



ÚZEMNÍ PLÁN ZÓNY ZELENEČ ČÁST MSTĚTICE

**změna č. 5
TEXTOVÁ ČÁST**

Pavel Hnilička Architekti, s.r.o.
162 00 Praha 6 Cukrovarnická 46
www.hnilicka.cz

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI
ZMĚNA Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÓNY
ZELENEČ ČÁST MSTĚTICE

Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Zeleneč
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	Datum:
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele:	Ing. Lenka Šímová
Otisk úředního razítka:	

Základní údaje

Pořizovatel: Obecní úřad Zeleneč
oprávněná úřední osoba:
Ing. Lenka Šímová
Studio MAP s.r.o.
T: 607 954 875
E: simova@studiomap.cz
W: www.studiomap.cz

Zpracovatel: Pavel Hnilička Architekti, s. r. o.
Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6
T: 233 344 575
E: info@hnilicka.cz
W: www.hnilicka.cz

Autorský kolektiv: Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur /
koordinace, architektura, urbanismus, autorizace ČKA 03 126
Ing. arch. Jana Kafková
Ing. arch. Michal Leňo
Ing. arch. Zuzana Věžníková

OBSAH

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	2
ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU DISTRIBUČNÍ A PRŮMYSLOVÉ ZÓNY OBCE ZELENEČ – ČÁST MSTĚTICE	4
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU DISTRIBUČNÍ A PRŮMYSLOVÉ ZÓNY OBCE ZELENEČ – ČÁST MSTĚTICE.....	36
A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU DISTRIBUČNÍ A PRŮMYSLOVÉ ZÓNY OBCE ZELENEČ – ČÁST MSTĚTICE	36
B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	38
B.1 Odůvodnění souladu návrhu s politikou územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1	38
B.2 Odůvodnění souladu návrhu se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění.....	38
C. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	39
C.1 Soulad s cíli územního plánování.....	40
C.2 Soulad s úkoly územního plánování	40
D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	41
E. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	42
F. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	42
F.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	42
F.2 Požadavky plynoucí ze zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění a politiky územního rozvoje, v platném znění.....	43
G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	43
G.1 POJMY	43
G.2 ZASTAVĚNOST A ZASTAVITELNOST	43
G.3 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	43
G.4 URBANISTICKÁ KONCEPCE	45
G.5 ZASTAVITELNÉ PLOCHY	47
G.6 PLOCHY PŘESTAVBY	48
G.7 PŘEHLED PLOCH	48
G.8 SÍDELNÍ ZELEŇ	48
G.9 SILNIČNÍ DOPRAVA	48
G.10 ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU	49
G.11 KANALIZACE	50
G.12 POŽÁRNÍ VODOVOD.....	51
G.13 ODTOK DEŠŤOVÝCH VOD	51
G.14 VODNÍ TOKY	52
G.15 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ	52
G.16 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	53
G.17 TELEKOMUNIKACE.....	54
G.18 RADIOKOMUNIKACE	54
G.19 ODPADY.....	54
G.20 OBČANSKÉ VYBAVENÍ	54
G.21 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	55
G.22 KONCEPCE KRAJINY.....	56
G.23 ÚZEMÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)	56

G.24	REKREACE	56
G.25	PLOCHY VYUŽITÍ.....	57
G.26	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ – VYVLASTNĚNÍ.....	59
G.27	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ – PŘEDKUP	59
G.28	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ – OBECNĚ	59
G.29	ETAPY	59
G.30	VÝZNAMNÉ STAVBY	59
G.31	STUDIE.....	60
G.32	REGULAČNÍ PLÁN	60
G.33	ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ	60
H.	ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE	60
I.	ZDŮVODNĚNÍ PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU	60
J.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	62
J.1	PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT JIŽ VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY.....	62
J.2	PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH	62
J.3	PROKÁZÁNÍ POTŘEBY ROZŠÍŘENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	62
K.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	62
L.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	63
L.1	VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF).....	63
L.2	VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL).....	67
M.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	67
N.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	69
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	73
	SEZNAM LITERATURY A PODKLADŮ	74

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 pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, v souladu s ustanovením §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a dále v souladu s ustanovením § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

ZMĚNU Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU DISTRIBUČNÍ A PRŮMYSLOVÉ ZÓNY OBCE ZELENEČ – ČÁST MSTĚTICE

ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU DISTRIBUČNÍ A PRŮMYSLOVÉ ZÓNY OBCE ZELENEČ – ČÁST MSTĚTICE

Územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, resp. vyhláška o závazných částech územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice včetně všech jeho změn, se mění následovně:

[1] V kapitole Vymezení pojmů území, se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

„Pro účely tohoto opatření obecné povahy se rozumí:

čárou zastavitelného území hranice, která rozděluje nezastavěné území a množinu tvořenou zastavěným územím a zastavitelnými plochami (zastavitelné území); čára odděluje zástavbu sídla od volné krajiny,

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,

uličním prostranstvím část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; uliční prostranství je obvykle vymezeno uliční čarou a může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami,

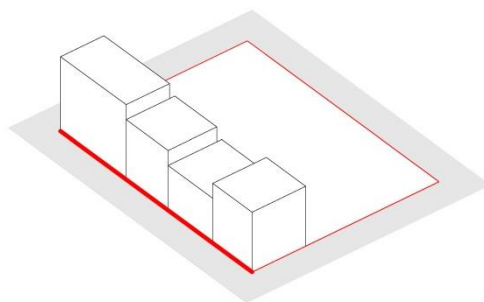
uliční čarou hranice uličního prostranství a bloků. Uliční čára se vymezuje v zastavitelném území,

stromořadím převážně souvislá liniová výsadba stromů ve vymezeném prostoru, zejména podél ulic a cest,

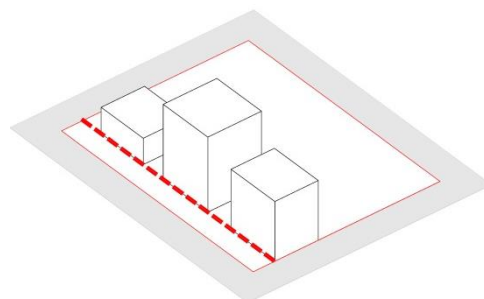
prolukou blok nebo část bloku dosud nezastavěný v území jinak převážně zastavěném, určený k zastavění, nebo nezastavěná nebo částečně zastavěná část pozemku nebo souboru pozemků včetně nároží ve stávající zástavbě, určená k zastavění, zpravidla vymezená stavebními čarami a hranicemi sousedních pozemků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

Stavební čarou hranici vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné, přičemž se rozlišuje:

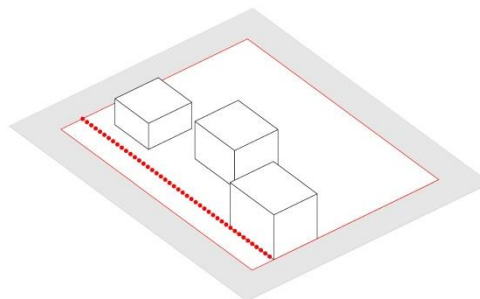
stavební čára uzavřená, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná,



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, anebo



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,



Aktivním parterem místa, která jsou ve výkrese označena jako hrany hlavní ulice a náměstí, u kterých se požaduje umístit úroveň podlahy 1.NP v návaznosti na přilehlé uliční prostranství tak, aby bylo možné tyto prostory zpřístupnit z uličního prostranství. Rozdíl výšky podlahy mezi uličním prostranstvím a podlahou 1.NP může být maximálně 0,5 m. Konstrukční výška podlaží přístupného z veřejného prostranství musí být minimálně 4,5 m.“

- [2] V kapitole Vymezení zastavěného území, se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Zastavěné území je vymezeno územním plánem distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, v platném znění, a aktualizováno je jeho změnou č. 5 ke dni 2. 7. 2018.“
- [3] V kapitole Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, podkapitole Rozvoj území obce, se text „Koncepce rozvoje části Mstětice je založena na opuštění původního záměru (na převážně logistické využití) dle dosavadní ÚPD a nového využití zastavitelných ploch pro bydlení. V území je sledován záměr na nové „zahradní“ město využívající velmi dobré dopravní polohy na železniční trati Praha – Lysá n. L. a dobré vazby na dálnici D11 (MÚK Jirny). ÚPnZ zachovává stávajících areálů stavebních firem HOBST a.s. a EPR PRAHA s.r.o., a tím i s malým snížením celkové plochy zeleně, daným současně platnou Změnou č. 2. Nově je vymezena zastavitelná plocha pro infrastrukturu – Z19 (pro umístění sběrného dvora a jako alternativní plocha pro umístění ČOV). Dochází ke zlepšení aplikovatelnosti ÚPnZ pro potřeby rozvoje lokality s velmi dobrou dopravní dostupností (žst. Mstětice) ve vazbě na nově vybudovaný sportovně rekreační areál golfového hřiště v souladu s koncepcí využití území pro bydlení. Je upraveno funkční využití území a korigují se hranice některých zastavitelných ploch a ploch infrastruktury. Upravuje zároveň podmínky etapizace rozvoje území a dílčím způsobem i některé závazné regulativy.“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Základní koncepcí je vytvořit podmínky pro vznik kvalitního bydlení včetně služeb a pracovních příležitostí. 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 čtyř fází, 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. Zastavitelné území tyto hrany respektuje. 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.“

- [4] V kapitole Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně včetně, podkapitole Urbanistická koncepce se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

„Urbanistická koncepce návrhu se skládá z těchto tematických okruhů, jež se vzájemně prolínají a doplňují:

1. Magnet vlakové zastávky

Zástavba se organizuje tak, aby využila stávající vysoký potenciál vlakové zastávky. Vysoká četnost a kvalita spojů do centra Prahy předurčuje plochy v pěší dostupnosti od vlakové zastávky k intenzivnímu využití v duchu ekologického města krátkých vzdáleností. Do blízkosti vlakové zastávky se sdružují obchody a služby, občanská vybavenost, pracovní příležitosti v terciárním sektoru, autobusové spoje a parkoviště P+R. U vlakové zastávky vzniká náměstí s důstojnými domy po svém obvodu. Je nepřipustné na tato místa umísťovat nízkopodlažní haly, které by narušily urbanistickou koncepci veřejného prostranství. Obchody a služby musí být vždy součástí staveb pro bydlení, administrativu nebo jiného využití o výšce min. 3 nadzemní podlaží.

2. Dvě čtvrti

Stávající produktovod rozděluje území na dvě čtvrti, které se ustanovují s rozdílnými charakterem. Jižní část u vlakové zastávky se staví na pravoúhlém systému ulic v kompaktní formě s vyšší hustotou obyvatel, a to s ohledem na pěší dostupnost na vlak. Intenzita zástavby vzrůstá směrem k vlaku, k okrajům pak slábnou. Jižní čtvrť se pojímá v duchu udržitelné formy zástavby s hustotou min. 100 obyvatel na hektar s promícháním způsobu využití takovým způsobem, aby se eliminovala závislost na automobilu. Na hlavních komunikacích se podporuje vznik otevřeného parteru, tzn. obchodů a služeb v přízemí v přímé návaznosti na chodníky. S vyšší hustotou souvisí i výška staveb, která bude do 4 nadzemních podlaží. Jižní čtvrť se uzpůsobuje zejména pěšímu a cyklistickému provozu. Okna obytných místností se otáčejí do veřejných prostranství k zajištění sociální kontroly a bezpečí.

Severní čtvrť se staví na radiálním systému ulic prořatém lineárními parky v ochranných pásmech sítí stávající technické infrastruktury. Větší vzdálenost od vlakové zastávky implikuje potřebu vlastních automobilů pro pohyb v území, severní čtvrť proto bude řidší v převážně vilovém charakteru s nižší hustotou obyvatel.

3. Jádra

Ve struktuře zástavby se vymezují čtyři ohniska urbanistických významů. Jádra slouží k orientaci v území, sdružování občanské vybavenosti a setkávání. V jižní kompaktní čtvrti krátkých vzdáleností tvoří vždy malá náměstí dvě městská jádra. Jedno se vytváří u vlakové zastávky, druhé na příjezdové silnici. Budovy se sdružují na těsně kolem náměstí tak, aby vytvořily jeho jasnou a čitelnou hranici. Plocha náměstí se upravuje pro příjemný a pohodlný pohyb chodců. Náměstí jsou pohledem přehlédnutelná na všechny okraje vybavené aktivním parterem. V severní čtvrti jádro vytváří plocha malého náměstí u domova seniorů s drobnou vybaveností a mateřská školka na ohbí ulic ostrožny hřebene na severu.

4. Nádražní ulice

V jižní čtvrti se zakládá jako hlavní a nejvýznamnější ulice spojnice mezi dvěma jádry. Do této ulice se koncentruje nejhustší zástavba s promíchaným způsobem využití. Domy přilehlé na hlavní ulici se svým průčelím staví na uliční čáru s výškou min. 3 nadzemní podlaží a vybavují aktivním parterem. Je nepřístupné stavět ustoupenou nebo nízkou formu zástavby, která by narušovala a rozměňovala artikulaci veřejného prostoru. Hlavní spojnice se komponuje v pohledové ose od vlaku na věž významné veřejné budovy, jako je např. kostel, nebo společenský sál. V opačném směru se ustanovuje přímé napojení na vlakovou zastávku v přiměřené vzdálenosti od památného stromu. Památný strom určuje polohu založení ulice v bezpečné vzdálenosti tak, aby nebyl poškozen. Ulice se vybavuje oboustranným stromořadím s podélným parkováním a širokými chodníky. Křížení hlavní ulice s vedlejšími se provádí tak, aby byl zabezpečen pohodlný a bezpečný pohyb chodců.

5. Okružní komunikace

V území se trasuje okružní komunikace, která spojuje obě čtvrtě a doplňuje skelet v napojení se silnicí č. 101. Okružní komunikace prochází kolem vlakové zastávky, podél východní hrany zástavby a středem přes severní ostrožnu. Komunikace se staví pro lepší obsluhu a průjezdnost územím včetně lokální autobusové dopravy.

6. Systém veřejných prostranství

Veřejná prostranství ulic a náměstí se zakládají jako jeden společný celek, který má řád a hierarchii. Ulice hlavní se vymezují dostatečně široké zpravidla s oboustranným stromořadím, ulice vedlejší již užší zpravidla s jednostranným stromořadím, a nakonec ulice obsluhující jen úzké bez stromořadí. Prostory ulic a náměstí navazují jeden na druhý a spojují se do vyššího kompozičního celku. Veřejná prostranství zajišťují pohodlnou prostupnost územím zejména pro pěší a cyklistickou dopravu. Ulice se proto vždy propojují. Organizace automobilové dopravy nemusí nutně sledovat vždy nejkratší trasování s ohledem na bezpečí chodců. V odůvodněných případech mohou být komunikace pro automobilovou dopravu neprůjezdné.

7. Centrální park

Mezi dvěma čtvrtěmi se zakládá nový park. Hranice vycházejí z ochranných pásem položených funkčních produktovodů. Ulice nových čtvrtí se kolmo napojují na centrální park tak, aby byl zajištěn rovnoměrný přístup pro všechny obyvatele. Přes park vedou spojnice pro pěší a cyklisty, které slouží jako spojující svorky obou čtvrtí. V návaznosti na park se doplňují plochy lesa. V nejnižším místě se vytváří vodní plochy, jimž okružní komunikace zpevňuje hráz. Cyklostezka po severní hraně centrálního parku se ve východní části stáčí směrem ke škole tak, aby se vyhnula frekventovaným komunikacím.

8. Systém vnitřní zeleně

Uvnitř jednotlivých čtvrtí se zakládají malé parky jako doplněk obřimu centrálnímu parku. Parkové úpravy severní čtvrti jsou vynucené ochrannými pásmy technické infrastruktury. V jižní čtvrti se utváří park v u hlavního vstupu do školy v blízkosti náměstí u vlakové zastávky. Různé typy stromořadí podle významu ulic utvářejí spolu s parky jednotný systém vnitřní zeleně, který přispívá k obytné kvalitě veřejných prostranství. Stromořadí a parky propůjčují sídlu charakter obce v zahradě. Na systém vnitřní zeleně navazuje krajinářská koncepce okolí sídla, která přesahuje řešené území návrhu změny tohoto územního plánu.

9. Zadržování dešťových vod v krajině

Veřejná prostranství se vybavují systémy pro zadržování dešťových vod v krajině. Cílem je co možná nejvíce zachovat dešťové vody v místě a časově regulovat jejich odtok, aby se zabránilo povodním. Průlehy podél vnitřních komunikací svádějí dešťovou vodu se zpevněných ploch, která se podle lokálních podmínek vsakuje, zadržuje a vypařuje v místě. V případě silnějších srážek se odvádí dle spádu do retenčních nádrží a poldrů.

10. Občanská vybavenost

Občanská vybavenost se vymezuje v centrální části jižní čtvrti. Samostatně vymezuje plocha pro novou školu, která svým vstupem navazuje na park u vlakové zastávky. Dále se samostatně vymezují sportoviště, hřbitov a sběrný dvůr. Plochy kolem náměstí a hlavních ulic se ustavují jako smíšené za účelem vzniku atraktivního prostředí pro život. V těchto plochách se občanská vybavenost stává běžnou součástí struktury sídla s ulicemi a náměstími v kombinaci s bydlením a pracovními příležitostmi. Monofunkční stavby jsou v centrálních částech pouze výjimečně přípustné a vždy se začleňují do struktury veřejných prostranství s ohledem na jejich charakter a obytnou kvalitu.“

Ve vazbě na tuto změnu se taktéž ve vyhlášce o závazných částech územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice v části druhé, závazné regulativy ruší článek 4 Plochy pro zástavbu a v článku 5 Prostorové uspořádání se text „/A-F/“ nahrazuje textem, který zní „B (pro plochy s rozdílným způsobem využití vymezené jižně od stávající železniční tratě)“.

- [5] V kapitole Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně včetně, podkapitole Vymezení zastavitelných ploch se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

Označení	Popis	Využití	Plocha (ha)	Etapa
Z1	Zastavitelná plocha – jižní čtvrť – u dráhy	B, C, OV, P, DS,	22,15	I.
Z2	Zastavitelná plocha – jižní čtvrť – u hlavní ulice	B, C, OV, P	4,01	II.
Z3	Zastavitelná plocha – jižní čtvrť – u hlavní ulice - východ	C	0,65	II.
Z4	Zastavitelná plocha – jižní čtvrť – pod parkem Družba	B	4,89	III.
Z5	Zastavitelná plocha – severní čtvrť	B, OV	15,53	IV.
Z6	Zastavitelná plocha – severní čtvrť	B	2,65	IV.
Z7	Zastavitelná plocha – severní čtvrť	B	0,69	IV.
Z8	Zastavitelná plocha – severní čtvrť	B, OV	9,20	IV.
Z9	Zastavitelná plocha – severní čtvrť	B	0,42	IV.
Z10	Zastavitelná plocha – severní čtvrť	B	1,82	IV.
Z12	Plocha pro technickou infrastrukturu	TI	0,36	
Z13	Vodojem	TI	0,13	

- [6] V kapitole Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, se podkapitola Plochy přestavby ruší.
- [7] V kapitole Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, se podkapitola Přehled ploch ruší.
- [8] V kapitole Systém sídelní zeleně, se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: *„Koncepce je založena na širokém pásu centrálního parku oddělujícího obě čtvrti. Na tento park navazují jednotlivé ulice obou čtvrtí, které ho propojují sítí pěšin a cest. V přímé blízkosti je plocha lesa. Centrální park vytváří podmínky pro retenci povrchových vod a udržitelný rozvoj sídla. V jednotlivých čtvrtích se navrhuje místní parky, v jižní čtvrti park u školy a v blízkosti vlakové zastávky. V severní čtvrti se navrhuje lineární parky mezi jednotlivými částmi zástavby. V obou těchto čtvrtí jsou výsadby stromořadí, které velké plochy parků propojují.“* Ve vazbě na tuto změnu se taktéž ve vyhlášce o závazných částech územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice v části druhé, závazné regulativy ruší článek 8 Zeleň.

- [9] V kapitole Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití, podkapitole Doprava se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

„Silniční doprava

Síť pozemních komunikací:

Území je obslouženo silnicemi II. a III. třídy, které spojují Mstětice s okolními obcemi a nadřazenou dopravní sítí (II/101 - Mstětice – Brandýs nad Labem, II/101 - Mstětice – Úvaly, III/10162 - Mstětice – Zeleneč, III/10162 - Mstětice – Čelákovice). Komunikace II/101 má v úseku kolem Mstětic kategorii S7,5/70 a silnice II/10162 má příčné uspořádání S6,5/50. Území a jeho komunikační síť se doplňuje výstavbou nového nadjezdu silnice II/101 nad železniční tratí č. 231. V místě křížení těchto dvou významných komunikací se navrhuje vybudování okružní křižovatky umožňující otáčení jednotlivých linek veřejné dopravy. V návrhu s počítá s úpravami sítě silnic, tak aby bylo plně obslouženo území. V návaznosti na nový most přes železniční trať je navrženo vybudování mimoúrovňové deltovité křižovatky, která se napojí na stávající i plánovanou komunikační síť budoucího sídla Mstětice (koridor DS01).

