sever – jih, navázat na plochu změn v krajině K.5.

**charakter zástavby:**

- přípustné jsou šikmé i ploché střechy

výšková regulace zástavby	• nestanovena
minimální podíl zeleně [%]	• nestanovena
minimální velikost stavebních pozemků [m <sup>2</sup> ]	• nestanovena

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

zastavitelná plocha:

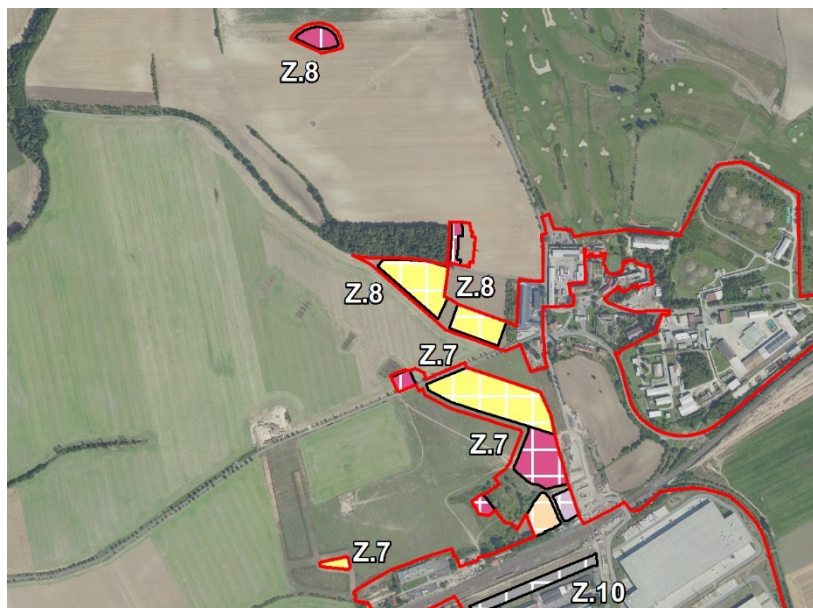
**Z.7, Z.8, Z.10**

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. 17 m

minimální podíl zeleně [%]

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

minimální velikost stavebních  
pozemků [m<sup>2</sup>]

- nestanovena

## 3.2.10 KRAJINNÉ ÚZEMÍ

10

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.
- Umístování staveb fotovoltaických elektráren v nezastavěném území je možné za předpokladu, že
  - nedojde k narušení obrazu sídla a krajiny nebo krajinného rázu,
  - fotovoltaická elektrárna nebude v krajině vytvářet negativní dominantu nebo nežádoucí pohledovou dominantu v krajině,

- bude realizována výsadba izolační zeleně zamezující negativním vlivům na okolní zástavbu nebo krajinu (např. světelné odlesky, negativní dálkové pohledy)
  - nedojde k narušení organizace nebo obhospodařování zemědělského půdního fondu, hydrologických a odtokových poměrů v území,
  - nedojde k narušení sítí zemědělských účelových komunikací,
  - maximální celkový výkon fotovoltaické elektrárny nepřesáhne 2 MW.
- Je nepřipustné účelové dělení záměru fotovoltaické elektrárny na více menších fotovoltaických elektráren za účelem obcházení maximálně přípustného limitu výkonu nebo výše uvedených podmínek.

**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]

- max. 5 m
- pro stavby veřejné infrastruktury není stanovena

minimální podíl zeleně [%]

- nestanoven

minimální velikost stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

- 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 umístění 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 obraze krajiny.
- Umisťování mobilních domů je nepřípustné.

### 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 případě záměru stavebních činností, povolení a provádění staveb, zemních prací, zřizování skládek a uskladňování materiálu v plochách Z.7, Z.8, Z.10, K.10 a K.11 zasahujících do ochranného pásma produktovodů, skladovacího zařízení včetně všech součástí (sklad pohonných hmot ČEPRO, a.s., Mstětice) je nutné projednání a získání souhlasu provozovatele produktovodu. Záměry v těchto plochách nelze tedy realizovat bez souhlasu ČEPRO, a.s. a MERO ČR, a.s. Souhlas může být udělen pouze pokud to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob či životního prostředí. Součástí souhlasu budou podmínky, za kterých bude udělen.

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

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokality
Z.1	1,18	občanské vybavení – hřbitovy	OH	1,18	10 Krajinné území
Z.2	1,45	občanské vybavení veřejné	OV	1,45	9 Areálová zástavba
Z.3	0,50	bydlení individuální	BI	0,50	2 Nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů
Z.5	0,95	doprava jiná	DX	0,95	prochází více lokalitami
Z.11	0,36	výroba energie z obnovitelných zdrojů	VE	0,36	9 Areálová zástavba
Z.12	0,89	občanské vybavení – sport	OS	0,89	9 Areálová zástavba

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

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokality
Z.7	39,09	bydlení hromadné	BH	5,08	5 Nová zástavba bytových domů
		bydlení individuální	BI	4,75	6 Nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů
		bydlení individuální	BI	7,13	7 Nová zástavba solitérních rodinných domů a dvojdomů
		bydlení individuální	BI	5,40	8 Nová zástavba bydlení v městských vilách
		vodní hospodářství	TW	0,28	9 Areálová zástavba

		doprava silniční	DS	0,49	9 Areálová zástavba
		veřejná prostranství všeobecná	PU	9,45	prochází více lokalitami
		občanské vybavení veřejné	OV	1,62	9 Areálová zástavba
		občanské vybavení – sport	OS	2,50	9 Areálová zástavba
		vodní a vodních toků	WT	0,04	9 Areálová zástavba
		zeleň sídelní ostatní	ZS	1,47	prochází více lokalitami
		zeleň – zahrady a sady	ZZ	0,88	8 Nová zástavba bydlení v městských vilách
Z.8	39,63	bydlení individuální	BI	15,75	7 Nová zástavba soliterních rodinných domů a dvojdomů
		bydlení individuální	BI	8,39	8 Nová zástavba bydlení v městských vilách
		veřejná prostranství všeobecná	PU	8,77	prochází více lokalitami
		občanské vybavení veřejné	OV	0,61	9 Areálová zástavba
		občanské vybavení – sport	OS	2,09	9 Areálová zástavba
		zeleň sídelní ostatní	ZS	4,00	prochází více lokalitami
Z.10	0,78	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
P.1	3,17	smíšené obytné centrální	SC	3,17	9 Areálová zástavba
P.2	0,89	smíšené obytné centrální	SC	0,89	
P.3	0,94	smíšené obytné centrální	SC	0,31	1 Historická a původní zástavba
		veřejná prostranství všeobecná	PU	0,06	
		zeleň sídelní ostatní	ZS	0,16	
		vodní a vodních toků	WT	0,42	

### 3.5 KONCEPCE SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Koncepce systému sídelní zeleně respektuje stávající prvky sídelní zeleně a zahrnuje je do ploch zeleně (zeleň ochranná a izolační, zeleň – parky a parkově upravené plochy, zeleň sídelní ostatní, zeleň všeobecná). Plochy zahrad pak začleňuje do ploch smíšených obytných venkovských nebo ploch bydlení

individuálních či ploch zeleně zahrady a sady. 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
K.5	2,03	zeleň sídelní ostatní	ZS	2,03	10 Krajinné území
K.6	1,11		ZS	1,11	

**K.5** 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.

**K.6** 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
K.10	33,49	zeleň sídelní ostatní	ZS	17,05	10 Krajinné území
		zeleň ochranná a izolační	ZO	3,70	
		zeleň – parky a parkově upravené plochy	ZP	10,98	
		veřejná prostranství všeobecná	PU	1,04	
K.11	5,78	zeleň sídelní ostatní	ZS	0,28	
		zeleň ochranná a izolační	ZO	5,35	
		vodní a vodních toků	WT	0,15	

**K.10** Plochy veřejných prostranství všeobecných a plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy slouží k vytvoření zeleného prstence severně od zastavitelných ploch v sídle Mstětice a mezi plochou Z.7 a Z.8. 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 K.10 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.

**K.11** Plochy zeleně ochranné a izolační jsou vymezeny za účelem odclonění 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.

**Z.7** V zastavitelné ploše Z.7 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.

**Z.8** V zastavitelné ploše Z.8 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 všeobecných zahrnující zejména náměstí, ulice a významná místa křížení a
- plochy zeleně ochranné a izolační, plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy, plochy zeleně sídlení ostatní, plochy zeleně všeobecné, plochy zeleně zahrad a sadů zahrnující zejména travnaté plochy, parky, zahrady, či jinou sídlení zeleň.

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. Koncepti 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 dokonponovat 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

Síť 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**

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

Koridor je primárně určen pro umístění přeložky a rekonstrukci stávající železnice, je však do něj možno umístit i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci přeložky 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.

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

**CNZ.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 umístit 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.

**CNU.D5** Koridor pro novou komunikaci – komunikační propojení ulic Ve Žlábku – Bezručova s pokračováním do ulice Náchodská a dále napojením na dálnici D11 prostřednictvím nové mimoúrovňové křižovatky D11 MÚK Beranka. Nová komunikace musí být realizována minimálně v úseku ulice Ve Žlábku – ulice Náchodská, resp. nelze realizovat pouze část nové komunikace s ukončením do ulice Bezručova (a to ani dočasným nebo provizorním).

Koridor je primárně určen pro umístění nové komunikace a křižovatek, je však do něj možno umístit 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.



### **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 níž je koridor vymezen, nelze umísťovat takové stavby či záměry, které by znemožnily nebo ztížily realizaci stavby, pro níž 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 se nebo navazujícím záměrem.

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

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

**Z.7** V zastavitelné ploše Z.7 jsou navrhovány plochy pro umístění záchytného parkoviště ve vazbě na stávající železniční zastávku.

### **Plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch**

Ve správním území obce Zeleneč jsou 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 **VD.D3**, tj. plochy veřejných prostranství všeobecných, které slouží k založení páteřního dopravního skeletu nové zástavby včetně umístění sítě 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 Z.7. Tyto nově navrhované plochy jsou vymezeny za účelem umístění záchytného parkoviště P+R a dopravního terminálu. Tento záměr je vymežován taktéž jako veřejně prospěšná stavba **VD.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:

**Z.5** Plocha dopravní infrastruktury – doprava jiná pro propojení sídla Zeleneč se sídlem Mstětice.

Plocha je primárně určena pro umístění cyklostezky, je však do ní možno umisťovat 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 umisťování 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 umisťování 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 přírodní 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 umisťovat v rámci ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit jejich umisťování 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 přírodním řadem do Mstětic a novým vodojemem umístěným v zastavitelné ploše Z.7. Tento vodojem je zároveň vymezován jako veřejně prospěšná stavba VT.T4.

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 umisťování 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 umisťování 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 areálu 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. Lokalita bude gravitačně odváděna do několika čerpacích stanic, které splašky přečerpávají do gravitační kanalizace, kterou budou odváděny na 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. Vedení kanalizační sítě bude přednostně umisťováno v rámci ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit jejich umisťování 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 nepojžděných 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 CNZ.T1 a CNZ.T6.

**Koridor CNZ.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 niž je koridor vymezen, nelze umístit takové stavby či záměry, které by znemožnily nebo ztížily realizaci stavby, pro niž je koridor vymezen.

**Koridor CNZ.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 umístit takové stavby či záměry, které by znemožnily nebo ztížily 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 plynofikaci celého území Mstětice včetně nově vymezeného území. Komplexní řešení plynofikace 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 umožňuje v ploše K.11 realizaci technické infrastruktury. V rámci plochy je možné umístit i opatření vedoucí ke zmírnění negativních vlivů spojených s výrobními areály, 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., o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy), v aktuálním znění a podle normy ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin), která je každý povinen dodržovat. Podrobněji viz kapitola 8.8 Zvláštní zájmy v území – ropovody, produktovody, plynovody, vodovodní přivaděče nadmístního významu a hygienické limity v odůvodnění územního plánu.

Územím prochází produktovody v majetku ČEPRO, a.s. a ropovod v majetku MERO ČR, a.s. pro zkapacitnění ropovodu Družba územní plán navrhuje koridor CNZ.T2.

## ZÁMĚRY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

Územní plán navrhuje koridor technické infrastruktury – zkapacitnění ropovodu CNZ.T2.

**Koridor CNZ.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 přípož/zkapacitnění ropovodu Družba. Do koridoru lze umísťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci přípož/zkapacitnění ropovodu. 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 do doby započítání užívání dokončené stavby, pro niž je koridor vymezen, nelze umísťovat takové stavby či záměry, které by znemožnily nebo ztížily 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:

- P.1** Plocha smíšená obytná centrální je vymezena pro realizaci polyfunkčního využití v místě urbanisticky znehodnocené lokality a lokality navazující na bytovou zástavbu.
- P.2** Plocha smíšená obytná centrální je vymezena pro realizaci „nového centra“ obce Zeleneč. Plocha je vymezena zejména pro realizaci nového obecního úřadu, policie, ochodů a služeb, zdravotního střediska, kaple, bydlení. Nicméně zde můžou být realizovány další stavby a zařízení slučitelné s občanským vybavením a sloužící obyvatelům obce.
- P.3** Plocha smíšená obytná centrální je vymezena pro realizaci polyfunkčního využití v centru obce Zeleneč. Plocha je vymezena zejména pro realizaci parkových úprav v návaznosti na vodní plochu a rekreační využití této vodní plochy. Dále by plocha přestavby měla umožnit propojení ploch zeleně v návaznosti na vodní plochu s plochami zeleně po obvodu sídla Zeleneče. V centru obce by pak plocha přestavby P.3 měla umožnit také vznik staveb pro občanské vybavení, služby a bydlení.
- Z.2** 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:

- Z.7** V zastavitelné ploše Z.7 jsou vymezeny dvě nové plochy určené pro realizaci občanského vybavení – veřejného, které by měly zajistit potřebnou občanskou vybavenost sloužící pro novou výstavbu rodinných domů v ploše Z.7, zejména výstavba nové školy a školky, služeb a administrativy.
- Z.8** V zastavitelné ploše Z.8 jsou vymezeny dvě nové plochy určené pro realizaci občanského vybavení – veřejného, které by měly zajistit potřebnou občanskou vybavenost sloužící pro novou výstavbu rodinných domů v ploše Z.8.

#### 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 umisťovat 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:

- Z.7** V zastavitelné ploše Z.7 je vymezena plocha určená pro realizaci občanského vybavení – sport, která by měla navazovat na budoucí areál školy a školky a umožnit realizaci potřebných hřišť a sportovišť.
- Z.8** V zastavitelné ploše Z.8 jsou vymezeny dvě nové plochy určené pro realizaci občanského vybavení – sport, které by měly zajistit potřebnou občanskou vybavenost v oblasti volnočasových a sportovních aktivit pro novou výstavbu rodinných domů v ploše Z.8.

## 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 územním plánem plochy vodní a vodních toků, plochy lesní, plochy zemědělské, plochy zeleně ochranné a izolační, plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy, plochy zeleně – zahrady a sady a plochy zeleně všeobecné. Tyto plochy slouží k zajištění podmínek výrobních aktivit podmíněných přírodními zdroji (zemědělství, lesnictví), aktivit sportovních a rekreačních a podmínek zachování biologické rozmanitosti, krajinnotvorné 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
K.1	0,53	vodní a vodních toků	WT	0,53	10 Krajinné území
K.2	0,69	vodní a vodních toků	WT	0,69	
K.3	0,90	vodní a vodních toků	WT	0,90	
K.4	0,69	vodní a vodních toků	WT	0,69	
K.7	7,95	zeleň všeobecná	ZU	7,95	
K.8	4,06	zeleň všeobecná	ZU	4,06	

Územní plán navrhuje protihlukové opatření VT.T3 v Mstěticích a ochranný zemní val VT.T7 v návaznosti na obec Zeleneč, které budou doplněny 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"> <li>• LBC.01 Pod Tratí</li> <li>• LBC.02 Za Nádražím</li> <li>• LBC.03 Na Velkém kuse</li> <li>• LBC.04 Na Hrázi</li> <li>• LBC.05 Na Zelenečském potoce</li> <li>• LBC.06 Na Bílém Vrchu</li> <li>• LBC.07 Na Jirenském potoce (malá část, návaznost na území Prahy)</li> </ul> |
| lokální biokoridory | <ul style="list-style-type: none"> <li>• lokální biokoridory jsou označeny jako LBK.01 až LBK.15</li> </ul>   |

### INTERAKČNÍ PRVKY

Územní plán navrhuje 76 interakčních prvků (z toho 21 plošných a 55 liniových) - interakční prvky jsou označeny jako IP 01 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 vodních toků 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.
- V LBK.5 a LBK.8 se připouští umístění psího parku, hřiště nebo výběhu za předpokladu minimalizace negativního vlivu na funkčnost ÚSES a oplocení musí být realizováno tak, aby umožnilo prostupnost menším živočichům.

### 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 umístované 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 cyklostezka 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 územním plánem níže uvedené plochy s rozdílným způsobem využití, které společně tvoří základní koncepci plošného uspořádání území.

obecný účel	plochy s rozdílným způsobem využití	kód plochy
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění obytné funkce v území	smíšené obytné venkovské	SV
	bydlení individuální	BI
	bydlení hromadné	BH
	smíšené obytné centrální	SC
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění produkční funkce v území	skladové areály	VS
	výroba zemědělská a lesnická	VZ
	smíšené výrobní všeobecné	HU
	výroba energie z obnovitelných zdrojů	VE
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění veřejné infrastruktury	doprava jiná	DX
	doprava silniční	DS
	doprava drážní	DD
	občanské vybavení veřejné	OV
	občanské vybavení jiné	OX
	občanské vybavení – sport	OS
	občanské vybavení – hřbitovy	OH
	veřejná prostranství všeobecná	PU
	zeleň sídelní ostatní	ZS
	energetika	TE
	vodní hospodářství	TW
	elektronické komunikace	TS
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění krajinné funkce v území	vodní a vodních toků	WT
	zemědělské všeobecné	AU
	lesní všeobecné	LU
	zeleň ochranná a izolační	ZO
	zeleň všeobecná	ZU

zeleň – parky a parkově upravené plochy

ZP

zeleň – zahrady a sady

ZZ

V případě ploch s rozdílným způsobem využití, resp. jejich částí nacházejících se v ochranném pásmu produktovodu je nutné stavební činnosti, povolení a provádění staveb, zemní práce, zřizování skládek a uskladňování materiálu realizovat pouze při splnění požadavků podle § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy), v platném znění a podle normy ČSN 65 0204 Dálkovody hořlavých kapalin. Podrobněji viz kapitola 8.8 Zvláštní zájmy v území – ropovody, produktovody, plynovody, vodovodní přivaděče nadmístního významu a hygienické limity v odůvodnění územního plánu.

