

Obec Zlonín

250 64 Zlonín 8



ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

ZLONÍN

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ č. 2

Zpracováno v září 2018

TEXTOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE (ÚPO) ZLONÍN:

vydávající správní orgán	Zastupitelstvo obce Zlonín
pořadové číslo poslední změny	2.
datum nabytí účinnosti změny č.2	13.04.2017
jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele	Bohuslav Novotný
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	starosta obce Zlonín
podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	
otisk úředního razítka (Obecní úřad Zlonín):	

**Obecně závazná vyhláška
o vyhlášení závazné části územního plánu obce (ÚPO) Zlonín**

č. 31/2002

ze dne 01.07.2002
ve znění po vydaných změnách územního plánu obce Zlonín
č. 1 – nabytí účinnosti dne 17.12.2009
č. 2 – nabytí účinnosti dne 13.04.2017

V souladu s ustanovením § 188 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) se tato obecně závazná vyhláška považuje pro účely stavebního zákona za **opatření obecné povahy**.

Tato obecně závazná vyhláška byla upravena s ohledem na aktuální stav území v době vydání úplného znění ÚPO Zlonín po změně č. 2 (09/2018) a s ohledem na aktuálně platné a obecně závazné právní předpisy.

**Část první
Úvodní ustanovení**

**Článek 1
Účel vyhlášky**

1. Vyhláška vymezuje pro správní území obce Zlonín závazné části územního plánu obce Zlonín (dále územní plán), schváleného obecním zastupitelstvem dne 1.7.2002 a změněného změnami č. 1 a 2. Ostatní části územního plánu jsou směrné.
2. Vyhláška stanovuje funkční a prostorové uspořádání území a závazné podmínky pro územní a stavební řízení a případně jiná správní řízení v území, v jejich rámci pro vydávání správních rozhodnutí o území, o činnostech a o stavbách v území.

**Článek 2
Rozsah platnosti**

1. Vyhláška platí pro správní území Zlonín, které tvoří katastrální území Zlonín.
2. Tato vyhláška platí po dobu účinnosti územního plánu obce Zlonín.

**Článek 3
Vymezení pojmů**

1. Z hlediska funkčního vymezení území je na území obce Zlonín rozlišováno území urbanizované a území neurbanizované.
2. Urbanizované území
 - OC – čistě obytné území
 - BI – bydlení městské a příměstské
 - OV – všeobecně obytné území

SM – smíšené území
PV – území pro podnikání a živnostenskou činnost
VA – veřejné vybavení – administrativa, veřejná správa
VO – veřejné vybavení - obchod
TI – plochy technické infrastruktury
E - energetika
ZS – zeleň užitková, sady, zahrady
veřejná prostranství, místní a účelové komunikace

3. Neurbanizované území

ZI – zeleň izolační
ZD – zeleň doprovodná, přírodní nelesní
NL – plochy lesní
NZ – plochy zemědělské
W – plochy vodní a vodohospodářské
DZ – plochy železniční dopravy
DS – plochy silniční dopravy

4. V rámci jednotlivých funkčních ploch jsou stanoveny:

- a) Charakteristika využití území – hlavní využití, přípustné činnosti, které nesmí být v konfliktním vztahu k činnostem převládajícím a mají charakter doplňujících činností, nepřípustné činnosti.
- b) Koeficient zastavění (max. % zastavěných a zpevněných ploch z plochy pozemku).
- c) Podlažnost a výška nové zástavby.
- d) Typ zástavby.

Část druhá **Závazné regulativy**

Článek 4 **Závazné části**

Závaznými částmi územního plánu obce Zlonín jsou:

- a) celková urbanistická koncepce a regulativy prostorového uspořádání
- b) funkční využití, uvedené v grafické části v hlavním a koordinačním výkresu a v článku 5 této vyhlášky
- c) územní systém ekologické stability, uvedený v grafické části v hlavním a koordinačním výkresu a v článku 8 této vyhlášky
- d) veřejně prospěšné stavby uvedené v článku 10 této vyhlášky a ve výkresu č. 3 Veřejně prospěšné stavby
- e) vymezené zastavitelné území
Zastavitelné území je vymezeno ve výkresu základního členění území, v hlavním a koordinačním výkresu.
Nezastavěným územím jsou všechny plochy, které nejsou součástí zastavěného území ani zastavitelných ploch.