Síť místních komunikací:

Navrhovaná síť místních komunikací je rozdělena do tří vrstev dle jejich významu a funkce pro obsluhu území. Nejvýznamnější komunikace tvoří průtahy stávající silnice III. a II. třídy. Tyto průtahy budou mít městský charakter a umožní převedení největších intenzit vozidel územím. Druhou vrstvou sítě místních komunikací jsou místní komunikace třídy B. Jedná se o dopravně významnější komunikace, které obsluhují soubory obytných ulic. Poslední vrstvu tvoří místní komunikace třídy C, obsluhující jednotlivé bloky zástavby. Vybrané místní komunikace třídy C jsou navrženy v charakteru zón Tempo 30. Veškeré místní komunikace bez rozdílu významu umožňují provoz nemotorové dopravy v dostatečném standardu, nejen chodců, ale i cyklistů. Ulice v zónách Tempo 30 mohou být jednosměrné a v křižovatkách budou budována opatření pro zvýšení bezpečnosti provozu – zvýšené či vysazené plochy a další. Na hranicích zastavitelného území budou na nejvýznamnějších komunikacích vybudovány vjezdové brány.

Parkování

Pro novostavby a změny dokončených staveb je stavebník povinen zřídit odstavná a parkovací stání. Odstavná stání se umísťují na stavebních pozemcích. Soukromá odstavná stání nesmějí být umístěna na veřejných prostranstvích. Pro potřeby parkování jsou navržena čtyři plochy parkovišť na veřejných prostranstvích.

Územní plán vymezuje plochy pro parkoviště označená P1 (záchytné parkoviště v parkovacím domě u jihovýchodního vstupu do území), P2 (u parku na hlavním náměstí) a P3 (u hřiště).

Železniční doprava

Stávající železniční trať č. 231 tvoří bariéru v území, avšak vzhledem k vhodnému začlenění území je umístěna v rovině okolního terénu. Ve stávajícím stavu je umožněno její úroňové překonání v místě křížení se silnicí II/101. Toto úroňové křížení bude nahrazeno novým přemostěním komunikace II/101 nad stávající železniční tratí. V současné době je vypracováván projekt zkapacitnění této trati (DZ01). Trať spojuje významná sídla Středočeského kraje s hlavním městem. Dochází k jejímu zkapacitnění a existuje tedy předpoklad, že i obyvatelé budoucího města ji budou moci využívat, jako kvalitní a rychlé spojení směrem k Praze. Zároveň sebou tento pozitivní fakt nese i negativum v podobě ztraktivnění odstavení vozidla pro řidiče, kteří nejsou obyvateli oblasti. Jedná se především o řidiče přijíždějící do Prahy po dálnicích D11 a D10. V návrhu je proto počítáno i s možností vybudování parkovacího domu v jihovýchodní části řešeného území při dráze.

Obsluha území veřejnou dopravou

Navrhuje se doplnění stávající obsluhy novými zastávkami pro dostatečnou obsluhu území autobusovou dopravou.

Cyklistické trasy

V okolí Mstětic jsou trasovány stávající cyklotrasy. Jejich síť bude logicky rozšířena a napojena na plánované komunikace. Na významných komunikacích jsou navrhována opatření pro preferenci cyklistů – samostatné pruhy, sdílené pruhy v jízdním pásu vozidel a další.“

Ve vazbě na tuto změnu se taktéž ve vyhlášce o závazných částech územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice v části druhé, závazné regulativy ruší článek 6 Komunikace.

- [10] V kapitole Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití, se ruší podkapitola Vodní hospodářství a nahrazuje podkapitolou novou, která zní:

„Technická infrastruktura

Zásobování území vodou

Území bude zásobováno z Káranských řadů a to z provedeného napojení u komunikace Zeleneč - Mstětice s výstupem DN 300 a vlastním podružným měřením, přívodním řadem do Mstětic a nový vodojem. Nový přivaděč do Mstětic je navržen jako DN 200, vedený severně podél komunikace Zeleneč - Mstětice, lze zde majetkoprávně trasu zajistit. Na trase bude vybudován vodojem na jednodenní výslednou kapacitu 2 x 300m³. Pro začátek výstavby je navrženo vybudování stanice s čerpáním do sítě a následně dle výstavby vybudování druhé komory. Řady musí být vedeny ve veřejných komunikacích a v maximálně možné míře zokruhovány. V případech, kdy toto není možné, stanovuje se ukončení podzemním hydrantem cca 1,5-2,0 m za poslední přípojku. Navržené trasy technické infrastruktury jsou pouze orientační a je možné jiné trasování, než je v návrhové části.

Ve vazbě na tuto změnu se taktéž ve vyhlášce o závazných částech územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice v části druhé, závazné regulativy ruší článek 7 Infrastruktura /inženýrské sítě/.

- [11] V kapitole Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití, podkapitole Kanalizace a čištění odpadních vod se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

„Odpadní splaškové vody budou likvidovány v centrální ČOV. V jižní části území budou odváděny splašky gravitací, ze severní části budou odváděny do nejnižšího místa k Zelenečskému potoku opět gravitací a zde bude umístěna čerpací stanice a výtlakem budou splaškové vody odváděny do ČOV. Čerpací stanice se stanovuje podzemní, s kapacitou retence min 10hod pro případ výpadku elektrického proudu. Předpokládá se typová kompaktní ČOV, kterou lze stavět v jednotlivých modulech dle potřeby výstavby. Splaškové stoky jsou vedeny ve veřejných komunikacích v souběhu se stokami dešťovými.“

- [12] V kapitole Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití, podkapitole Požární vodovod se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Profily vodovodních řadů budou navrhovány v obytném území s výjimkou dílčích koncových úseků minimálně DN80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe maximálně 240 m.“

- [13] V kapitole Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití, podkapitole Odtok dešťových vod se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Řešené území je z větší části situováno v povodí Zelenečského potoka, z menší části v povodí Čelákovického potoka. Stanovuje se zadržování dešťových vod v území. Vzhledem k malé, téměř nulové schopnosti vsakování vod v tomto území, se stanovuje v ulicích bez chodníků s rodinnými domy (zástavba B3 až B6) vytvoření zářezů podél komunikace (zelený pás s mírnou miskovitě provedenou prohlubní, jejichž podloží bude vyplněno štěrkem a vněm bude drenáž a odváděno do vodoteče). Komunikace bude spádována k tomuto zářezu. Toto řešení

je se stanovuje rovněž v zástavbě s chodníkem po jedné straně. Pro odvodnění střech a zpevněných ploch za oplocením těchto pozemků je stanoveno dešťové vody retenovat na pozemku a následně využívat dle potřeby. U řadových rodinných domů (zástavba B2) je navržena v ulicích dešťová kanalizace pro odvod části vod ze střech, skloněných do ulice, pro zbytek je stanovena retence na pozemku. Část dešťových vod z II. etapy bude odváděna do bezejmenného toku, který tvoří přítok Zelenečského potoka. Navrhují se retenční plochy k zadržení dešťových vod všude před vyústěním dešťových stok do potoků. Předpokládá se návrh otevřených zemních nádrží s trvalou vodní hladinou a s dostatečným retenčním prostorem nebo zatravněné suché poldry, kde se retenují dešťové vody krátkodobě při srážce a plynule odtékají. Ve výjimečných případech je možno retenci zajistit podzemními nádržemi, případně trubní retencí. 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.“

- [14] V kapitole Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití, podkapitole Vodní toky se text „Vodní toky ponechat, pouze v místě zaústění odpadu z ČOV provést zpevnění kamenem. Podél toku požaduje správce vyčlenit 6ti metrový manipulační pruh.“ a text „Protože není znám přesný průběh drenáže, bude se opatření navrhovat ad hoc.“ ruší
- [15] V kapitole Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití, podkapitole Zásobování elektrickou energií se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Je navržena výstavba 8 distribučních trafostanic 1x630kVA, které budou situovány v řešených plochách v centru odběru ve vazbě na postup výstavby. Celkové napájení se předpokládá kabelovými svody z venkovního vedení VN. Svody jsou navrženy z odbočky vedení u nádraží a ukončení vedení u komunikace směr Zeleneč. V tomto prostoru bude venkovní vedení přeloženo do kabelů. Kabelové vedení bude mezi nimi zapojeno do smyčky a bude probíhat zastavěnými plochami s připojením navržených distribučních trafostanic. Smyčka bude provozně rozpojena, toto řešení umožní napájení trafostanic v případě poruchy kabelu. Navržené trafostanice budou distribuční volně stojící kompaktní s transformátorem výkonu 630kVA, rozvaděčem 22kV a rozvaděčem 1kV pro kabelové vývody 0,4kV. Pro zahájení výstavby a I. etapu bude osazena první TS a dále dle postupu výstavby. Z trafostanic bude rozvinuta distribuční síť 0,4kV pro připojení jednotlivých objektů a rodinných domů. Kabely budou vedeny v nepojížděných částech komunikací, budou vedeny zásadně v uličních prostranstvích. V místech, kde nebudou chodníky (obytné území) budou kabely vedeny v nezpevněných plochách, v jejich ochranném pásmu není možná výsadba stromů.“
- [16] V kapitole Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití, podkapitole Zásobování plynem se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Ze současného systému je možno zajistit plynofikaci celého navrhovaného území. Ze stávající RS VVTL / VTL a v její blízkosti je navržena regulační stanice VTL / STL. Poloha této RS na severním okraji území je vzhledem k předpokládané etapizaci nevýhodná a bude vyžadovat stabilizaci koridoru celým územím, jímž bude přiveden z této RS 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. Územím prochází produktovody v majetku Čepro a.s. a Mero ČR a.s., pro zkapacitnění produktovodu Družba se navrhuje koridor TR01.“ Současně se v názvu podkapitoly doplňují za slovo „plynem“ slova „a produktovody“.
- [17] V kapitole Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití, podkapitole Spoje/telefonní rozvod se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Územím neprochází sdělovací kabely nadřazené síť. Místní síť není navrhována. Je navržena komunikační přípojka pro optické kabely v Zelenči. Územím prochází telekomunikační vedení a zařízení dálkové sítě.“

- [18] V kapitole Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití, podkapitole Radiokomunikace se text „Zásobování elektrickou energií bude v obou etapách řešeno v projektové přípravě území, a to včetně návrhu polohy nových trafostanic. V 1. etapě bude řešeno v rámci Návrhu regulačního plánu.“ ruší.
- [19] V kapitole Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití, podkapitole Nakládání s odpady se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Je navržena plocha Z12 pro technickou infrastrukturu.“
- [20] V kapitole Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití, podkapitole Občanské vybavení se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Je navrženo rozproštění občanského vybavení téměř v celém zastavitelném území řešeného území. Zastavitelné plochy mají stanovenou přípustnost občanské vybavenosti od centra po okraje města. Podél hlavních náměstí a ulice je stanoveno vytvářet ulice s obchodním parterem, nad kterými lze umístit bydlení, služby a administrativa namísto koncentrovaných obchodních objektů. Pro vybrané veřejné instituce jsou vymezené samostatné plochy občanského vybavení, a to OV (občanské vybavení) a OS (sport v nezastavěném území). Vybrané instituce jsou plochy pro mateřské školy, základní školu, domov seniorů, kostel a veřejná sportoviště. V I. etapě ve východní části zastavitelné plochy Z1 vznikne mateřská škola. Lokální dominanta nové čtvrti (kostel, společenské centrum, rozhledna a podobně) má vyhrazenou plochu v II. etapě v ploše Z2 u navrženého náměstí na křížení plánované ulice Nádražní a hlavní ulice. Domov pro seniory je navržen na ploše Z5 v těsné blízkosti centrálního parku. Správní funkce jsou v rámci prvních dvou etap zajišťovány přímo z obce Zeleneč.“
- [21] V kapitole Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití, se za podkapitolu Občanské vybavení vkládá podkapitola nová, která zní:
- „Veřejná prostranství**
- Územní plán v zastavěném území vymezuje plochy uličních prostranství, do které jsou zahrnuty všechny ulice, náměstí a další veřejně přístupné plochy, zejména parky. Síť veřejných prostranství tvoří základní kostru pro pohyb v obci a základ její identity. Z hlediska urbanismu se jedná o jeden z nejdůležitějších prvků vůbec. Stávající síť veřejných prostranství je územním plánem polohově určena a doplněna o nová propojení.“*
- [22] V kapitole Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin, podkapitole Uspořádání krajiny se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „V současné době se jedná převážně o zemědělsky využívanou krajinu. V bezprostředním okolí těchto vedení jsou navrženy louky a plochy parků v nezastavěném území, které jsou doplněny návrhem trvalých vodních ploch, neboť územím neprochází vodoteč s dostatečnou průtočností. Nové plochy pro retenci budou mít charakter suchých poldrů. Jako protiváha zastavitelnému území a zároveň jako rekreační plocha jsou vymezeny parky v nezastavěném území, které mají charakter parkově upravených ploch nebo lesoparku. Uspořádání krajiny je zásadně ovlivněno rozsáhlými ochrannými pásmy infrastrukturních vedení, která formují rovněž navrženou zástavbu. Ochranná pásma elektrického vedení jsou, limitují výšku vegetace do 3 m. V zabezpečovacím pásmu ropovodu nesmí být vysazena trvalá výsadba, z tohoto důvodu je navržena přírodní plocha s lučním porostem i vzhledem k průchodu lokálního biokoridoru. Při stávající komunikaci II/101 je navržen ochranný zemní val, který bude doplněn ochrannou vegetací. Přejít do volné krajiny je navržen pruhem keřových a stromových porostů. Na území ani v jeho těsné blízkosti se nevyskytují zvláště chráněná území, neblíží se vykytují u Čelákovic a Klánovic (Klánovický les, Lipovka, Hrbáčkovy tůně). Významné krajinné prvky ze zákona jsou nivy vodotečí, tedy v řešeném území niva Zelenečského a Čelákovického potoka. V řešeném území je od května 2005 zaevidován krajinný

prvek (na základě ustanovení § 3p odst. 3 zákona c. 252/1997 Sb., v platném znění). Jedná se o krajinný prvek - ME - mez, ve čtverci 720 - 1030 s kódem 3801, o výměře 0.0724 ha. Krajinný prvek se nachází na pozemku č. 261, k.ú. Mstětice. Pozemek leží v těsném sousedství rozvojové plochy Z7 - při její západní hranici v navrhované ploše ZP-Remízy.“

- [23] V kapitole Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin, podkapitole ÚSES se text ruší text „Ve středu řešeného území se nachází lokální biocentrum LBC 14 Pod drahou (luční -lesní, STG 2BD3) a lokální biokoridor LBK 23 Na drahách – Čelákovický potok (v generelu nivní, lesní – navržený luční, nivní). Podle Generelu ÚSES pro Prahu východ (Šteflíček, 1994) by LBC 14 mělo být propojeno biokoridorem s LBC 17 Mstětice – Na vinici, které by se mělo nacházet na území golfového hřiště. Biocentrum se v současné době na ploše golfu nenachází, pravděpodobně by nebylo ani funkční, stejně tak jako biokoridor, který by spojoval biocentrum na řešeném území a na golfovém hřišti (vzhledem k bariéře ve formě zástavby a komunikace). V návrhu byla zvolena náhradní trasa biokoridoru, která umožňuje napojení na alternativní biokoridor vedený podél Čelákovického potoka (LBK (13)). Tato je vedena mezi produktovody a využívá jejich ochranného pásma jako koridoru. Z biocentra 14 vychází také biokoridor LBK 23, který využívá liniové vegetace podél cesty a pokračuje do LBC 18, které již je mimo řešené území. Na severu prochází řešeným územím LBK 22 Zelenečský potok (nivní, lesní). Biocentrum je vymezeno na ploše 3,8 ha. V ochranném pásmu lesa 50 m, do kterého zasahuje areál školy není možné navrhovat stavební objekty. Severně biocentra, kde navazuje nízkopodlažní bydlení nejsou přípustné stavební objekty do vzdálenosti min. 30 m. Podmínka SEA: Vytvořit „nárazníkové zóny“ (formou izolační a ochranné zelně) okolo LBC 14, a to v pásu minimální šíře 30 m za předpokladu, že zahrady domů budou situovány směrem k biocentru. Územní systém ekologické stability (ÚSES) byl v územním plánu vyznačen v grafických přílohách B2 a D2. V rámci Změny č.3 se nově upravuje podmínka týkající se výstavby v OP PUPFL. V rámci změny č.3 se upravuje podmínka pro výstavbu v ochranném pásmu lesa 50 m. V rámci OP 50 metrů je možné umístit stavební objekty pouze na základě souhlasu dotčeného orgánu správy lesů a to s minimálním odstupem 25m od hranice lesa.“ a nahrazuje se textem, který zní: „Ve středu řešeného území se nachází lokální biocentrum LBC 14 Pod drahou (luční -lesní, STG 2BD3), které je navrženo k rozšíření a lokální biokoridor LBK 23 Na drahách – Čelákovický potok (navržený luční, nivní). Je navržena náhradní trasa biokoridoru, která umožňuje napojení na alternativní biokoridor vedený podél Čelákovického potoka (LBK (13)). Tato je vedena mezi produktovody a využívá jejich ochranného pásma jako koridoru. Z biocentra 14 vychází také biokoridor LBK 23, který využívá liniové vegetace podél cesty a pokračuje do LBC 18, které již je mimo řešené území. Na severu prochází řešeným územím LBK 22 Zelenečský potok (nivní, lesní). Územní systém ekologické stability (ÚSES) je zobrazen ve výkresech N2 a O1.“
- [24] V kapitole Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin, podkapitole Rekreace se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „V území je navržen centrální park mezi dvěma obytnými čtvrtěmi, ve kterém se předpokládá soustředění rekreačních aktivit. Součástí tohoto parku je les, který je v návrhu rozšířen a plochy parků v nezastavěném území. Centrální park je doplněn rozsáhlými plochami přírodně upravených ploch v otevřené krajině. Mezi jednotlivými částmi zástavby jsou navrženy pásy lineárních parků pro každodenní rekreaci a volnočasové aktivity v přírodě. Pro sportovně rekreační využití jsou vymezeny dvě plochy OS pro sport v nezastavěném území. Je vymezena územní rezerva pro sportoviště v návaznosti na areál školy v zastavitelné ploše Z5, která má sloužit jako rezerva pro případné rozšíření školy a na to navazující nutnost zřízení dalších sportovišť.“

[25] V kapitole Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

„Ve výkresové části je řešené území pokryto plnobarevnými plochami, které určují rozdílný charakter budoucího využití území. Uvnitř čáry zastavitelného území vytvářejí shodné plochy určené k výstavbě budov tzv. lokality s převažujícím charakterem. Jedná se o návrh pro čas budoucí, vizi proměny a vývoje sídla v souladu s kvalitami dosavadního vývoje, nikoli o popis současného stavu. Charakter veřejných prostranství popisuje, co by měla zástavba respektovat v návaznosti na veřejná prostranství.

Ke každé ploše s rozdílným způsobem využití zobrazené v části jsou stanoveny regulativy způsobu využití. Uvnitř čáry zastavitelného území jsou k lokalitám doplněny tyto regulativy prostorové:

1. MINIMÁLNÍ VELIKOST POZEMKŮ,

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

2. ZASTAVĚNOST,

kteřá stanovuje maximální zastavěnost stavebního bloku nebo jeho části. 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 zvětšena o plochu vykonzolovaných prvků (např. balkony) umístěných níže než 2,2 m. Podzemní části staveb se do zastavěnosti nezapočítávají, pokud vrchní část skladby jejich zastřešení tvoří vrstva zeminy v min. tloušťce 40 cm a horní části staveb nevystupují nad úroveň veřejného prostranství a rostlého terénu o více než 0,5 m, počítáno včetně vrstvy zeminy.

Zastavěnost je uvedena v procentech jako poměr zastavěnosti k ploše stavebního bloku nebo jeho části. 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.

3. PROCENTO ZAHRADY,

kteřé stanovuje minimální požadovaný podíl nezpevněných ploch ve stavebním bloku nebo jeho části. Je-li např. pro stavební blok o výměře 10000 m² stanoveno procento 60 %, znamená to, že min. 6000 m² stavebního bloku musí být pokryto nezpevněnými plochami pro růst vegetace. Pro účely výpočtu je za nezpevněnou plochu považována i vegetace na podzemní stavbě nebo její části, pokud je mocnost vegetační vrstvy min. 0,4 m a horní líc konstrukce se skladbou zelené střechy nevystupuje výše, než 0,5 m nad přilehlý okolní terén.