Územní plán Zeleneč vymezuje v ochranném pásmu produktovodu okrajově plochu občanského vybavení – sport určeno pro umístování hřišť (nikoliv tedy souvislé zástavby nebo objektů). Dále v ochranném pásmu vymezuje územní plán Zeleneč plochu občanského vybavení – sport určenou pro umístování hřišť (nikoliv tedy souvislé zástavby nebo objektů). Ve vzdálenosti do 100 m od trasy produktovodu nedovolují technické a bezpečnostní podmínky provozování produktovodu udělit v současné době souhlas jeho provozovatele podle § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb. Stavební činnost, umístování staveb, zemní práce, zřizování skládek a uskladňování materiálu v tomto 100 m pásmu je možné při splnění požadavků podle § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb. až po zodolnění produktvodů ČEPRO, a.s.

V případě ploch, které zasahují do ochranného/bezpečnostního pásma WL plynovodů a další technické infrastruktury ve správě NET4GAS s.r.o., je možná realizace staveb pouze s vydáním písemného souhlasu provozovatele plynárenského zařízení.

## SV 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)
- bytové domy pouze stávající, realizace nových je vyloučena
- 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 včetně urbanistické kompozice.

**BI****BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ****Hlavní využití**

plochy bydlení individuální

**Přípustné využití**

- stavby pro bydlení v rodinných domech samostatných/solitérních, dvojdomech nebo řadových rodinných domech, atriových domech, viladomech
- 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 včetně urbanistické kompozice.

**BH 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, administrativa
- 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 včetně urbanistické kompozice.

**SC****SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ****Hlavní využití**

plochy smíšené obytné centrální

**Přípustné využití**

- stavby a zařízení občanského vybavení, např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování (vyjma ubytoven), stravování, služby
- stavby pro bydlení v bytových domech nebo rodinných domech
- 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 včetně urbanistické kompozice.



**VS SKLADOVÉ AREÁLY****Hlavní využití**

plochy skladových areálů

**Přípustné využití**

- stavby a zařízení skladových areálů bez výrobních činností
- na pozemcích parc. č. 198/14 a 200/2 v k. ú. Mstětice stavby a zařízení pro výrobu betonových prvků a betonové směsi
- 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 včetně urbanistické kompozice.

**VZ VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ****Hlavní využití**

plochy výroby zemědělské a lesnické

**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 včetně urbanistické kompozice.

**HU SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ****Hlavní využití**

plochy smíšené výrobní všeobecné

**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 včetně urbanistické kompozice.

**VE VÝROBA ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ****Hlavní využití**

plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů

**Přípustné využití**

- stavby a zařízení fotovoltaických elektráren včetně souvisejících staveb a zařízení
- dopravní a technická infrastruktura včetně možnosti realizace ČOV
- doprovodná a izolační zeleň

**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 včetně urbanistické kompozice.

## DX DOPRAVA JINÁ

### Hlavní využití

plochy dopravy jiné

### 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 včetně urbanistické kompozice.

**DS DOPRAVA SILNIČNÍ****Hlavní využití**

plochy dopravy 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 včetně urbanistické kompozice.

## DD DOPRAVA DRÁŽNÍ

### Hlavní využití

plochy dopravy drážní

### Přípustné využití

- stavby železnice
- součásti železnice, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření, kolejště, křížení 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
- stavby veřejné a komerční vybavenosti jako součást stavby hlavní definované v hlavním nebo přípustném využití a přímo s ním související

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 včetně urbanistické kompozice.

## OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

### Hlavní využití

plochy občanského vybavení veřejného

### 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 zahrnující mimo jiné dopravu, energetiku, odpadové hospodářství, ekologické služby a další infrastrukturní aktivity obce
- 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 včetně urbanistické kompozice.



## OX OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ

### Hlavní využití

plochy občanského vybavení jiného

### 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 včetně urbanistické kompozice.

**OS OBČANSKÉ 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, amfiteátr
- 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 včetně urbanistické kompozice.

**OH OBČANSKÉ 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 včetně urbanistické kompozice.

**PU VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ****Hlavní využití**

plochy veřejných prostranství všeobecných

**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.

## ZS ZELENĚ SÍDELNÍ OSTATNÍ

### Hlavní využití

plochy zeleně sídelní ostatní

### Přípustné využití

- pozemky parků, lesoparků, alejí, zahrad a sadů, travnaté plochy apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, sportoviště, 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.

### Podmínky prostorového uspořádání

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

## TE

## ENERGETIKA

**Hlavní využití**

plochy energetiky

**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 včetně urbanistické kompozice.

## TW VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

### Hlavní využití

plochy vodního 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
- 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 včetně urbanistické kompozice.

**TS ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE****Hlavní využití**

plochy 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
- 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 včetně urbanistické kompozice.



## WT VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ

### Hlavní využití

plochy vodní a vodních toků

### 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,
- budou 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 včetně urbanistické kompozice.

## AU ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ

### Hlavní využití

plochy zemědělské všeobecné

### 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
- doprovozná 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 včetně urbanistické kompozice.

## LU LESNÍ VŠEOBECNÉ

### Hlavní využití

plochy lesní všeobecné

### 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 včetně urbanistické kompozice.

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

plochy zeleně ochranné a izolační

**Přípustné využití**

- pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů
- sídelní zeleň, zeleň veřejně nepřístupná, zahrady a sady
- cyklistické stezky, pěší stezky
- 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.

## ZU ZELENĚ VŠEOBECNÁ

### Hlavní využití

plochy zeleně všeobecné

### 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 včetně urbanistické kompozice.

## ZP

## ZELEŇ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY

**Hlavní využití**

plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy

**Přípustné využití**

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

**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 včetně urbanistické kompozice.

## ZZ ZELEŇ – 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 včetně urbanistické kompozice.

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

### Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury – silniční doprava

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



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

#### Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury

kód	popis	veřejně prospěšná stavba
<b>VT.T1</b>	koridor technické infrastruktury – zásobování el. energií	<ul style="list-style-type: none"> <li>hlavní objekt stavby (stavba el. vedení) a k němu náležejících souvisejících objektů</li> <li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nebo inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li> <li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li> </ul>
<b>VT.T2</b>	koridor technické infrastruktury – zkapacitnění ropovodu	<ul style="list-style-type: none"> <li>hlavní objekt stavby (stavba ropovodu – přípolož a zkapacitnění) a k němu náležejících souvisejících objektů</li> <li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nebo inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li> <li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li> </ul>
<b>VT.T4</b>	plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství	<ul style="list-style-type: none"> <li>hlavní objekt stavby (stavba vodojemu) a k němu náležejících souvisejících objektů</li> <li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nebo inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li> <li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li> </ul>

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

### Veřejně prospěšné opatření

kód	popis	veřejně prospěšné opatření
<b>VT.T3</b>	protihlukové opatření – Mstětice	<ul style="list-style-type: none"> <li>hlavní objekt stavby (protihlukové opatření) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. dešťové usazovací nádrže, propustky, vegetace)</li> <li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li> <li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li> </ul>
<b>VT.T7</b>	ochranný zemní val – Zeleneč	<ul style="list-style-type: none"> <li>hlavní objekt stavby (ochranný zemní val, který bude doplněn ochrannou vegetací) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. dešťové usazovací nádrže, propustky, vegetace)</li> <li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li> <li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li> </ul>

## 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)

Výstavba zastavitelných ploch Z.7 a Z.8 je rozdělena celkem do šesti etap, vždy tři etapy pro každou plochu. Plochy nezařazené do žádné z etap je možné zastavovat bez podmínek.

### Zastavitelná plocha Z.7 v sídle Mstětice:

<p>V I. etapě budou zastavovány proluky v zastavěném území a zastavitelné plochy Z.7. Výstavba je možná po splnění těchto podmínek:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, zajištění veřejného osvětlení.</li> <li>• Zajištění nutné dopravní infrastruktury.</li> <li>• Zajištění nutné občanské infrastruktury (mateřská škola).</li> </ul>
<p>Ve II. etapě, zastavitelná plocha Z.7, může být zastavována po splnění těchto podmínek:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, zajištění veřejného osvětlení.</li> <li>• Zajištění nutné dopravní infrastruktury.</li> <li>• Vybudování nutné občanské infrastruktury (škola).</li> <li>• 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 m<sup>2</sup>. Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.</li> <li>• Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 40 % ploch v I. etapě.</li> </ul>
<p>Ve III. etapě, zastavitelná plocha Z.7, může být zastavována po splnění těchto podmínek:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 m<sup>2</sup>. Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.</li> <li>• Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v II. etapě.</li> <li>• Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, zajištění veřejného osvětlení.</li> <li>• Zajištění nutné dopravní infrastruktury.</li> <li>• Zajištění nutné občanské infrastruktury.</li> </ul>

*použité pojmy v návrhu etapizace viz. kapitola 12 VYMEZENÍ POJMŮ*

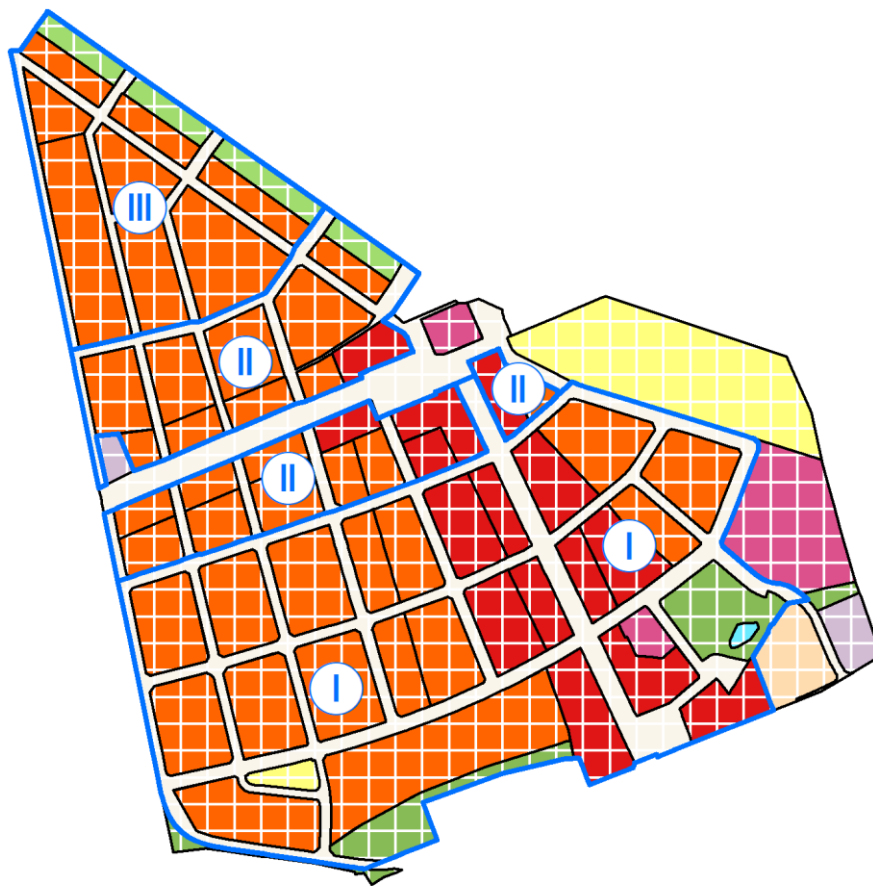


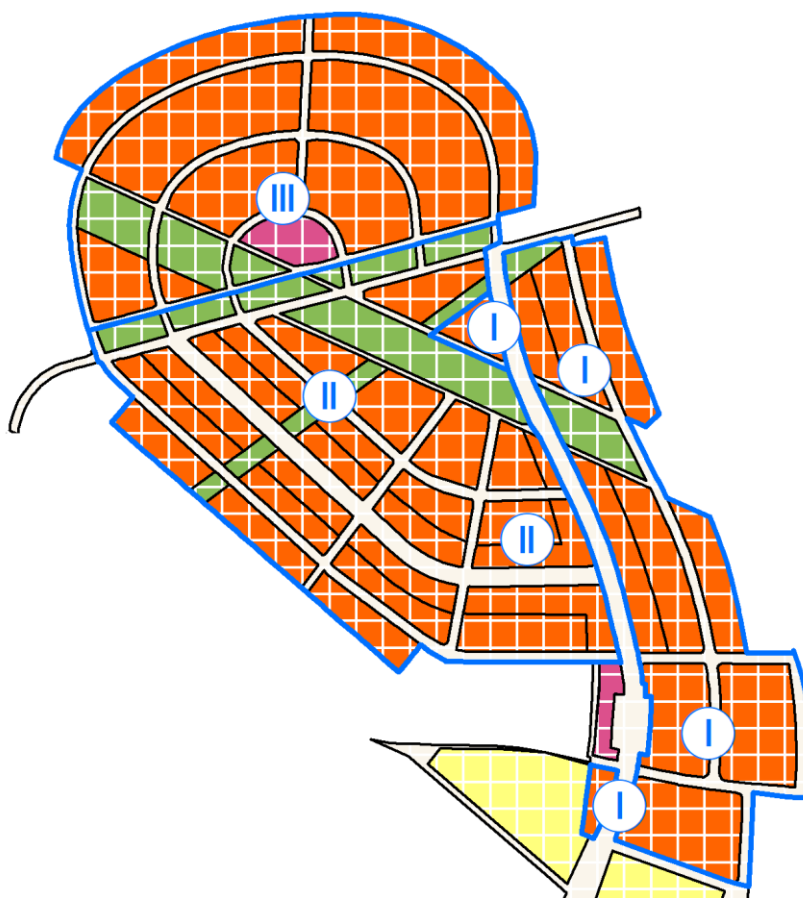
schéma etapizace v zastavitelné ploše Z.7 – hranice etap vyznačeny modře

### Zastavitelná plocha Z.8 v sídle Mstětice:

V I. etapě, zastavitelná plocha Z.8, může být zastavována po splnění těchto podmínek:	
I. etapa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v zastavitelné ploše Z.7 určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m<sup>2</sup>. Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.</li> <li>Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v zastavitelné ploše Z.7.</li> <li>Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, zajištění veřejného osvětlení.</li> <li>Zajištění nutné dopravní infrastruktury.</li> <li>Vybudování nutné občanské infrastruktury.</li> </ul>
Ve II. etapě, zastavitelná plocha Z.8, může být zastavována po splnění těchto podmínek:	
II. etapa	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 m<sup>2</sup>. Za plochu,</li> </ul>

	<p>na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v I. etapě.</li> </ul>
Ve III. etapě, zastavitelná plocha Z.8, může být zastavována po splnění těchto podmínek:	
III. etapa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 m<sup>2</sup>. Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.</li> <li>• Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch ve II etapě.</li> </ul>

*použití pojmy v návrhu etapizace viz. kapitola 12 VYMEZENÍ POJMŮ*



*schéma etapizace v zastavitelné ploše Z.8 – hranice etap vyznačeny modře*

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

Územní plán vymezuje ve správním území obce Zeleneč územní rezervy R.1 a R.2.

plocha	možné budoucí využití	výměra (ha)	podmínky pro prověření
R.1	<p>plocha smíšená obytná venkovská (SV), která bude zahrnovat a kombinovat plochy pro:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bydlení individuální</li> <li>• veřejná prostranství</li> <li>• občanské vybavení veřejné</li> <li>• sídelní zeleň</li> </ul>	24,22	<p>Napojení předmětné plochy na dálnici D10 (navržený koridor CNU.D5) a dálnici D11 (prostřednictvím nové MÚK Beranka).</p> <p>Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % v zastavitelné ploše Z.7 a na více jak 70 % v zastavitelné ploše Z.8.</p> <p>Prokázání veřejného zájmu na další výstavbě v obci Zeleneč.</p>
R.2	plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční (DS)	3,36	<p>Napojení komunikace na aglomerační okruh urbanizovaným územím při co nejmenším zásahu do staveb podél komunikace.</p> <p>V rámci prověření je řešení dostatečně kapacitní komunikace v rámci aglomeračního okruhu.</p>

## 12 VYMEZENÍ POJMŮ

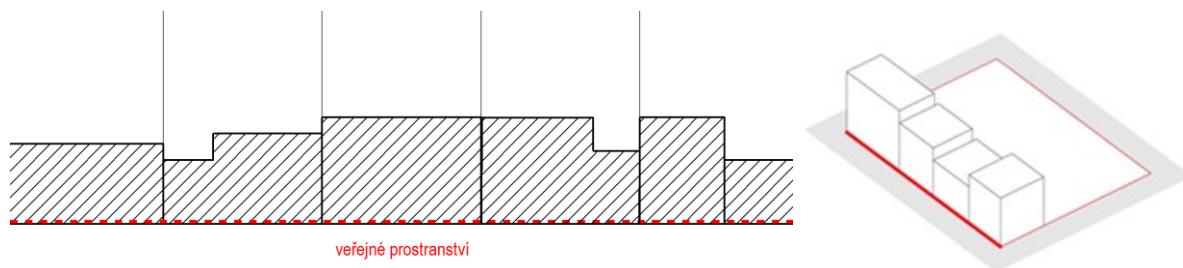
Pro účely územního plánu Zeleneč se rozumí:

**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.

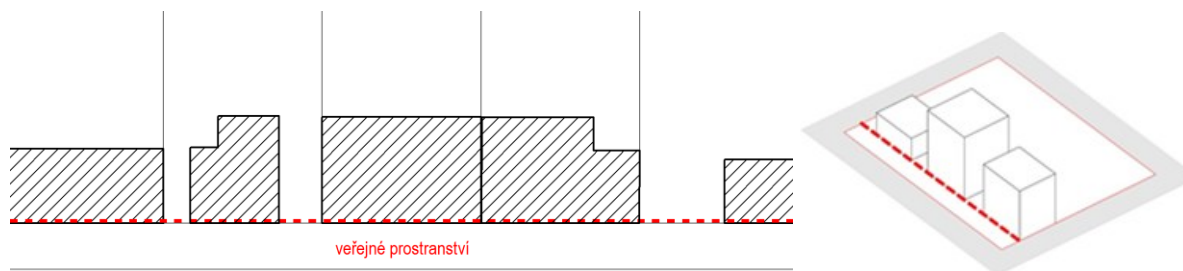
**Prolukou** blok nebo část bloku dosud nezastavěný v území jinak převážně zastavěném, určený k zastavění, nebo nezastavěná nebo částečně zastavěná část pozemku nebo souboru pozemků včetně nároží ve stávající zástavbě, určená k zastavění, zpravidla vymezená stavebními čarami a hranicemi sousedních pozemků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

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

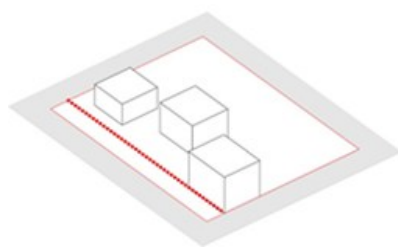
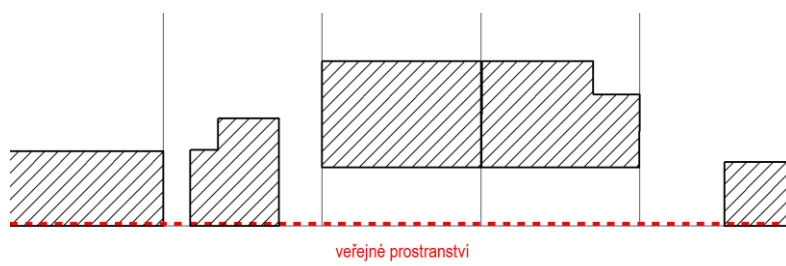
- **Stavební čára uzavřená**, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná



- **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.