Článek 5 Regulace funkčního využití

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY (urbanizované území):

5.1. Čistě obytné území – OC

a) Charakteristika využití území:

Území je určeno výlučně pro bydlení včetně garáží sloužících pro potřeby bydlení. V objektech bydlení se připouští provozování služeb nebo administrativní činnost, pokud plochy určené pro tyto činnosti nepřevyšují nad plochami určenými pro bydlení. Dále se připouští stavby a zařízení pro provoz integrované dopravy, zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti. Změnou č. 2 byla vymezena na pozemcích parc. č. 103/27 a 103/44 v k.ú. Zlonín plocha OC-1 – čistě obytné území Vzhledem k blízkosti železniční tratě je využití této plochy pro bydlení podmíněno prokázáním splněním hygienických hlukových limitů.

b) Koeficient zastavění:

40% zastavěných a zpevněných ploch; pro plochu s označením OC-1 na části pozemku parc. č. 103/27 platí koeficient zastavění 57% zastavěných a zpevněných ploch

c) Podlažnost a výška nové zástavby:

Max. 2 nadzemní podlaží + vestavba do krovu.

d) Typ zástavby:

Rodinné domy izolované, dvojdomky. Forma řadové zástavby rodinných domů je nepřipustná.

5.2. Bydlení městské a příměstské - BI

a) Charakteristika využití území:

Území je určeno výlučně pro umístění rodinných domů a drobných souvisejících staveb, pěších a vozidlových komunikací, inženýrských sítí a oplocení pro účely základní funkce bydlení.

V objektech bydlení se připouští provozování služeb, obchodních zařízení nebo administrativní činnosti, pokud plochy určené pro tyto činnosti nepřevyšují nad plochami určenými pro bydlení.

Jakékoli jiné využití je nepřipustné.

b) Koeficient zastavění:

40% zastavěných a zpevněných ploch.

c) Podlažnost a výška nové zástavby:

výška hřebene střechy max. 9m; v případě plochých střech výška atiky max. 8m.

d) Typ zástavby:

rodinné domy izolované, dvojdomky, řadové domy. V tomto typu plochy je přípustná forma zástavby řadovými rodinnými domy. Na konkrétně uvedených pozemcích se připouští

výstavba celkem 8 řadových rodinných domů, z toho v první etapě 5 řadových RD a ve druhé etapě 3 řadové RD. V ostatních typech ploch pro bydlení je tato forma zástavby nepřípustná.

5.3. Všeobecně obytné území – OV

a) Charakteristika využití území:

Území je určeno pro bydlení včetně umístění garáží, volných veřejných prostranství, pěších a vozidlových komunikací, inženýrských sítí a oplocení – vše pro uspokojení potřeb daného území vymezeného danou funkcí.

V objektech bydlení se připouští umístění malých obchodních zařízení, provozoven veřejného stravování, nerušící služby pro uspokojování potřeb obyvatel území. Je přípustné umístění malých ubytovacích zařízení do 20ti lůžek, kostelů, modliteben, zařízení zdravotnických, kulturních, sociálních, vše pro obsluhu tohoto území.

Nepřípustné je jakékoli jiné využití.

b) Koeficient zastavěnosti

60% zastavěných a zpevněných ploch.

c) Podlažnost a výška nové zástavby

Podlažnost není určena. Max. výška objektů 12 m nad terénem.

d) Typ zástavby:

Forma řadové zástavby rodinných domů je nepřípustná.

5.4. Smíšené území – SM

(plochy stávajících usedlostí se stávajícími hospodářskými objekty, které je vhodné z hlediska památkové péče zachovat)

a) Charakteristika využití území:

Území slouží k bydlení. Přípustné je umístění malých ubytovacích zařízení (max. do 45 lůžek), provozoven s nerušící výrobou, službami, skladovací a spediční činnosti a zemědělské činnosti včetně chovu hospodářských zvířat.

b) Koeficient zastavěnosti

max. 60% zastavěných a zpevněných ploch

c) Podlažnost a výška nové zástavby bude dodržena dle stávající zástavby.

5.5. Území pro podnikání a živnostenskou činnost – PV

a) Charakteristika využití území:

Území slouží pro umístění staveb pro drobné podnikání, nerušící výrobu a služby včetně umístění inženýrských sítí, komunikací pěších, vozidlových, manipulačních zpevněných ploch – vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí.

