

zadání územního plánu

Z E L E N Ě Ć

Návrh ke schválení v zastupitelstvu

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZELENEČ

Pořizovatel:

Obecní úřad Zeleneč

Oprávněná úřední osoba:

Ing. Lenka Šimová

OBSAH

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE | 4 |
| 1.1 | požadavky na urbanistickou koncepci | 4 |
| 1.2 | požadavky na koncepci veřejné infrastruktury | 5 |
| 1.3 | požadavky na koncepci uspořádání krajiny | 6 |
| 2 | POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT | 7 |
| 3 | POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO | 7 |
| 4 | POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI | 7 |
| 5 | POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ | 7 |
| 6 | POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ | 8 |
| 7 | POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ | 8 |

1 POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

- Definovat základní teze, na kterých by měl být územní plán postaven jako celek, a které bude možné dále zpodrobňovat.
- Definice rozvoje obce by měla vycházet z úvahy o fungování obce, analýzy, srovnání míst, staveb, událostí a ambic.
- Provéřit zastavitelné plochy v platné územně plánovací dokumentaci obce Zeleneč. V zastavěném území a zastavitelných plochách budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím. Zvážit vyřazení dlouhodobě nevyužitých zastavitelných ploch, popř. zvážit možnost etapizace.
- V případě potřeby prověřit vymezení nových zastavitelných ploch.
- Při zpracování návrhu respektovat priority územního plánování Středočeského kraje stanovených v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje a taktéž respektovat podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.
- Jednotlivé záměry v územním plánu Zeleneč i celkovou koncepci rozvoje území koordinovat s ohledem na návaznosti na sousední katastry a územně plánovací dokumentaci sousedních obcí (popř. navrhnout řešení případných nesrovnalostí daných různou dobou vzniku územně plánovacích dokumentací jednotlivých obcí a nadřazené územně plánovací dokumentace či dalšími okolnostmi).
- Provéřit relevantní závěry vyplývající z dotazníkového šetření s ohledem na možnou podrobnost územního plánu (příloha č. 1 tohoto zadání).
- Provéřit zachování nebo navrhnout podporu hodnotných míst dle pocitové mapy (příloha č. 3 tohoto zadání).
- Provéřit řešení problémových míst s ohledem na možnou podrobnost územního plánu dle pocitové mapy (příloha č. 4 tohoto zadání).

1.1 POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

- Urbanistická koncepce by měla na Zeleneč nahlížet jako na celek – ve všech souvislostech, které je územním plánem možné řešit.
- Definice směrů rozvoje by měla vycházet z analýzy fungování obce Zeleneč.
- Provéřit možné členění řešeného území, zejména zastavěného území a nově navrhovaných zastavitelných ploch, na jednotlivé lokality definované stejnou nebo podobnou strukturou zastavění, krajinnou morfologií a s přihlédnutím k převažujícím činnostem v území a pro tyto lokality následně definovat zejména prostorové a kompoziční požadavky, požadavky na ochranu a rozvoj hodnot, požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu.
- Respektovat hodnoty území definované v územně analytických podkladech a doplňujících průzkumech a rozborech a navrhnout takové řešení, které povede k jejich ochraně a případně dalšímu rozvoji.
- Pro obec Zeleneč navrhnout vhodný charakter a strukturu zástavby, tento charakter a strukturu definovat dle jednotlivých lokalit nacházejících se v obci (tj. neurčovat jednotný charakter a strukturu pro celou obec).

- Hlavní rozvoj obce by měl být soustředěn do intravilánu obce a těsné návaznosti na obec, a to v takové míře, která je slučitelná s environmentálním vývojem obce. Prioritně by měl navržený rozvoj vycházet z hlavní urbanizační osy a ctít premisu posílení centra obce. Navržená urbanistická koncepce bude založena zejména na rozvojových možnostech obce. Nepředpokládá se tak výrazné navýšení rozvojových ploch. Rozvoj bude směřován na zvýšení kvality, nikoliv kvantity.
- Omezit rozpínání sídla do krajiny. Upřednostnit využívání vnitřních rezerv obce a proluk. Najít identitu obce Zeleneč, identifikovat její jádro, a to rozvíjet v koordinaci se svým okolím, tj. okolní zástavbou. Zajisti vyváženou kompozici rozvoje. Rozvoj by měl být chápán jako zlepšení stavu, nikoliv jako plošné zásahy do krajiny.
- V územním plánu budou vyznačeny zapsané kulturní památky: výklenková kaple se zvoničkou a kamenný kříž, i nezapsané hodnotné objekty jako čp. 39 dochované ve hmotě i detailu s pilířovou branou a kovovým plotem a panský dvůr s čp. 19 a 56, případně další.
- V územním plánu budou popsány charakter jádra obce a hodnoty venkovské architektury.
- Územní plán by měl řešit kultivaci historického jádra obce a kultivaci výrobního a skladového areálu Mstětice. V případě potřeby navrhnout a doplnit haly izolační a doprovodnou zelení, fasády a střechy v maximální míře řešit jako zelené s vegetačním krytem.
- V rámci stanovených podmínek prostorového uspořádání mohou být v územním plánu využity prvky regulačního plánu. Pokud budou prvky regulačního plánu v územním plánu aplikovány, je třeba toto v územním plánu řádně odůvodnit.

1.2 POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

Veřejná prostranství

- Provéřit stav veřejných prostranství v obci a případně navrhnout jejich doplnění, zaměřit se na propojení těchto veřejných prostranství do krajiny.
- Provéřit stávající stav veřejných prostranství a navrhnout jejich členění na jednotlivé typy na základě definování jejich charakteru a urbanistické role ve struktuře obce. Pro jednotlivé typy následovně formulovat základní obecné principy k dosažení jejich kvality. Cílem je, aby každé veřejné prostranství mělo čitelný charakter a zastávalo jasnou a smyslupnou úlohu v celkové struktuře obce. Platí to zejména pro úpravy stávajících veřejných prostranství, ale také pro nově vytvářená.

Dopravní infrastruktura

- Respektovat záměry dopravní infrastruktury vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, zejména:
 - Koridor železniční tratě č. 231: Mstětice, Čelákovice, přeložky, rekonstrukce – veřejně prospěšná stavba označená indexem D207.
 - Koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Mstětice – Jimy – Úvaly – veřejně prospěšná stavba označená indexem D064.
- V případě potřeby navrhnout vhodná opatření vedoucí ke zmírnění negativních vlivů plynoucích z dopravních staveb.
- Provéřit možné doplnění komunikací v nezastavěném území ve vazbě na možné rekreační využívání krajiny nebo její obhospodařování.
- Provéřit potřebu vymezení nových komunikací, případně jejich homogenizace v zastavěném území nebo zastavitelných plochách.

- Respektovat stávající cyklotrasy nebo cyklostezky a případně navrhnout nové.
- Provéřít pěší a cyklistické propojení vyplývající z pocitové mapy (příloha č. 2 tohoto zadání).
- koordinovat záměr Horní Počernice – komunikační propojení Ve Žlíbku – Náchodská (záměr vyplývající z územního plánu hl. m. Prahy č. 89/DK/25).
- Zajistí dostatečnou plochu pro parkování P+R u železniční zastávky Zeleneč - Mstětice.
- Vymezit záměr cyklookruh Horní Počernice – Zeleneč – Horní Počernice (pozemky 662/9, 1043 a 763 v k.ú. Zeleneč).

Technická infrastruktura

- Provéřít zásobování vodou včetně možnosti dodávek pitné vody ze zdroje Káranské vodovodní přivaděče a dále prověřit odkanalizování a navrhnout v případě potřeby vhodné změny.
- Koordinovat záměr vybudování nové čistírny odpadních vod na Sychrově (záměr vyplývající z územního plánu hl. m. Prahy č. 2979).
- Respektovat záměry technické infrastruktury vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, zejména:
 - Ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru) - veřejně prospěšná stavba označená indexem R01
 - Vedení 400 kV - TR Výškov - TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň - veřejně prospěšná stavba označená indexem E02.

Občanské vybavení

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

1.3 POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

- Provéřít možnosti rekreačního využívání krajiny, provázání sídla s krajinou pěšími stezkami, cyklostezkami.
- V zájmu obce je žádoucí systematická podpora její atraktivity pro volnočasové aktivity místních obyvatel. Návrh územního plánu proto prověří vedení stávajících i nových cyklistických nebo pěších stezek a taktéž vhodné formy volnočasových aktivit.
- Provéřít územní systém ekologické stability, včetně systémových vazeb na území sousedních obcí, a případně navrhnout jeho vhodné úpravy.
- Respektovat stávající přírodní hodnoty.
- Navrhnout základní podmínky ochrany krajinného rázu
- Navrhnout výsadbu zeleně v krajině
- Provéřít možnost návrhu protierozních opatření v krajině a možnost obnovy a revitalizace vodních ploch, případně vymezení nových vodních ploch. Navrhnout opatření související s přípravou na změny klimatu s vyšším výskytem tzv. suchých let, tedy prověřit možnosti retence vody v krajině: poldry, výsadba dřevin vyšší schopností vázat vodu, zajistit opatření jako tůňky a další adaptační opatření

2 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

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

3 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

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

4 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

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

5 POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

- Variantní řešení není požadováno.

6 POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

- Územní plán Zeleneč bude zpracován v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.
- V rámci záborů zemědělského půdního fondu uvést u ploch přebíraných z platné územně plánovací dokumentace původní funkční využití a výměry ploch.

7 POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

- Příslušný orgán neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Příloha č. 2 pocitová mapa – schéma pěších propojení (vycházky zeleně), cest do zaměstnání (modře) a cest pro výlety (fialově). Digitální data včetně popisu budou předána zpracovateli územního plánu.



Příloha č. 3 pocitová mapa – schéma hodnotných míst. Digitální data včetně popisu budou předána zpracovateli územního plánu.



Příloha č. 4 pocitová mapa – schéma problémových míst. Digitální data včetně popisu budou předána zpracovateli územního plánu.