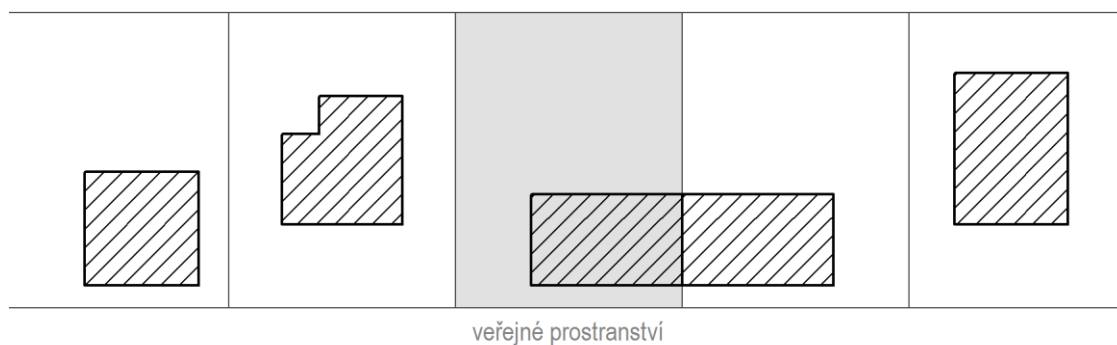
- **Stavební čára volná**, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba může libovolně ustupovat a která může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.



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.

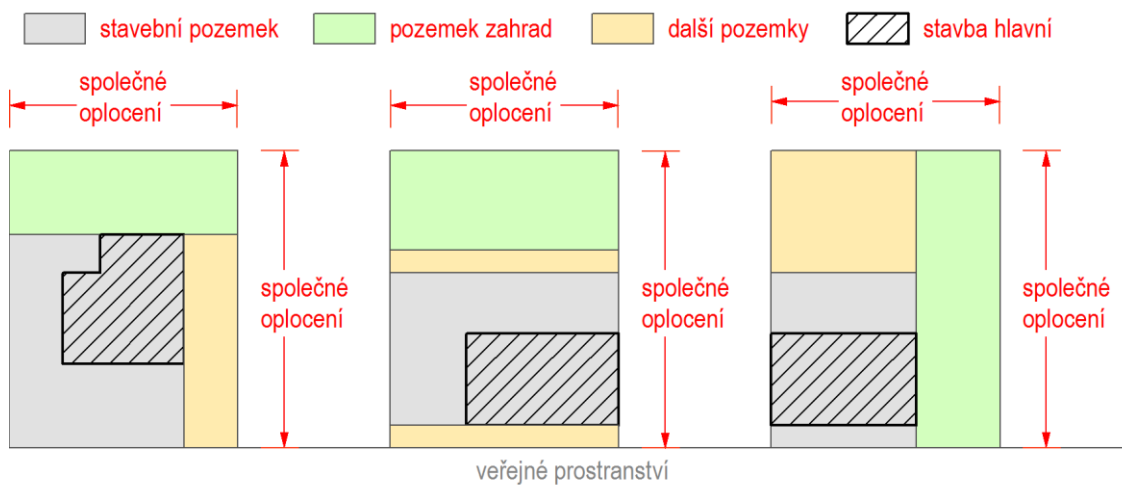
**Minimální velikost stavebních pozemků**, kterou se rozumí minimální výměra stavebního pozemku pro stavbu nebo soubor staveb, pokud spolu souvisejí. Minimální velikost se vztahuje pouze na novou parcelaci nebo dělení stávajících stavebních pozemků za účelem další výstavby. Stávající pozemky je možné využít, i když minimální velikost nesplní. V případě zastavěného území sídla Zeleneč je taktéž minimální velikost stavebního pozemku vztahována k bytové jednotce za účelem zamezení neadekvátnímu zahušťování výstavby ve stávající zástavbě.

 minimální velikost stavební parcely



*schéma principu výměry pro vymezení stavebního pozemku*

**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 (min. 0,2 m pokud bude použita závlaha) a horní líc konstrukce se skladbou zelené střechy nevystupuje v průměru výše než 1,5 m nad přilehlý okolní terén (zde je možné zohlednit morfologii území – svažitost pozemků). 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*

**Zastavěnost**, která stanovuje maximální zastavěnost stavebního bloku, jeho části nebo stavebního pozemku. Zastavěností se rozumí plocha půdorysného řezu budovy, vymezená půdorysným průmětem vnějšího obvodu všech svislých konstrukcí. Do tohoto obvodu se započítávají ty prostory, které jsou prostorově uzavřené. Za prostorově uzavřené části se považují obestavěné prostory včetně těch, kde jedna stěna chybí (např. lodžie). Zastavěnost je zvětšená o plochu vykonzolovaných prvků (např. balkony) umístěných níže než 2,2 m. Podzemní části staveb se do zastavěnosti nezapočítávají.

Zastavěnost je uvedena v procentech jako poměr zastavěnosti k ploše stavebního bloku, jeho části nebo stavebního pozemku. Hodnota vyjadřuje pouze zastavěnost budovami, nezahrnuje zpevněné plochy. Na všech již vymezených stavebních pozemcích zůstává dovoleno stávající procento zastavěnosti - tj. v



případě, že je stávající stavba nahrazována novostavbou, může být zachována její stávající zastavěná plocha.

**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.

**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.

**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).

**Viladům** je malý bytový dům s vlastní parcelou, zahradou. Svou hmotou je blízký většímu rodinnému domu a jsou v něm alespoň čtyři samostatné byty.

V případě použité etapizace se pojmem „**zajištění nutné dopravní a technické infrastruktury včetně veřejného osvětlení**“ rozumí: věcná a časová koordinace staveb infrastruktury se stavbami v plochách BI a BH v rozsahu nutném pro konkrétní stavby, v konkrétní etapě. Zajištění nutné dopravní a

technické infrastruktury včetně veřejného osvětlení se rozumí společné či samostatné povolování těchto staveb technické a dopravní infrastruktury souběžně se stavbami na plochách BI a BH. To znamená vydání povolení (povolení, územního rozhodnutí, stavebního povolení) staveb v plochách BI a BH není podmíněno rozestavěnými ani zkolaudovanými stavbami infrastruktury (dopravní a technická infrastruktura).

V případě použité etapizace se pojmem „**zajištění občanské infrastruktury**“ rozumí: její věcná a časová koordinace se stavbami v plochách BI a BH tak, aby byla zkolaudována nejpozději spolu s kolaudací první bytové jednotky v bytovém domě vybudovaném v konkrétní etapě, na níž se podmínka občanské infrastruktury vztahuje.

V případě použité etapizace mohou být „**stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, veřejného osvětlení a stavby občanského vybavení**“ povolovány a budovány samostatně před stavbami v plochách BI a BH v jednotlivých etapách.

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

<b>Textová část</b>	územního plánu Zeleneč (výrok a odůvodnění) obsahuje 205 stran textu.
<b>Příloha č. 1</b>	grafická část výroku územního plánu Zeleneč obsahuje: 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 v měřítku 1 : 5 000.
<b>Příloha č. 2</b>	grafická část odůvodnění územního plánu Zeleneč obsahuje: 6. koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000, 7. výkres širších vztahů v měřítku 1 : 100 000, 8. výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000.
<b>Příloha č. 3</b>	návrh rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek

# ODŮVODNĚNÍ

# 1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení územního plánu Zeleneč rozhodlo Zastupitelstvo obce Zeleneč. Pořizovatelem územního plánu byl určen obecní úřad Zeleneč.

## **Zadání územního plánu**

Na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce Zeleneč o pořízení územního plánu bylo přistoupeno ke zpracování návrhu zadání nového územního plánu. Zadání bylo v souladu se stavebním zákonem projednáno s veřejností a dotčenými orgány. Po projednání návrhu zadání bylo upraveno a předloženo Zastupitelstvu obce Zeleneč ke schválení. Zadání bylo schváleno dne 29. 06. 2021.

## **Návrh územního plánu pro společné jednání**

Schválené zadání bylo předáno zpracovateli územního plánu, který na jeho základě zpracoval návrh podoby územního plánu. Tento návrh byl projednán v souladu se stavebním zákonem projednán s dotčenými orgány na společném jednání dne 29.10.2021. Zároveň byl i návrh územního plánu projednán s veřejností a veřejnosti bylo umožněno se zúčastnit společného jednání. K návrhu byly obdrženy stanoviska dotčených orgánů a připomínky veřejnosti. V případě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje z hlediska předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu bylo toto stanovisko dohodnuto a závěry dohody byly zapracovány do návrhu územního plánu. V případě stanovisek Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva dopravy byly jejich požadavky do návrhu územního plánu zapracovány. Co se týká připomínek obsažených ve stanovisku Městského úřadu Brandýs nad Labem z hlediska památkové péče a životního prostředí, tyto byly připomínky v návrhu územního plánu zohledněny nebo přímo zapracovány.

## **Stanovisko krajského úřadu**

Po společném jednání a vypořádání závěrů z něho vyplývajících byl požádán o stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje z hlediska posouzení souladu s Politikou územního rozvoje ČR a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a dále z hlediska posouzení širších vazeb v území. Krajský úřad nejprve uplatnil nesouhlasné stanovisko, a to z důvodu navrženého rozsahu zastavitelných ploch a dále z důvodu požadavku na respektování záměrů vyplývajících z nadřazené územně plánovací dokumentace. Po uzavření dohody s Krajským úřadem Středočeského kraje z hlediska předpokládaných záborů zemědělského půdního a doplnění návrhu územního plánu bylo požádáno o potvrzení o odstranění nedostatků. Krajský úřad Středočeského kraje toto potvrzení vydal a potvrdil možnost zahájit řízení o návrhu územního plánu Zeleneč.

## **Návrh územního plánu pro veřejné projednání**

Pořizovatel územního plánu zaslal jeho zpracovateli výsledky společného jednání včetně uzavřených dohod. Na základě těchto podkladů došlo vypracování návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 6. 12. 2022. K návrhu územního plánu obdržel pořizovatel řadu námitek a připomínek. Obdržená stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná.

Na základě obdržných připomínek a námitek a uplatněných požadavků obce Zeleneč došlo k přepracování návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání.

## **Návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání**

Po úpravě územního plánu bylo přistoupeno k opakovanému veřejnému projednání, na kterém byly představeny podstatné úpravy provedené od veřejného projednání. K návrhu bylo uplatněno nesouhlasné stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje z hlediska předpokládaných záborů

zemědělského půdního fondu. Toto stanovisko bylo dohodnuto. K návrhu územního plánu pak byly uplatněny i připomínky a námitky.

### **Návrh rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek**

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem připravil návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek, které rozeslal dotčeným orgánům. K tomuto byly uplatněny souhlasná stanoviska.

### **Vydání územního plánu**

O vydání územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo obce Zeleneč dne 18.2.2024.

## **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, Svémyslice, 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 krajinně kulturní, kde krajinařská hodnota je průměrná. Na území obce Zeleneč se nachází přírodní biotop s číslem 28 690 031, který navazuje na území obce Svémyslice. 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 CNZ.D1 – koridor pro přeložku a rekonstrukci železniční tratě č. 231 - Mstětice, Čelákovice a koridor dopravní infrastruktury nadmístního významu – silniční CNZ.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 CNU.D5 Koridor pro novou komunikaci – komunikační propojení ulic Ve Žlábku – Bezručova s pokračováním do ulice Náchodská a dále napojením na dálnici D11 prostřednictvím nové mimoúrovňové křižovatky D11 MÚK Beranka. Záměr navazuje na územní plán Prahy. Záměr umožňuje propojení ulice Bezručova s ulicí Ve Žlábku s přímým napojením na dálnici D10

bez nutnosti průchodu obydlým územím sídla Horní Počernice. Směrem jižním pak umožňuje záměr propojení ulice Bezručova s ulicí Náchodská a dále s dálnicí D11. Prostřednictvím záměru CNU.D5 tak lze propojit dálnici D10 s dálnicí D11 mimo zastavěná území sídel Zeleneč a Horní Počernice.

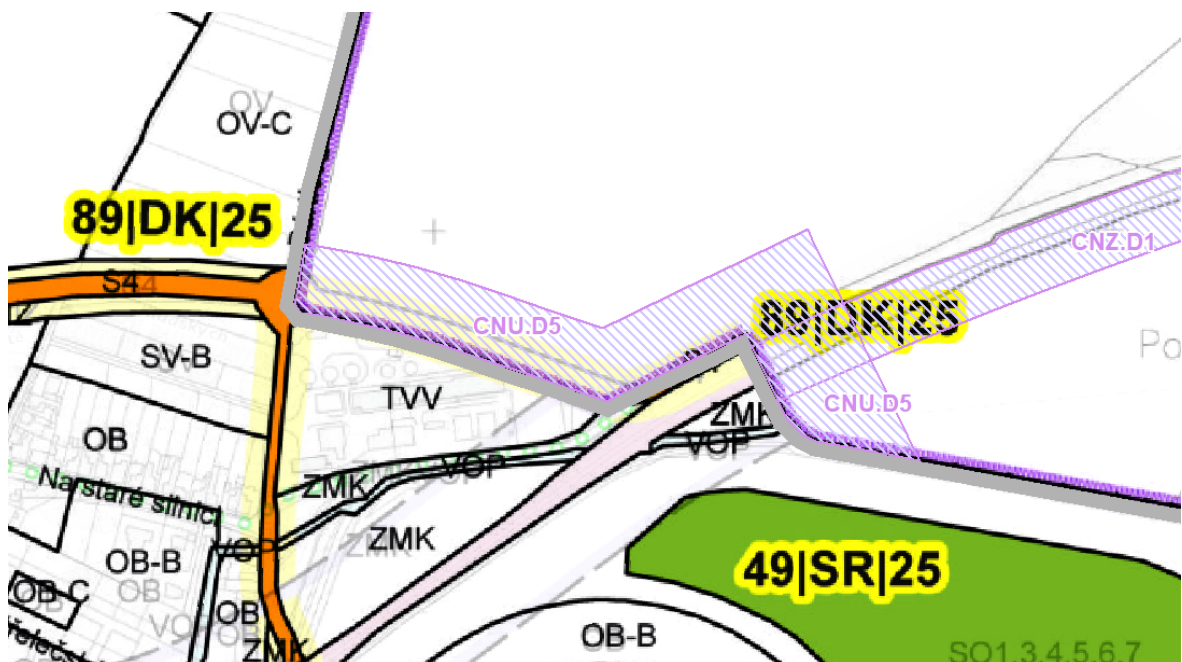


schéma provázání širších vztahů: koridor CNU.D5 – plocha 89/DK/25



schéma záměru nové MÚK Beranka na dálnici D11



*schéma záměru propojení dálnic D10 a D11*

## 2.2.2 ŠIRŠÍ VZTAHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Ve správním území obce Zeleneč jsou vymezeny nové záměry technické infrastruktury nadmístního významu, a to koridor CNZ.T1 pro umístění „Vedení 400 kV – TR Výškov – TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň)“ a koridor CNZ.T2 pro umístění záměru



„přípolož/zkapacitnění ropovodu Družba“. Návaznost těchto dvou záměrů na sousední obce je zakotvena již v ZÚR SK. Dále koridor CNZ.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 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.

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 novým vodojemem umístěným v zastavitelné ploše Z.7. 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 odfokalizována 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 areálu 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.

Správním územím obce Zeleneč prochází produktovody v majetku ČEPRO, a.s. a ropovod v majetku MERO ČR a.s. Níže je znázorněna trasa produktovodů a ropovodu.



*schéma vedení tras produktovodů a ropovodu*

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 plynifikaci 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.

Stávající zástavba Zelenče je z minulosti v podstatě plně plynifikovaná STL rozvedy charakteru místní sítě, zásobované ze zdrojové lokální VTL regulační stanice (VTL RS Č. 380 Zeleneč jmenovitým výkonu 3.000 Nm<sup>3</sup>/h), situované v severní části území u ul. Čsl. Armády. Kapacita této VTL RS i celé zdejší STL sítě v majetku a správě společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., je dostatečná. Ještě dále severně přes k.ú. Zeleneč prochází zhruba východním směrem trasa VTL plynovodu DN 300 č. 056 (ze kterého je VTL RS Zeleneč napojena VTL odbočkou DN 80), která je na k.ú. Mstětice před silnicí Mstětice — Zápy ukončena standardně uzavřeným (havarijním) dělicím místem s navazující VTL distribuční soustavou společnosti GasNet, s.r.o. Existující obytná zástavba v sídle Mstětice, ani plochy výroby a skladování v současnosti plynifikovány nejsou. Dále se v oblasti k.ú. Zeleneč a Mstětice nacházejí zařízení nadřazené přepravní plynovodní soustavy (VTL s tlakem nad 40 bar) společnosti NET4GAS, s.r.o.