Přípustné je odstavování a parkování vozidel, skladovací činnost. Podnikatelská činnost se stavbami a prostory nesmí negativně ovlivňovat obytné budovy ani území za hranicí PHO, je-li vymezeno. V případě, že není vymezeno, za limitní hranici se považuje hranice pozemku. Přípustné je umístění bydlení ve služebních bytech a byty majitele zařízení.

Nepřípustným využitím je betonárka, drtička kameniva včetně souvisejících provozů. Nepřípustné je bydlení v bytových i rodinných domech, individuální rekreace a stavby pro individuální rekreaci, dočasné ubytování (hotely, penziony, zotavovny, motely apod.).

b) Koeficient zastavění:
60% zastavěných a zpevněných ploch,
Minimální podíl zeleně na terénu 10%.

c) Podlažnost a výška nové zástavby:
Podlažnost není určena, max. výška objektů 12m nad terénem.

5.6. Veřejné vybavení – administrativa, veřejná správa – VA

a) Charakteristika využití území:
Slouží k soustředění občanského vybavení.
Přípustné využití pro administrativní objekty a zařízení veřejné správy, poštu.

b) Koeficient zastavění
60% zastavěných a zpevněných ploch.

c) Podlažnost a výška nové zástavby
Max. výška objektů 12m nad terénem.

5.7. Veřejné vybavení - obchod – VO

a) Charakteristika využití území:
Území slouží pro umístění objektů a zařízení pro občanské vybavení včetně umístění inženýrských sítí, komunikací vozidlových, pěších a zpevněných ploch, parkovacích a odstavných ploch pro osobní automobily – vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí.
Přípustná jsou malá obchodní zařízení do 200 m² prodejní plochy, zdravotnické zařízení. V objektech se připouští umístění bydlení pro majitele nebo správce objektu v nezbytném rozsahu.
Nepřípustné je jakékoli jiné využití.

b) Koeficient zastavění:
60% zastavěných a zpevněných ploch.

c) Podlažnost a výška nové zástavby:
Podlažnost není určena. Max. výška objektů 12m nad terénem.

5.8. Plochy technické infrastruktury – TI

a) Charakteristika využití území:
Slouží pro umístění zařízení technické infrastruktury.
Přípustné využití - objekty a zařízení pro čištění odpadních vod.

b) Koeficient zastavění
není určen.

c) Podlažnost a výška nové zástavby
Max. výška objektů 8m.

5.9. Energetika- E

a) Charakteristika využití území:

Fotovoltaická výroba elektrické energie s umístěním solárních panelů na kovové konstrukci. Jedná se o ekologické využití pozemku bez ekologické zátěže pro okolí a bez nutnosti napojení pozemku na kanalizaci, vodovod a plyn a bez nutnosti trvalého vynětí pozemku ze ZPF.

Jakékoli jiné využití je nepřipustné.

5.10. Zeleň užitková, sady, zahrady – ZS

a) Charakteristika využití území:

Zeleň užitková.

Přípustné využití - sady a zahrady, jednoduché stavby pro skladování a údržbu zahrad.

b) Koeficient zastavění

5% zastavěných a zpevněných ploch.

NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ (neurbanizované území):

Ve všech typech ploch nezastavěného území je přípustné umístění pěších cest a cyklostezek. Tyto cesty mohou ve vhodných případech být součástí systému zemědělských účelových komunikací.

5.11. Zeleň izolační – ZI

a) Charakteristika využití území:

Zeleň oddělovací funkce v území, které se mohou vzájemně rušit jiným provozem.

Přípustné využití - přírodní nelesní plochy.

Vhodné a převládající činnosti - obhospodařování jen z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí.

5.12. Zeleň doprovodná přírodní nelesní - ZD

a) Charakteristika využití území:

Území slouží k uchování druhového a genového bohatství přirozených druhů organismů.

Přípustné využití - přírodní nelesní plochy. Vhodné a převládající činnosti - územní systém ekologické stability, obhospodařování jen z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí.

Nepřípustné činnosti - sběr rostlin a živočichů, používání chemických prostředků.

b) Koeficient zastavění

0% zastavěných a zpevněných ploch.

5.13. Plochy lesní – NL

a) Charakteristika využití území:
Pozemky určené k plnění funkce lesa.