4. REGULOVANÁ VÝŠKA BUDOVY,

kteřou se rozumí počet podlaží nebo vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu po úroveň hlavní římsy, přičemž úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky. Od úrovně maximální regulované výšky budovy je možné vystavět v případech, kdy je definováno +1 podlaží:

šikmou střechu s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovními podlažími, v maximálním úhlu 45° a o maximální výšce 6 m, nebo jedno ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od průčelí orientovaného ke stavební čáře a jednoho dalšího průčelí alespoň o 3 m.

Pokud je budova natočena štítem k uličnímu prostranství, rozumí se výškou římsy vyšší okapová hrana šikmé střechy. Regulovaná výška budovy se uvádí počtem nadzemních podlaží nebo v metrech, případně jejich kombinací, pak. Oba parametry musí být splněny současně.

Prostorové regulativy mohou v odůvodněných případech přesáhnout budovy **občanského vybavení** - jako např. kostel, škola, divadlo, za předpokladu, že nepoškodí obraz města. U těchto budov musí být zřejmá využitelnost pro veřejnost. Současně musí být zohledněn charakter lokality, ve které se budova občanského vybavení nachází.

Pro všechny plochy umístěné v ochranných pásmech a zónách havarijního plánování produktovodů a ropovodů a skladovacích zařízení jako součásti veřejné infrastruktury je limitováno splněním podmínek uvedených v zákoně číslo 189/1999 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Veškeré záměry, které jsou vymezeny v zóně havarijního plánování, včetně oblasti železniční vlečky a nádraží, budou respektovat omezení vyplývající z této skutečnosti. Investorem navržená stavebně technická řešení budou v navazujících řízeních projednána s provozovatelem ČEPRO, a.s. Veškeré záměry, které jsou vymezeny v ochranném pásmu produktovodu, budou dodržovat minimální vzdálenosti a podmínky podle platných právních předpisů a ČSN.

Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití jsou zobrazeny v grafické části. Územní plán vymezuje tyto plochy:

v zastavitelném území (v zastavěném území a zastavitelných plochách):

C	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	C1	HLAVNÍ NÁMĚSTÍ
		C2	HLAVNÍ ULICE
		C3	ŠIRŠÍ CENTRUM
B	BYDLENÍ	B1	MĚSTSKÉ VILY
		B2	KOMPAKTNÍ MĚSTSKÉ BYDLENÍ
		B3	DOMY NA MALÝCH POZEMCÍCH
		B4	VILY U PARKU
		B5	ROZVOLNĚNÉ VILY V ZAHRADÁCH
		B6	DOMY NA VELKÝCH POZEMCÍCH
OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ		
VK	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ		
VX	TECHNOLOGICKÝ PARK		
DI	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA		
TI	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
UP	ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ		
P	PARKY		

v nezastavěném území:

OS	SPORT V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
ZS	SOUKROMÉ ZAHRADY
CK	CESTY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
ZV	PARKY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
ZO	OCHRANNÁ VEGETACE
NP	LOUKY
ZP	REMÍZY
NL	LESY

v zastavitelném území (v zastavěném území a zastavitelných plochách):

V	VODNÍ PLOCHY A TOKY
---	---------------------

C1 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – HLAVNÍ NÁMĚSTÍ

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

Kompaktní zástavba nového centra obce. Zástavba je tvořena stavebními bloky, které jsou orientovány do uličních prostranství s uzavřenou neustupující stavební čarou a aktivním parterem.

Minimální velikost pozemků:

Není stanoveno

Zastavěnost:

60 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Procento zahrad:

Není stanoveno

Regulovaná výška zástavby:

max. 4

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech, občanské vybavení, administrativa a komerční vybavení v parteru budov.

Přípustné využití:

Stavby dopravní a technické infrastruktury, komerční vybavenost do 1000 m² pouze jako součást budovy s využitím bydlení nebo administrativa. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití:

Zejména sklady, odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily a autobusy.

C2 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – HLAVNÍ ULICE

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

Kompaktní zástavba nového centra obce. Zástavba je tvořena stavebními bloky, které jsou orientovány do uličních prostranství s uzavřenou neustupující stavební čarou a aktivním parterem.

Minimální velikost pozemků:

Není stanoveno

Zastavěnost:

60 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Procento zahrad:

Pro vnitrobloky se stanovuje parková úprava

Regulovaná výška zástavby:

max. 3 + na 60% zastavěné plochy (stavebního bloku nebo jeho části) +1

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech, občanské vybavení, administrativa a komerční vybavení v parteru budov.

Přípustné využití:

Stavby dopravní a technické infrastruktury, komerční vybavenost do 1000 m² pouze jako

součást budovy s využitím bydlení nebo administrativa. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití:

Zejména sklady, odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily a autobusy.

C3 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – ŠIRŠÍ CENTRUM

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

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

Minimální velikost pozemků:

Není stanoveno

Zastavěnost:

40 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Procento zahrad:

Pro vnitrobloky se stanovuje parková úprava

Regulovaná výška zástavby:

max. 3 + na 40% zastavěné plochy (stavebního bloku nebo jeho části) +1

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

Občanské vybavení, administrativa a komerční vybavení v parteru budov, stavby dopravní a technické infrastruktury, komerční vybavenost do 1000 m² pouze jako součást budovy s využitím bydlení nebo administrativa. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití:

Zejména sklady, odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily a autobusy

B1 – BYDLENÍ – MĚSTSKÉ VILY

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

Zástavba je tvořena stavebními bloky, které jsou tvořeny samostatnými vilami v zahradách s otevřenou ustoupenou stavební čarou.

Minimální velikost pozemků:

600 m²

Zastavěnost:

30 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Procento zahrad:

50 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Regulovaná výška zástavby:

max. 3

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

bydlení

Přípustné využití:

občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m². Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití:

Zejména sklady, odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily a autobusy

B2 – BYDLENÍ – KOMPAKTNÍ MĚSTSKÉ BYDLENÍ

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

Zástavba rozšířeného centra obce. Zástavba je tvořena stavebními bloky, které jsou tvořeny řadovými rodinnými domy nebo dvojdomy orientovanými do uličních prostranství s uzavřenou ustoupenou čarou, resp. otevřenou u dvojdomů.

Minimální velikost pozemků:

250 m²

Zastavěnost:

50 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Procento zahrad:

30 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Regulovaná výška zástavby:

max. 2

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

bydlení

Přípustné využití:

občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 500 m² pouze jako součást budovy s využitím s využitím bydlení nebo administrativa. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití:

Zejména sklady, odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily a autobusy

B3 – BYDLENÍ – DOMY NA MALÝCH POZEMCÍCH

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

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

Minimální velikost pozemků:

450 m²

Zastavěnost:

25 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Procento zahrad:

55 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Regulovaná výška zástavby:

max. 2

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

bydlení

Přípustné využití:

občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m². Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití:

Zejména sklady, odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily a autobusy

B4 – BYDLENÍ – VILY U PARKU

PROSTOROVÉ REGULATIVY

max. 3

Charakter zástavby:

Zástavba je tvořena stavebními bloky, které jsou tvořeny samostatnými vilami v zahradách s otevřenou ustoupenou stavební čarou.

Minimální velikost pozemků:

600 m² (nestanovuje se pro bloky podél parku)

Zastavěnost:

20 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

(nestanovuje se pro bloky podél parku)

Procento zahrad:

60 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

(nestanovuje se pro bloky podél parku)

Regulovaná výška zástavby:

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

bydlení

Přípustné využití:

občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m². Ostatní jiné stavby

za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití:

Zejména sklady, odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily a autobusy

B5 – BYDLENÍ – ROZVOLNĚNÉ VILY V ZAHRADÁCH

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

Zástavba je tvořena stavebními bloky, které jsou tvořeny samostatnými domy ve velkých zahradách s otevřenou ustoupenou čarou.

Minimální velikost pozemků:

600 m²

Zastavěnost:

30 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Procento zahrad:

50 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Regulovaná výška zástavby:

max. 2 + 1

Doplňující regulativ:

Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně dva byty.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

bydlení

Přípustné využití:

občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m². Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití:

Zejména sklady, odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily a autobusy

B6 – BYDLENÍ – DOMY NA VELKÝCH POZEMCÍCH

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

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

Minimální velikost pozemků:

1000 m²

Zastavěnost:

25 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Procento zahrad:

60 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Regulovaná výška zástavby:

max. 2 + 1

Doplňující regulativ:

Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně dva byty.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

bydlení

Přípustné využití:

občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m². Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití:

Zejména sklady, odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily a autobusy

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

Občanské vybavení zejména zdravotnictví, školství, kultura, sociální péče, veřejná správa.

Minimální velikost pozemků:

Není stanoveno

Zastavěnost:

Není stanoveno

Procento zahrad:

Není stanoveno

Regulovaná výška zástavby:

Není stanovena

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Základní a mateřské školy, veřejná správa, zdravotnická a rehabilitační zařízení, lékárny, pošta, společenské sály kluby, hasičská zbrojnice, knihovny, výstavní prostory.

Přípustné využití:

Sportovní zařízení a hřiště, stravovací zařízení, administrativa, technická a dopravní infrastruktura (včetně parkování), komerční vybavení do 100 m².

Nepřípustné využití:

Jakékoliv budovy mimo hlavní a přípustné využití.

VK – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Minimální velikost pozemků:

Není stanoveno

Zastavěnost:

75 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Procento zahrad:

Není stanoveno

Regulovaná výška zástavby:

max. 11 m

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

výroba a skladování

Přípustné využití:

Plochy pro průmyslovou výrobu, skladování, zpracování surovin, výrobní služby a plochy pro činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury a komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy. Plochy určené pro drobnou průmyslovou výrobu, malovýrobu a přidruženou výrobu, pro výrobní služby a řemeslnou výrobu, se zanedbatelnými rušivými účinky na okolí.

Nepřípustné využití:

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zejména bydlení a občanské vybavení vyžadující nezávadné prostředí (školská základní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení).

VX – TECHNOLOGICKÝ PARK

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

Areál zahrnující stavební objekty, zpevněné plochy a malý rozsah areálové zeleně. V areálu nelze zvyšovat rozsah zpevněných ploch, připouští se nástavby stávajících objektů max. o 1 nadzemní podlaží

Minimální velikost pozemků:

Není stanoveno

Zastavěnost:

75 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Procento zahrad:

Není stanoveno

Regulovaná výška zástavby:

max. 11 m

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

technologický park, výzkumné aj. provozy

Přípustné využití:

Plochy pro průmyslovou výrobu, skladování, zpracování surovin, výrobní služby a plochy pro činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury a komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy. Plochy určené pro drobnou průmyslovou výrobu, malovýrobu a přidruženou výrobu, pro výrobní služby a řemeslnou výrobu, se zanedbatelnými rušivými účinky na okolí.

Nepřípustné využití:

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zejména bydlení a občanské vybavení vyžadující nezávadné prostředí (školská základní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení)

DI – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

Veřejně přístupné plochy v zastavěném území a zastavitelných plochách sídel pro parkování vozidel a plochy pro umístění staveb pro hromadné garáže.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Plochy a stavby veřejných parkovišť, manipulační plochy.

Přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

Jakékoliv budovy mimo hlavní a přípustné využití.

TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

Plochy sloužící k zabezpečení provozu vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Umístění staveb a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování technického vybavení a technických služeb obce (zásobovací sítě, zařízení na vodních tocích, čistírna odpadních vod, likvidace odpadů, sběrné dvory).

Přípustné využití:

Stavby související se zásobováním pitnou a užitkovou vodou, s odváděním odpadních a dešťových vod, se zásobováním elektrickou energií, se zásobováním zemním plynem a teplem, se spojovými službami (kabelová vedení, vysílače, atd.) a s protipovodňovými úpravami na vodních tocích.

Nepřípustné využití:

Veškeré stavby mimo hlavní a přípustné využití.

UP – ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Plochy veřejných prostranství a veřejně přístupné plochy zajišťující základní prostupnost území a vytvářející strukturu zástavby.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy v zastavěném území a zastavitelných plochách sídel.

Přípustné využití:

Náměstí, chodníky, drobná architektura, mobiliár, malé vodní plochy, dětská hřiště, dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

Jakékoliv trvalé budovy, oplocení

P – PARKY

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Plochy parkově upravených veřejných prostranství sloužící k oddechu obyvatel a návštěvníků. Rozsah zpevněných ploch je stanoven maximálně 30 % z rozlohy jednotlivých ploch.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Okrasná a udržované plochy veřejně přístupných parků.

Přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura, stavby, které svým charakterem odpovídají způsobu využití a doplňují jej (altány, hřiště, dětská hřiště, WC a další parkové vybavení).

Nepřípustné využití:

Jakékoliv budovy mimo hlavní a přípustné využití.

OS – SPORT V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

CHARAKTERISTIKA PLOCHY

Venkovní plochy pro tělovýchovu a sport s vysokým podílem nezpevněných ploch.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Krytá i otevřená sportoviště, vč. zázemí.

Přípustné využití:

Šatny, sociální zázemí a vybavenost sloužící návštěvníkům do 500 m², technická a dopravní infrastruktura, oplocení.

Nepřípustné využití:

Jakékoliv budovy mimo hlavní a přípustné využití.

ZS – SOUKROMÉ ZAHRADY

CHARAKTERISTIKA PLOCHY

Zahrady s vyšším podílem stromů a hospodářského využívání bez doplňkových staveb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Užitkové zahrady a sady.

Přípustné využití:

Protierozní a protipovodňová opatření, technická infrastruktura, oplocení.

Nepřípustné využití:

Jakékoliv budovy, stavby mimo hlavní a přípustné využití, zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek, parkování.

CK – CESTY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

CHARAKTERISTIKA PLOCHY

Síť cest zajišťující prostupnost nezastavěným územím, v částech přiléhajících nebo propojujících zastavitelná území s charakterem uličních prostranství.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Cesty, silnice a dopravní stavby.

Přípustné využití:

Technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

Jakékoliv budovy, oplocení a stavby mimo hlavní a přípustné využití.

ZV – PARKY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

CHARAKTERISTIKA PLOCHY

Plochy parkově upravených prostranství s charakterem veřejných prostranství sloužící k oddechu obyvatel a návštěvníků. Rozsah zpevněných ploch je stanoven maximálně 30 % z rozlohy jednotlivých ploch.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Parkově upravené plochy, aleje, stromořadí, stromové a keřové porosty, pěšiny, drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m²) veřejné osvětlení, drobné vodní plochy.

Přípustné využití:

Hřiště a sportoviště, dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

Jakékoliv budovy, oplocení a stavby mimo hlavní a přípustné využití.

ZO – OCHRANNÁ VEGETACE

CHARAKTERISTIKA PLOCHY

Vegetace stromového a keřového patra zejména na zemních valech, která tvoří přechod do volné krajiny a odděluje budoucí zástavbu od negativních vlivů zejména z dopravy.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Vegetace stromového a keřového patra.

Přípustné využití:

Technická a dopravní infrastruktura, údržba stávajících staveb.

Nepřípustné využití:

Jakékoliv budovy, oplocení, stavby mimo hlavní a přípustné využití, zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek, parkování.

NP – LOUKY

CHARAKTERISTIKA PLOCHY

Plochy extenzivně využívaného trvalého travního porostu využívaného ke zvýšení ekologické stability nezastavěného území a uchování druhového i genového bohatství přirozených druhů organismů.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Louky a pastviny.

Přípustné využití:

Protipovodňová opatření, dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m²), technická infrastruktura, dočasné oplocení ohradníky do 1,2 m neomezující migraci zvířat.

Nepřípustné využití:

Jakékoliv budovy, oplocení, stavby mimo hlavní a přípustné využití, zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek, parkování.

ZP – REMÍZY

CHARAKTERISTIKA PLOCHY

Porost stromů, popřípadě i keřů, který je zřetelně ohraničen vůči svému okolí, může mít i liniový tvar. Zvyšuje ekologickou stabilitu území.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Skupiny vegetace se stromovým patrem.

Přípustné využití:

Trvalé travní porosty, pěší stezky, protipovodňová opatření, dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m²), technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

Budovy, oplocení, zpevněné plochy, zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek.

NL – LESY

CHARAKTERISTIKA PLOCHY

Plochy lesních porostů.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Lesy.

Přípustné využití:

Stavby pro hospodaření lesa, dopravní (zejména lesní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

Všechny stavby, které nesouvisí s hospodařením lesa. Veškeré činnosti, děje a zařízení ohrožující životní prostředí.

V – VODNÍ PLOCHY A TOKY

CHARAKTERISTIKA PLOCHY

Plochy vodních toků, nádrží a rybníků.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Vodní toky, nádrže a rybníky, a to stálé včetně vysychajících.

Přípustné využití:

Stavby pro ochranu a údržbu vodních ploch, pro ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu a další vodohospodářské účely.

Nepřípustné využití:

Veškeré činnosti a děje a zařízení ohrožující kvalitu podzemních a povrchových vod.“

[26] V kapitole 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 se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

„Veřejně prospěšné stavby

Územní plán zóny Zeleneč část Mstětice vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby:

VPS01	<i>plocha záchytného parkoviště P+R</i>
VPS02	<i>plochy obratiště autobusů</i>
VPS03	<i>úprava křižovatky II/101 a III/10162</i>
VPS04	<i>příjezdová komunikace ke sběrnému dvoru</i>
VPS05	<i>ulice nádražní</i>
VPS06	<i>rozšíření ulice do Zelenče</i>
VPS07	<i>založení ulice s komunikací s páteřním vedením technické infrastruktury</i>
VPS08	<i>založení ulice</i>
VPS09	<i>založení okružní komunikace</i>
VPS10	<i>vodojem</i>
VPS11	<i>plocha pro technickou infrastrukturu (přípustná ČOV)</i>
VPS12	<i>trafostanice</i>
VPS13	<i>trafostanice</i>
VPS14	<i>trafostanice</i>
VPS15	<i>trafostanice</i>
VPS16	<i>trafostanice</i>
VPS17	<i>trafostanice</i>
VPS18	<i>trafostanice</i>
VPS19	<i>trafostanice</i>
VPS20	<i>čerpací stanice odpadních vod</i>
VPS21	<i>regulační stanice plynu VTL/STL</i>
VPS22	<i>koridor pro ropovod Družba</i>
VPS23	<i>optimalizace trati</i>
VPS24	<i>plynovod k regulační stanici plynu VTL/STL</i>

Veřejně prospěšná opatření

Územní plán zóny Zeleneč část Mstětice vymezuje tyto veřejně prospěšná opatření:

VPO01	<i>plocha pro založení lokálního biokoridoru LBK 23</i>
VPO02	<i>plocha pro rozšíření lokálního biocentra LBC 14</i>
VPO03	<i>plocha pro založení lokálního biokoridoru LBK 23</i>
VPO04	<i>plocha pro zemní val</i>
VPO05	<i>plocha pro zemní val“</i>
VPO06	<i>plocha pro retenční nádrž</i>

- [27] V kapitole Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Územní plán zóny Zeleneč část Mstětice vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby:

VPS 25 plocha pro občanské vybavení (škola a mateřská školka), dotčené pozemky parc. č. 190/3 a 190/7 oboje v k. ú. Mstětice“

- [28] Ve vyhlášce o závazných částech územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice se v části třetí, veřejně prospěšné stavby ruší článek 10.

[29] V kapitole Stanovení pořadí změn v území (etapizaci) se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

„Výstavba v zastavitelném území zóny Zeleneč, část Mstětice je rozdělena do čtyř etap. Plochy nezařazené do žádné z etap (výkres N6) je možné zastavovat bez podmínek.

V I. etapě budou zastavovány proluky v zastavěném území a zastavitelné plochy Z1. Výstavba je možná za těchto podmínek:

- *zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení*
- *vybudování nutné dopravní infrastruktury*
- *vybudování nutné občanské infrastruktury (mateřská škola)*

V II. etapě (zastavitelná plocha Z2 a Z3) může být zastavována po současném splnění těchto podmínek:

- *naplnění I. etapy přes 60 % ploch s využitím C a B zastavitelné plochy Z1. Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění I. etapy. Při výpočtu budou posuzovány volné plochy pro další výstavbu v rámci zastavitelného území I. etapy. Pokud poměr těchto ploch ku celku bude 40 : 60 (m²), je možno přistoupit k zahájení II. etapy. Pokud bude volných ploch více než 40 %, II. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem.*
- *zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity vodních zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení*
- *vybudování nutné dopravní infrastruktury*
- *vybudování nutné občanské infrastruktury (škola)*

V III. etapě (zastavitelná plocha Z4) může být zastavována po současném splnění těchto podmínek:

- *naplnění II. etapy přes 60 % ploch s využitím C a B zastavitelné plochy Z2 a Z3. Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění II. etapy. Při výpočtu budou posuzovány volné plochy pro další výstavbu v rámci zastavitelného území II. etapy. Pokud poměr těchto ploch ku celku bude 30 : 70 (m²), je možno přistoupit k zahájení III. etapy. Pokud bude volných ploch více než 30%, II. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem.*
- *zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity vodních zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení*
- *vybudování nutné dopravní infrastruktury*
- *vybudování nutné občanské infrastruktury*

V IV. etapě (zastavitelná plocha Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10) může být zastavována po současném splnění těchto podmínek:

- *naplnění III. etapy přes 70 % ploch s využitím B na Z4. Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění III. etapy. Při výpočtu budou posuzovány volné plochy pro další výstavbu v rámci zastavitelného území III. etapy a II. etapy. Pokud poměr těchto ploch ku celku bude 30: 70 (m²), je možno přistoupit k zahájení IV. etapy. Pokud bude volných ploch více než 30 %, III. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem.*
- *zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity vodních zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení*
- *vybudování nutné dopravní infrastruktury*
- *vybudování nutné občanské infrastruktury“*

- [30] V kapitole Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: *„Územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice vymezuje jako architektonicky a urbanisticky významné stavby, pro které se stanovuje požadavek zpracování dokumentace autorizovaným architektem: všechny budovy (bytové a rodinné domy, stavby pro obchod a služby, administrativa) nebo jejich části, které leží na uliční čáře stavebních bloků označené jako „hlavní ulice a náměstí“ v grafické části (výkres N2 a O2). Požadavek se uplatní na výše uvedené budovy nebo jejich části, které leží na ploše polohově vymezené uliční čárou do hloubky 15 m od uliční čáry do stavebního bloku. Mimo tyto budovy se stanovují tyto významné stavby: základní škola (plocha OV jako součást Z1), stavba kostela/společenského centra (plocha OV jako součást Z2) a domov seniorů (plocha OV jako součást Z5).“*
- [31] Kapitola Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se ruší.
- [32] Kapitola Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání se ruší.
- [33] Kapitola Vymezení staveb nezpůsobitelných pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona se ruší.

Změna č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice obsahuje

Výroková část Textová část (celkem 36 stran)

Grafická část:	N1	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
	N2	HLAVNÍ VÝKRES
	N3	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
	N4	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
	N5	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ
	N5	VÝKRES ETAPIZACE

Odůvodnění Textová část (celkem XXXX stran)

Grafická část:	O1	KOORDINAČNÍ VÝKRES
	O2	ŠIRŠÍ VZTAHY
	O3	VÝKRES ZÁBORŮ ZPF A PUPFL

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU DISTRIBUČNÍ A PRŮMYSLOVÉ ZÓNY OBCE ZELENEČ – ČÁST MSTĚTICE

A. Postup pořízení změny č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice

O pořízení změny. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice rozhodlo dne 28.6.2018 Zastupitelstvo obce Zeleneč. Zároveň rozhodlo, že se bude jednat o pořízení změny ve zkráceném postupu (§ 55a stavebního zákona) a že změna bude obsahovat prvky regulačního plánu (§ 43 odst. 3 stavebního zákona). Určeným zastupitelem byl určen starosta obce Zeleneč Ing. Michael Husinec.

Pořizovatelem je dle rozhodnutí Zastupitelstva obce Zeleneč STUDIO MAP s.r.o., IČO: 06856781, se sídlem B. Smetany 10, 370 01 České Budějovice. Ten zajistil splnění kvalifikačních požadavků, pro výkon územně plánovací činnosti, dle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Zpracovatelem změny je Pavel Hnilička Architekti, s.r.o., Cukrovarnická 46 162 00 Praha 6, IČ: 284 90 771.

Důvodem pořízení změny je nutná změna stávajícího územního plánu zóny Zeleneč část Mstětice, a to zejména v oblasti:

- změny etapizace jednotlivých etap výstavby,
- změny funkčního využití jednotlivých ploch,
- změna územního plánu bude obsahovat prvky regulačního plánu (§ 43 odst. 3 stavebního zákona), a to v rozsahu podmínek plošného a prostorového uspořádání,
- změny napojení technické infrastruktury.

Podkladem pro tuto změnu je zpracovaná územní studie „Zeleneč, část Mstětice, nové městečko“, která velmi detailně rozpracovává možnost nové výstavby v lokalitě Mstětice. Zpracovatelem této studie je taktéž Pavel Hnilička Architekti, s.r.o. Změna tak nepředstavuje zásadní změny, v již schválené koncepci rozvoje této lokality, nýbrž řeší dílčí úpravy stávajícího územního plánu na základě této územní studie.

Stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny, konstatovalo že nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí. Ze strany příslušného orgánu ochrany přírody nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny na životní prostředí.

Pro projednávání změny byl zvolen zkrácený proces pořizování změny (§ 55 a stavebního zákona). Pořizovatel v souladu s § 55b stavebního zákona zaslal jednotlivě oznámení o konání veřejného projednání návrhu změny dotčeným orgánům, sousedním obcím, oprávněným investorům a krajskému úřadu. Oznámení o konání veřejného projednání bylo též doručeno veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce obecního úřadu Zeleneč. Veřejné projednání se konalo dne 6.9.2018. Odborný výklad o projednávané změně provedl zpracovatel změny Ing. arch. Jana Kafková a Ing. arch. Michal Leňo, výklad z procesního hlediska provedla pořizovatel Ing. Jan Šíma. O průběhu projednání byl proveden písemný záznam, který je součástí spisu.

V rámci projednání pořizovatel obdržel stanoviska dotčených orgánů: Krajský úřad střeďočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Krajský úřad střeďočeského kraje, Odbor dopravy, Krajský úřad střeďočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, Ministerstvo vnitra, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Odbor životního prostředí. Stanoviska těchto dotčených orgánů k návrhu změny byla souhlasná.

V rámci projednání pořizovatel obdržel námítky oprávněných investorů: ČEPRO, a. s. MERO ČR, a.s. Požadavky těchto oprávněných investorů jsou pouze charakteru doplnění informace o ochranných pásmech a zónách havarijního plánování a podmínkách z těchto pásem a zón vyplývajících. Požadavky tak byly zapracovány do návrhu změny. Zapracování požadavku nevyvolává podstatnou úpravu návrhu změny.

V rámci projednání pořizovatel obdržel připomínky sousední obce a veřejnosti: město Čelákovice, Spolek „V Zelenči jsme doma, z.s.“. Město Čelákovice uplatnilo požadavek, aby recipientem budoucí ČOV nebyl Čelákovický potok a dále, aby ve změně byl proveden inženýrsko-geologický průzkum vč. provedení vsakovacích zkoušek a prověření odvádění regulovaného odtoku do vodoteči v zájmovém území do Zelenečského a Čelákovického potoka s tím, že se město domnívá, že zatrubněná část Čelákovického potoka pod náměstím v Čelákovicích nemá pro takové řešení dostatečnou kapacitu. Dále město požaduje posoudit riziko šíření kontaminace ve směru předpokládaného proudění podzemních vod, vzhledem ke staré ekologické zátěži v areálu ČEPRO, a.s. Připomínka města Čelákovice byla navržena k zamítnutí. Odůvodnění zamítnutí je podrobně uvedeno v návrhu vyhodnocení připomínek nebo v textu odůvodnění změny. Co se týká připomínky spolku „V Zelenči jsme doma, z.s.“, tento požaduje v rámci změny č.5 ÚP navrhnout přeložka silnice II/101 nebo obchvat úplně mimo zastavěné území obce Mstětice. I tato připomínka je navržena k zamítnutí. Odůvodnění zamítnutí je podrobně uvedeno v návrhu vyhodnocení připomínek nebo v textu odůvodnění změny.

Následně po projednání zaslal pořizovatel žádost o stanovisko nadřízenému orgánu územního plánování. Krajský úřad posoudil návrh změny. Stanovisko neobsahovalo upozornění na nedostatky.

K vydání změny (resp. ke schválení vydání této změny) je dle § 54 odst. 2 stavebního zákona příslušné zastupitelstvo obce, které je povinno před samotným schválením ověřit níže uvedené skutečnosti. S ohledem na odbornost uvedeného posouzení byla tato činnost provedena již pořizovatelem předmětné změny s těmito závěry:

- změna není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR“), neboť pro řešené území změny nevyplývají z uvedeného dokumentu žádné konkrétní požadavky; návrh změny není v rozporu s obecnými prioritami územního plánování uvedenými v PÚR;
- změna není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění (dále jen „ZÚR“), protože pro řešené území změny nevyplývají z uvedené dokumentace žádné konkrétní požadavky; návrh změny neodporuje obecným prioritám územního plánování uvedeným v ZÚR;
- změna je v souladu se stanovisky dotčených orgánů i stanoviskem krajského úřadu, požadavky uvedené ve stanoviscích byly vyhodnoceny a zapracovány do změny. Tyto požadavky nevyvolávají podstatnou úpravu návrhu územního plánu.

Zastupitelstvo obce Zeleneč rozhodlo o vydání změny dne 27.9.2018.

B. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

B.1 Odůvodnění souladu návrhu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Zeleneč leží v rozvojové oblasti rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha a je součástí rozvojové osy OS4 Praha–Hradec Králové/Pardubice. Změnou č. 5 s ohledem na její charakter nedochází k ovlivnění úkolů stanovených pro tuto oblast.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Z těchto záměrů se řešeného území žádný netýká.

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Vzhledem ke skutečnosti, kdy změna č. 1 zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platnou územně plánovací dokumentací obce Zeleneč, lze konstatovat, že změna respektuje priority a cíle územního rozvoje stanovené v Politice územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1.

B.2 Odůvodnění souladu návrhu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Řešené území se nachází v níže uvedené rozvojové oblasti:

- Rozvojová oblast republikové úrovně OB1.

Změnou č. 5 s ohledem na její charakter nedochází k ovlivnění úkolů stanovených pro tuto oblast. Tyto úkoly jsou respektovány platnou územně plánovací dokumentací obce Zeleneč a změnou č. 5 nedochází ke změnám v jejich respektování.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Řešeným územím prochází následující záměry:

- Koridor D064 – koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Mstětice – Jirny – Úvaly
- Koridor D207 – koridor železniční tratě č. 231: Mstětice, Čelákovice, přeložky, rekonstrukce
- Koridor R01 – koridor ropovodu Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru)

Změna č. 5 tyto koridory respektuje, jak je uvedeno níže:

- Koridor D064 – změna č. 5 zpřesňuje a vymezuje ho jako koridor označený DS01 a jako VPS 03, je zpřesněn ze šířky 120 m, který je vymezen v ZUR (vymezeno je osově bez udání šířkových parametrů, nelze z tohoto dovozovat, že se jedná o koridor shodné šířky. Pro potřeby UP je trasa ze ZUR potvrzena a šířka přizpůsobena účelu vymezení VPS v konkrétním místě).
- Koridor D207 – změna č. 5 zpřesňuje a vymezuje ho jako koridor označený DZ01 a jako VPS 23, je zpřesněn ze šířky 240 m, který je vymezen v ZUR (vymezeno je osově bez udání šířkových

parametrů, nelze z tohoto dovozovat, že se jedná o koridor shodné šířky. Pro potřeby UP je trasa ze ZUR potvrzena a šířka přizpůsobena účelu vymezení VPS v konkrétním místě).

- Koridor R01 – změna č. 5 zpřesňuje a vymezuje ho jako koridor označený TR01 a jako VPS 22, je zpřesněn ze šířky 120 m, který je vymezen v ZUR (vymezeno je osově bez udání šířkových parametrů, nelze z tohoto dovozovat, že se jedná o koridor shodné šířky. Pro potřeby UP je trasa ze ZUR potvrzena a šířka přizpůsobena účelu vymezení VPS v konkrétním místě) na šířku 100 m od trasy ropovodu.

KRAJINNÉ TYPY:

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Změnou č. 5 nedochází ke změnám koncepce řešení krajiny, definované v platné územně plánovací dokumentaci obce Zeleneč.

Řešené území se nachází v níže uvedeném krajinném typu:

- Krajinný typ U01 – Krajina příměstská. Ze západu s ním přímo sousedí S01 – Krajina sídelní.

Změna č. 5 tyto podmínky stanovené pro tento typ respektuje. V UP je vymezen v nezastavěném území krajina s parkem, který navazuje na zastavitelná obytná území. Na tento park navazují plochy přírodně blízké, zejména louky, které jsou doplněny remízou a lesy.

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). S ohledem k povaze změny není možné, aby plnila veškeré priority územního plánování kraje. Popsány jsou proto pouze priority, zásady a úkoly týkající se změny č. 5.

Změna č.5 vymezuje budoucí sídlo jako plnohodnotný celek, nejenom pro bydlení, ale rovněž pro služby, drobné podnikání a veřejnou vybavenost (zejména školy a školky, ale rovněž domov seniorů). Pro zachování a zvýšení kvality životního prostředí je sídlo řešeno v souvislostech krajinného zázemí (vznik parků v nezastavěném území, rozšíření lesa a vznik retenčních nádrží pro vodní režim v území).

PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí, jak je uvedeno níže. S ohledem k povaze změny není možné, aby plnila veškeré podmínky ochrany hodnot. Popsány jsou proto pouze podmínky týkající se změny č. 5.

Změna č.5 vytváří podmínky pro vznik budoucího sídla s charakterem městečka, tedy poskytující dostatečnou úroveň služeb pro její obyvatele, případně pro obce v jejím okolí. Z hlediska ochrany rozvoje přírodních hodnot lze zmínit Mstětický klen, který bude dominantou budoucího náměstí u vlakové zastávky.

C. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které změna č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, jak je uvedeno níže, respektuje. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území,

není možné, aby plnila veškeré úkoly územního plánování. Popsány jsou proto pouze úkoly týkající se změny č. 5.

C.1 Soulad s cíli územního plánování

soulad s § 18 odst. 1 Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou č. 5 dodržován. Změna vytváří 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. Změna svým řešením, funkčními plochami a prostorovým uspořádáním negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Rozšíření zastavitelných ploch vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je zajištěn vzájemnou koordinací jednotlivých koncepcí, s ohledem na rozsah změny zejména koncepce urbanistické a koncepce veřejné infrastruktury.

soulad s § 18 odst. 2 Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice a na zpracované územně analytické podklady.

Změna č. 5 taktéž aktualizuje zastavěné území a reaguje na využití/naplněnost zastavitelných ploch, čímž naplňuje požadavky na soustavnost a komplexnost řešení území.

soulad s § 18 odst. 3 Změna č. 5 respektuje požadavky obsažené v rozhodnutí zastupitelstva obce, ve kterých 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 ve změně č. 5 respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce Zeleneč. Přijaté řešení rozvoje spočívá zejména v růstu kvality utvářeného prostředí (vyloučení nevhodných forem zástavby), než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavitelných ploch (rozšíření zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území).

soulad s § 18 odst. 5 Změna č. 5 vylučuje v nezastavěném území takové záměry, které s ohledem na ochranu zejména přírodních hodnot není v tomto území vhodné umísťovat.

soulad s § 18 odst. 6 Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

C.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 změna č. 5 využívá.

soulad s § 19 odst. 1 písm. b)	Změna č. 5 doplňuje koncepci rozvoje s ohledem na hodnoty a podmínky území. Úpravou podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání hodnoty území.
soulad s § 19 odst. 1 písm. c)	Změna č. 5 reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna respektuje požadavky obsažené v rozhodnutí zastupitelstva obce, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.
soulad s § 19 odst. 1 písm. d)	Změna č. 5 úpravou podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území.
soulad s § 19 odst. 1 písm. e)	Změna č. 5 svým řešením, funkčními plochami a prostorovým uspořádáním negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Rozšíření zastavitelných ploch vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území
soulad s § 19 odst. 1 písm. f)	Změna č. 5 navrhuje etapizace, čímž dojde k postupnému využívání v území s ohledem na kapacitu veřejné infrastruktury a rozvojovým možnostem obce.
soulad s § 19 odst. 1 písm. g)	Změna č. 5 navrhuje retenční nádrže, které by měli přispět ke snížení ohrožení území přírodními katastrofami.
soulad s § 19 odst. 1 písm. h)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. i)	Změna č. 5 navrhuje takové řešení, které spočívá v růstu kvality utvářeného prostředí (vyloučení nevhodných forem zástavby a návrh dostatečné veřejné infrastruktury včetně občanského vybavení a veřejných prostranství), než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavitelných ploch.
soulad s § 19 odst. 1 písm. j)	Změna č. 5 vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, a to především uplatňováním koncepce navrhování zastavitelných ploch v návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.
soulad s § 19 odst. 1 písm. k)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. l)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. m)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. n)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. o)	Poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují zejména při stanovení dílčích řešení změny, návrhem doplnění koncepcí apod.

D. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 5 územního plánu Srubec je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vyhláškou č. 500/2006 Sb. o

územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Změna č. 5 v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. podrobněji člení některé plochy, a to plochy smíšené obytné a plochy bydlení. Důvodem jsou rozdílné požadavky na budoucí zástavbu s ohledem k poloze konkrétní zastavitelné plochy. Změna č. 5 v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. taktéž vymezuje jiné plochy s rozdílným způsobem využití, než uvádí tato vyhláška. Jedná se o plochy VX technologický park, UP uliční prostranství, P parky, OS sport v nezastavěném území, ZS soukromé zahrady, CK cesty v nezastavěném území, ZV parky v nezastavěném území, ZO ochranná vegetace, NP louky, ZP remízy. Důvodem pro vymezení takovýchto ploch je definování podmínek s rozdílným způsobem využití zohledňující navrženou koncepci rozvoje a urbanistickou koncepci a stejně tak požadavky na budoucí prostorové uspořádání zástavby, případně zohlednění krajinných podmínek a požadavky na jejich budoucí rozvoj.

E. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Bude doplněno na základě projednání.

F. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu

F.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

a) změna etapizace jednotlivých etap výstavby

Změna č. 5 navrhuje etapizace odpovídající navržené koncepci rozvoje.

b) změnu funkčního využití jednotlivých ploch

Změna č. 5 navrhuje několik zastavitelných ploch, které rozděluje na plochy s rozdílným způsobem využití dle požadavků na budoucí zástavbu, resp. podmínky prostorové uspořádání.

c) změna územního plánu bude obsahovat prvky regulačního plánu (§ 43 odst. 3 stavebního zákona), a to v rozsahu podmínek plošného a prostorového uspořádání

Změna č. 5 definuje pro budoucí zástavbu v konkrétních zastavitelných plochách podobu budoucí stavební čáry.

d) změna napojení technické infrastruktury

Změna č. 5 navrhuje konkrétní umístění zemního vodojemu a připojení na stávající vodovodní řad a umístění ČOV.

F.2 Požadavky plynoucí ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění a Politiky územního rozvoje, v platném znění

Změna č. 5 respektuje Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění, Politiku územního rozvoje ČR, v platném znění a taktéž územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem. Jak jsou tyto dokumentace respektovány je uvedeno v konkrétních kapitolách tohoto odůvodnění.

G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

G.1 pojmy

Na základě zadání je změna č. 5 zpracována s prvky regulačního plánu podle § 43 odst.3 stavebního zákona. Z tohoto důvodu je původní terminologie nahrazena novou. Zejména se ruší pojem „řídící čára zástavby“ – Změna územního plánu ruší neznámý pojem „řídící čára zástavby“ a místo toho zavádí běžné pojmy urbanistické praxe „uliční a stavební čára“, které de facto zástavbu řídí. Územní plán z hlediska závaznosti pracuje s pojmem „uliční čára“ při vymezení stavebních bloků. Pojem „stavební čára“ je použitý pouze výjimečně jako doplňující regulativ. Plošné použití stavební čáry náleží podrobnější územně plánovací dokumentaci.

G.2 zastavěnost a zastavitelnost

Podle § 58 stavebního zákona ods. 3 se při změně územního plánu aktualizuje hranice zastavěného území.

Stavební zákon vymezuje v § 2 odst. 1 písm. d) zastavěné území¹, v písm. f) nezastavěné území² a v písm. j) zastavitelné plochy³. Způsob vymezení zastavěného území je dále podrobněji definován v § 58 stavebního zákona. Území zastavěné tak definuje území, které lidé svým sídlem již zastavěli, a plochy zastavitelné definují plochy, s jejichž zástavbou se do budoucna počítá. Vše ostatní mimo tyto dvě množiny, tvoří nezastavěné území. Čáry, kterými jsou tyto dvě množiny (území zastavěné + zastavitelné plochy) vymezeny vůči nezastavěnému území, však mají v územním plánování nesrovnatelně větší důležitost než čára, která tvoří jejich vzájemný předěl.

Je zřejmé, že hranice zastavěného území se bude každou novou stavbou umístěnou do přilehlých zastavitelných ploch v území dosud nezastavěném posouvat a měnit v průběhu času. Hranice zastavěného území je tedy nestálá a do určité míry i nahodilá, protože reaguje na aktuální stav v území, zatímco čára zastavitelného území v žádném případě nestálá nebo nahodilá být nesmí. Proto je ve výkrese zdůrazněna jako základní předěl mezi místy, kde „se staví“ a kde „se nestaví“.

G.3 základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepcí je vytvořit podmínky pro vznik kvalitního prostředí pro život. 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 čtyř fází, které budou realizovány postupně. První etapa se nachází v těsné blízkosti nádraží. Po splnění podmínek bude rozvoj pokračovat severním směrem. Návrh počítá i se zkvalitněním ploch pro rekreaci a podporu

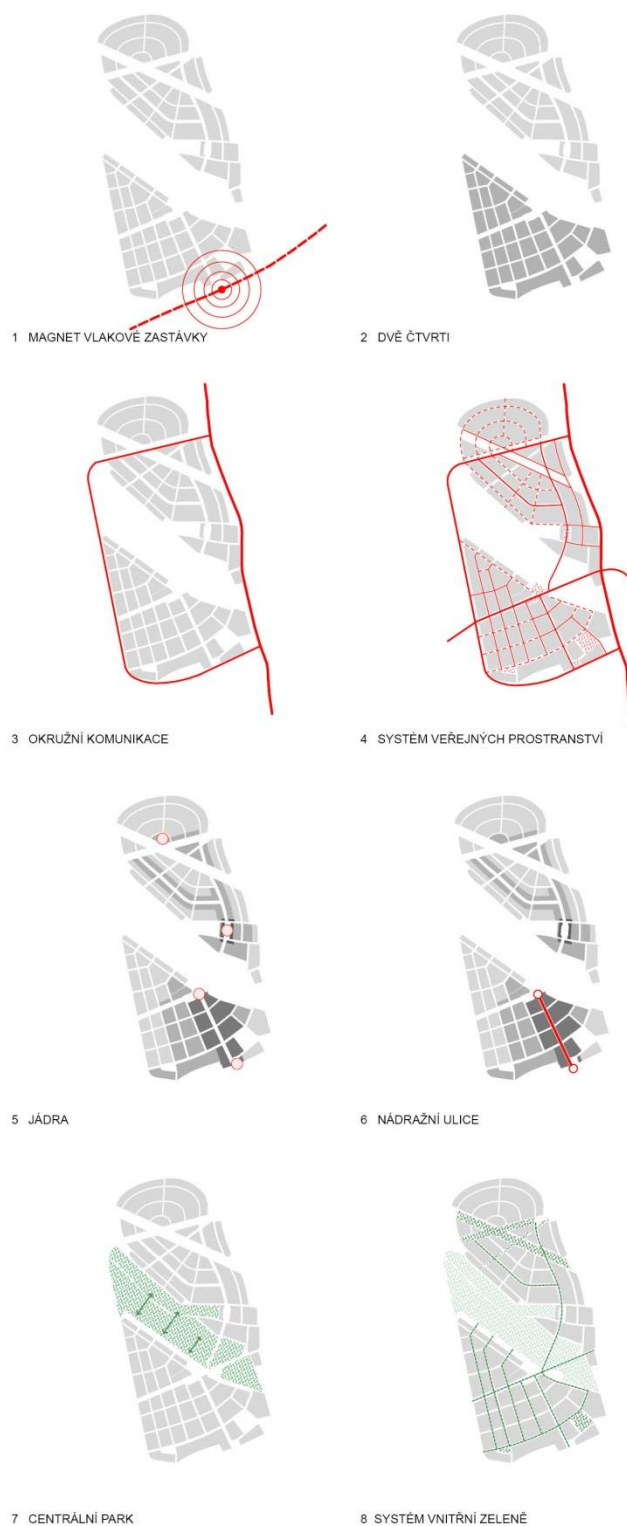
¹ stavební zákon § 2 odst. (1) V tomto zákoně se rozumí:

d) zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán"),

² f) nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,

³ j) zastavitelnou plochou plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje,

rozvoje okolní krajiny. To by mělo přispět nejen ke kvalitě bydlení, ale i posílit principy udržitelného rozvoje a ekologického nakládání s dešťovými vodami.



G.4 urbanistická koncepce

Změnou č.5 nedochází k zásadní změně rozsahu zastavitelných ploch a jejich využití. Hlavní změnou je navržení sítě uličních prostranství, které vymezují jednotlivé stavební a nestavební bloky a jednoznačně tak stanovují strukturu sídla.

1. Magnet vlakové zastávky

Zástavba se organizuje tak, aby využila stávající vysoký potenciál vlakové zastávky. Vysoká četnost a kvalita spojů do centra Prahy předurčuje plochy v pěší dostupnosti od vlakové zastávky k intenzivnímu využití v duchu ekologického města krátkých vzdáleností. Do blízkosti vlakové zastávky se sdružují obchody a služby, občanská vybavenost, pracovní příležitosti v terciárním sektoru, autobusové spoje a parkoviště P+R. U vlakové zastávky vzniká náměstí s důstojnými domy po svém obvodu. Je nepřipustné na tato místa umísťovat nízkopodlažní haly, které by narušily urbanistickou koncepci veřejného prostranství. Obchody a služby musí být vždy součástí staveb pro bydlení, administrativu nebo jiného využití o výšce min. 3 nadzemní podlaží.

2. Dvě čtvrti

Stávající produktovod rozděluje území na dvě čtvrti, které se ustanovují s rozdílnými charakterem. Jižní část u vlakové zastávky se staví na pravouhlém systému ulic v kompaktní formě s vyšší hustotou obyvatel, a to s ohledem na pěší dostupnost na vlak. Intenzita zástavby vzrůstá směrem k vlaku, k okrajům pak slábne. Jižní čtvrť se pojímá v duchu udržitelné formy zástavby s hustotou min. 100 obyvatel na hektar s promícháním způsobu využití takovým způsobem, aby se eliminovala závislost na automobilu⁴. Na hlavních komunikacích se podporuje vznik otevřeného parteru, tzn. obchodů a služeb v přízemí v přímé návaznosti na chodníky. S vyšší hustotou souvisí i výška staveb, která bude do 4 nadzemních podlaží. Jižní čtvrť se uzpůsobuje zejména pěšímu a cyklistickému provozu. Okna obytných místností se otáčejí do veřejných prostranství k zajištění sociální kontroly a bezpečí.

Severní čtvrť se staví na radiálním systému ulic prořátem lineárními parky v ochranných pásmech sítě stávající technické infrastruktury. Větší vzdálenost od vlakové zastávky implikuje potřebu vlastních automobilů pro pohyb v území, severní čtvrť proto bude řidší v převážně vilovém charakteru s nižší hustotou obyvatel.

3. Jádra

Ve struktuře zástavby se vymezují čtyři ohniska urbanistických významů. Jádra slouží k orientaci v území, sdružování občanské vybavenosti a setkávání. V jižní kompaktní čtvrti krátkých vzdáleností tvoří vždy malá náměstí dvě městská jádra. Jedno se vytváří u vlakové zastávky, druhé na příjezdové silnici. Budovy se sdružují na těsně kolem náměstí tak, aby vytvořily jeho jasnou a čitelnou hranici. Plocha náměstí se upravuje pro příjemný a pohodlný pohyb chodců. Náměstí jsou pohledem přehlédnutelná na všechny okraje vybavené aktivním parterem. V severní čtvrti jádro vytváří plocha malého náměstí u domova seniorů s drobnou vybaveností a mateřská školka na ohbí ulic ostrožny hřebene na severu.

4. Nádražní ulice

V jižní čtvrti se zakládá jako hlavní a nejvýznamnější ulice spojnice mezi dvěma jádry. Do této ulice se koncentruje nejhustší zástavba s promíchaným způsobem využití. Domy přilehlé na hlavní ulici se svým průčelím staví na uliční čáru s výškou min. 3 nadzemní podlaží a vybavují aktivním parterem. Je nepřístupné stavět ustoupenou nebo nízkou formu zástavby, která by narušovala a rozměňovala

⁴ HUDEČEK, T., DLOUHÝ, M., HNILČKA P., LEŇO CUTÁKOVÁ, L., LEŇO, M. *Hustota a ekonomika měst*. Praha: Technologická agentura České republiky, 2018. ISBN 978-80-87931-75-2.

artikulaci veřejného prostoru. Hlavní spojnice se komponuje v pohledové ose od vlaku na věž významné veřejné budovy, jako je např. kostel, nebo společenský sál. V opačném směru se ustanovuje přímé napojení na vlakovou zastávku v přiměřené vzdálenosti od památného stromu. Památný strom určuje polohu založení ulice v bezpečné vzdálenosti tak, aby nebyl poškozen. Ulice se vybavuje oboustranným stromořadím s podélným parkováním a širokými chodníky. Křížení hlavní ulice s vedlejšími se provádí tak, aby byl zabezpečen pohodlný a bezpečný pohyb chodců.

5. Okružní komunikace

V území se trasuje okružní komunikace, která spojuje obě čtvrtě a doplňuje skelet v napojení se silnicí č. 101. Okružní komunikace prochází kolem vlakové zastávky, podél východní hrany zástavby a středem přes severní ostrožnu. Komunikace se staví pro lepší obsluhu a průjezdnost územím včetně lokální autobusové dopravy.

6. Systém veřejných prostranství

Veřejná prostranství ulic a náměstí se zakládají jako jeden společný celek, který má řád a hierarchii. Ulice hlavní se vymezují dostatečně široké zpravidla s oboustranným stromořadím, ulice vedlejší již užší zpravidla s jednostranným stromořadím, a nakonec ulice obsluhující jen úzké bez stromořadí. Prostory ulic a náměstí navazují jeden na druhý a spojují se do vyššího kompozičního celku. Veřejná prostranství zajišťují pohodlnou prostupnost územím zejména pro pěší a cyklistickou dopravu. Ulice se proto vždy propojují. Organizace automobilové dopravy nemusí nutně sledovat vždy nejkratší trasování s ohledem na bezpečí chodců. V odůvodněných případech mohou být komunikace pro automobilovou dopravu neprůjezdné.

7. Centrální park

Mezi dvěma čtvrtěmi se zakládá nový park. Hranice vycházejí z ochranných pásem položených funkčních produktovodů. Ulice nových čtvrtí se kolmo napojují na centrální park tak, aby byl zajištěn rovnoměrný přístup pro všechny obyvatele. Přes park vedou spojnice pro pěší a cyklisty, které slouží jako spojovací svorky obou čtvrtí. V návaznosti na park se doplňují plochy lesa. V nejnižším místě se vytváří vodní plochy, jimž okružní komunikace zpevňuje hráz. Cyklostezka po severní hraně centrálního parku se ve východní části stáčí směrem ke škole tak, aby se vyhnula frekventovaným komunikacím.

8. Systém vnitřní zeleně

Uvnitř jednotlivých čtvrtí se zakládají malé parky jako doplněk obřím centrálnímu parku. Parkové úpravy severní čtvrti jsou vynucené ochrannými pásmy technické infrastruktury. V jižní čtvrti se utváří park v u hlavního vstupu do školy v blízkosti náměstí u vlakové zastávky. Různé typy stromořadí podle významu ulic utvářejí spolu s parky jednotný systém vnitřní zeleně, který přispívá k obytné kvalitě veřejných prostranství. Stromořadí a parky propůjčují sídlu charakter obce v zahradě. Na systém vnitřní zeleně navazuje krajinářská koncepce okolí sídla, která přesahuje řešené území návrhu změny tohoto územního plánu.

9. Zadržování dešťových vod v krajině

Veřejná prostranství se vybavují systémy pro zadržování dešťových vod v krajině. Cílem je co možná nejvíce zachovat dešťové vody v místě a časově regulovat jejich odtok, aby se zabránilo povodním. Průlehy podél vnitřních komunikací svádějí dešťovou vodu se zpevněných ploch, která se podle lokálních podmínek vsakuje, zadržuje a vypařuje v místě. V případě silnějších srážek se odvádí dle spádu do retenčních nádrží a poldrů.

10. Občanská vybavenost

Občanská vybavenost se vymezuje v centrální části jižní čtvrti. Samostatně vymezuje plocha pro novou školu, která svým vstupem navazuje na park u vlakové zastávky. Dále se samostatně vymezují

sportoviště, hřbitov a sběrný dvůr. Plochy kolem náměstí a hlavních ulic se ustavují jako smíšené za účelem vzniku atraktivního prostředí pro život. V těchto plochách se občanská vybavenost stává běžnou součástí struktury sídla s ulicemi a náměstími v kombinaci s bydlením a pracovními příležitostmi. Monofunkční stavby jsou v centrálních částech pouze výjimečně přípustné a vždy se začleňují do struktury veřejných prostranství s ohledem na jejich charakter a obytnou kvalitu.

G.5 zastavitelné plochy

Změna č. 5 vymezuje několik dílčích nových zastavitelných ploch, naopak část zastavitelných ploch vymezených územním plánem v platném znění navrací do nezastavěného území. Z hlediska záborů ZPF jsou navrženy tyto změny proti územnímu plánu v platném znění:

Zábor půdy 1. třídy ochrany:

0,158 ha pro parkoviště P+R v jihovýchodní části katastru Mstětic u plánovaného podjezdu silnice II/101 (p. č. 197/1 k. ú. Mstětice).

Odůvodnění:

Pozemky budou určeny pro vybudování záchranného parkoviště P+R u vlakové zastávky. Jedná se o důležitou dopravní infrastrukturu regionálního významu, u níž je zřejmý veřejný zájem. Parkoviště musí být z hlediska pěší dostupnosti umístěno v blízkosti vlakové zastávky. Kvůli hluku z kolejové dopravy je vhodné jej umístit blízko trati a další funkce teprve za něj. Parkoviště zároveň nemůže být přímo před vlakovou zastávkou, protože zde je plánováno malé náměstí se zastávkami autobusu a službami pro veřejnost. Není vhodné, aby se obytná kvalita veřejného prostranství zhoršila stavbou parkoviště. Parkoviště je proto navrženo přímo vedle silnice II/101 tak, aby se parkoviště vhodně napojilo a průjezdná doprava zbytečně nezatěžovala sídlo.

Zábor půdy 3. třídy ochrany:

0,188 ha pro parkoviště P+R (p. č. 197/1 k. ú. Mstětice) viz. výše

0,220 ha pro vybudování autobusového terminálu (dopravní infrastruktura, regionální význam). Záměr zasahuje pozemky p. č. 197/6, 197/3, 197/1.

Odůvodnění:

Autobusový terminál regionálního významu bude navazovat na parkoviště P+R. Tato poloha je pro umístění nejvíce vhodná, protože je v přímé vazbě na silnici II/101 a vlakovou zastávku, přitom nezasahuje do obytné zóny. Autobusy mají navrženy své zastávky přímo na plánovaném náměstí u vlakové zastávky. Terminál bude sloužit ke krátkodobému parkování mezi jednotlivými spoji. Pro celkové dopravní zatížení území je vhodné, aby byl blízko zastávkám, a přitom nezatěžoval obytnou čtvrť, natož pak veřejné prostranství náměstí, kde se očekávají zahrádky restaurací, kavárny, obchody a služby.

0,230 ha pro bydlení (BH – bydlení v bytových domech). Záměr se týká pozemků

p. č. 193/1, 197/6, 197/3, 197/1, 107/7, 197/5, 196/5, 196/3, 196/4

Odůvodnění:

Na těchto pozemcích je navrženo bydlení proto, aby měl nový park kolem celého obvodu budovy. Jedná se o park, který bude sloužit mimo jiné jako nástupní plocha do nové školy a zaslouží si proto mít určitou urbanistickou kvalitu a noblesu. Nebylo by vhodné, aby hranu parku vytvářel autobusový terminál.

Zábor ovocného sadu:

0,504 ha pro bydlení (BH – bydlení v bytových domech) na p. č. 193/1

Odůvodnění:

Zábor vychází z nové urbanistické koncepce rozvoje městečka. Tyto pozemky jsou navrženy k zástavbě tak, aby vznikl pravidelný prostor parku. Na opačné straně recipročně dochází k redukci zastavitelných ploch. Celkově se tedy jedná o koncepční prostorovou reorganizaci pozemků a ploch tak, aby vznikla kvalitní veřejná prostranství.

Navráceno do ZPF

Do ZPF bude vráceno 0,512 ha půdy ve 2. třídě ochrany a 1,200 ha půdy ve 3. třídě ochrany, a to na základě nové urbanistické koncepce rozvoje území, na pozemku p.č. 190/5 je navržena územní rezerva pro občanskou vybavenost - sport. Rezerva se nachází v plochách půdní ochrany 1. a 3. třídy. V těsné blízkosti je navržena škola. Rezerva je navržena pro případ, že by bylo potřeba školu rozšířit a vyvstala by potřeba školy nových sportovišť.

G.6 plochy přestavby

Původní plochy P1 a P2 jsou zrušeny a jsou ponechány jako plochy v zastavěném území s využitím výroba a skladování.

G.7 přehled ploch

Většina ploch v řešeném území jsou plochy zastavitelné, z tohoto důvodu jsou uvedeny v předchozí tabulce zastavitelných ploch. Plochy v zastavěném území jsou ponechány v současném stavu.

G.8 sídelní zeleň

Změnou č. 5 se vypouští části, které se netýkali zeleně v zastavěném území, resp. zastavitelných plochách a není je možno z tohoto důvodu považovat za veřejná prostranství (typicky les). Rozsah parkových ploch se změnou č. 5 nemění. Do sídelní zeleně nejsou zahrnuty plochy parků v nezastavěném území (centrální park mezi oběma čtvrtěmi) a celkové krajinné řešení nezastavěného území (včetně plochy lesa, který se rozšiřuje). Předpokládá se vznik ulic se stromořadími, které jednotlivé parkové plochy uvnitř zastavitelného území propojí a zároveň je propojí s parky v nezastavěném území.

G.9 silniční doprava

Změna územního plánu celkově mění trasování vnitřních komunikací tak, aby dávaly prostorovou logiku, vnitřní řád a dovolily vzniknout atraktivnímu obytnému prostředí. Území je obslouženo sítí silnicemi II. a III. třídy, které spojují Mstětice s okolními sídelními útvary a nadřazenou dopravní sítí. Jedná se o tyto silnice:

Mstětice – Brandýs nad Labem II/101

Mstětice – Úvaly II/101

Mstětice – Zeleneč III/10162

Mstětice – Čelákovice III/10162

Intenzity dopravy na komunikaci II/101 jsou známy z celostátního sčítání dopravy (CSD) 2010 i 2016 a hodnoty ročního průměru denních intenzit (RPDI) jsou následující:

CSD 2010 RPDI = 5003 voz/24hod

CSD 2016 RPDI = 4640 voz/24hod

Pro komunikaci III/10162 nejsou z dopravních průzkumů hodnoty známy. Rozvojem celého území dojde k výraznému navýšení intenzit – dle zkušeností lze předpokládat hodnoty cca. 9 000 voz./24h. Zmíněný nárůst je ale odborným odhadem, který by měl být v případě potřeby podpořen dopravním průzkumem. Intenzity z CSD nejsou zcela přesné.

Ze stavebního hlediska má komunikace II/101 v úseku kolem Mstětic kategorii S7,5/70 a silnice II/10162 má příčné uspořádání S6,5/50. Území a jeho komunikační síť dozná v budoucnu změn výstavbou nového nadjezdu silnice II/101 nad železniční tratí č. 231. V místě křížení těchto dvou významných komunikací dojde k vybudování elipsovité okružní křižovatky. Důvodem vybudování křižovatky je zvýraznění zastavěného území, které se v této části spojuje v nové a stávající a dále umožnění případného otáčení jednotlivých linek hromadné dopravy, které by do budoucna území měly obsluhovat.

V návrhu počítáme s úpravami sítě silnic, tak aby bylo plně obslouženo území. V návaznosti na nový most přes železniční trať dojde k vybudování mimoúrovňové deltovité křižovatky, která se napojí na stávající i plánovanou komunikační síť budoucího města Mstětice.

G.10 zásobování pitnou vodou

Technická infrastruktura byla upravena podle trasování ulic a veřejných prostranství. Už ze samotného názvu „infra – struktura“ vyplývá, že síť leží pod samotnou strukturou (míněno veřejných prostranství), kterou doplňují.

Řešené území je v současné době nezastavěné, je však protkáno sítí celoměstských a regionálních vedení, jejichž trasy a ochranná pásma je nezbytně nutné ctít, u bezpečnostních pásem je třeba dohodnout se správci podmínky v případě jejich dotčení. V současné době se jedná o tato vedení:

Kárané řady 2 x DN 1100 tvoří jeden z přívodů z Káraného do Prahy. Tyto řady jsou v situacích zakresleny z digitálního podkladu, předaného PVK Káraný. Řady vedou paralelně v osové vzdálenosti 5,0 m. První řad byl vybudován v r. 1913, v řešeném úseku je vyměněn z poslední doby, nový materiál, druhý řad z r. 1937. Oba řady jsou z tvárné litiny. Ochranné pásmo těchto řadů je dáno vodoprávním řízením z r. 1930 a činí 5,0 m na obě strany. Vodoprávním rozhodnutím je vyčleněno pro oba řady pásmo šíře 15,0 m. Je třeba trvale zajistit příjezd ke stávajícím vzdušníkům, které se nacházejí v řešeném území.

Výpočet potřeby vody.

Výpočet potřeby vody je proveden dle Městských standardů.

Jižní čtvrt – část 1

V území této etapy se uvažuje 2508 obyvatel, potřebu vody uvažujeme hodnotou 160l/obyv./den. Koeficienty nerovnoměrnosti jsou uvažovány:

koef. denní nerovnoměrnosti	$k_d = 1,29$
koef. hodinové nerovnoměrnosti	$k_h = 2,3$
Průměrná denní potřeba vody	$Q_p = 2508 \times 160 = 401,28 \text{ m}^3 / \text{den}$
Maximální denní potřeba vody	$Q_m = 401,28 \times 1,29 = 517,65 \text{ m}^3 / \text{den} = 5,99 \text{ l} / \text{sec}$
Maximální hodinová potřeba vody	$Q_h = 5,99 \times 2,3 = 13,78 \text{ l} / \text{sec}$

Jižní čtvrt – část 2

V území této etapy se uvažuje 426 obyvatel, potřebu vody uvažujeme hodnotou 160 l /obyv. /den. Koeficienty nerovnoměrnosti jsou uvažovány:

koef. denní nerovnoměrnosti	$k_d = 1,29$
koef. hodinové nerovnoměrnosti	$k_h = 2,3$
Průměrná denní potřeba vody	$Q_p = 426 \times 160 = 68,16 \text{ m}^3 / \text{den}$
Maximální denní potřeba vody	$Q_m = 68,16 \times 1,29 = 87,93 \text{ m}^3 / \text{den} = 1,02 \text{ l / sec}$
Maximální hodinová potřeba vody	$Q_h = 1,02 \times 2,3 = 2,35 \text{ l / sec}$

Severní čtvrt'

V území této etapy se uvažuje 890 obyvatel, potřebu vody uvažujeme hodnotou 160 l /obyv. /den.

Koeficienty nerovnoměrnosti jsou uvažovány:

koef. denní nerovnoměrnosti	$k_d = 1,29$
koef. hodinové nerovnoměrnosti	$k_h = 2,3$
Průměrná denní potřeba vody	$Q_p = 890 \times 160 = 142,40 \text{ m}^3 / \text{den}$
Maximální denní potřeba vody	$Q_m = 142,40 \times 1,29 = 183,70 \text{ m}^3 / \text{den} = 2,13 \text{ l / sec}$
Maximální hodinová potřeba vody	$Q_h = 2,13 \times 2,3 = 4,90 \text{ l / sec}$
Průměrná denní potřeba vody	$Q_p = 611,84 \text{ m}^3 / \text{den}$
Maximální denní potřeba vody	$Q_m = 9,14 \text{ l / sec}$
Maximální hodinová potřeba vody	$Q_h = 21,03 \text{ l / sec}$

Řady budou vedeny ve veřejných komunikacích, budou zkoordinovány s ostatními sítěmi. Všude bude dodržena ČSN 736005. V maximálně možné míře budou řady zaokrouhovány, pokud to nebude možné, budou ukončeny podzemním hydrantem cca 1,5 - 2,0 m za poslední přípojku.

G.11 kanalizace

Umístění navrhované ČOV je upřednostňováno v areálu ČEPRO. Je ale možné ji situovat do zastavitelné plochy Z12, které je přiřazena funkční plocha TI (technická infrastruktura). Tato plocha umožňuje umístění staveb a zařízení sloužících pro zřízení a provozování technického vybavení obce (např. likvidace odpadů).

Výpočet odtoku splaškových vod

Uvažujeme s odtokem splaškových vod 190 l / sec, což je hodnota včetně balastních vod.

Jižní čtvrt' – část 1

Uvažuje se 2508 obyvatel.

Denní odtok	$Q_d = 2508 \times 190 = 476,52 \text{ m}^3 / \text{den}$
Hodinový odtok	$Q_h = 476,52 \times 2,0 = 953,04 \text{ m}^3 / \text{den} = 11,03 \text{ l / sec}$,

kde koeficient hod. nerovnoměrnosti dle ČSN 756101 je $k = 2,0$

Jižní čtvrt' – část 2

Zde se uvažuje 426 obyvatel

Denní odtok	$Q_d = 426 \times 190 = 80,94 \text{ m}^3 / \text{den}$
Hodinový odtok	$Q_h = 80,94 \times 4,3 = 348,04 \text{ m}^3 / \text{den} = 4,03 \text{ l / sec}$,

kde koeficient hod. nerovnoměrnosti dle ČSN 756101 je $k = 4,3$

Severní čtvrt'

Zde se uvažuje 890 obyvatel

Denní odtok $Q_d = 890 \times 190 = 169,10 \text{ m}^3 / \text{den}$

Hodinový odtok $Q_h = 169,10 \times 2,3 = 388,93 \text{ m}^3 / \text{den} = 4,50 \text{ l} / \text{sec}$,

kde koeficient hod. nerovnoměrnosti dle ČSN 756101 je $k = 2,3$

Splaškové stoky jsou vedeny ve veřejných komunikacích v souběhu se stokami dešťovými a jsou zkoordinovány s ostatními sítěmi. Je dodržena ČSN 736005

G.12 požární vodovod

K zásobování požární vodou bude využívána voda z vodovodní sítě. Navržená vodovodní síť bude řešena v souladu s ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), tzn., že profily vodovodních řadů budou v obytném území navrhovány s výjimkou dílčích koncových úseků minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).

G.13 odtok dešťových vod

Řešené území je z větší části situováno v povodí Zelenečského potoka, z menší části v povodí Čelákovického potoka. Dle vyjádření Povodí Labe, v jehož povodí se obě vodoteče nacházejí, je možné odvádět dešťové vody pouze v rozsahu stávajícího odtoku. Bude tedy třeba v obou povodích zajistit zadržení dešťových vod v území. Vzhledem k malé, téměř nulové schopnosti vsakování vod v tomto území, bude možno zajistit v určitém rozsahu umělé vsakování vytvořením zářezů, jejichž podloží bude vyplněno šterkem, v jehož dně bude drenáž, odváděná do vodoteče. Tyto zářezy budou zejména v ulicích izolované rodinné zástavby, zejména v obytných ulicích bez chodníků, kde bude podél komunikace vytvořen zelený pás s mírnou miskovitě provedenou prohlubní. Komunikace bude odspádována k tomuto zářezu. Toto řešení je možno uplatnit i v zástavbě izolovaných rodinných domků, kde bude pouze chodník po jedné straně. V území izolovaných domků se neuvažuje vůbec s odvodněním střech a zpevněných ploch za oplocením těchto pozemků. Majitelé budou dešťové vody retenovat na pozemku a následně využívat dle potřeby. Toto řešení bude zakotveno ve stavebním povolení a bude ho třeba striktně dodržovat. U řadových rodinných domků uvažujeme v ulicích dešťovou kanalizaci, neboť zde vzhledem k malým pozemkům a poloze zeleně za domem je možná jen částečná retence, a naopak musíme část vod ze střech, skloněných do ulice odvádět do dešťové kanalizace. Část dešťových vod z II. etapy bude odváděna do bezejmenného toku, který tvoří přítok Zelenečského potoka. Zde budou vytvořeny retenční plochy, které budou sloužit k zadržení dešťových vod. Retenční prostory jsou navrženy všude před vyústěním dešťových stok do potoků. Jejich tvary, velikosti a forma budou upřesněny v dalším stupni. Tyto nádrže jsou navrženy v nejnižších místech v souvislé zeleni. Předpokládá se návrh otevřených zemních nádrží s trvalou vodní hladinou a s dostatečným retenčním prostorem, lze je však vytvořit i formou "poldrů", tedy ploch zalévaných jen při dešťových událostech a v bezdeštném období pouze zatravněných. Retence bude možno doplnit v případě potřeby bezdeštného období studnami. Jimiž by se voda doplňovala, aby byla zajištěna stálá hladina. To lze navrhnout po provedení podrobného hydrogeologického průzkumu. Je možno retenci zajistit i podzemními nádržemi, případně trubní retencí. Vedení dešťových vod v místě křížení s plynovody, Káranskými řady i produktovody bude vždy potrubím. Hydrotechnické výpočty odtoku dešťových vod budou provedeny po upřesnění výšek zástavby. Prozatím jsou plochy určené k retenci dostatečné.

G.14 vodní toky

Ve změně č.5 vynechány požadavky odpovídajícím následujícím řízením (např. užívání pozemků přiléhajícím k vodnímu toku).

G.15 zásobování elektrickou energií

Sítě elektro

Vedení VVN

Stávající vedení 220kV protíná řešené plochy severně od obce, trasu vedení včetně ochranného pásma je nutno respektovat. Vedení je ve správě ČEPS. Dle sdělení správce se jedná o vedení V201, rozpětí stožárů č. 245 - 248 , které zasahují do území je 8,5 m na každou stranu. Celková šíře ochranného pásma je 57 m. Tahle vzdálenost je totožná u všech dotčených stožárů.

Vedení VN

Obec Mstětice je napájena z venkovního vedení 22kV, které probíhá severně od zástavby. Jedná se o vedení, které je ve správě ČEZ, probíhá v trase Zeleneč - Mstětice - Lázně Toušeň. Z vedení jsou provedeny odbočky k trafostanicím průmyslových areálů a k TS Obec.

Ochranná pásma

Zákonem č.670/2004 Sb. byla stanovena ochranná pásma elektrických zařízení. Pro zařízení vybudovaná před účinností tohoto zákona však platí ochranná pásma, která byla stanovena podle dřívějších předpisů (zákon č.79/1957 Sb., zákon č.222/1994 Sb., zákon č.458/2000 Sb.).

druh el. zařízení	ochranné pásmo	hranice pásma
nadzemní vedení 220kV	15 m (stávající 20 m)	od krajního vodiče
nadzemní vedení 22kV	7 m (stávající 10 m)	od krajního vodiče bez izolace
podzemní vedení	1 m	od krajního kabelu
elektrická stanice zděná	2 m	od obvodového zdiva
elektrická stanice stožárová, věžová	7 m (stávající 30 m)	od vnější hrany půdorysu

V ochranném pásmu je zakázáno mimo jiné zřizovat bez souhlasu vlastníka stavby a jiné konstrukce, provádět zemní práce, vysazovat trvalé porosty apod.

Energetická bilance

Bilance předpokládá kategorii odběru ve stupni B, vytápění je zajištěno systémem rozvodu zemního plynu. Bilance je zpracována ukazateli v úrovni vývodu DTS.

Jižní čtvrt – část 1

210 rodinných domů	x 5 kW / dům	1050 kW	předpokládaný hl. jistič 25A
845 bytů	x 2 kW / byt	1690 kW	předpokládaný hl. jistič 25A

Jižní čtvrt – část 2

78 rodinných domů	x 5 kW / dům	390 kW	předpokládaný hl. jistič 25A
82 bytů	x 2 kW / byt	164 kW	předpokládaný hl. jistič 25A

Severní čtvrt'

287 rodinných domů	x 5 kW / dům	1435 kW	předpokládaný hl. jistič 25A
Technická vybavenost			
ČOV, Vodojem, VTL RS		100 kW	ČOV 100A, Vdj 32A, RS 32A
Veřejné osvětlení		15 kW	40A
Součet		4844 kW	

Vypočtený příkon předpokládá výstavbu cca 8 distribučních trafostanic 1 x 630 kW, které budou situovány v řešených plochách v centru odběru ve vazbě na postup výstavby.

G.16 zásobování plynem

Plynovodní řady

Řešené území tvoří hranici mezi správou sítí Pražské plynárenské Distribuce a.s., která zde má řadu č. 056 VTL DN 300 a správou řadů NET4GAS s.r.o.. Ti zde mají řady VVTL plynovod DN 500, dotýkající se řešeného území v severovýchodním rohu, 2 x VVTL plynovod DN 900 a VVTL DN 1000 v jihozápadní části. Na řadu VVTL DN 500 je osazena regulační stanice VVTL / VTL a toto potrubí zasahuje do řešeného území. Ustanovením zákona 458 / 2000Sb §98 odst. (3) je pro plynovody VTL a VVTL určeno ochranné pásmo v šířce 4,0 m, bezpečnostní pásmo pro VTL DN 300 je 40,0 m, pro VVTL DN 500 je 150 m, pro DN900 a DN 1000 je 200 m. Dle zákona 158/2009 Sb. jsou tato pásma zkrácená na vzdálenosti pro VVTL DN 500 je bezpečnostní pásmo 120 m, u VTL DN 300 20,0 m, DN 500 30,0 m. Jedná se o kolmé vzdálenosti od půdorysů plynovodů na obě strany. U stávajících vedení VVTL a VTL lze uvažovat potrubí se zkrácenými pásmy pouze po konzultaci s odpovědnými pracovníky PPD a RWE, kdy stanoví podmínky, za nichž lze uplatňovat tato zkrácená pásma. V situacích máme zakreslena pásma dle zákona 458/2000 Sb. Stanice VVTL/VTL má bezpečnostní pásmo 20,0 m, stanice VTL/ STL 10,0 m dle obou zákonů shodně.

Předběžný výpočet potřeby plynu.

V území se uvažuje potřeba plynu 2,5 m³ / RD, bytové jednotky 1,3 m³ / bj, a to včetně občanské vybavenosti, která prozatím není upřesněna.

Jižní čtvrt' – část 1

Zde se uvažuje se 210 RD a 845 bytovými jednotkami

$$Q_h = 210 \times 2,5 + 845 \times 1,3 = 1624,0 \text{ m}^3 / \text{h}$$

$$Q_{\text{rok}} = 2\,923\,200 \text{ m}^3 / \text{rok}$$

Jižní čtvrt' – část 2

Zde se uvažuje se 78 RD a 82 bytovými jednotkami

$$Q_h = 78 \times 2,5 + 82 \times 1,3 = 301,6 \text{ m}^3 / \text{h}$$

$$Q_{\text{rok}} = 542\,880 \text{ m}^3 / \text{rok}$$

Severní čtvrt'

Zde se uvažuje s 287 RD

$$Q_h = 287 \times 2,5 = 717,5 \text{ m}^3 / \text{h}$$

$$Q_{\text{rok}} = 1\,291\,500 \text{ m}^3 / \text{rok}$$

Potřeba plynu celkem 2643,1 m³/h

Produktovody

Územím prochází produktovody v majetku Čepro a.s. a Mero ČR a.s.

Čepro zde má produktovody 2 x DN 200, které prochází územím napříč od jihovýchodu k severozápadu. Další produktovod DN 300 zasahuje okrajově do území na severovýchodě.

Mero ČR a.s. má v území produktovod DN 500, který vede paralelně s produktovodem

DN 200 v majetku Čepro.

Ochranná pásma produktovodů jsou dána Vládním nařízením č. 29 / 1959 Sb, na provádění činností v ochranném pásmu ropovodu se použije zákon čís. 189/1999 Sb a následně ČSN EN 14161 + A1 a ČSN 65 0204.

Činnosti, které lze vykonávat v ochranných pásmech jsou popsána ve vyjádření Čepro z 22. 1. 2018 a Mero z 30. 11. 2017. a tvoří přílohu této zprávy.

G.17 telekomunikace

Ve změně č.5 bylo upraveno znění tak, aby neobsahovalo části, které nemají charakter znění koncepce.

G.18 Radiokomunikace

Ve změně č.5 byla upraveno znění tak, aby se vztahovalo pouze k radiokomunikacím, věcně zůstává beze změny.

G.19 Odpady

Ve změně č.5 je upraveno znění, aby odpovídalo struktuře dokumentu (zejména zařazení ČOV do části kanalizace a čištění odpadních vod). Z hlediska věcného řešení nedochází ke změnám.

G.20 občanské vybavení

V územním plánu je navrženo rozprostření občanského vybavení téměř v celém zastavitelném území budoucího sídla. Plochy s rozdílným způsobem využití mají nastaveny rozdílné definice a přípustnost občanské vybavenosti od centra k okrajům města. Například v centru je žádoucí, aby se namísto "obchodních středisek" vytvářely ulice s obchodními parterly po stranách, nad kterými se objeví další využití, jako je bydlení, služby a administrativa.

Z hlediska územního rozvoje je žádoucí, aby se v přiměřené míře mísilo bydlení s pracovními příležitostmi. Pro životaschopnost čtvrtí, které jsou v drtivé míře tvořeny právě a jen rodinnými domy, je dobré, když se v některých z nich usadí například lékař, opravna obuvi, malé kanceláře a další způsoby využití, které jsou s bydlením slučitelné, a které jej vhodně doplňují. Pokud by se někdo rozhodl například proměnit vilku na mateřskou školu tak je to dobře a územní plán by tomu neměl rozhodně nijak bránit. Jelikož řada aktivit občanské vybavenosti je v soukromých rukou a dávno již není předmětem centrálního plánování státu, tak by územní plán měl umožnit její umístění v rámci ploch bydlení. Každá plocha je v územním plánu popsána tak, aby se stanovila míra omezení a nedocházelo k nadměrné zátěži vůči ostatním stavbám pro bydlení. Vznikne-li vedle domu pro bydlení malá pekárna, mohou lidé z okolí využít nákupu čerstvého pečiva v pěší vzdálenosti, aniž by museli sedat do auta a cestovat do kilometry vzdálených supermarketů pro pečivo ze zmražených polotovarů. Velká pekárna, která by byla zásobena denně kamiony, je však již nepřípustná. Omezení je stanoveno podle různých ploch a lokálního významu maximální hrubou podlažní plochou, které spolehlivě nedovolí výstavbu nadměrných staveb, které by nepřiměřeně omezovaly své okolí.

G.21 veřejná prostranství

Uliční prostranství se standardně vymezuje uliční čarou, která v území definuje jeho přesné hranice.

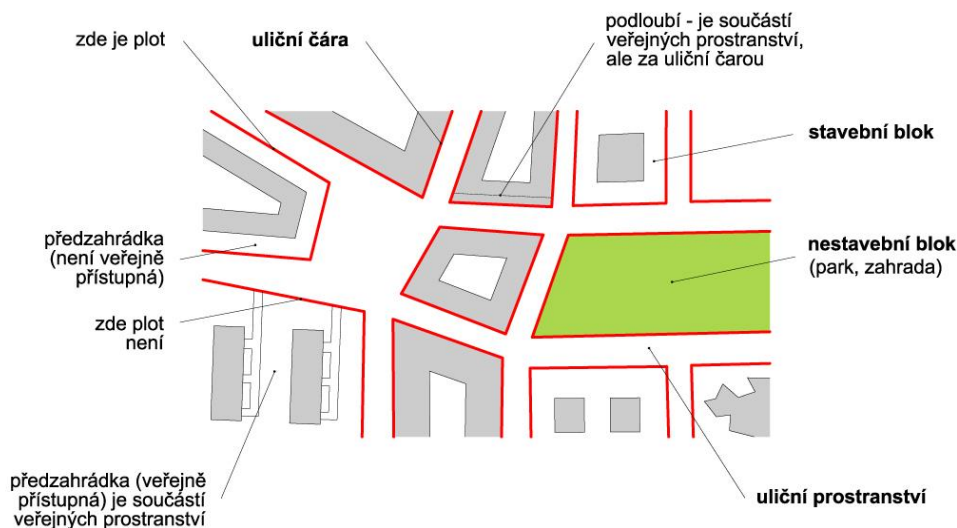
Od počátku 20. století se začal prosazovat koncept solitérních staveb stojících ve volném prostoru. Ulice byla označena za zastaralou a města se začala rozpadat a ztrácet svůj městský charakter. Uliční čára je základní instrument pro plánování a stavbu měst, který se používal po tisíciletí, a je proto logické se k němu po krátké přestávce v historii plánování měst opět vrátit. Zásadním tématem je, jak v současnosti uliční čáru definovat. V běžných případech je hranicí, která uliční čáru vymezuje, průčelí domu nebo plot, na které pak obyčejně navazuje chodník. Podle tohoto běžného principu by bylo možné uliční čáru určit jako hranici mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím. To však není přesné, protože do veřejných prostranství patří všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, jak stanoví zákon č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů (a v návaznosti na něj také návrh územního plánu). Jsou to tedy také podloubí, arkády, obyčejně ve starší zástavbě a nejčastěji soukromé prostory před domy, které od ulice neodděluje plot.

Tak je tomu například ve většině případů před domy v modernistické zástavbě. Jedná se o předzahrádky mnohdy značných rozměrů, které jsou bez oplocení veřejně přístupné, ale nejsou přímou součástí uličního prostoru. Nebývá vhodné na nich parkovat automobily, nebo v nich vést technickou infrastrukturu, jelikož by došlo k jejich znehodnocení. Proto by uliční čára měla vymezit plochu menší, než je plocha veřejného prostranství. Z toho důvodu návrh pracuje s pojmem „uliční prostranství“, který je podmnožinou veřejných prostranství. Uliční prostranství je vymezeno uliční čarou a je tvořeno zejména ulicemi, náměstími, a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území

Uliční prostranství je vymezené uliční čarou a obsahuje ulice a náměstí. Neobsahuje volně přístupné předzahrádky, podloubí a další součásti veřejných prostranství. Primární úlohou uličního prostranství je zajistit přístup ke stavebním pozemkům, resp. základní obsluhu území. Nicméně v městském prostředí se nejedná pouze o dopravu a uliční prostranství není pouze dopravním koridorem. V ulicích nejde pouze o způsob a čas potřebný k přesunu z bodu A do bodu B, ale také podle významu místa o pobytovou kvalitu, reprezentaci města a jistou symboliku.

Vymezení uličního prostranství jako podmnožiny veřejných prostranství má dále význam z hlediska umístění dopravní a technické infrastruktury, která by se měla právě sdružovat do tohoto prostoru a tím naplňovat význam obsluhy území. Není žádoucí, aby v neurčitých místech obzvláště mimo zastavěné území, kde dnes uliční čára vymezena není, síť technické infrastruktury přecházela místa, kde v budoucnosti může být vysazen park anebo stát domy. Dále má pojem význam pro definici požadavků na parkování automobilů, aby bylo možné přesněji vymezit formu a charakter parkování.

Návrh územního plánu blíže definuje pojem blok. Blok je základní urbanistickou jednotkou a ve výkladu pojmů je definován, jako ucelená část lokality tvořená souborem pozemků zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a v územně plánovací dokumentaci zpravidla vymezená uliční čarou; zvláštním případem bloku je blok tvořený jedním pozemkem nebo jeho částí. Blokem tedy není pouze uzavřený druh zástavby, jak se často restriktivně tento termín používá, ale v širším urbanistickém významu zahrnuje vymezenou jednotku vůči uličnímu prostranství. A na ní mohou být umístěny také samostatně stojící vily, nebo jakýkoli jiný druh zástavby či podle polohy ve městě také park nebo zahrada.



Obr 1. Uliční prostranství je vymezeno uliční čarou a je tvořeno zejména ulicemi, náměstími, a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území.

G.22 koncepce krajiny

Ve změně č.5 dochází zejména k úpravě znění, kdy jsou vypuštěny části věnující se vyjmenování jednotlivých ochranných pásem technické infrastruktury.

G.23 území systém ekologické stability (ÚSES)

Změna č. 5 respektuje navržené prvky systému ekologické stability.

Ve změně č.5 dochází k vypuštění konstatování podmínek vyplývajících z jiných zákonů (konkrétně se jedná o ochranné pásmo lesa v šíři 50 m). Ochranné pásmo lesa v šíři 50 m platí i mimo platnost územního plánu. Zřizuje se proto, aby měl orgán ochrany lesa možnost ovlivnit povolování staveb, protože se má za to, že v tomto pásmu může dojít k pádu stromu. Nicméně je zřejmé, že stromy často stojí daleko blíže staveb, než je 50 m, proto územní plán tyto stavby plošně nezakazuje a ponechává konkrétní řešení ve správním řízení pro jednotlivé stavby.

G.24 rekreace

Změna č. 5 doplňuje sportoviště (v centrálním parku) a rekreační plochy (jako přípustné využití v plochách parků v nezastavěném území), které navazují na již vybudovanou rekreační infrastrukturu v Zelenči a rozvíjí ji. Navrhují se retenční jezírka v centrálním parku, které budou mít význam pro retenci vod v území a mají potenciál pro vznik rekreace.

G.25 plochy využití

V následujícím přehledu je uveden způsob využití podle územního plánu v platném znění a přiřazeny způsoby využití podle změny č. 5, které některé způsoby využití vypouští, rozlišují na více způsobů nebo nově doplňují (*).

Územní plán Zeleneč zóna Mstětice v platném znění po změně č.4:

SM	plochy smíšené obytné – městské
BH	bydlení v bytových domech
BI	bydlení v rodinných domech – městské a příměstské
BIR	bydlení v rodinných domech – městské a příměstské rozvolněné (v pásu 100 – 150 m od produktovodů a VVTL plynovodu)
OV	občanské vybavení – veřejná infrastruktura
OM	občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
VK	výroba a skladování – plochy skladování
VX	technologický park (specifické využití pro výrobu a skladování)
DS	dopravní infrastruktura – silniční
DZ	dopravní infrastruktura – drážní
TI	technická infrastruktura – inženýrské sítě
PV	veřejná prostranství
OS	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
ZS	zeleň soukromá a vyhrazená
ZV	zeleň na veřejných prostranstvích
ZO	zeleň ochranná a izolační
NP	plochy přírodní – louky
ZP	zeleň přírodního charakteru
NL	plochy lesní
VV	plochy vodní a hospodářské

Změna č .5:

v zastavěném a zastavitelném území:

rozlišeno na:

C	plochy smíšené obytné
C1	hlavní náměstí
C2	hlavní ulice
C3	širší centrum
B1	městské vily
rozlišeno na:	
B2	kompaktní městské bydlení
B3	domy na malých pozemcích
B4	vily u parku
B5	rozvolněné vily v zahradách
B6	domy na velkých pozemcích
OV	občanské vybavení

zrušeno

VK	výroba a skladování
VX	technologický park
DI	dopravní infrastruktura
zrušeno	
TI	technická infrastruktura
UP	uliční prostranství
*P	parky

V nezastavěném území:

OS	sport v nezastavěném území
ZS	soukromé zahrady
*CK	cesty v nezastavěném území
ZV	parky v nezastavěném území
ZO	ochranná vegetace
NP	louky
ZP	remízy
NL	lesy

V zastavitelném a nezastavěném území:

V	vodní plochy a toky
---	---------------------

Návrh územního plánu vychází z ustanovení vyhlášky 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Plochy jsou podle § 3 odst. 4. mírně upraveny tak, aby odpovídaly charakteru budoucího sídla. V územním plánu jsou především plochy pro bydlení (B1 – B6) podle § 4, dále plochy smíšené obytné (C1 – C3) dle § 8, plochy občanského vybavení podle § 6, plochy lesní § 15, přírodní § 16 a další plochy.

Změna č. 5 upravuje zejména u následujících způsobů využití:

C1 – C3 plochy smíšené obytné a B1 – B6 plochy bydlení

Změna č. 5 definuje více druhů ploch smíšených obytných a ploch pro bydlení. Díky specifickým prostorovým regulativům ploch C1-C3 a B1-B6 budou moci vznikat veřejná prostranství s odlišným a osobitým charakterem. Uspořádání a forma zástavby určující ráz veřejných prostranství výrazně napomáhá k utváření identity sídla. Například plocha C1 je stanovena na plochách vymezujících hlavní náměstí. Díky odlišné prostorové regulaci dovolující vyšší a hustší zástavbu může vzniknout náměstí s jasnou a čitelnou hranicí. Rozdílné druhy ploch B a C umožňují hierarchizovat intenzitu zastavění a napomáhají tak vzniku přehledného, zapamatovatelného a bezpečného prostředí.

OM – komerční zařízení malá a střední

Návrh změny územního plánu záměrně nevymezuje plochy pro „komerční zařízení malá a střední“, protože pro vznik atraktivního sídla není žádoucí, aby vznikaly jako samostatné plochy. Výsledkem tohoto požadavku bývají často neutěšená nákupní centra s rozsáhlými plochami parkovišť. Záměrem návrhu změny územního plánu je naopak začlenit komerci do běžných ulic a náměstí a promíchat ji s bydlením a administrativou, aby mohlo vzniknout atraktivní obytné prostředí. Vyčleňování komerce do samostatných ploch vede k závislosti na automobilech a vymírání aktivního parteru, který je jedním ze stavebních kamenů atraktivních veřejných prostranství ulic a náměstí.

DZ – dopravní infrastruktura drážní

Změna č. 5 nevymezuje tyto plochy, železniční stavby se nachází mimo řešené území.

OV – občanské vybavení

V návrhu změny územního plánu se ruší limit výšky 10,5 m pro občanské vybavení, protože např. kostel, nebo věž radnice by se měly stát novou dominantou sídla, a právě tyto stavby by svým objemem měly překračovat běžnou výstavbu.

P – parky

Změna územního plánu č. 5 zavádí novou plochu „parky“ pro trvale zelené a udržované plochy uvnitř sídla. Vyčlenění samostatné plochy dovolí přesnější regulaci.

CK – cesty v nezastavěném území

Nově se stanovuje plocha pro cesty v nezastavěném území, které budou navazovat na uliční prostranství v zastavitelném území a budou mít charakter veřejných prostranství.

ZS, ZV, ZO, NP, ZP, NL – plochy struktury nezastavěného území

Plochy struktury otevřené krajiny jsou změnou č. 5 upraveny podle zpracované urbanistické studie. U každé plochy je uvedena její krátká charakteristika, přičemž tyto plochy v sobě kombinují nejenom způsob využití, ale rovněž strukturu, která je jejím odrazem. Určitou výjimkou jsou ZO ochranná vegetace, která více odráží samotné využívání těchto ploch.

Pro všechny plochy umístěné v ochranných pásmech a zónách havarijního plánování produktovodů a ropovodů a skladovacích zařízení jako součásti veřejné infrastruktury je limitováno splněním podmínek uvedených v zákoně číslo 189/1999 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Veškeré záměry, které jsou vymezeny v zóně havarijního plánování, včetně oblasti železniční vlečky a nádraží, budou respektovat omezení

vyplývající z této skutečnosti. Investorem navržená stavebně technická řešení budou v navazujících řízeních projednána s provozovatelem ČEPRO, a.s. Veškeré záměry, které jsou vymezeny v ochranném pásmu produktovodu, budou dodržovat minimální vzdálenosti a podmínky podle platných právních předpisů a ČSN. Jedná se zejména o zákon číslo 189/1999 Sb., § 3 odstavce 4 a 7 ve znění pozdějších předpisů.

G.26 veřejně prospěšné stavby a opatření – vyvlastnění

Plochy veřejně prospěšných staveb a opatření vychází z územního plánu po změně č.4 upravených podle zpracované urbanistické studie. Nově jsou doplněny o stavby hlavní dopravní a technické infrastruktury.

G.27 veřejně prospěšné stavby a opatření – předkup

Změna č. 5 vymezuje plochy pro občanskou vybavenost pro uplatnění předkupního práva pro obec Zeleneč, aby bylo zajištěno vlastnictví pozemků pro vznik vybavenosti, případně jako rezerva pro budoucí využití občanského vybavení (v návaznosti na etapizaci výstavby).

G.28 veřejně prospěšné stavby a opatření – obecně

Článek byl vypuštěn z důvodu, kdy v současné době je v platnosti jiná legislativa, než v době, kdy byl vydáván původní územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice.

G.29 etapy

Změna č. 5 se odklání od záměru začít výstavbu v návaznosti na areál golfového hřiště a nově organizuje zástavbu tak, aby využila stávající vysoký potenciál veřejné dopravy, zejména vlakové zastávky a budoucí autobusové zastávky. K intenzivnější výstavbě jsou proto navrženy lokality v blízkosti dráhy, kde vznikne centrum a důležitými veřejnými prostranstvími. V centrálních lokalitách by mělo být bydlení míšeno s obchody a službami. Po něm bude pokračovat výstavba rezidenčních čtvrtí, jejichž zahuštění se vzrůstající vzdáleností od centra klesá.

Změna č. 5 navrhuje etapizaci, která bude zajišťovat postupné naplňování. Sídlo se tak dokáže lépe vyrovnat s přírůstkem obyvatelstva. Etapizace je navržena také z důvodů kapacit technické a občanské infrastruktury, která se podle ní bude postupně budovat. Pokud nebude počet obyvatel vyžadovat zbudování vlastní občanskou vybavenost, předpokládá se s využitím stávající občanské vybavenosti v Zelenči. Podmínkou pro začátek výstavby v první etapě je vybudování mateřské školky.

G.30 významné stavby

Jedná se o stavby, které vizuálně ovlivňují kvalitu veřejných prostranství a jejich atmosféru, tzn. ulice, náměstí a fasády přilehlých budov. Požadavek na zpracování dokumentace těchto budov autorizovaným architektem je z důvodu zajištění kvality těchto prostor. Cílem je vznik prostředí, ve kterém se obyvatelé a návštěvníci budou nejenom dobře cítit, ale budou se s novým prostředím i dostatečně identifikovat, což je zejména u nově vznikajícího sídla nutnou podmínkou pro vznik udržitelného prostředí. Jako architektonicky a urbanisticky významné jsou stanoveny všechny budovy podél hlavních ulic a náměstí, jedná se o hlavní náměstí s kostelem nebo společenským centrem, které je rovněž mezi tyto budovy s podmínkou zpracování autorizovaným architektem zahrnuto. Dále hlavní ulice směřující vlakové zastávce a poté samotný prostor náměstí u vlakové stanice s Mstětickým klenem. Mimo budovy na hlavních ulicích a náměstích jsou zahrnuty ještě budovy základní školy a domova seniorů, které jsou významnými budovami v celkové struktuře sídla, jejich kvalita je předpokladem celkové kvality a srozumitelnosti prostředí. Předmětem ochrany je kvalita veřejného prostranství, která je určena přilehlými nadzemními stavbami. Kvalita veřejných prostranství tvoří celkový obraz sídla.

G.31 studie

Změna č. 5 nenavrhuje nové plochy podmíněné zpracováním územní studií.

G.32 regulační plán

Změna č. 5 je zpracována s prvky regulačního plánu. Jsou plně vymezena veřejná prostranství, stavební a nestavební bloky, stanoveny uliční a stavební čáry a výškové uspořádání. Z tohoto důvodu není požadováno zpracování regulačního plánu. Požadavek na regulační plán není nutný, protože existuje velmi podrobná a propracovaná urbanistická studie, která jednoznačně vyjasňuje poměry v území. Po schválení změny územního plánu se předpokládá dopracování urbanistické studie na územní studii podle projednání tak, aby byla v souladu s územně plánovací dokumentací. Po její registraci bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

G.33 zkrácené stavební řízení

V souladu s přechodným ustanovením zavedeného zákonem č. 350/2012 Sb. Čl. II č. 18 „Obsahuje-li územní plán vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení, tato jeho část se nepoužije. Pořizovatel ve spolupráci s obcí zajistí, aby uvedené vymezení bylo z územního plánu vypuštěno při vydání jeho nejbližší změny“, je vypuštěno.

H. Zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje

Z územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem vyplývají pro obec Zeleneč následující problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci:

- hluk z dálnice D11
- nedostatečné množství parkovacích míst u železniční zastávky v Zelenči

Ani jeden z těchto problémů není vztážen k řešenému území změny č. 5, resp. uvedené problémy se týkají vlastního sídla Zeleneč. Změna č. 5 tak tyto problémy neřešila.

I. Zdůvodnění prvků regulačního plánu

Na základě zadání je změna č. 5 zpracována s prvky regulačního plánu podle § 43 odst.3 stavebního zákona. Z tohoto důvodu je původní terminologie nahrazena novou. Zejména se ruší pojem „řídící čára zástavby“ – Změna územního plánu ruší neznámý pojem „řídící čára zástavby“ a místo toho zavádí běžné pojmy urbanistické praxe „uliční a stavební čára“, které de facto zástavbu řídí. Územní plán z hlediska závaznosti pracuje s pojmem „uliční čára“ při vymezení stavebních bloků. Pojem „stavební čára“ je použitý pouze výjimečně jako doplňující regulativ.



J. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

J.1 Prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy

Změna č.5 využívá stávající zastavitelné plochy vymezené v územním plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, v platném znění. Zastavitelné plochy jsou přejmenovány z důvodů změny koncepce rozvoje území a etapizace.

J.2 Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch

Změna č.5 nevymezuje nové zastavitelné plochy.

J.3 Prokázání potřeby rozšíření zastavitelných ploch

Změna č. 5 mění urbanistickou koncepci územního plánu, a tím i etapizaci výstavby v území. Centrum nového sídla se z těsné blízkosti areálu golfového hřiště přesouvá k železniční stanici. Navrhovaná zástavba se organizuje tak, aby využila stávající vysoký potenciál zastávky a umožnila vzniknout sídlu krátkých vzdáleností.

Zastavitelná plocha Z1 je tedy na jihovýchodní straně rozšířena o plochy pro dopravní infrastrukturu, obytné plochy a parky.

Pozemky pro dopravní infrastrukturu budou určeny pro vybudování záchytného parkoviště P+R a autobusového terminálu regionálního významu. Jejich poloha v těsné blízkosti železniční zastávky a v přímé vazbě na silnici II/101 je pro umístění dopravních ploch regionálního významu víc než vhodná.

Rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení a veřejnou zeleň vychází z nové urbanistické koncepce rozvoje sídla. Intenzita zástavby vzrůstá směrem k vlaku a k okrajům slábne. Hustota zástavby je navržena tak, aby umožňovala vzniknout sídlu s vysokou kvalitou bydlení, dostupnou vybaveností a místy pro setkávání a odpočinek. Nově přidané zastavitelné plochy smysluplně doplňují stávající navržené plochy pro bydlení, aby mohl vzniknout pravidelný prostor parku před plánovanou školou. Tato reorganizace významně přispěje ke vzniku kvalitního veřejného prostranství.

K. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 5 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.

L. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

L.1 Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF)

Návrh změny č.5 předpokládá rozvoj sídla též na pozemcích vedených jako zemědělská půda. Většina rozvojových ploch je převzata z původního platného územního plánu. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětimístným číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy. Při zpracování územního lety byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992Sb. o ochraně ZPF a vyhlášky MŽP č.13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF. Rozvojem obce plánovaným v rámci návrhu ÚPD jsou postiženy půdy těchto BPEJ: 2.01.00, 2.01.10, 2.02.00, 2.03.00, 2.19.01, 2.19.11, 2.20.01, 2.20.11, 2.30.01. Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatických regionů

2 – klimatický region T2 – teplý, mírně suchý

Charakteristiky hlavních půdních jednotek:

01 – Černozemě modální, černozemě karbonátové, na spraších nebo karpatském flyši, půdy středně těžké, bez skeletu, velmi hluboké, převážně s příznivým vodním režimem

02 – Černozemě luvické na sprašových pokryvech, středně těžké, bez skeletu, převážně s příznivým vodním režimem

03 – Černozemě černické, černozemě černické karbonátové na hlubokých spraších s podložím jílu, slínů či teras, středně těžké, bezskeletovité, s vodním režimem příznivým až mírně převlhčeným

19 – Pararendziny modální, kambické i vyluhované na opukách a tvrdých slínovcích nebo vápnatých svahových hlínách, středně těžké až těžké, slabě až středně skeletovité, s dobrým vláhovým režimem až krátkodobě převlhčené

20 – Pelozemě modální, vyluhované a melanické, regozemě pelické, kambizemě pelické i pararendziny pelické, vždy na velmi těžkých substrátech, jílech, slínech, flyši, tercierních sedimentech a podobně, půdy s malou vodopropustností, převážně bez skeletu, ale i středně skeletovité, často i slabě oglejené

30 – Kambizemě eubazické až mezobazické na svahovinách sedimentárních hornin pískovce, permokarbon, flyš, středně těžké lehčí, až středně skeletovité, vláhově příznivé až sušší

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí

1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

0 – bezskeletovitá, s příměsí, hluboká

1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných

důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, Ministerstvem životního prostředí ČR a Ústavem územního rozvoje 2013. Dle tohoto metodického pokynu se v zastavěném území nevyhodnocuje zábor do výměry 2 000 m² a plochy pro bydlení v zastavěném území.

Změna č.5 územního plánu vymezuje tyto kategorie využití ploch, které vyvolávají zábor zemědělské půdy:

Zastavitelné plochy:

C1-C6 plochy smíšené obytné (městské centrum), B1-B6 bydlení, OV občanské vybavení, DI dopravní infrastruktura, TI technická infrastruktura, UP uliční prostranství a P parky v nezastavěném území:

OS sport v nezastavěném území, ZS soukromé zahrady, CK cesty v nezastavěném území, ZV parky v nezastavěném území, ZO ochranná vegetace, NP loky, ZP remízy, NL lesy

Celkový hodnocený zábor zemědělských půd vyvolaný rozvojem obce činí 108,85 ha. Je nutné však uvést, že z celkového záboru zemědělské půdy činí 38,43 ha (35,31 %) zábor pro plochy krajinných úprav nezastavěného území, kde sice dochází k záboru půdy pro zemědělské hospodaření, nikoliv však ke skutečné ztrátě půdy.

Půdy jsou podle BPEJ dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy. Pozemky uvažované k rozvoji obce dle návrhu územního plánu jsou tvořeny ze 38,96 % půdami I. třídy ochrany, z 5,21 % půdami II. třídy ochrany, z 59,77 % půdami III. třídy ochrany, a z 1,26 % půdami IV. třídy ochrany. Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části O3, kde je též zakreslena hranice zastavěného území. V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla lokality a způsobu využití ploch nebo jejich souboru.

Tabulka "Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond"

číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	%
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
Katastrální území: Mstětice															
Z1	Plochy bydlení a služeb	21,63	20,24	0	0	0,15	1,24	0	6,98	0	13,26	0	0	0	19,87%
Z2	Plochy bydlení a služeb	7,76	7,76	0	0	0	0	0	7,21	0	0,56	0	0	0	7,13%
Z3	Plochy bydlení	0,54	0,54	0	0	0	0	0	0,27	0	0,27	0	0	0	0,50%
Z4	Plochy bydlení	4,89	4,89	0	0	0	0	0	4,86	0	0,03	0	0	0	4,49%
Z5	Plochy bydlení	15,53	15,53	0	0	0	0	0	2,87	0	12,66	0	0	0	14,27%
Z6	Plochy bydlení	2,65	2,65	0	0	0	0	0	0	0	2,65	0	0	0	2,44%
Z7	Plochy bydlení	0,69	0,69	0	0	0	0	0	0	0	0,69	0	0	0	0,63%
Z8	Plochy bydlení a služeb	9,20	9,20	0	0	0	0	0	0	1,10	8,10	0	0	0	8,45%
Z9	Plochy bydlení	0,42	0,42	0	0	0	0	0	0	0	0,42	0	0	0	0,39%
Z10	Plochy bydlení	2,24	2,24	0	0	0	0	0	0	0	2,24	0	0	0	2,06%
Plochy bydlení celkem		65,57	64,18	0	0	0,15	1,24	0	22,20	1,10	40,88	0	0	0	60,23%
Z12	Plochy technické infrastruktury	0,36	0	0	0	0,36	0	0	0	0	0	0	0	0	0,33%
Z13	Plochy technické infrastruktury	0,09	0,09	0	0	0	0	0	0,03	0	0,06	0	0	0	0,08%
Plochy technické infrastruktury celkem		0,45	0,09	0	0	0,36	0	0	0,03	0	0,06	0	0	0	0,42%
DI1	Plochy komunikací v nezastavěném území	0,33	0,33	0	0	0	0	0	0,33	0	0	0	0	0	0,30%
DI2	Plochy komunikací v nezastavěném území	0,51	0,51	0	0	0	0	0	0,07	0	0,41	0	0	0	0,47%
DI3	Plochy komunikací v nezastavěném území	0,23	0,23	0	0	0	0	0	0	0	0,23	0	0	0	0,21%
Plochy komunikací v nezastavěném území celkem		1,07	1,07	0	0	0	0	0	0,40	0	0,64	0	0	0	0,98%
OS1	Plochy sportu	1,32	1,32	0	0	0	0	0	1,32	0	0	0	0	0	1,22%
OS2	Plochy sportu	0,77	0,77	0	0	0	0	0	0,77	0	0	0	0	0	0,70%
Plochy sportu celkem		2,09	2,09	0	0	0	0	0	2,09	0	0	0	0	0	1,92%
Z5	Plochy soukromých zahrad	1,25	1,25	0	0	0	0	0	0,87	0	0,38	0	0	0	1,15%
Plochy soukromých zahrad celkem		1,25	1,25	0	0	0	0	0	0,87	0	0,38	0	0	0	1,15%

K	Plochy krajinných úprav	38,43	36,55	0	0	1,88	0	0	13,38	4,10	17,81	1,2592	0	0	35,30%
Plochy krajinných úprav celkem		38,43	36,55	0	0	1,88	0	0	13,38	4,10	17,81	1,2592	0	0	35,30%
ZÁBOR ZPF CELKEM		108,85	105,23	0	0	2,39	1,24	0	38,96	5,21	59,77	1,2592	0	0	100,00%
%		100	96,67%	0,00%	0,00%	2,19%	1,14%	0,00%	35,79%	4,78%	54,91%	1,16%	0,00%	0	

L.2 Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

K záborům PUPFL změnou č.5 nedochází.

M. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

1	ČEPRO, a.s. (oprávněný investor dle § 23a stavebního zákona)
Předmět námitky:	<ol style="list-style-type: none">1. Do bodu 16 výrokové části změny bude doplněn text týkající se informace o produktovodech dle znění v bodě G16 zásobování plynem2. Do bodu 25 výrokové části bude doplněn text <i>„Veškeré záměry, které jsou vymezeny v ochranném pásmu produktovodu, budou dodržovat minimální vzdálenosti a podmínky podle platných právních předpisů a (zejm. zák. č. 189/1999 Sb., § 3 odst. 4. a 7) a ČSN.“</i>3. Grafická část: 01 Koordinační výkres – v popisu zákresu je chyba v označení ropovod DN300 je správně produktovod.4. Do bodu 25 výrokové části bude doplněn text <i>„Pro všechny plochy umístěné v ochranných pásmech a zónách havarijního plánování produktovodů a ropovodů a skladovacích zařízení jako součásti veřejné infrastruktury je limitováno splněním podmínek uvedených v zákoně č.189/1999 Sb. ve znění pozdějších změn (zejména § 3 odst. 4 a odst. 7). Veškeré záměry, které jsou vymezeny v zóně havarijního plánování, včetně oblasti železniční vlečky a nádraží, budou respektovat omezení vyplývající z této skutečnosti. Investorem navržená stavebně technická řešení budou v navazujících řízeních projednána s provozovatelem ČEPRO, a.s.“</i>5. Grafická část 01 Koordinační výkres – plocha LBC 14 - vypustit zákres záměru umístění retenčních nádrží v těsné blízkosti trasy produktovodu6. Do textové části, podkapitoly G.13 Odtok dešťových vod bude doplněn text <i>„Povodňové ohrožení areálu ČEPRO, a.s. - nová výstavba bude navržena a prováděna tak, aby došlo k regulaci odbodu dešťových vod s retencí, s ohledem na nízkou kapacitu Čelákovického potoka. Navržená řešení nesmí zhoršit stávající stav povodňového ohrožení areálu ČEPRO, a.s.“</i>
Vypořádání námitky:	<ol style="list-style-type: none">1. bylo vyhověno2. bylo vyhověno3. bylo vyhověno4. bylo vyhověno5. bylo vyhověno6. bylo vyhověno
Odůvodnění:	<p>Po obsahové stránce je námitka koncipována jako doplnění uzavřené dohody ze dne 11.9.2018 k problematice požadavků ČEPRO, a.s. vůči změně č. 5. Obdržená námitka je tak svým obsahem pouze upřesněním závěrů dohodnutých na jednání mezi zástupci ČEPRO, a.s., pořizovatelem, zpracovatelem změny a zástupcem obce.</p> <p>ad.1. Jedná se pouze o doplnění informace v navržené koncepci, že v území prochází produktovody.</p> <p>ad.2. Jedná se pouze o doplnění informace odkazující se na povinnost respektovat ochranné pásmo, resp. povinnosti vyplývající z existence tohoto ochranného pásma.</p> <p>ad.3. Jedná se pouze o opravení chybného údaje v koordinačním výkrese.</p>

	<p>ad.4. Jedná se pouze o doplnění informace odkazující se na povinnost respektovat ochranné pásmo a zónu havarijního plánování, resp. povinnosti vyplývající z existence tohoto ochranného pásma a zóny havarijního plánování.</p> <p>ad.5. Dvě navržené retenční nádrže byly vypuštěny. Plochy NL, ve které byly umístěny, umožňuje realizaci protipovodňových opatření, tedy i retenčních nádrží. Retenční nádrže je tedy možné realizovat i nadále. Jediné omezení z tohoto vypuštění konkrétního vymezení představuje nemožnost jejich vymezení jako VPS, což s ohledem na majetkové vztahy v území nepředstavuje pro realizaci protipovodňových opatření problém.</p> <p>ad.6. Jedná se o doplnění podmínky ve vztahu k areálu ČEPRO, a.s. Podmínka tak zohledňuje stávající stav v území, resp. omezení pro rozhodování v území vyplývající z přítomnosti areálu ČEPRO, a.s.</p> <p>Uvedené zpracování informací, podmínky, vypuštění retenčních nádrží a oprava koordinačního výkresu nemají charakter podstatné úpravy (§ 53 odst. 2 stavebního zákona), neboť se jedná o doplnění informace o ochranných pásmech, zóny havarijního plánování a povinností tyto respektovat. Dále se jedná o vypuštění zákresu retenčních nádrží a vypuštění jejich statusu veřejně prospěšná stavba, nicméně tyto nádrže lze realizovat i nadále, neboť podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití v dotčeném území umožňují realizaci protipovodňových opatření. Doplnění podmínky ve vztahu k povodňovému ohrožení areálu ČEPRO, a.s. pouze upozorňuje na skutečný stav v území, kdy v navazujících řízeních řešících odtok dešťových vod bude nutno zohlednit povodňové ohrožení tohoto areálu.</p>
2	MERO ČR, a.s. (oprávněný investor dle § 23a stavebního zákona)
Předmět námítky:	<ol style="list-style-type: none"> Ke všem plochám v ochranném pásmu ropovodu, které je dle vládního nařízení č. 29/1959 Sb. jak je stanoveno v přechodných ustanoveních zákona č. 161/2013 Sb.) 300 m na každou stranu od ropovodu, požadujeme v textové části uvést podmínku dodržení minimální vzdálenosti a podmínky podle platných právních předpisů (zejm. zák. č. 189/1999 Sb., § 3, odst. 4 a 7) a ČSN. V grafické části, 01 Koordinační výkres, požadujeme opravu označení, ropovodu ON300 je správně produktovod. Ke všem plochám v ochranném pásmu ropovodu, které je dle vládního nařízení č. 29/1959 Sb. jak je stanoveno v přechodných ustanoveních zákona č. 161/2013 Sb.) 300 m na každou stranu od ropovodu, požadujeme v textové části uvést podmínku splnění podmínek uvedených v zákoně č.189/1999 Sb. (zejména § 3 odst. 4 a odst. 7) a podmínku pro stavebníky, že navržená stavebně technická řešení budou v navazujících řízeních projednána s provozovatelem a vlastníkem ropovodu.
Vypořádání námítky:	<ol style="list-style-type: none"> bylo vyhověno bylo vyhověno bylo vyhověno
Odůvodnění:	Námitka je ve výše uvedených bodech po obsahové stránce shodná s námitkou ČEPRO, a.s. Námitce bylo ve všech bodech vyhověno. Doplnění textové části změny o povinnosti respektovat ochranné pásmo produktovodu bylo koordinováno s doplněním stejné povinnosti pro ochranná pásma dle námítky ČEPRO, a.s.

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

1	Město Čelákovice
<p>Předmět námítky:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. K čištění odpadních vod – Čelákovický potok má v daném území charakter občasně vodoteče, kdy v letních obdobích pravidelně vysychá neboli má nulový průtok V případě vypouštění odpadních vod z ČOV Mstětice do Čelákovického potoka se v "suchých" obdobích bude jednat o vypouštění předčištěných odpadních vod do vod podzemních, nebo bude docházet k jejich zasakování. Z těchto důvodů požadujeme, aby předčištěné odpadní vody nebyly vypouštěny do této vodoteče, ale odváděny například stávajícím výtlačným řadem společnosti ČEPRO, a. s. do Labe nebo do Zelenečského potoka. Dále požadujeme doložit bilance odpadních vod vč. předpokládaného počtu obyvatel v rozvojové lokalitě 2. Ke srážkovým vodám – Podle geologických a inženýrsko-geologických map lze předpokládat, že vsakovací podmínky v daném území jsou nevhodné či podmíněně vhodné. Požadujeme realizovat inženýrsko-geologický průzkum vč. provedení vsakovacích zkoušek dle ČSN 759010. Vsakovací zařízení srážkových vod, a pokud bude prokázána nemožnost nebo nevhodnost vsakování srážkových vod, provést základní hydrotechnické výpočty a stanovit potřebné objemy a plochy pro retenční objekty s regulovaným odtokem do vodního toku. Dále požadujeme návrh hospodaření se srážkovými vodami provést v souladu s ČSN 759010 a TNV 759011 ve velikosti povoleného regulovaného odtoku o hodnotě 3 ls/ha - viz § 5 odst. 3 VZ, § 27 VZ, § 23 odst. 2 VZ - národní plány povodí, plány dílčích povodí, plány pro zvládnutí povodňových rizik. V neposlední radě požadujeme v rámci hydrotechnických výpočtu uvažovat kompletní zájmovou plochu, tzn. řešit nejen veřejné prostranství vč. komunikaci, ale i jednotlivé, výhledově soukromé pozemky rodinných domů. Protože názor, že srážkové vody z ploch rodinných domů budou vsakovány nebo využity pro závlivku, není akceptovatelný, neboť v mimo vegetační – období není pro srážkové vody využití (pokud nebudou využity jako voda užitková pro splachování sociální zařízení apod.) a je vysoké riziko, že budou nelegálně vypouštěny do kanalizace pro veřejnou potřebu, která je koncipována jako oddílná splašková a budou tak negativně ovlivňovat jak funkci navrhované tav, tak množství vypouštěné vody především při přívalových deštích. S ohledem na morfologii území požadujeme prověřit odvádění regulovaného odtoku do vodoteče v zájmovém území do Zelenečského a Čelákovického potoka. Jsme přesvědčeni, že zatrubněná část Čelákovického potoka pod náměstím v Čelákovicích nemá pro takové řešení dostatečnou kapacitu. Vzhledem ke staré ekologické zátěži v areálu ČEPRO, a. s. požadujeme posoudit riziko šíření kontaminace ve směru předpokládaného proudění podzemních vod.
<p>Vypořádání námítky:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. nebylo vyhověno 2. nebylo vyhověno
<p>Odůvodnění:</p>	<p>ad.1. V návrhu změny č. 5 je počítáno s likvidací odpadních vod v centrální ČOV. Umístění této ČOV je ve změně upřednostněno v areálu ČEPRO, a.s. Recipientem této ČOV je řeka Labe, jak je uvedeno mj. i v připomínce města. Změna č. 5 ve zbývajících částech ponechává řešení likvidace odpadních vod dle platného územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, v platném znění. Požadovaný způsob likvidace odpadních vod městem Čelákovice, resp. požadavek na recipient, je tak změnou č. 5 umožněn a preferován. Co se týká výpočtu odtoku splaškových vod, tento je v odůvodnění změny č. 5 obsažen.</p> <p>ad.2. Požadavek na provedení inženýrsko-geologického průzkumu včetně provedení vsakovacích zkoušek je mimo podrobnost územního plánu (§ 43 odst. 3 stavebního zákona). Takováto podrobnost náleží až navazujícím řízením, zejména územnímu</p>

	<p>řízení. Co se týká samotného řešení odtoku dešťových vod, změna č. 5 navrhuje zadržení dešťových vod před vyústěním dešťových stok do potoků návrhem např. otevřených zemních nádrží s trvalou vodní hladinou a s dostatečným retenčním prostorem nebo zatravněné suché poldry, výjimečně i podzemními nádržemi, případně trubní retencí. Část dešťových vod bude odváděna do bezejmenného toku, který tvoří přítok Zelenečského potoka. Návrh změny předpokládá část srážkových vod retenovat na pozemcích a následně využívat dle potřeby (zejména soukromé pozemky) a část odvádět do např. otevřených zemních nádrží s trvalou vodní hladinou a s dostatečným retenčním prostorem nebo zatravněných suchých poldrů, podzemních nádrží, případně trubní retencí s následným zaústěním do vodotečí. Co se týká upozornění města Čelákovice na budoucí nedodržování územním plánem stanovené povinnosti retence na vlastním pozemku, nelze nyní předjímat, že tato povinnost nebude ze strany veřejnosti respektována. Co se týká přesvědčení města Čelákovice, že zatrubněná část Čelákovického potoka pod náměstím v Čelákovicích nemá dostatečnou kapacitu, zde konstatujeme, že s odvedením srážkových vod do Čelákovického potoka z části řešeného území počítá územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, v platném znění. Změna č. 5 tuto koncepci nemění, pouze doplňuje (způsob retencí) a upřesňuje (lokality s řešením retencí na vlastním pozemku). Co se týká upozornění požadavku posouzení rizika šíření kontaminace ve směru předpokládaného proudění podzemních vod z ekologické zátěže v areálu ČEPRO, a. s. konstatujeme, že se jedná o požadavek mimo podrobnost územního plánu (§ 43 odst. 3 stavebního zákona). Lze však k tomuto uvést, že na základě jednání se zástupci ČEPRO, a.s. byl do předmětné změny doplněna podmínka, že navržená řešení nesmí zhoršit stávající stav povodňového ohrožení areálu ČEPRO, a.s. Tato podmínka v důsledku mimo jiné zamezí i ohrožení území kontaminací z areálu ČEPRO, a.s.</p>
--	---

Připomínka spolku „V Zelenči jsme doma, z.s.“ byla uplatněna po termínu. V připomínce bylo uvedeno, že je podávána zástupcem veřejnosti (§ 23 stavebního zákona), nicméně k připomínce nebyly připojeno zmocnění vyžadované v § 23 odst. 2 stavebního zákona, v platném znění. K této připomínce, i přes to, že byla uplatněno po termínu konstatujeme následující.

2	V Zelenči jsme doma, z.s.
Předmět připomínky:	<p>V rámci připomínky spolek navrhuje:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aby v rámci změny č.5 ÚP byla navržena i přeložka silnice II/101, nebo obchvat úplně mimo zastavěné území obce Mstětice. 2. Stávající osu komunikace II/101 ponechat pouze pro vozidla budoucích i stávajících rezidentů, obslužnou dopravu a autobusy. 3. Tranzit (osobní i nákladní), který obcí jen projíždí vyvést mimo lokalitu na přeložku silnice II/101. Logické by bylo využití trasy, která byla obcí Zeleneč navržena pro regionální variantu obchvatu Prahy Středočeským krajem a její případné napojení na obchvat obce Zápy, který je v plánu a jistě bude mít také negativní vliv na zvýšení hlukového zatížení obce Mstětice podél silnice II/101.
Vypořádání připomínky:	<ol style="list-style-type: none"> 1. nebylo vyhověno 2. nebylo vyhověno 3. nebylo vyhověno
Odůvodnění:	<p>V souladu s § 55a zastupitelstvo obce Zeleneč rozhodlo o obsahu změny pořízené zkráceným postupem. Řešení přeložky silnice II/101 nebylo součástí tohoto obsahu. Z tohoto důvodu není možné do změny doplnit řešení obchvatu. Taktéž lze doplnit, že</p>

<p>řešení obchvatu, jeho návrhu, prověření trasy apod. je poměrně dlouhodobá záležitost, což je v příkrém rozporu se smyslem pořízení změny zkráceným postupem. Dále konstatujeme, že řešení, jaký druh vozidel bude smět komunikaci využívat je mimo podrobnost územního plánu (§ 43 odst. 3 stavebního zákona).</p>

Poučení

Proti změně změn č. 5 územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Ing. Michael Husinec
starosta obce

Michael Husinec ml.
místostarosta obce

Seznam použitých zkratek

RP	regulační plán
BC	biocentrum
BK	biokoridor
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV	čistička odpadních vod
EO	počet ekvivalentních obyvatel
IP	interakční prvek
k. ú.	katastrální území
KZ	koeficient zeleně
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NRBC	nadregionální biocentrum
NRBK	nadregionální biokoridor
ORP	obec s rozšířenou působností
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	Politika územního rozvoje České republiky, 2008
Q100	výška hladiny při stoleté vodě
RD	rodinný dům
STG	soubor typů geobiocenů
TS	transformační stanice
TTP	trvalý travní porost
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VDJ	vodojem
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZÚR	Zásady územního rozvoje
ZPF	zemědělský půdní fond

Seznam literatury a podkladů

Politika územního rozvoje České republiky, Ústav územního rozvoje, 2008

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, AURS, spol. s r. o., 2011

Územní plán Zelenče zóny Mstětice, právní stav po změně č. 4, 2013

Zadání změny č. 5, 2018

Český úřad zeměměřický a katastrální – mapové podklady katastru a systému ZABAGED, ortofotomapy.

Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, 2016

Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje, 2008

Koncept odůvodnění Metropolitního plánu, IPR, 2014

Moderní a efektivní plánování: hustota & ekonomika měst, ČVUT, IPR, Pavel Hnilička Architekti, 2016

Rukověť projektanta místního územního systému ekologické stability - metodika pro zpracování dokumentace, Jiří Löw a spolupracovníci, Nakladatelství Doplněk, Brno, 1995

Metodika zpracování ÚSES do územních plánů obcí, Návod na užívání ÚTP regionálních a nadregionálních ÚSES ČR

Metodické postupy projektování lokálního ÚSES, Petr Maděra, Eliška Zimová (eds.), Ústav lesnické botaniky, dendrologie a typologie LDF MZLU v Brně a Löw a spol., Brno

www.chmi.cz

www.csu.cz

www.geoportal.cenia.cz

www.geologicke-mapy.cz

www.geology.cz

www.rsd.cz

www.mapy.cz

www.mapy.nature.cz

www.monumnet.npu.cz

www.voda.gov.cz

www.ochranaprirody.cz

www.czrsso.cz