### 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.

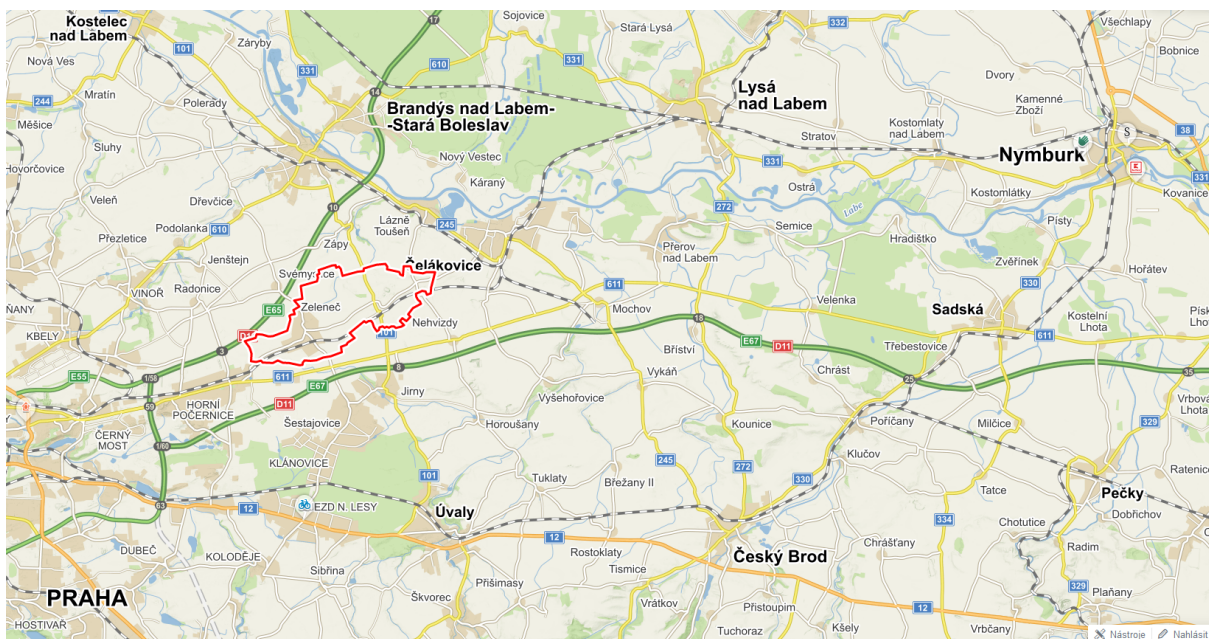
Z důvodu blízké vzdálenosti a dobrého dopravního napojení na hlavní město Praha, město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a Čelákovice případné chybějící občanské vybavení nepředstavuje významnější problém.

### 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 2 475 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.



*správní území obce Zeleneč*

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

#### 3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU 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.

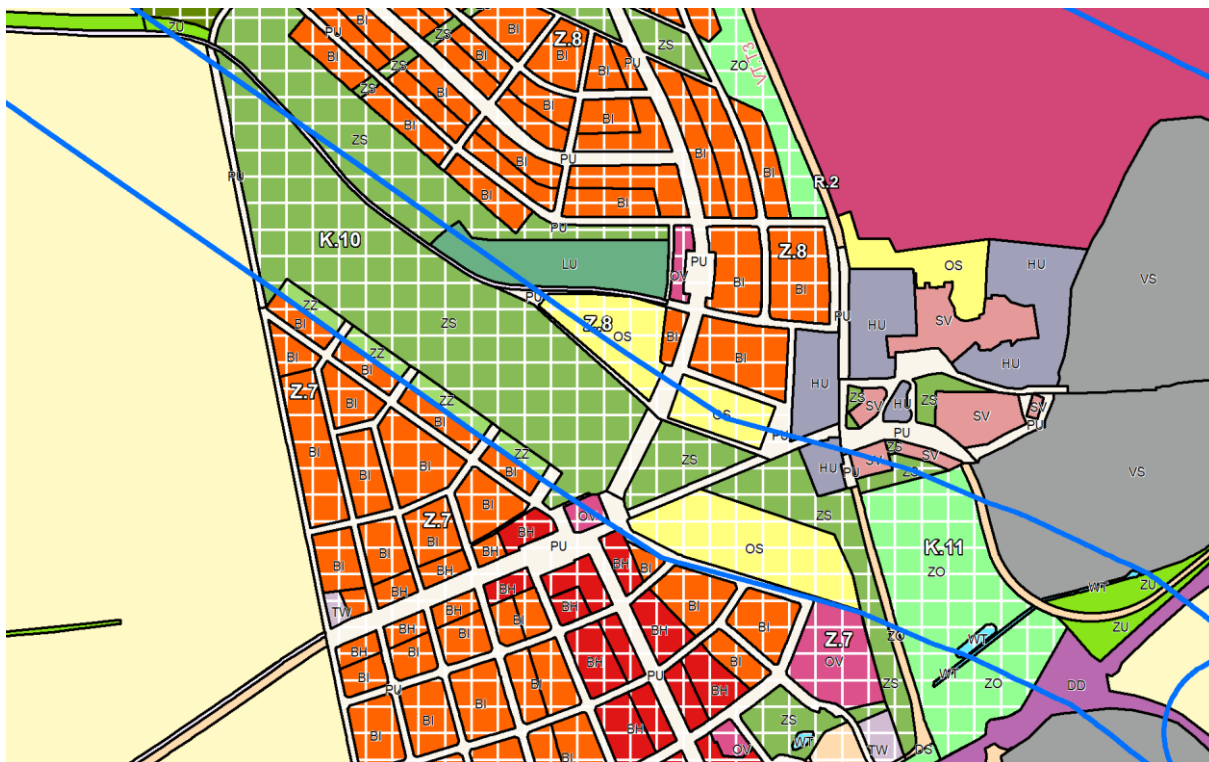
Důvodem vymezení koridoru DV1 je zabezpečení přepravy strategické suroviny pro ČR a tím zajištění navyšování přepravy ropy z Ruska do ČR (možné zvyšování zpracování ropy v rafinérii Litvínov a

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 CNZ.T1 pro umístění „Vedení 400 kV – TR Vyškov – TR Čechy střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda – Zlosyň)“ a koridor CNZ.T2 pro umístění záměru „přípolož/zkapacitnění ropovodu Družba“.

Koridor CNZ.T2 byl zúžen v souladu s navrhovaným záměrem výstavby v lokalitě Mstětice. Koridor je navržen tak, aby umožňoval realizaci záměru přípolož/zkapacitnění vést v co nejdelších přímých liniích bez nadbytečných zalomení vyhýbajícím se plánované zástavbě.

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 občanské vybavení veřejné, nicméně v této bude budoucí zástavba umísťována mimo 100 m ochranné pásmo, dále plocha občanského vybavení – sport, určená pro umísťována hřišť (nikoliv tedy souvislé zástavby). Podmínky stanovené v PÚR ČR jsou tedy splněny.



vyznačení 100 m ochranného pásma (modrá linie)

## REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

PÚR ČR stanovuje 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 vyplývajících 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 vymezením 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 plnicího funkci centra regionu z hlediska nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání a městy Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a Čelákovice disponujících taktéž základní občanskou vybaveností, je umožněno respektováním stávajícího dopravního napojení na tato města. Nabídkou dostatku 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 (s výjimkou přebraných v původní územně plánovací dokumentaci vymezených zastavitelných ploch v sídle Mstětice) 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 umístování 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 navrhuje zastavitelnou 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 taktéž stanovuje podmínky pro umístování staveb pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, konkrétně fotovoltaických elektráren ve volné krajině.
- 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 CNZ.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 CNZ.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 CNZ.T1 – 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.

- R01 – ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru)



Územní plán Zeleneč tento koridor vymezuje pod označením CNZ.T2 – koridor je navržen pro umístění záměru přípož/zkapacitnění ropovodu Družba. Do koridoru lze umístit i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci přípož/zkapacitnění ropovodu. 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)** V tomto bodě stanovený 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 sítě.

**(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 umožňujících 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 zajištění 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 vyplývajících 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 krajinařsky 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 koncepcí 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 jeho obyvatele, případně pro obce v jeho okolí. Popsány jsou pouze podmínky týkající se správního území obce Zeleneč.

**podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot**

- Z hlediska ochrany rozvoje přírodních hodnot lze zmínit Mstětický klen, který bude dominantou budoucího náměstí u vlakové zastávky.

- Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány tak, aby nekolidovaly se zájmy ochrany přírody a krajiny. Zastavitelné plochy jsou vymezovány 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**
- 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 rozvoji 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:

- vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny,
- 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:

- vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení,
- 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, kde 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 podmínek 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 Z.7 a Z.8, 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 Zeleneč je zpracována ve vazbě na § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění v souladu se 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, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

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

Územní plán Zeleneč je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. V případě, uplatnil-li některý z nich zamítavé stanovisko, bylo takovéto stanovisko řádně dohodnuto. Stanoviska a dohody jsou založeny ve spisu územního plánu Zeleneč.

### **Společné jednání**

Ke společnému jednání byla uplatněna souhlasná stanoviska, vyjma nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje z hlediska předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu. Nicméně toto stanovisko bylo dohodnuto a závěry dohody byly zapracovány do návrhu územního plánu. V případě stanovisek Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva dopravy obsahovaly požadavky, které byly do návrhu územního plánu zapracovány. Co se týká připomínek obsažených ve stanovisku Městského úřadu Brandýs nad Labem z hlediska památkové péče a životního prostředí, tyto byly připomínky v návrhu územního plánu zohledněny nebo přímo zapracovány.

### **Stanovisko krajského úřadu**

Krajský úřad nejprve uplatnil nesouhlasné stanovisko, a to z důvodu navrženého rozsahu zastavitelných ploch a dále z důvodu požadavku na respektování záměrů vyplývajících z nadřazené územně plánovací dokumentace. Po uzavření dohody s Krajským úřadem Středočeského kraje z hlediska předpokládaných záborů zemědělského půdního a doplnění návrhu územního plánu bylo požádáno o potvrzení o odstranění nedostatků. Krajský úřad Středočeského kraje toto potvrzení vydal a potvrdil možnost zahájit řízení o návrhu územního plánu Zeleneč.

### **Veřejné projednání**

Obdržená stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná.

### **Opakované veřejné projednání**

K opakovanému veřejnému projednání byla uplatněna souhlasná stanoviska, vyjma nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje z hlediska předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu. Toto stanovisko bylo dohodnuto.

## 7 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Ze zadání Územního plánu Zeleneč vyplynuly 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 zpodrobňovat.

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 vyplynula 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 vymezených v předchozím územním plánu. V zastavěném území a zastavitelných plochách byly zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím. Mezi základní koncepce rozvoje obce Zeleneč patří respektování polycentrické urbanistické struktury tvořené částmi Zeleneč a Mstětice. Ve správním území obce Zeleneč jsou navrhovány zastavitelné plochy Z.7 a Z.8, 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.
V případě potřeby prověřit vymezení nových zastavitelných ploch, avšak při zachování stávajícího charakteru obce.	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.
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.	Respektování ZÚR SK je odůvodněno v kapitole 3.2 odůvodnění Územního plánu Zeleneč.
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).	Respektování širších vztahů je popsáno v kapitole 2 odůvodnění Územního plánu Zeleneč.
Prověřit relevantní závěry vyplývající z dotazníkového šetření s ohledem na možnou podrobnost územního plánu (příloha č. 1 zadání).	Územní plán Zeleneč prověřil relevantní závěry participace s veřejností, ze které vyplynula potřebná zjištění, která následně vedla k formulování základních tezí rozvoje.
Prověřit zachování nebo navrhnout podporu hodnotných míst dle pocitové mapy (příloha č. 3 zadání).	Územní plán Zeleneč stanovuje konkrétní pravidla ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území obce Zeleneč.
Prověřit řešení problémových míst s ohledem na možnou podrobnost územního plánu dle pocitové mapy (příloha č. 4 zadání).	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 navržených k řešení dle podrobnosti územního plánu.



Urbanistická koncepce by měla na Zeleneč nahlížet jako na celek – ve všech souvislostech, které je územním plánem možné řešit.

Definice směrů rozvoje by měla vycházet z analýzy fungování obce Zeleneč.

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.

Respektovat hodnoty území definované v územně analytických podkladech a doplňujících průzkumech a rozbořech a navrhnout takové řešení, které povede k jejich ochraně a případně dalšímu rozvoji.

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).

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.

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. Rozvoj by měl být chápán jako zlepšení stavu, nikoliv jako plošné zásahy do krajiny.

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 základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Územní plán stanovuje podmínky ochrany, rozvoje a utváření veřejných prostranství, kdy tyto člení dle jednotlivých základních typů veřejných prostranství.

Územní plán chrání charakter obce a její provázanost s krajinou.

Územní plán navrhuje koncepci ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Stanovené podmínky v této koncepci povedou k jejich ochraně, případně dalšímu rozvoji.

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.

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.

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 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, případně další.	Kulturní hodnoty obce Zeleneč jsou pospány v podkapitole 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 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.
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 jsou vymezeny prvky regulačního plánu. Ato v rámci nastavení podmínek prostorového uspořádání.
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 taktéž plochy 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 pro úpravy stávajících veřejných prostranství, ale také pro nově vytvářené.	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 jsou vymežovány tam, kde se předpokládá převaha zpevněných ploch (např. náměstí, ulice). Plochy zeleně jsou vymežovány tam, kde se předpokládá převaha nezpevněných ploch (např. parky, travnaté plochy) za účelem zajištění podmínek plnění funkce kompoziční a odpočinkovou.

<p>Respektovat záměry dopravní infrastruktury vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, zejména:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Koridor železniční tratě č. 231: Mstětice, Čelákovice, přeložky, rekonstrukce – veřejně prospěšná stavba označená indexem D207.</li> <li>• Koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Mstětice – Jirny – Úvaly – veřejně prospěšná stavba označená indexem D064.</li> </ul>	<p>ZÚR SK jsou respektovány, viz kapitola 3.2 odůvodnění Územního plánu Zeleneč.</p>
<p>V případě potřeby navrhnout vhodná opatření vedoucí ke zmírnění negativních vlivů plynoucích z dopravních staveb.</p>	<p>Nebylo zapotřebí stanovovat konkrétní opatření, která by vedla ke zmírnění negativních dopadů z dopravních staveb.</p>
<p>Provéřit možné doplnění komunikací v nezastavěném území ve vazbě na možné rekreační využívání krajiny nebo její obhospodařování.</p> <p>Provéřit potřebu vymezení nových komunikací, případně jejich revitalizace v zastavěném území nebo zastavitelných plochách.</p>	<p>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.</p>
<p>Respektovat stávající cyklotrasy nebo cyklostezky a případně navrhnout nové.</p> <p>Provéřit pěší a cyklistické propojení vyplývající z pocitové mapy (příloha č. 2 zadání).</p>	<p>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.</p> <p>Ve správním území obce Zeleneč je navrhována zastavitelná plocha Z.5 pro umístění cyklostezky – propojení sídla Zeleneč se sídlem Mstětice.</p>
<p>Koordinovat záměr Horní Počernice – komunikační propojení Ve Žlíbku – Náchodská (záměr vyplývající z územního plánu hl. m. Prahy č. 89/DK/25).</p>	<p>Záměr komunikačního propojení obce Zeleneč s Horními Počernicemi je řešen stávající trasou komunikace vedenou v souběhu s železniční tratí.</p>
<p>Provéřit zásobování vodou včetně možnosti dodávek pitné vody ze zdroje Káranské vodovodní přivaděče a dále prověřit odkanalizování a navrhnout v případě potřeby vhodné změny.</p> <p>Koordinovat záměr vybudování nové čistírny odpadních vod na Sychrově (záměr vyplývající z územního plánu hl. m. Prahy č. 2979).</p>	<p>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</p>

	<p>umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití.</p> <p>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.</p>
<p>Zajistit dostatečnou plochu pro parkování P+R u železniční zastávky Zeleneč – Mstětice.</p>	<p>Územní plán navrhuje nové plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční, a to v rámci zastavitelné plochy Z.7. Ty nově navrhované plochy jsou vymezeny za účelem umístění parkovacích domů, zajišťující dostatečnou kapacitu parkování ve vazbě na železniční zastávku Mstětice.</p>
<p>Vymezit záměr cyklookruh Horní Počernice – Zeleneč – Horní Počernice (pozemky 662/9, 1043 a 763 v k.ú. Zeleneč).</p>	<p>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.</p>
<p>Respektovat záměry technické infrastruktury vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, zejména:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru) - veřejně prospěšná stavba označená indexem R01</li> <li>• Vedení 400 kV - TR Výškov - TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň - veřejně prospěšná stavba označená indexem E02.</li> </ul>	<p>ZÚR SK jsou respektovány, viz kapitola 3.2 odůvodnění Územního plánu Zeleneč.</p>
<p>Respektovat stávající občanskou vybavenost, v případě potřeby prověřit možnosti jejího doplnění nebo návrhu nových ploch.</p>	<p>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</p>

	umísťovat i v plochách smíšených obytných venkovských nebo jiných, ale vždy v souladu s podmínkami využití těchto ploch.
<p>Prověřit možnosti rekreačního využívání krajiny, provázání sídla s krajinou pěšími stezkami, cyklostezkami.</p> <p>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.</p>	<p>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.).</p> <p>Územní plán navrhuje dostatečné množství ploch umožňujících volnočasové aktivity (nově navrhované veřejné prostranství, občanské vybavení, plochy rekreace v krajině, pěší stezky, cyklostezky atd.).</p>
<p>Prověřit územní systém ekologické stability, včetně systémových vazeb na území sousedních obcí, a případně navrhnout jeho vhodné úpravy.</p>	<p>Územní plán navrhuje územní systém ekologické stability a definuje podmínky využití ploch zahrnutých do biocenter nebo biokoridorů.</p>
<p>Respektovat stávající přírodní hodnoty.</p> <p>Navrhnout základní podmínky ochrany krajinného rázu.</p> <p>Navrhnout výsadbu zeleně v krajině.</p>	<p>Koncepce ochrany přírodních hodnot spočívá v zachování stávajících a taktéž zajištění jejich vhodného doplnění. Dále ochrana těchto hodnot spočívá v nepřípuštění takových činností, které by je narušily nebo negativně ovlivnily.</p> <p>Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované přírodní hodnoty:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• památný strom Mstětický klen</li> <li>• krajinné prvky jako jsou meze s porosty, remízky, stromořadí podél cest a aleje apod.</li> </ul> <p>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.</p>
<p>Prověřit možnost návrhu protierozních opatření v krajině a možnost obnovy a revitalizace 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 s vyšší schopností vázat vodu, zajistit opatření jako tůňky a další adaptační opatření</p>	<p>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.</p> <p>Vymezením ploch vodních a vodních toků 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</p>

---

	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 plán vymezuje územní rezervy, a to rezervu pro výstavbu v sídle Zeleneč a dále územní rezervu pro zkapacitnění stávající komunikace v sídle Mstětice.
Záměry dopravní infrastruktury vymezené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje vymežit jako veřejně prospěšné stavby.  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.	Územní plán Zeleneč tento požadavek respektuje – vymezuje veřejně prospěšné stavby vyplývající ze ZÚR SK.  Další veřejně prospěšnou stavbou jsou stavby dopravní a technické infrastruktury potřebné pro realizaci nové zástavby.  Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření označené indexy VD.D1, VD.D2, VD.D3, VD.D4, VD.D5, VT.T1, VT.T2, VT.T3, VT.T4, VT.T6, VT.T7.
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 a ani regulační plán 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, plochy jsou rozděleny na nově vymezované a přebírané.