5.14. Plochy zemědělské – NZ

a) Základní funkční využití
Zemědělská rostlinná výroba.
Přípustné využití - obhospodařování orné půdy s možným vlivem na okolí.

Článek 6 Uspořádání dopravy

Změnou č. 2 ÚPO Zlonín byl vymezen zpřesněný koridor ze ZÚR Středočeského kraje pro umístění stavby rekonstrukce a přeložky silnice I/9 Praha – Mělník.

Vozovky silnic III. třídy procházející Zlonínem budou postupně rekonstruovány do základní kategorie silnice III. třídy – S 7,5 v prostoru obce pak v kategorii místních komunikací MO 8/50 (III/0093) a MO 7/40 (III/0094).

Vnitřní komunikační síť

Hlavní komunikace – průtahy silnic III. třídy obcí budou řešeny dle konkrétních prostorových podmínek a možností s alespoň jednostranným chodníkem, pruhem pro cyklisty, uplatněním předzahrádek, travnatým pásem se stromořadím a parkovacími místy.
Navazující místní obslužné komunikace budou budovány a rekonstruovány jako dopravně zklidněné s uplatněním principů řešení obytných ulic.

Zásadně bude přeřešeno nevyhovující propojení silnic III/0093 a III/0086 u Křížku. Nové propojení bude vybudováno při severní hranici zástavby.

Pěší a účelové komunikace

Hlavní místní komunikace (III/0093, III/0094 a částečně též nové propojení III/0086 a III/0093 za křížkem) budou vybaveny samostatnými chodníky. Na tyto upravené místní komunikace naváže síť místních obslužných, přístupových komunikací kategorie C 3, převážně však obytných ulic – kategorie D1 (dle ČSN 73 6110) s upravenými plochami se smíšeným provozem cílové automobilové a pěší dopravy.

Samostatné chodníky vybavené pruhem pro cyklisty jsou navrženy pro rekonstrukci páteřní komunikace III/0093.

Nezpevněné polní cesty směřující do okolních obcí Baště, Kojetic a Měšic budou výhledově upraveny nejen pro hospodářský provoz, ale též se zřetelem na využití jako samostatných cyklistických tras představující bezpečné a výhodné spojení s nejbližším okolím Zlonína. Síť účelových komunikací bude i ve výhledu navázána na veřejné komunikace v místech stávajících hospodářských sjezdů.

Ve všech typech ploch nezastavěného území je přípustné umístění pěších cest a cyklostezek. Tyto cesty mohou ve vhodných případech být součástí systému zemědělských účelových komunikací.

Doprava v klidu

Odstavování a parkování vozidel v bytové zástavbě bude řešeno na vlastních pozemcích. U nově navrhované zástavby bude doprava v klidu řešena v rámci nové výstavby. Odstavná stání budou umístěna na vlastním pozemku, parkovací a krátkodobá stání budou zohledněna v návrhu příslušné nové komunikace na přilehlých parkovacích pruzích nebo parkovištích.

Pro bydlení bude doprava v klidu řešena tak, že 1 odstavné stání pro funkci bydlení připadá na 2,5 obyvatele.

V rodinných domcích připadá 1 odstavné stání na každou bytovou jednotku a navíc musí být zajištěn prostor pro jedno krátkodobé parkovací stání, např. před garáží na vlastním pozemku.

V obytných zónách bude možné parkovat jen na označených a upravených místech. Parkovací stání u úřadu, u restaurace, prodejny nebo před provozovny služeb a drobné výroby budou navrhována a postupně realizována v rámci stavebních úprav přilehlé komunikace.

Článek 7 Uspořádání technického vybavení

Řešení technické infrastruktury zahrnuje:

- Vybudování splaškové kanalizace včetně čistírny odpadních vod.
- Dešťové vody nebudou do stokového systému napojovány, budou likvidovány přímo v území za maximálního využití retence a vsakování.
- Napojení vodovodu na stávající vodovodní řad DN 200 vedený podél silnice I. třídy Byškovice – Líbeznice.
- Na zemi budou provedeny postupně úpravy v síti 22 kV a to: Stávající volné vedení 22 kV v zastavitelném území bude uloženo do kabelu, stožárová trafostanice TS2 bude demontována a nahrazena kabelovou s transformátory 630 kVA. Bude provedena nová TS3 630 kVA. Všechny transformovny budou zapojeny do smyčky se dvěma přechody z volného vedení do kabelu.
- Vybudování plynovodů pro stávající zastavěné území a nově navržené rozvojové lokality využije nového STL vedení z obce Měšice. Zdrojem plynu je stávající VTL/STL Měšice.
- Vytápění zástavby obce bude převážně řešeno na zemní plyn, alternativní zdroje jako je el. energie, propan, tepelná čerpadla a ostatní zdroje energie se připouští.