---

## 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 30.8.2022. Pro opakované veřejné projednání bylo vymezeno k datu 7.2.2024 pro katastrální území Mstětice, pro katastrální území Zeleneč bylo vymezeno k datu 9.2.2024. 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 (kapitola 8.4.1 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ) 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 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 skladových areálů, výroby zemědělské a lesnické a smíšené výrobní, 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 přispívají 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	smíšené obytné venkovské	SV
	bydlení individuální	BI

	bydlení hromadné	BH
	smíšené obytné centrální	SC
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění produkční funkce v území	skladové areály	VS
	výroba zemědělská a lesnická	VZ
	smíšené výrobní všeobecné	HU
	výroba energie z obnovitelných zdrojů	VE
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění veřejné infrastruktury	doprava jiná	DX
	doprava silniční	DS
	doprava drážní	DD
	občanské vybavení veřejné	OV
	občanské vybavení jiné	OX
	občanské vybavení – sport	OS
	občanské vybavení – hřbitovy	OH
	veřejná prostranství všeobecná	PU
	zeleň sídelní ostatní	ZS
	energetika	TE
	vodní hospodářství	TW
	elektronické komunikace	TS
	nakládání s odpady	TO
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění krajinné funkce v území	vodní a vodních toků	WT
	zemědělské všeobecné	AU
	lesní všeobecné	LU
	zeleň ochranná a izolační	ZO
	zeleň všeobecná	ZU
	zeleň – parky a parkově upravené plochy	ZP
	zeleň – 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 všeobecné 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, v platném znění).

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 všeobecné 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 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 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 CO<sub>2</sub> 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 všeobecných. 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.

### 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 bydlení v městských vilách

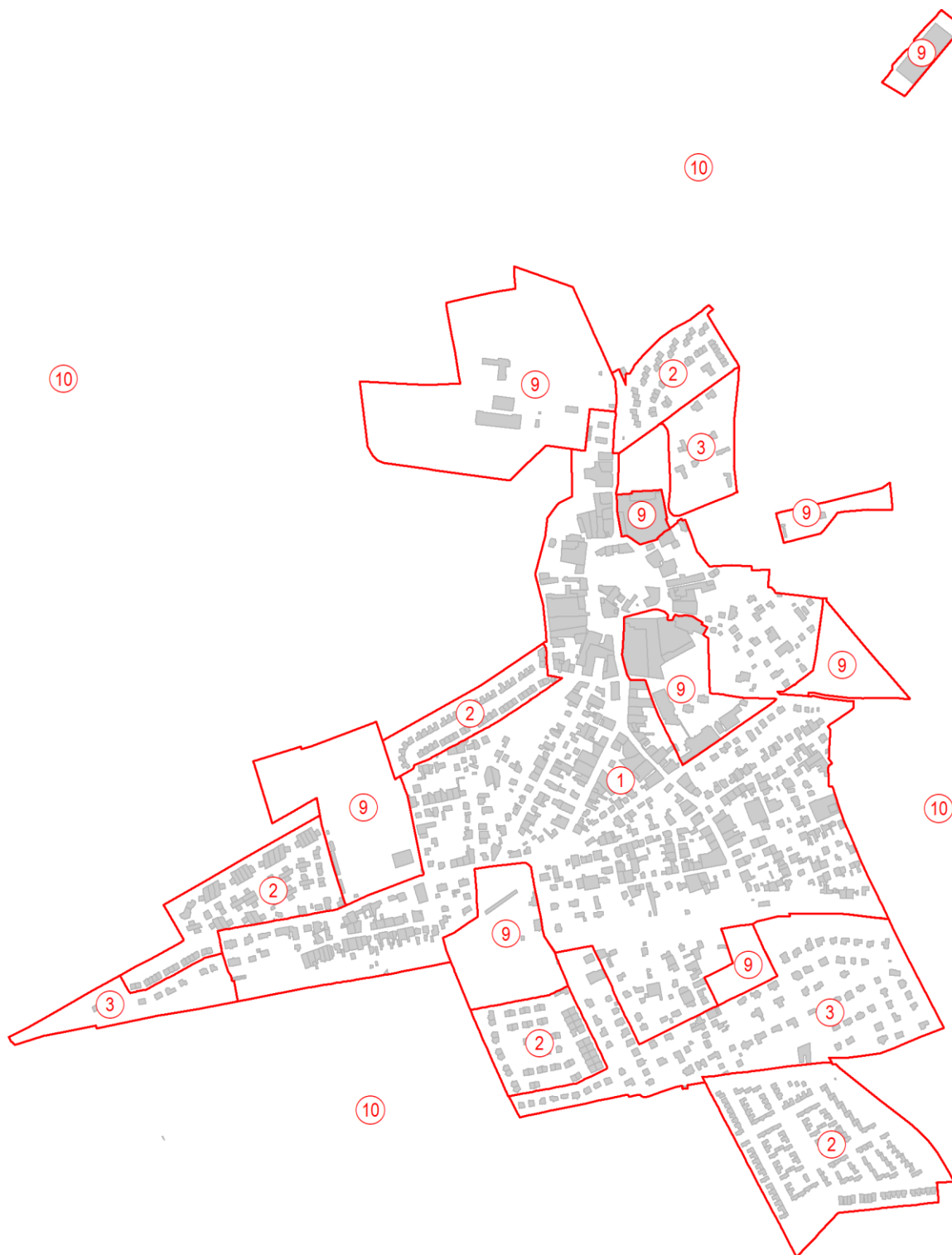
### **Ostatní území**

9 Areálová zástavba

10 Krajinné území

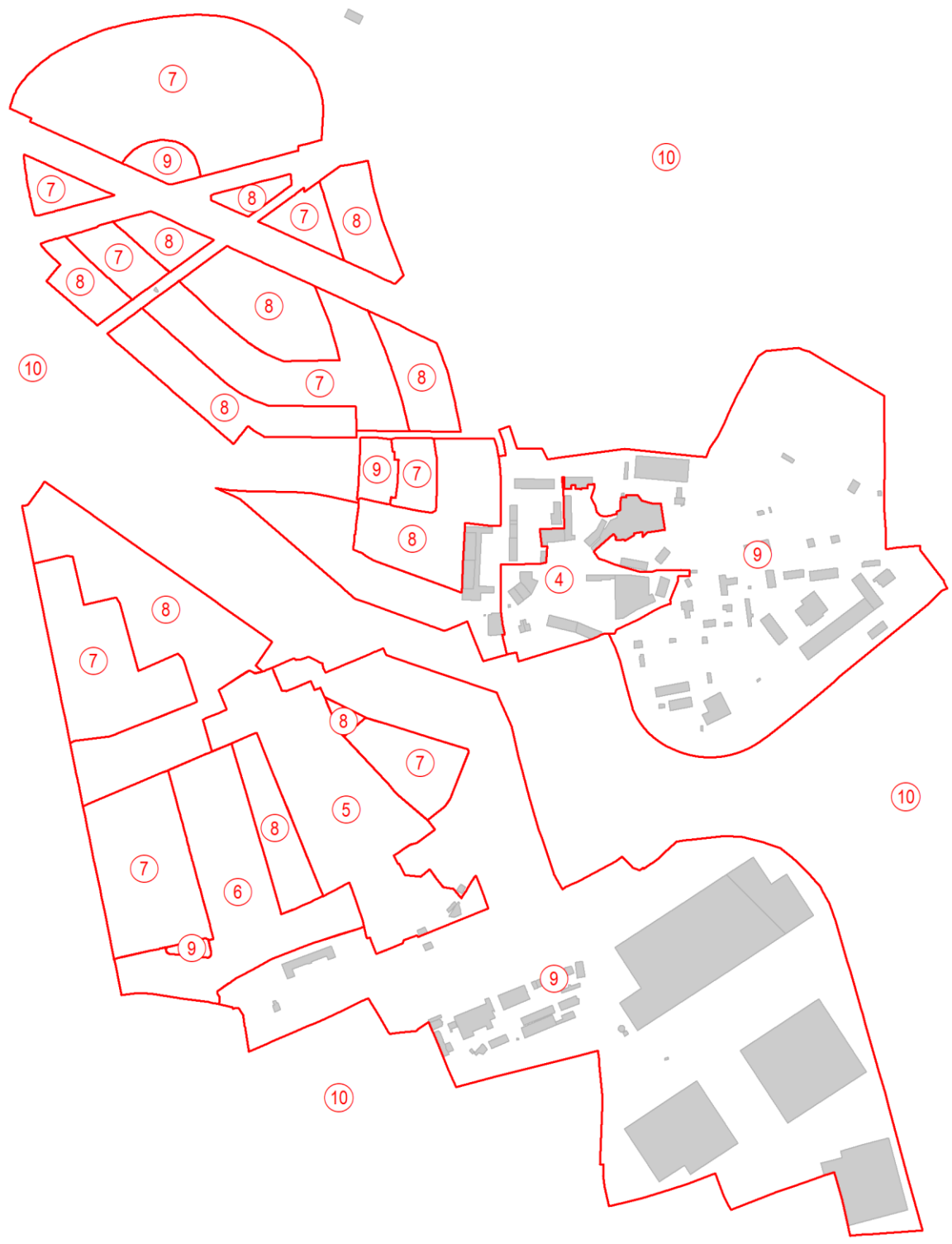
**Rozdělení sídla Zeleneč do lokalit:**

---



**Rozdělení sídla 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.

Stanovení 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). Stanovení 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.

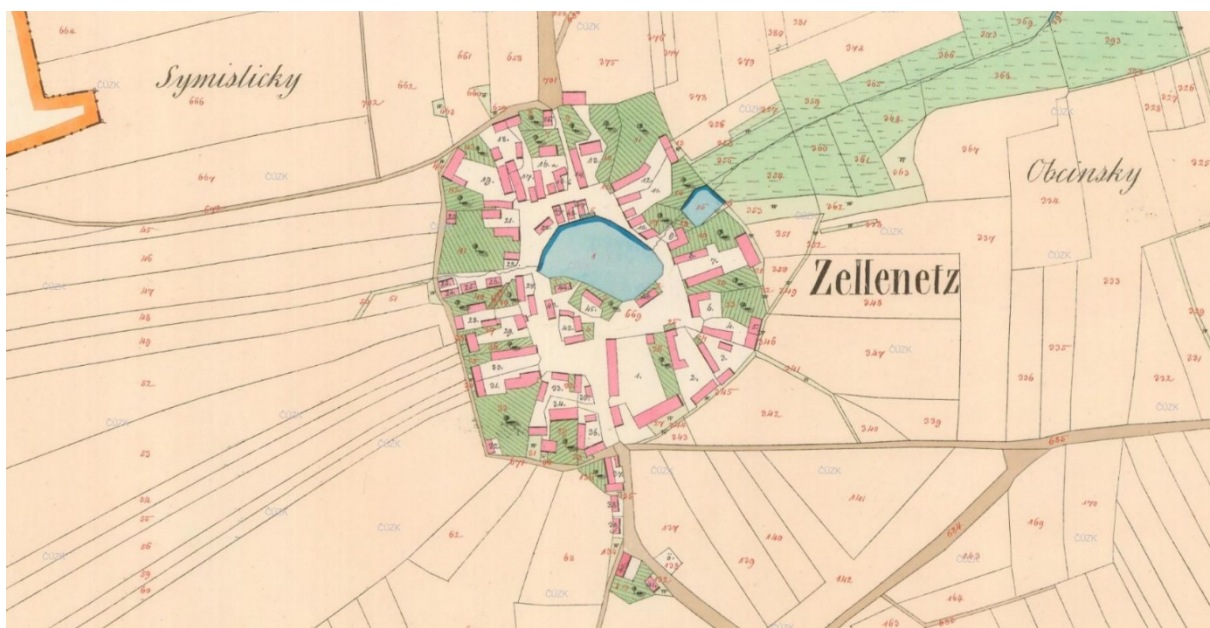
**zachovalost historické sídelní formy:** V sídle Zeleneč je patrná původní zástavba historického jádra okolo původní návsi s rybníkem. Na tuto původní zástavbu navazuje zástavba novější více zahuštěnější struktury nebo rozvolněnější struktury. Historická půdorysná struktura je zde čitelná.

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.

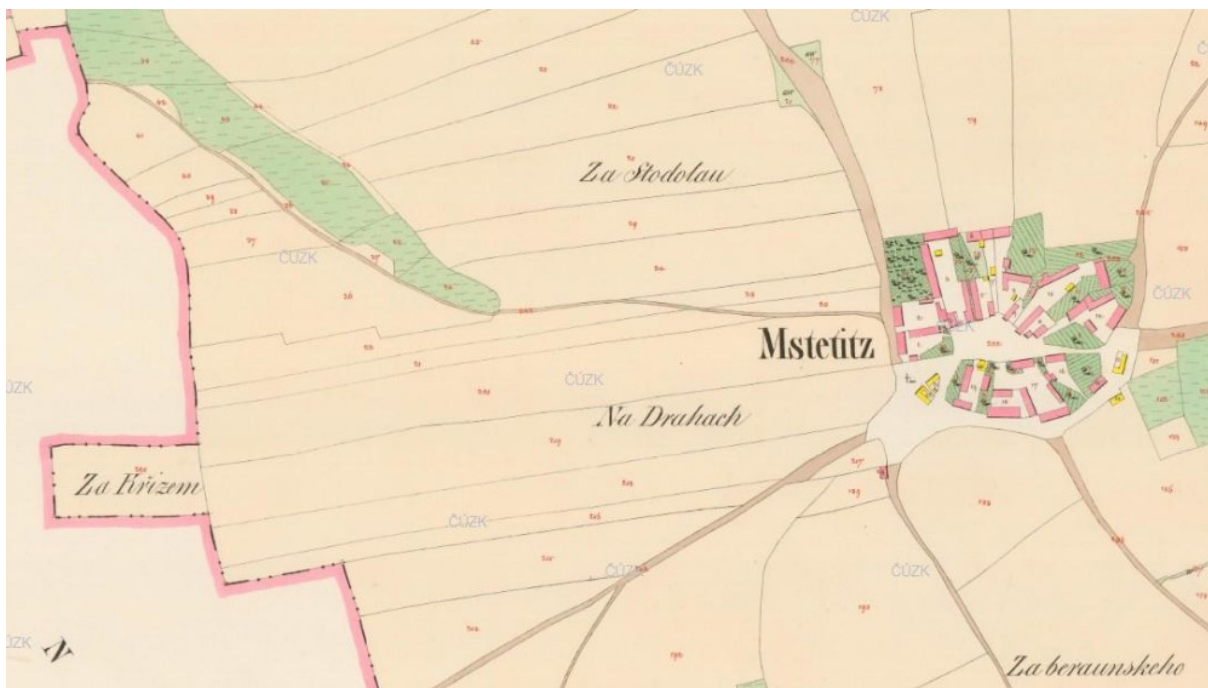
**architektonické hodnocení:** Různorodá zástavba, bez výrazných architektonických hodnot.

**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)

**Z.1 občanské vybavení – hřbitovy****Vymezení zastavitelné plochy**

severně od sídla Zeleneč  
rozloha plochy 1,18 ha

**Hlavní cíle řešení**

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

**Z.2 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 východním okraji sídla Zeleneč. Důvodem vymezení je umožnit realizaci občanského vybavení v této části sídla. Plocha bude dopravně napojena ze stávající silnice III. třídy.

**Z.3 bydlení individuální****Vymezení zastavitelné plochy**

jižní okraj sídla Zeleneč  
rozloha plochy 0,50 ha

**Hlavní cíle řešení**

Plocha je vymezována v návaznosti na stávající zástavbu. 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.

**Z.5 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 umísťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci cyklostezky.

<b>Z.7</b>	<b>bydlení individuální</b>
	<b>bydlení hromadné</b>
	<b>vodní hospodářství</b>
	<b>doprava silniční</b>
	<b>občanské vybavení veřejné</b>
	<b>občanské vybavení – sport</b>
	<b>zeleň sídelní ostatní</b>
	<b>zeleň – zahrady a sady</b>
	<b>veřejná prostranství všeobecná</b>
	<b>vodní a vodních toků</b>

### Vymezení zastavitelné plochy

jihozápadní okraj sídla Mstětice

rozloha plochy 39,09 ha

### Hlavní cíle řešení

Plocha Z.7 je vymezována v návaznosti na stávající původní zástavbu sídla Mstětice. Plocha Z.7 spolu s plochou Z.8 představuje hlavní rozvojový potenciál sídla 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 sídla 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 K.10). 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 vodního hospodářství 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 Z.7 jsou vymezeny nové plochy určené pro realizaci občanského vybavení – veřejného, které by měly zajistit potřebnou občanskou vybavenost sloužící pro novou výstavbu rodinných domů v ploše Z.7, zejména výstavba nové školy a školky, služeb a administrativy.

V zastavitelné ploše Z.7 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.

Plochy zeleně jsou vymezeny 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 všeobecného je určena k napojení zastavitelné plochy Z.7 na dopravní infrastrukturu. Cílem je umožnit napojení ploch bydlení vymezených v rámci plochy Z.7 tak, aby budoucí doprava generovaná z této plochy byla napojena na stávající dopravní infrastrukturu v obci Zeleneč. Plocha veřejného prostranství 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.

<b>Z.8</b>	<b>bydlení individuální</b>
	<b>občanské vybavení veřejné</b>
	<b>občanské vybavení – sport</b>
	<b>zeleň sídelní ostatní</b>
	<b>veřejná prostranství všeobecná</b>

### Vymezení zastavitelné plochy

severozápadní okraj sídla Mstětice  
rozloha plochy 39,63 ha

### Hlavní cíle řešení

Plocha Z.8 je vymežována v návaznosti na stávající původní zástavbu sídla Mstětice. Plocha Z.8 spolu s plochou Z.7 představuje hlavní rozvojový potenciál sídla 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 sídla 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 návaznosti na plochu Z.7. 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 K.10). 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 Z.8 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 Z.8, zejména výstavba služeb a administrativy.

V zastavitelné ploše Z.8 jsou vymezeny dvě nové plochy určené pro realizaci občanského vybavení – sport, které by měly zajistit potřebnou občanskou vybavenost v oblasti volnočasových a sportovních aktivit pro novou výstavbu rodinných domů v ploše Z.8.

Plochy zeleně jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro umístění a dostupnost činností, dějů a zařízení sloužících k plnění funkce kompoziční a odpočinkové k navrženým plochám bydlení. V

Plocha veřejného prostranství všeobecného je určena k napojení zastavitelné plochy Z.8 na dopravní infrastrukturu. Cílem je umožnit napojení ploch bydlení vymezených v rámci plochy Z.8 tak, aby budoucí doprava generovaná z této plochy byla napojena na stávající dopravní infrastrukturu v obci Zeleneč. Plocha veřejného prostranství 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.

## **Z.10 skladové areály**

### **Vymezení zastavitelné plochy**

jižní část sídla Mstětice  
rozloha plochy 0,78 ha

### **Hlavní cíle řešení**

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

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

## **Z.11 výroba energie z obnovitelných zdrojů**

### **Vymezení zastavitelné plochy**

východní okraj sídla Zeleneč  
rozloha plochy 0,36 ha

### **Hlavní cíle řešení**

Plocha je vymežována v návaznosti na stávající zástavbu, stávající ČOV. Smyslem vymezení této plochy je umožnit výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů, konkrétně fotovoltaické elektrárny.

## **Z.12 občanské vybavení – sport**

### **Vymezení zastavitelné plochy**

severozápadní okraj sídla Zeleneč  
rozloha plochy 0,89 ha

### **Hlavní cíle řešení**

Plocha je navržena z důvodu umožnění realizace občanského vybavení – sport, která by měla zajistit potřebnou občanskou vybavenost v oblasti volnočasových a sportovních aktivit a umožnit rozšíření stávajícího sportovního areálu. Cílem jejího vymezení je zejména řešit aktuální nedostatek sportovních kapacit v obci Zeleneč. Plocha byla vymezena dle studie „SPORTOVIŠŤE ZELENEČ – koncepční studie rozvoje SK Zeleneč – umělá sportovní plocha“.

## 8.3.5 ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY (KONCEPCE ROZVOJE)

**P.1 smíšené obytné centrální****Vymezení zastavitelné plochy**

jižní část sídla Zeleneč  
rozloha plochy 3,17 ha

**Hlavní cíle řešení**

Plocha přestavby je vymezena pro realizaci polyfunkčního využití v místě urbanisticky znehodnocené lokality a lokality navazující na bytovou zástavbu. 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 využití obyvatel obce jako. Plocha může být doplněna i o funkci bydlení. V souvislosti s přeřešením plochy je počítáno se zastoupením ploch sídlení zeleně a úpravou stávajícího vodojemu.

**P.2 smíšené obytné centrální****Vymezení zastavitelné plochy**

jižní část sídla Zeleneč  
rozloha plochy 0,89 ha

**Hlavní cíle řešení**

Plocha přestavby 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 sloučitelné s občanským vybavením a sloužící obyvatelů obce, a to včetně funkce bydlení.

**P.3****smíšené obytné centrální****zeleně sídelní ostatní****vodní a vodních toků****veřejná prostranství všeobecná****Vymezení zastavitelné plochy**

centrální část sídla Zeleneč  
rozloha plochy 0,89 ha

**Hlavní cíle řešení**

Plocha smíšená obytná centrální je vymezena pro realizaci polyfunkčního využití v centru obce Zeleneč. Plocha je vymezena zejména pro realizaci parkových úprav v návaznosti na vodní plochu a rekreační využití této vodní plochy. Dále by plocha přestavby měla umožnit propojení ploch zeleně v návaznosti na vodní plochu s plochami zeleně po obvodu sídla Zeleneč. V centru obce by pak plocha přestavby P.3 měla umožnit také vznik staveb pro občanské vybavení, služby a bydlení.

## 8.3.6 ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (KONCEPCE ROZVOJE)

**K.1 vodní a vodních toků****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.

**K.2 vodní a vodních toků****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.

**K.3 vodní a vodních toků****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.

**K.4 vodní a vodních toků****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.

**K.5 zeleň sídelní ostatní****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.

### **K.6 zeleň sídelní ostatní**

#### **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.

### **K.7 zeleň všeobecná**

#### **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.).

### **K.8 zeleň všeobecná**

#### **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.).

**K.10**

**zeleň – parky a parkově upravené plochy**

**zeleň sídelní ostatní**

**zeleň ochranná a izolační**

**veřejná prostranství všeobecná**

**Vymezení zastavitelné plochy**

severní a centrální prostor 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 obklopující plochu Z.8 a oddělující ji od plochy Z.7, tedy zeleň pro 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 čtvrtích 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.

<b>K.11</b>	zeleň sídelní ostatní
	zeleň ochranná a izolační
	vodní a vodních toků

**Vymezení zastavitelné plochy**

centrální prostor sídla Mstětice  
rozloha plochy 5,78 ha

**Hlavní cíle řešení**

Plocha zeleně ochranné a izolační je vymezena za účelem odclonění ploch skladových areálů 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.

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 doprovázejí 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 zeleně. 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 také plochy zahrad, které jsou územním plánem zahrnuty do plochy určených pro bydlení nebo ploch zahrad a sadů.

Plochy zeleně (zeleň ochranná a izolační, zeleň – parky a parkově upravené plochy, zeleň sídlení ostatní, zeleň všeobecná, zeleň zahrady a sady) 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 všeobecných jsou plochy vymezené za účelem zajištění ochrany stávajících prostranství, např. návesní prostor, uliční prostory, pěší a cyklistická propojení apod. Oproti plochám zeleně 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 CO<sub>2</sub>, 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 záboru 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 pozemcích 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 plnicí 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 severně od železniční tratě****Zdůvodnění splnění ustanovení § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území**

Plochy Z.7 a Z.8 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 všeobecná 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 plnících funkci kompoziční a odpočinkovou, jsou zahrnuty do ploch zeleně, nicméně i prvky sídelní zeleně je možné realizovat v plochách veřejných prostranství.

**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 struktury 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



struktury 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 jejích 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 měřítko, 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 plní 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 sídla 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 Mstětících. 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 sídle Zeleneč






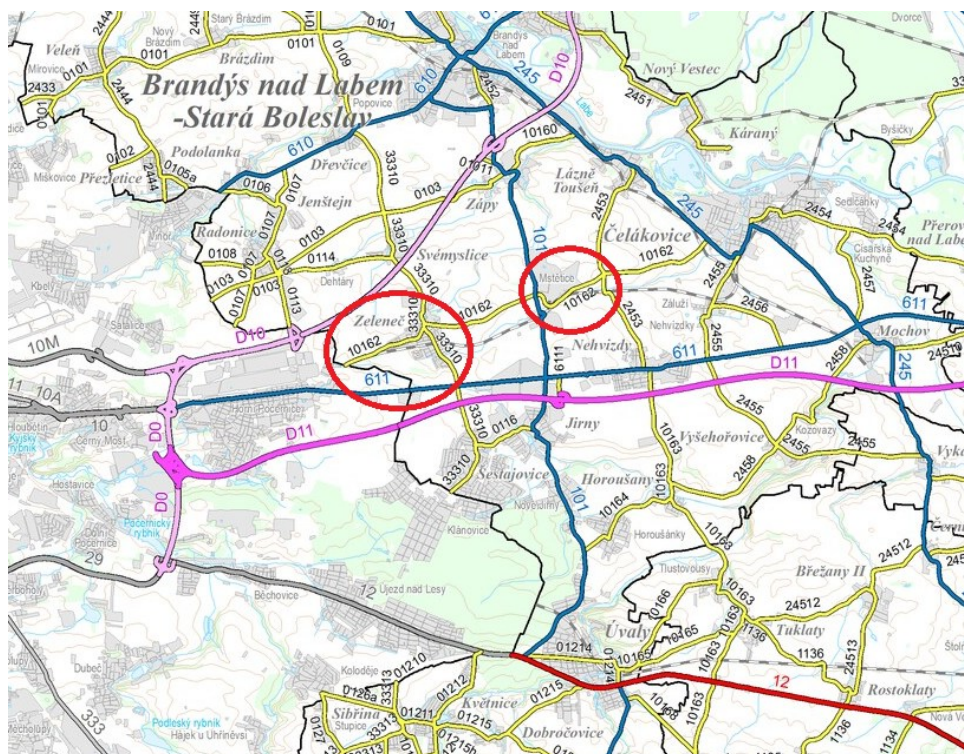
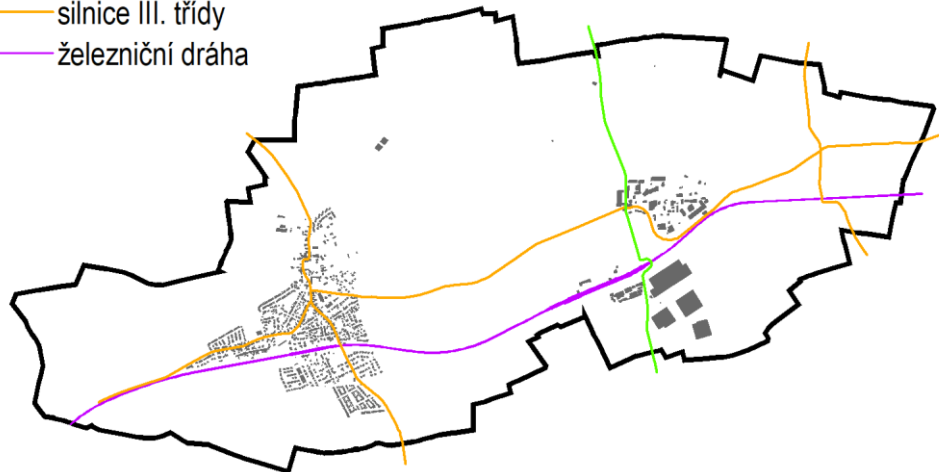
### Významná veřejná prostranství v sídle Mstětice



#### 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 patří 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:

**CNZ.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.

**VD.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 sídlech Zeleneč i Mstětice umístěna zastávka.

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

**CNZ.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 Z.7. Tyto nově navrhované plochy jsou vymezeny za účelem umístění záchytného parkoviště P+R a dopravního terminálu. Tento záměr je vymezován taktéž jako veřejně prospěšná stavba **VD.D4**.

## cyklistická doprava

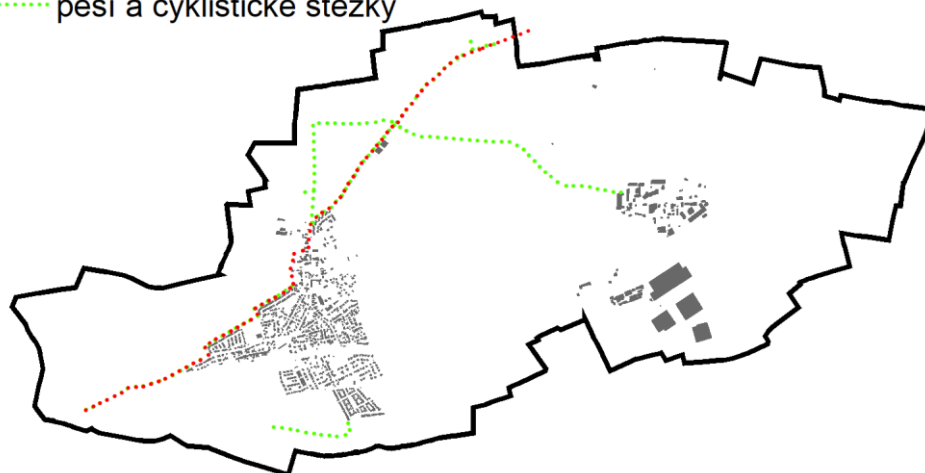
Správním územím obce Zeleneč prochází dálková cyklotrasa EuroVelo4, greenway Jizera. Ve správním území se taktéž nachází několik cyklostezek. Z důvodu zajištění

potřebné turistické infrastruktury a zvýšení komfortu rekreačního využití je možné v návaznosti na tyto cyklostezky a cyklotrasy umísťovat 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 místění cyklostezky spojující sídlo Zeleneč se sídlem Mstětice.

..... dálková cyklotrasa

..... pěší a cyklistické stezky

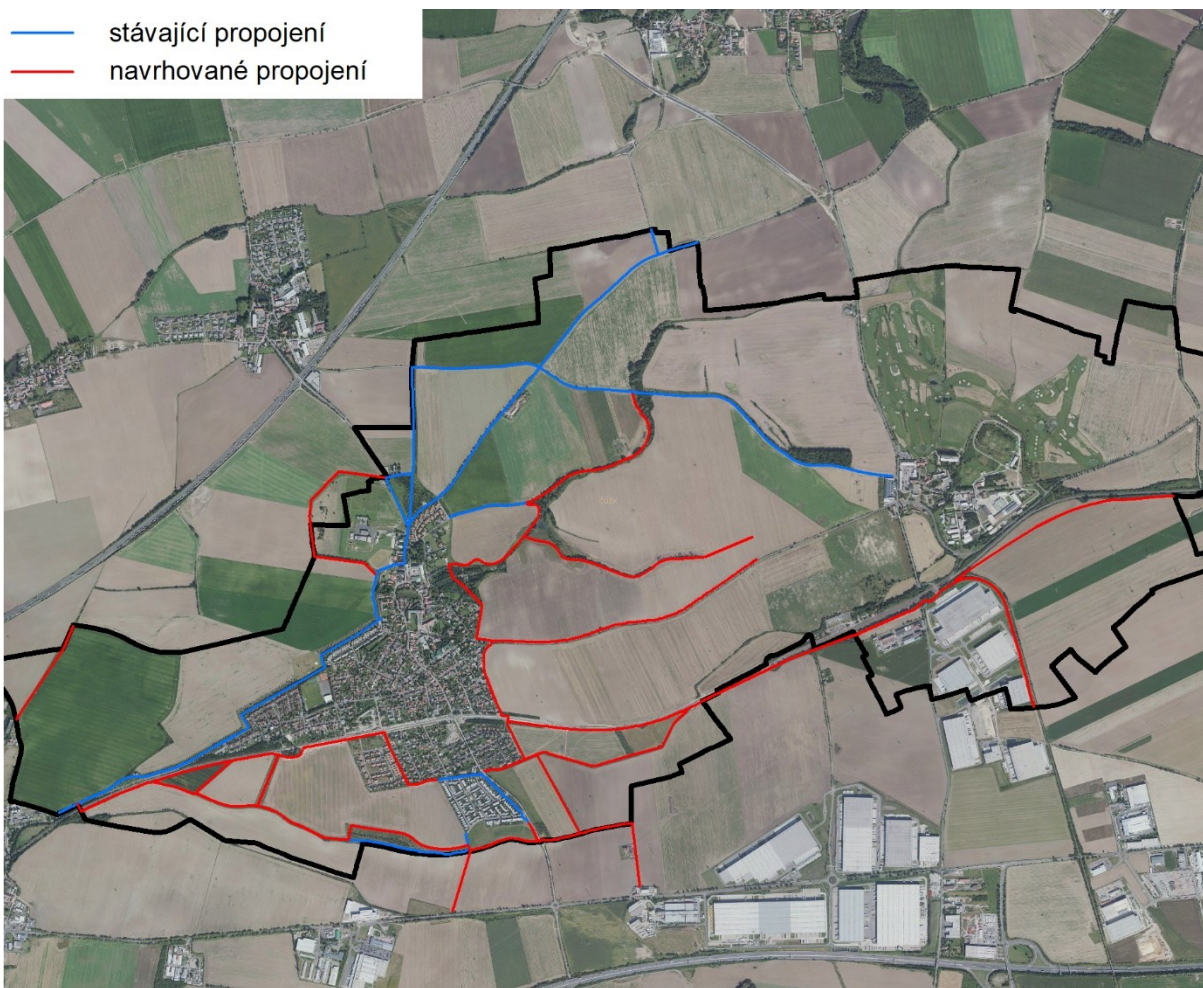


### **pěší propojení**

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 cyklistických 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.

Stávající zástavba sídla Mstětice je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Zdrojem vody je vodní zdroj 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**

Sídla 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 novou regulační stanici. 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**

Správním územím 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.

### 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.

Územní plán pro možnost rozšíření hřbitova vymezuje taktéž plochy občanského vybavení – hřbitovy.

Územním plán v místě stávajícího golfového hřiště vymezuje plochy občanské vybavenosti jiné.

**konceptce 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
VD.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
VD.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.
VD.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.
VD.D4	plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční	Tyto nově navrhované plochy jsou vymezeny za účelem umístění záhytného parkoviště P+R a dopravního terminálu. Tento záměr je vymezován taktéž jako veřejně prospěšná stavba D4.
VD.D5	koridor dopravní infrastruktury	Územní plán Zeleneč vymezuje záměr CNU.D5 – koridor pro novou komunikaci – komunikační propojení ulic Ve Žlábku – Bezručova s pokračováním do ulice Náchodská

a dále napojením na dálnici D11 prostřednictvím nové mimoúrovňové křižovatky D11 MÚK Beranka.

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. Směrem jižním pak umožňuje záměr propojení ulice Bezručova s ulicí Náchodská a dále s dálnicí D11. Prostřednictvím záměru CNU.D5 tak lze propojit dálnici D10 s dálnicí D11 mimo zastavěná území sídel Zeleneč a Horní Počernice.

Omezení realizaci komunikace pouze v její části s vyústěním do ulice Bezručova je z důvodu zamezení nárůstu dopravy v obci Zeleneč do doby realizace celého propojení. Cílem je tak zabránit negativním vlivům z důvodu pouze částečné realizace propojení dálnic D11 a D10.

### Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury

kód	popis	účel a důvod vymezení veřejně prospěšné stavby
VT.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.
VT.T2	koridor technické infrastruktury – zkapacitnění ropovodu	Koridor je vymezen pro realizaci záměru „přípoř/zkapacitnění ropovodu Družba“. Záměr je převzat ze zásad územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění.
VT.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.
VT.T6	koridor technické infrastruktury – zásobování el. energií	Koridor je vymezen pro zapojení elektrické stanice 400/110 kV Malešice do přenosové soustavy.

### Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury

kód	popis	účel a důvod vymezení veřejně prospěšné stavby
VT.T3	protihlukové opatření – Mstětice	Účelem je vytvořit protihlukové opatření.
VT.T7	ochranný zemní val – Zeleneč	Účelem je vytvořit přírodě blízkou pohledovou a protihlukovou bariéru.

## 8.6 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

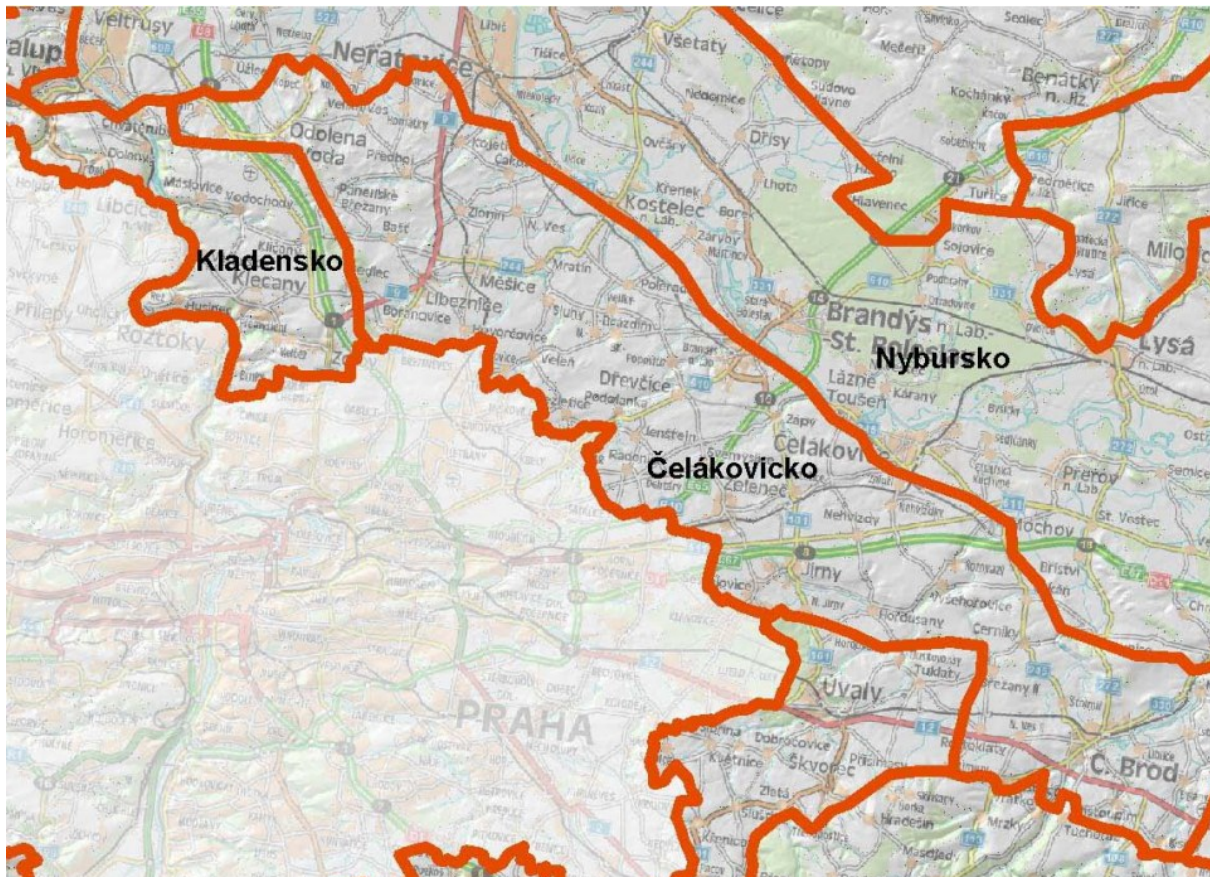
Územní plán je koncipován se snahou o zachování krajiny a přírodních hodnot území. Z hlediska zachování krajinného rázu a ochrany krajiny územní plán vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití a navrženými plochami zajišťujícími přechod zástavby do krajiny, chrání harmonické 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
  - za převážně funkční skladebné části lze označit ty, kde tato společenstva zaujímají převážnou část plochy

- za 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 až LBC.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 tůně. Na této větvi lokálních biokoridorů jsou navržena LBC.04 Na Hrázi a LBC.05 Na Zelenečském potoce.



Třetí vodou ovlivněná větev biokoridorů lemují 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 návaznosti.

Pro zajištění návaznosti na obec Svěmyslice 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 až LBK.11.

Mezi Zelenčem 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 76 interakčních prvků (z toho 21 plošných a 56 liniových), které jsou označeny jako IP 01 až 76. 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:**

<b>Označení skladebné části</b>	<b>Popis</b>	<b>Stav</b>	<b>Výměra /délka<sup>1</sup></b>
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 v průmyslové a distribuční zóně 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

<sup>1</sup> pouze v rámci řešeného území

Označení skladebné části	Popis	Stav	Výměra / délka <sup>1</sup>
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, tůň, 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, tůň, 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, tůň, 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 na 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 1 400 m
LBK.03	vodní, lesní, břehové porosty, luční	existující – částečně funkční	cca 1 300 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 <sup>1</sup>
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 1 180 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 1 400 m
LBK.15	luční	neexistující – nefunkční	cca 1 000 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 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
IP 42	stromořadí	navržený
IP 43	stromořadí	stabilizovaný

Označení skladebné části	Popis	Stav
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
IP 73	stromořadí	navržený
IP 74	stromořadí	navržený

Označení skladebné části	Popis	Stav
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 řešitelná 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 protipovodňových 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 sídel 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.

## Pěší a cyklo propojení Mstětice

- stávající propojení
- navrhované propojení





## Pěší a cyklo propojení Zeleneč

- stávající propojení
- navrhované propojení



### 8.6.6 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Územní plán Zeleneč nevymezuje plochy pro dobývání ložisek nerostů.

## 8.7 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 okrsek) - 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:

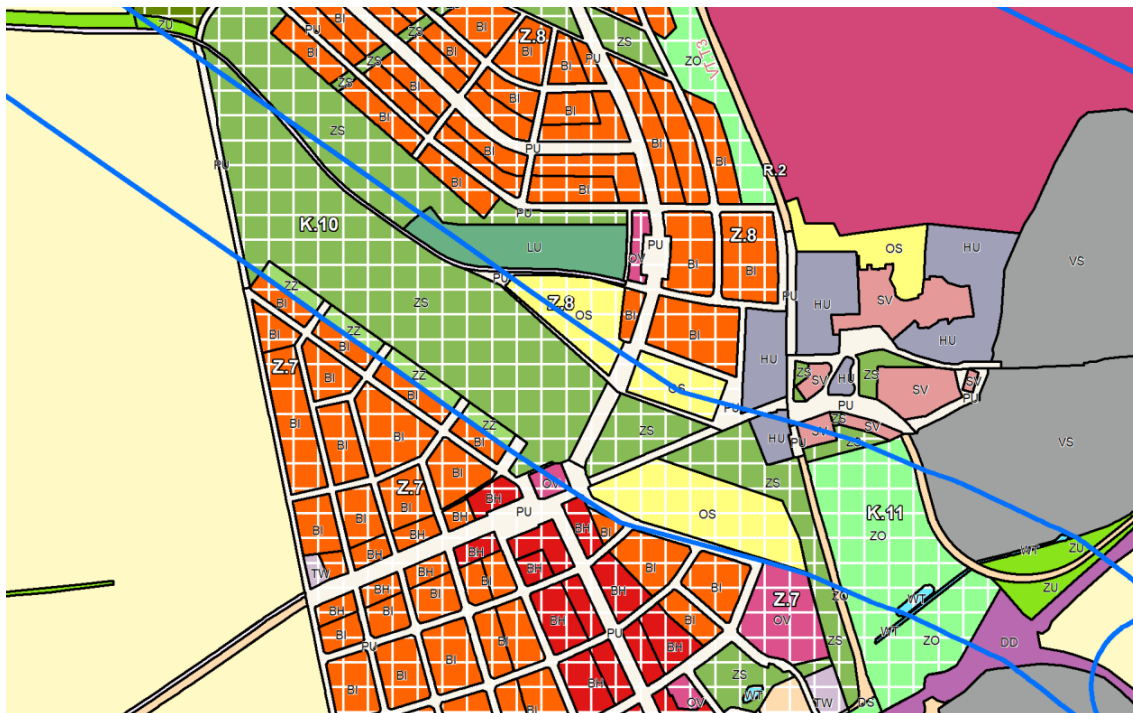
- Ochranné pásmo radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva 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).

#### 8.8 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY V ÚZEMÍ – ROPOVODY, PRODUKTOVODY, PLYNOVODY, VODOVODNÍ PŘÍVADĚČE NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU A HYGIENICKÉ LIMITY

- Ve správním území obce Zeleneč je vyznačeno ochranné pásmo ropovodu, dále ochranné pásmo produktovodů a skladovacího zařízení ČEPRO, a.s., včetně všech jeho součástí (zejm. železniční vlečka, výtlak kanalizace). V případě záměru stavebních činností, povolování a provádění staveb, zemních prací, zřizování skládek a uskladňování materiálu zasahujících do předmětných ochranných pásem jak v dřívě, tak i v nově vymezených plochách Z.7, 7.8, Z.10, K.10 a K.11 je nutné projednání a získání souhlasu provozovatele produktovodu. Záměry v ochranných pásmech, a tedy i v těchto plochách nelze tedy povolit ani realizovat bez souhlasu ČEPRO, a.s. a MERO ČR a.s. Souhlas může být udělen pouze pokud to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob či životního prostředí. Součástí souhlasu budou podmínky, za kterých bude udělen.
- Územní plán Zeleneč v ochranném pásmu produktovodu ve vzdálenosti 100 m od trasy produktovodu vymezuje okrajově plochu občanského vybavení – sport, určenou pro umístování hřišť (nikoliv tedy souvislé zástavby nebo objektů). Ve vzdálenosti do 100 m od osy krajního potrubí produktovodu nedovolují technické a bezpečnostní podmínky provozovateli produktovodů udělit souhlas podle § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb. Stavební činnost, povolování a provádění staveb, zemní práce, zřizování skládek a uskladňování materiálu v uvedené 100 m vzdálenosti je možné při splnění požadavků podle § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb. Před provedením a zprovozněním zodolnění potrubí produktovodů není splněna základní bezpečnostní podmínka pro posouzení možnosti udělit souhlas provozovatele produktovodu pro uvedené činnosti v takto vymezené ploše občanského vybavení.



vyznačení 100 m ochranného pásma (modrá linie)

- Do vzdálenosti 5 m od trasy ropovodu Družba je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu, např. výkopy, odklizování zemin, jejich navršování, sondy a vysazování stromů a keřů.
- Zastavitelné plochy a plochy změn v krajině K.4, Z.7, Z.8 a K.10 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.
- Ve správním území obce Zeleneč prochází strategicky významné I. a II. výtlačné řady DN 2 x 1100 mm (osová vzdálenost 5 m) nadregionálního významu (Káranské vodovodní přivaděče), které zásobují hl. m. Prahu a přilehlé obce pitnou vodou (cca 400 000 obyvatel). V souladu s ČSN 73 6005 se jedná o řad I. kategorie, tzv. nadřazené vedení. Ochranné pásmo těchto řadů včetně služebnosti je celkem 15 m (5 m od obou os potrubí na každou stranu). V ochranném pásmu těchto řadů nelze umísťovat žádné stavby, oplocení, stejně tak v něm nesmí být vysazovány trvalé porosty, prováděny skládky, terénní úpravy atd. V rámci realizace protihlukového opatření VT.T3 a záměrů v ploše Z.2 je nutné respektovat ochranné pásmo výtlačných řadů DN 2 x 1100 mm (osová vzdálenost 5 m) nadregionálního významu (Káranské vodovodní přivaděče).
- Ochrana zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací  
 U lokalit Z.7 (BI — plochy bydlení individuální) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající železniční trati (č. 231).  
 U lokalit Z.8 (BI — plochy bydlení individuální) a Z.7 (OV — plocha občanského vybavení) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající komunikace II/101.

U lokality Z.7 (BI — plochy bydlení individuální) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající komunikace III/10162.

U lokalit Z.7 a Z.8 (BI — plochy bydlení individuální) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající plochy smíšené výrobní všeobecné.

U lokality Z.7 (DS — plocha dopravní infrastruktury — doprava silniční), musí být splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru nejbližších staveb z provozu parkoviště.

## 8.9 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

### VEHODNOCENÍ PROBLÉMŮ A STŘETŮ NAVRŽENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU

<b>identifikovaný problém nebo střet</b>	<b>řešení v územním plánu</b>
hluk z dálnice D11	Územní plán navrhuje záměr VT.T7 – 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.

## 8.10 ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán vymezuje územní rezervu R.1 o velikosti 24,22 ha, jejíž využití je navrženo jako polyfunkční kombinující v sobě bydlení, občanské vybavení a sídelní zeleň. Její možné budoucí využití je bydlení individuální, veřejné prostranství, občanského vybavení veřejné a zeleně sídelní ostatní.

Podmínky pro její prověření jsou realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % v každé zastavitelné ploše Z.7 a Z.8, 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 CNU.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*

Územní plán vymezuje územní rezervu R.2 o velikosti 3,36 ha, kdy její možné budoucí využití je plocha dopravní infrastruktury – doprava silniční (DS). Podmínky pro její prověření je realizace napojení komunikace na aglomerační okruh urbanizovaným územím při co nejmenším zásahu do staveb podél komunikace. V rámci prověření je řešení dostatečně kapacitní komunikace v rámci aglomeračního okruhu, aby v sídle Mstětice nevznikla dopravní závažná spočívající v úzké nedostatečné komunikaci.

## 8.11 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 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 umístování nevhodné zástavby vyloučí, a naopak umožní umístování 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.

## 8.12 ETAPIZACE

Postup výstavby je koordinován prostřednictvím návrhu etapizace, kdy zastavitelná plocha Z.7 je rozdělena do tří etap a stejně tak zastavitelná plocha Z.8 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 Z.7, 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 Z.7, stanovena pro všechny ostatní etapy podmínka kolaudace staveb na více jak 50 % ploch předchozích etap.

V případě etapy druhé v ploše Z.7 je stanovena kolaudace na 40 %, a to z důvodů:

1/ Menší velikost ploch/etap Z.7.

2/ Plynnost 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 v územním plánu nejsou zahrnuty.

V případě etapy první v ploše Z.7 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 Z.7 nebo Z.8 a dále aby nedocházelo k jejich realizaci bez ohledu na 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.

Plocha dopravní infrastruktury DS pro realizace záchytného parkoviště není zahrnuta do etapizace.

## 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 2023. Vývoj počtu obyvatel ve správním území lze označit za rostoucí.

rok	1869	1900	1950	1991	2001	2011	2016	2020	2023
<b>počet obyvatel</b>	680	767	1660	1361	1383	2984	3173	3182	3199

V následující tabulce je popsán **vývoj počtu bytů** od roku 1869 do roku 2023. Vývoj lze označit za trvale rostoucí.

rok	1869	1900	1950	1990	2001	2011	2016	2020	2023
<b>počet bytů</b>	73	90	435	479	501	972	1011	1031	1047

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 obloženosti 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:**
  - [14.7.1] celkové vyhodnocení území a záborů,
  - [14.7.2] vyhodnocení ve vztahu k předpokládanému rozvoji obce Zeleneč,
  - [14.7.3] 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
  - [14.7.4] odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu III., IV. a V. třídy ochrany.
- **V neposlední řadě je posouzeno i v kapitole [14.8] 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)
Z.1	1,18	občanské vybavení – hřbitovy	OH	1,18	1,18 půdy III. třídy
Z.2	1,45	občanské vybavení veřejné	OV	1,45	1,45 půdy II. třídy
Z.3	0,50	bydlení individuální	BI	0,50	0,14 půdy I. třídy 0,36 půdy III. třídy
Z.5	0,95	doprava jiná	DX	0,95	0,44 půdy II. třídy 0,36 půdy III. třídy 0,15 půdy IV. třídy
Z.11	0,36	výroba energie z obnovitelných zdrojů	VE	0,36	plochy bez evidované BPEJ – dle KN se jedná o druh pozemku ostatní plocha
Z.12	0,89	občanské vybavení – sport	OS	0,89	1,25 půdy III. třídy

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

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	předpokládaným zábořem zasažená třída ochrany (ha)
Z.7	39,09	bydlení hromadné	BH	5,08	21,15 půdy I. třídy 17,05 půdy III. třídy
		bydlení individuální	BI	4,75	
		bydlení individuální	BI	7,13	
		bydlení individuální	BI	5,4	
		vodní hospodářství	TW	0,28	
		doprava silniční	DS	0,49	
		veřejná prostranství všeobecná	PU	9,45	
		občanské vybavení veřejné	OV	1,62	

		občanské vybavení – sport	OS	2,5	
		vodní a vodních toků	WT	0,04	
		zeleň sídelní ostatní	ZS	1,47	
		zeleň – zahrady a sady	ZZ	0,88	
Z.8	39,63	bydlení individuální	BI	15,75	5,88 půdy I. třídy 1,07 půdy II. třídy 32,31 půdy III. třídy 0,37 půdy IV. třídy
		bydlení individuální	BI	8,89	
		veřejná prostranství všeobecná	PU	8,59	
		občanské vybavení veřejné	OV	0,55	
		občanské vybavení – sport	OS	2,09	
		zeleň sídelní ostatní	ZS	3,99	
Z.10	0,78	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)
P.1	3,17	plochy smíšené obytné centrální	SC	3,17	plochy bez evidované BPEJ – dle KN se jedná o druh pozemku ostatní plocha
P.2	0,89		SC	0,89	
P.3	0,94	plochy smíšené obytné centrální	SC	0,31	plochy bez evidované BPEJ nebo se nachází v urbanizovaném území centra obce
		veřejná prostranství všeobecná	PU	0,06	
		zeleň sídelní ostatní	ZS	0,16	
		vodní a vodních toků	WT	0,42	

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

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokality
K.1	0,53	vodní a vodních toků	WT	0,53	0,53 půdy II. třídy
K.2	0,69		WT	0,69	0,69 půdy I. třídy
K.3	0,90		WT	0,90	0,09 půdy I. třídy 0,81 půdy III. třídy
K.4	0,69		WT	0,69	0,69 půdy I. třídy
K.5	2,03	zeleň sídelní ostatní	ZS	2,03	0,19 půdy II. třídy 1,84 půdy III. třídy
K.6	1,11		ZS	1,11	0,12 půdy I. třídy 0,70 půdy III. třídy 0,29 půdy IV. třídy

K.7	7,95	zeleň všeobecná	ZU	7,95	plochy bez evidované BPEJ – dle KN se jedná o druh pozemku ostatní plocha
K.8	4,06	zeleň všeobecná	ZU	4,06	plochy bez evidované BPEJ – dle KN se jedná o druh pozemku ostatní plocha

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

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	předpokládaným záborem zasažená třída ochrany (ha)
K.10	33,49	zeleň sídelní ostatní	ZS	17,70	12,10 půdy I. třídy 5,72 půdy II. třídy 14,31 půdy III. třídy 1,36 půdy IV. třídy
		zeleň ochranná a izolační	ZO	3,88	
		zeleň – parky a parkově upravené plochy	ZP	11,04	
		veřejná prostranství všeobecná	PU	0,87	
K.11	5,78	zeleň sídelní ostatní	ZS	0,28	5,67 půdy I. třídy 0,11 půdy III. třídy
		zeleň ochranná a izolační	ZO	5,35	
		vodní a vodních toků	WT	0,15	

Ve správním území obce **Zeleneč** jsou navrženy následující koridory dopravní infrastruktury

kód plochy	požadovaný způsob využití	předpokládaným záborem zasažená třída ochrany (ha)
CNZ.D1	koridor dopravní infrastruktury	12,63 půdy I. třídy 2,63 půdy II. třídy 7,69 půdy III. třídy 0,01 půdy IV. třídy
CNZ.D2		2,28 půdy I. třídy 2,32 půdy III. třídy
CNU.D5		0,72 půdy I. třídy

Ve správním území obce **Zeleneč** jsou navrženy následující koridory technické infrastruktury

kód plochy	požadovaný způsob využití	předpokládaným záborem zasažená třída ochrany (ha)
CNZ.T1	koridor technické infrastruktury – zásobování el. energií	s ohledem na typ záměru (elektrické vedení a zkapacitnění stávajícího ropovodu) nejsou vyhodnoceny zábory půdního fondu
CNZ.T2	koridor technické infrastruktury – zkapacitnění ropovodu	
CNZ.T6	koridor technické infrastruktury – zásobování el. energií	

#### 14.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO 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.					
<b>Z.7</b>	bydlení hromadné	39,09	21,15	0	17,05	0	0					
	bydlení individuální											
	vodní hospodářství											
	doprava silniční											
	veřejná prostranství všeobecná											
	občanské vybavení veřejné											
	občanské vybavení – sport											
	vodní a vodních toků											
zeleň sídelní ostatní												
<b>Z.8</b>	bydlení hromadné	39,63	5,88	1,07	32,31	0,37	0					
	bydlení individuální											
	veřejná prostranství všeobecná											
	občanské vybavení veřejné											
občanské vybavení – sport												
<b>Z.10</b>	skladové areály	0,78	0,12	0	0,66	0	0					
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>79,50</b>	<b>27,15</b>	<b>1,07</b>	<b>50,02</b>	<b>0,37</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



## 14.3 VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF) – ZASTAVITELNÉ PLOCHY 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.					
Z.1	občanské vybavení – hřbitovy	1,18			1,18							
Z.2	občanské vybavení veřejné	1,45		1,45								
Z.3	bydlení individuální	0,50	0,14		0,36							
Z.5	doprava jiná	0,95		0,44	0,36	0,15						
Z.11	výroba energie z obnovitelných zdrojů	plocha bez evidované BPEJ – dle KN se jedná o druh pozemku ostatní plocha										
Z.12	občanské vybavení – sport	0,89			0,89							
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>4,97</b>	<b>0,14</b>	<b>1,89</b>	<b>2,79</b>	<b>0,15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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.					
K.1	vodní a vodních toků	0,53		0,53								
K.2	vodní a vodních toků	0,69	0,69									
K.3	vodní a vodních toků	0,90	0,09		0,81							
K.5	zeleň sídelní ostatní	2,03		0,19	1,84							
K.6	zeleň sídelní ostatní	1,11	0,12		0,70	0,29						
K.7	zeleň všeobecná	plocha bez evidované BPEJ – dle KN se jedná o druh pozemku ostatní plocha										
K.8	zeleň všeobecná	plocha bez evidované BPEJ – dle KN se jedná o druh pozemku ostatní plocha										
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>5,26</b>	<b>0,90</b>	<b>0,72</b>	<b>3,35</b>	<b>0,29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 14.5 VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF) – PLOCHY PŘESTAVBY

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.					
P.1	smíšené obytné centrální	plocha bez evidované BPEJ – dle KN se jedná o druh pozemku ostatní plocha										
P.2	smíšené obytné centrální	plocha bez evidované BPEJ – dle KN se jedná o druh pozemku ostatní plocha										



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.					
P.3	smíšené obytné centrální		plochy bez evidované BPEJ nebo se nachází v urbanizovaném území centra obce									
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## 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.					
<b>CNZ.D1</b>	koridor dopravní infrastruktury – doprava drážní	22,97	12,64	2,63	7,69	0,01						
<b>CNZ.D2</b>	koridor dopravní infrastruktury – doprava silniční	4,60	2,28		2,32							
<b>CNU.D5</b>	koridor dopravní infrastruktury – doprava silniční	0,76	0,72		0,04							
<b>CNZ.T1</b>	koridor technické infrastruktury – zásobování el. energií	s ohledem na typ záměru (elektrické vedení) nejsou vyhodnoceny zábory půdního fondu										
<b>CNZ.T2</b>	koridor dopravní infrastruktury – zkapacitnění ropovodu	s ohledem na typ záměru (zkapacitnění stávajícího ropovodu) nejsou vyhodnoceny zábory půdního fondu										
<b>CNZ.T6</b>	koridor technické infrastruktury – zásobování el. energií	s ohledem na typ záměru (elektrické vedení) nejsou vyhodnoceny zábory půdního fondu										
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>28,33</b>	<b>15,64</b>	<b>2,63</b>	<b>10,05</b>	<b>0,01</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Pozn. U koridoru CNU.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.	
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>	<b>79,50</b>	<b>27,15</b>	<b>1,07</b>	<b>50,02</b>	<b>0,37</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**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.	
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>	<b>4,97</b>	<b>0,14</b>	<b>1,89</b>	<b>2,79</b>	<b>0,15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**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.	
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>	<b>39,96</b>	<b>18,46</b>	<b>5,72</b>	<b>14,42</b>	<b>1,36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**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.	
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>	<b>5,26</b>	<b>0,90</b>	<b>0,72</b>	<b>3,35</b>	<b>0,29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**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.	
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**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.	
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>	<b>28,33</b>	<b>15,64</b>	<b>2,63</b>	<b>10,05</b>	<b>0,01</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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 republikového a taktéž nadmístního významu.

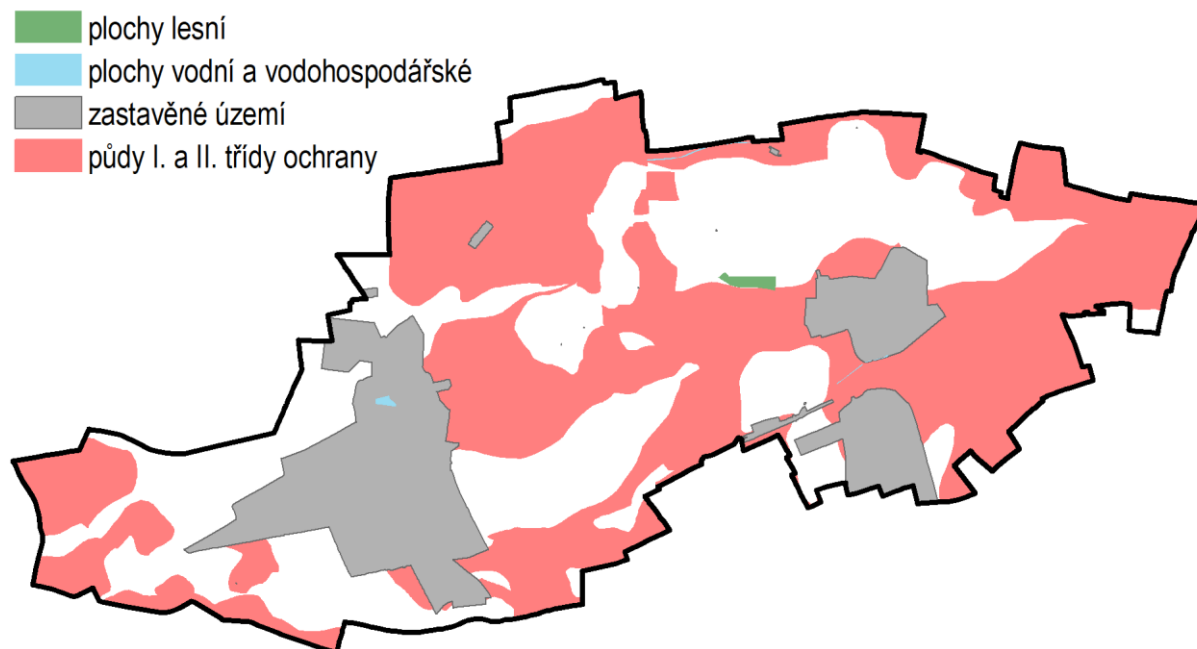
Naproti tomu veřejným zájmem je ochrana zemědělského půdního fondu jako základního přírodního bohatství, nenahraditelného výrobního prostředku umožňujícího zemědělskou výrobu a jako jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání 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 Z.7, Z.8 a Z.10 a dále plochy změn v krajině K.4, K.10 a K.11 převzaté ze stávající územně plánovací dokumentace:**

Zastavitelné plochy Z.7, Z.8 a Z.10 a dále plochy změn v krajině K.4, K.10 a K.11 tvoří jeden souvislý funkční celek – lokalitu, a to nové sídlo Mstětice.

#### **Zastavitelné plochy převzaté ze stávající územně plánovací dokumentace:**

Z.7 – rozloha na půdách I. třídy ochrany 21,15 ha z celkové rozlohy plochy 39,09 ha,

Z.8 – rozloha na půdách I. třídy a II. třídy ochrany 6,95 ha z celkové rozlohy plochy 39,63 ha,

Z.10 – rozloha na půdách I. třídy ochrany 0,12 ha z celkové rozlohy plochy 0,78 ha.

#### **Plochy změn v krajině převzaté ze stávající územně plánovací dokumentace:**

K.4 – rozloha na půdách I. třídy ochrany 0,69 ha z celkové rozlohy plochy 0,69 ha,

K.10 – rozloha na půdách I. třídy a II. třídy ochrany 17,82 ha z celkové rozlohy plochy 33,49 ha,

K.11 – rozloha na půdách I. třídy ochrany 5,67 ha z celkové rozlohy plochy 5,78 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, spedici, přepravu, skladování doplněnou o občanskou vybavenost sestávající se zejména z kanceláří a správních budov, obchodních zařízení, ubytování, vzdělání, výzkumu.

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 v původním územním plánem zóny. Toto do jisté míry pochybení je pak přenášeno i do 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 i 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 určená k zastavění již od roku 1994 a historicky je detailně prověřená 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.

Dále je taktéž nutné zmínit, že 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 cca 6,60 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.

Postup výstavby je koordinován prostřednictvím návrhu etapizace, kdy zastavitelná plocha Z.7 je rozdělena do tří etap a stejně tak zastavitelná plocha Z.8 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 Z.7, 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 Z.7, stanovena pro všechny ostatní etapy podmínka kolaudace staveb na více jak 50 % ploch předchozích etap.

V případě etapy druhé v ploše Z.7 je stanovena kolaudace na 40 %, a to z důvodů:

1/ Menší velikost ploch/etap Z.7.

2/ Plynulosti 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, neboť do nového územního plánu nebyl převzat. Pás pozemků byl ponechán jako součást zemědělského půdního fondu.

**Zastavitelné plochy Z.2, Z.3 a Z.5 vymezované zcela nově:**

Z.2 – rozloha na půdách II. třídy ochrany 3,55 ha z celkové rozlohy plochy 3,55 ha,

Z.3 – rozloha na půdách I. třídy ochrany 0,14 ha z celkové rozlohy plochy 0,50 ha,

Z.5 – rozloha na půdách II. třídy ochrany 0,44 ha z celkové rozlohy plochy 0,95 ha.

**Plocha Z.2** 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 umožňující 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 Z.2 by mohlo vhodně doplnit zastavitelné plochy z pohledu zajištění potřebné občanské vybavenosti, a to na pozemcích v majetku obce.

V urbanistickém a demografickém plánování je nutné zajistit dostatečné kapacity škol, prostorů pro tělesnou výchovu a mimoškolní aktivity, pro nabídku veřejných služeb, aby obec mohla reagovat na současné i budoucí potřeby obyvatel. Pokud dochází k růstu počtu obyvatel, zvyšuje se tím tlak na rozšíření vzdělávacích zařízení a poskytování veřejných služeb. Vymezení plochy pro tyto účely proto slouží dlouhodobým potřebám obyvatel obce. Převládající veřejný zájem na vymezení ploch možnost rozšíření např. pro školských zařízení, veřejných služeb, realizace tělocvičny lze odůvodnit jejich zásadním významem pro poskytování kvalitního vzdělání, rozvoji dětí a mládeže, zdraví, ale i celkovému rozvoji obce v nabídce veřejných služeb. Zajištění dostupnosti těchto zařízení podporuje kompaktní a udržitelný rozvoj obce, zlepšuje kvalitu života a přináší dlouhodobé výhody, které mohou převážit nad ztrátou zemědělské půdy, byť vyšší třídy ochrany.

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.

Za vhodné považujeme doplnit, že v rámci veřejného projednání byl navržen předpokládaný zábor u zastavitelných ploch převzatých ze stávajícího územního plánu 84,3 ha, u ploch vymezovaných zcela nově 3,20 ha. Pro opakované veřejné projednání a po úpravě dokumentace na základě stanovisek dotčených orgánů a námitek a připomínek ze strany veřejnosti je zábor ploch převzatých ze stávajícího územního plánu 79,50 ha a u ploch navrhovaných zcela nově 4,97 ha. Z hlediska celkové bilance tak dochází v rámci opakovaného veřejného projednání a následné úpravě ke snížení záboru oproti veřejnému projednání o 3,03 ha.

**Plocha Z.3** 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 umožňující 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 Z.3 je nejvhodnější, a to zejména z důvodu navazujících sítí dopravní a technické infrastruktury, vhodného doplnění zastavěného území a možnosti vytvoření plnohodnotné ulice. Jedná se o pět plně zasiťovaných pozemků, které jsou již od doby výstavby celé okolní čtvrti určeny k individuální zástavbě. 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 nárůstu počtu obyvatel a počtu bytů.

rok	1869	1900	1950	1991	2001	2011	2016	2020	2023
<b>počet obyvatel</b>	680	767	1 660	1 361	1 383	2 984	3 173	3 182	3 199
rok	1869	1900	1950	1990	2001	2011	2016	2020	2023
<b>Počet bytů</b>	73	90	435	479	501	972	1 011	1 031	1 047

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 Z.5** dopravní infrastruktury je vymezena z důvodu zajištění propojení sídel Zeleneč a Mstětice pro cyklisty a pěší. Plocha je vymežována jako dopravní infrastruktura umožňující realizaci 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 Z.5 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 v krajině vymežované zcela nově:**

K.1 – rozloha na půdách II. třídy ochrany 0,53 ha z celkové rozlohy plochy 0,53 ha,

K.2 – rozloha na půdách I. třídy ochrany 0,69 ha z celkové rozlohy plochy 0,69 ha,

K.3 – rozloha na půdách I. třídy ochrany 0,09 ha z celkové rozlohy plochy 0,90 ha.

K.5 – rozloha na půdách II. třídy ochrany 0,19 ha z celkové rozlohy plochy 2,03 ha,

K.6 – rozloha na půdách I. třídy ochrany 0,12 ha z celkové rozlohy plochy 1,11 ha.

**Plochy K.1, K.2 a K.3** vodní a vodních toků jsou určeny pro výstavbu vodních ploch v krajině. V současné době v místě plochy K.1 zemědělský půdní fond plní jak úlohu ekonomickou, půda je využívána jako výrobní prostředek umožňující zemědělskou výrobu, tak i funkci ekologickou v podobě rozptýlené zeleně doplňující plochy orné půdy nebo trvalých travních porostů. V místě ploch K.2 a K.3 zemědělský půdní fond plní úlohu ekonomickou, půda je využívána jako výrobní prostředek umožňující 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 vodních toků 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 K.5, K.6** určené k realizaci zeleně jsou vymezena okolo sídla Zeleneč. Plochy jsou vymezeny z důvodu umožnění realizace parků, lesoparků, alejí, sadů, travnatých ploch, odpočinkových ploch, 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 umožňující 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:**

CNZ.D1 – rozloha na půdách I. třídy a II. třídy ochrany 15,27 ha z celkové rozlohy záborů 22,97 ha,

CNZ.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 plánem 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 příslušným 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 na zmínit 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 ať pro bydlení, občanské vybavení, podnikatelské aktivity nebo veřejnou infrastrukturu využívá v první řadě nezemědělskou půdu a vymezuje proto **plochy přestavby**. Jedná se o plochy P.1, P.2, P.3.

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy a plochy změn v krajině **v návaznosti na zastavěné území**, a to plochy Z.1 a Z.12.

**Plocha Z.1** občanského vybavení – hřbitovy je vymezována z důvodu umožnění rozšíření stávajícího hřbitova. S ohledem na narůstající počet obyvatel je nutné řešit i do budoucna problematiku pohřebnictví, kdy stávající kapacity nejsou nyní již dostačující. Důstojné řešení pohřebnictví v obci Zeleneč je veřejným zájmem zcela jistě převažujícím nad veřejným zájmem ochrany zemědělské půdy III. třídy ochrany. Lze dodat, že vymezení rozšíření hřbitova se děje v návaznosti na stávající hřbitov, v lokalitě k tomuto účelu nejvíce vhodné.

**Plocha Z.12** občanského vybavení – sport je vymezována z důvodu umožnění rozšíření stávajícího sportovního areálu. Cílem je řešit aktuální nedostatek sportovních kapacit v obci Zeleneč. Plocha je vymezována v návaznosti na zastavěné území. Při hledání lokalit, kde by bylo vhodné realizovat nová sportoviště bylo dospěno k závěru, že je vhodné takovéto plochy situovat v návaznosti na stávající sportoviště s ohledem na již realizované zázemí.

Z hlediska urbanistického rozvoje obce je klíčové, aby obec měla dobře vyvážené funkční uspořádání – plochy pro bydlení, plochy umožňující zaměstnanost obyvatel, plochy rekreaci a relaxaci a taktéž plochy nabízející veřejné služby nebo soukromé. Tyto funkce by měly být navzájem vyvážené. Pokud v územním plánu převažují např. plochy pro bydlení a chybí plochy pro sport a rekreaci, může docházet k negativnímu ovlivnění kvality života obyvatel. Lze zdůraznit že sportovní plochy zajišťující prostor pro aktivní trávení volného času, jsou důležité pro tvorbu zdravého a sociálně aktivního prostředí sídel.

Naopak v městském či příměstském prostředí je být prostor pro zemědělství omezený, a je proto zcela logické, že zde bude převládat urbanistická funkce před zemědělským využitím.

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 nejnutnější 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 (nejnutnější 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

Rozhodnutí o námitkách je uvedeno v příloze č. 3 územního plánu Zeleneč, která je jeho nedílnou součástí.

## 16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Vypořádání připomínek je uvedeno v příloze č. 3 územního plánu Zeleneč, která je jeho nedílnou součástí.

### **Poučení**

Proti územnímu plánu Zeleneč vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

---

**Ing. Vít Šikýř**  
starosta obce

---

**Ing. Pavel Fajt**  
1. místostarosta obce