Změnou č. 2 ÚPO Zlonín byl vymezen zpřesněný koridor ze ZÚR Středočeského kraje pro umístění nové trasy vzdušného vedení VVN 400 kV, navazující na stávající vedení, v jihozápadní části správního území obce Zlonín. Tento koridor je vymezen osou navrhovaného vedení a jeho ochranným pásmem.

Článek 8 Ochrana přírody, krajiny a ÚSES, ochrana architektonických a urbanistických hodnot

1. Ochrana přírody a územní systém ekologické stability jsou řešeny na hlavním a koordinačním výkresu. V území budou rekonstruována a obnovena stromořadí podél účelových a vozidlových komunikací.

2. Navrženými prvky ÚSES jsou biokoridory místního významu spojující stávající biocentra a navrhovaná biocentra. Budou vytvářena liniovými společenstvy, jejichž typ kultury a druhové složení jednotlivých skladebných prvků bude náplní vlastních projektů tohoto systému, přičemž stromová společenstva by měla být využívána spolu s bohatým podrostem a keřovým patrem. Biokoridory budou propojovat stávající a navržená biocentra místního významu.

3. Změnou č. 2 ÚPO Zlonín se posouvá vymezení lokálního biokoridoru podél Zlonínského potoka severním směrem tak, že jeho jižní okraj vede po hranici stavebních pozemků parc. č. 103/22, 103/23, 103/24, 103/25, 103/26 v k.ú. Zlonín a severní okraj je posunut tak, aby šíře biokoridoru měla odpovídající parametry (20m).“

4. Zástavba centra obce bude rehabilitována, objekty zůstanou ponechány ve hmotách a proporcích původní výstavby a budou upravovány do původního stavu. Při úpravách stávajících domů a při nové výstavbě v centru budou zachovány hmoty přízemních objektů odpovídající původní zástavbě.

Nová zástavba v prostoru zastavěného území obce bude svým charakterem a měřítkem respektovat historické prostředí sídla.

Článek 9 Ostatní limity využití

1. Při využívání území musí být dodržovány podmínky ochranných pásem a jiných omezení:

- ochranné pásmo VTL DN 300, 100, VVTL DN 500
- ochranné pásmo vzdušného vedení VVN 400 kV
- ochranná pásma vzdušného vedení VN 22 kV
- ochranné pásmo ČOV Zlonín
- ochranné pásmo RR paprsků
- ochranné pásmo vodních toků
- ochranná pásma silničních komunikací
- ochranné pásmo železnice
- ochranná pásma letišť

Článek 10 Veřejně prospěšné stavby

Plochy veřejně prospěšných staveb jsou vymezeny pro uskutečnění staveb ve veřejném zájmu. Vymezené plochy veřejně prospěšných staveb jsou podkladem pro případné vyvlastnění pozemků podle stavebního zákona a zákona o vyvlastnění nebo pro omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene. Veřejně prospěšnými stavbami vymezenými v souladu se zákonem a dosud nerealizovanými jsou (viz též výkres č. 3 – Veřejně prospěšné stavby):

2. – Technická infrastruktura obce.

7. – Výměna stožárové trafostanice za kabelovou.

16. – Rekonstrukce a rozšíření silnice I/9 (koridor).

17. – Vedení 400 kV – TR Výškov – TR Čechy Střed, posílení (koridor).

18. – Napojení TR Praha Sever na stávající vedení 400 kV, nová trasa (koridor)

Část třetí
Závěrečná ustanovení

Článek 11.
Uložení dokumentace

Územní plán obce Zlonín v úplném znění je uložen na:

1. Obecním úřadě Zlonín
2. Stavebním úřadě Líbeznice
3. Městském úřadě Brandýs nad Labem – Stará Boleslav (úřad územního plánování)
4. Krajském úřadě Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu