

I. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ZLONÍN - NÁVRH

1) Textová část

Obec : Obec Zlonín
Zlonín 8, PSČ 250 64

Zastoupená : panem starostou Erikem Schopfem

Pořizovatel změny územního plánu obce Zlonín :
Městský úřad
Brandýs n/L.-Stará Boleslav
pracoviště Praha 1
Nám. Republiky

Schvalující orgán : Zastupitelstvo Obce

Nadřízený orgán : Středočeský kraj

Zhotovitel : Ing.arch. Marie Kašparová
autorizovaný architekt
PRINS spol. s r.o.
Praha 2, Bruselská 14

Zhotovitelé částí ÚPD

Ing. arch. Marie Kašparová

Ing. Jaroslav Knotek

Jindřich Horáček

Ing. Vladimír Mackovič; Ing. M. Tlustá

urbanismus

inženýrské sítě VKP

inženýrské sítě VN

ÚSES, zábor ZPF

Datum : 28.7.2009

	č. stránky
Obsah :	2.
1) Textová část :	3.
a) vymezení zastavěného území	3.
b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5.
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systém sídelní zeleně	5.
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování.....	6.
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů.....	11.
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	11.
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ploch pro asanaci.....	13.
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které je třeba uplatnit předkupní právo	14.
i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části.....	14.

1. Textová část

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Zlonín je vymezeno ve schváleném územním plánu obce Zlonín a novelizováno ve změně ÚPO k 07.2009.

Dosud platný územní plán Obce Zlonín (dále jen ÚPO) byl schválen dne 1.7.2002 Obecním zastupitelstvem, Obecně závazná vyhláška o vyhlášení závazné části územního plánu obce Zlonín č.31.2002. Území obce je tvořeno jedním katastrálním územím Obce Zlonín.

Návrhové období ÚPO Zlonín bylo stanoveno do r. 2010. Návrhové období bylo členěno na etapy se zábory pro novou výstavbu :

I. etapa	9,885 ha
II. etapa	11,315 ha

Hranice řešeného území Změny ÚPO je dáno stávajícími hranicemi zastavitelného území a navrženým rozšířením hranice zastavitelného území. Požadované změny jsou specifikovány podle vymezených lokalit. Na stávajících plochách určených k zastavění dle schváleného územního plánu je vypuštěno určení poloh místních komunikací. Na stávajících plochách určených k zastavění je měněna funkce, popřípadě upraven rozsah plochy určité funkce. Nově jsou navrženy plochy k zastavění pro bydlení a plocha pro energetiku. Ve změně ÚPO jsou dále vyznačeny plochy jako územní rezerva pro rozvoj bydlení obce.

Změna ÚPO Zlonín byla navržena v souladu se schváleným zadáním.

Základním omezením využití území jako stavebních pozemků je stupeň ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) a omezení vyplývající ze stanovených ochranných pásem a požadavků na zachování krajinářsky a ekologicky významných lokalit v území. Pro vodní toky nacházející se v území není stanoveno zátopové území, jedná se o hydrotechnicky nevýznamné toky.

Navrhovaná změna ÚPO Zlonín se týká části území obce mimo hranici zastavěného území i zastavitelného území obce. Hranice zastavitelného území byla ve Změně ÚPO Zlonín nově stanovena. Hranice zastavěného území byla k 07.2009 novelizována. Plocha E- určená pro Fotovoltaickou výrobu elektrické energie nebyla zahrnuta do zastavitelného území, protože se nejedná o stavbu trvalou. Jedná o plochu s dočasným vynětím ze zemědělského půdního fondu.

Funkční využití lokalit respektuje ochranná pásma jež jsou limitami využití řešeného území :

Ochranné pásmo vodních toků – 7 m od hrany vodního toku

Vodovod Bašť 1,5 m od osy vedení

Ochranné pásmo železnice 60 m od osy železnice

Ochranné pásmo VVN 25 m od krajního vodiče

Ochranná pásma jsou vyznačena v hlavním výkrese.

Ochranné pásmo silnice I. třídy 60 m od osy

Funkce bydlení změny ÚPO Zlonín je rozvíjena s napojením na stávající komunikace a na stávající inženýrské sítě.

Navržené lokality k zástavbě vycházejí z kapacity a prostorového uspořádání stávající silniční sítě a sítě místních komunikací. Poloha a vedení místních nových místních komunikací uvnitř zastavitelných ploch není stanovena. Změna ÚPO Zlonín neobsahuje změny stávající komunikační sítě.

Pro lokalitu č.2 je funkce výrobního zařízení regulována tak, aby byla v souladu s možnostmi využití pozemku v ochranném pásmu VVN.

Pro lokalitu č.3; 4 a 7. je využití řešeného území pro obytnou funkci OC- čistě obytné území omezeno na část mimo ochranné pásmo železnice. Plochy v ochranném pásmu železnice budou využity jako izolační zeleň.

Řešené území Změny ÚPO Zlonín je členěno na území určené k zastavení a území nezastavitelné. Funkční plochy jsou vyznačeny v hlavním výkrese.

Charakteristika řešeného území Změny ÚPO Zlonín.

Zastavitelné území.

V období od schválení ÚPO z r.2002 bylo rozšířeno zastavěné území o lokalitu „Za Hospodou“ o výměře 1,7 ha s 22 RD (rodinnými domky) a 66 obyvateli a dále byla zastavěna část lokality „U hřiště“ mezi železniční tratí a silnicí do Měšic o výměře 1,2ha s 9 RD a 27 obyvateli.

Nově navržené funkční plochy pro rozšíření zastavitelného území tvoří obal kolem současně zastavěného území. Rozšíření je navrženo v severovýchodním okraji současně zastavěného území a v jihozápadní části katastrálního území Obce.

Nově navrhované plochy respektují limity využití území.

Nezastavitelné území

Nezastavitelným územím jsou , plochy uvnitř ochranných pásem železnice, silnice I.třídy, a ochranné pásmo vodoteče. Území určené pro energetiku jako je lokalita č.2 zahrnuje plochy uvnitř ochranného pásma VVN . Navrhované využití není s požadavky na ochranu těchto vedení v rozporu.

Změny dotýkající se současné hranice zastavitelného území a funkčního využití ploch - lokality č:

- 1) Změna funkčního využití části plochy lokality z funkce VA- veřejná administrativa a VO - veřejné vybavení na OV- všeobecně obytné území. Plochy podél komunikace I. třídy Praha , Mělník zůstávají určeny pro funkce PV- území pro podnikání a živnostenskou činnost a pro funkci VO – veřejné vybavení. Upouští se od stanovení polohy a vedení obslužných komunikací. Plochy se zařazují z II. etapy do I. etapy návrhového období.
- 2) Změna , umístění plochy pro funkci E – energetika , výrobní zařízení se zvlášť vymezenou regulací využití. Dočasný zábor ZPF.
- 3) Plocha se zařazuje z II. do I.etapy návrhového období. Upouští se od stanovení polohy a vedení obslužných komunikací, funkční využití OC-čistě obytné území zůstává beze změny. Plochy v ochranném pásmu železnice zůstanou zachovány pro ZI - izolační zeleň
- 4) Změna funkčního využití části plochy lokality z funkce VS,-veřejné vybavení sport na OC-čistě obytné území. Upouští se od stanovení polohy a vedení komunikací.
- 5) Změna hranice zastavitelného území, rozšíření ploch pro funkci čistě obytné území-OC
- 6) Změna hranice zastavitelného území, rozšíření ploch pro funkci čistě obytné území – OC

- 7) Změna plochy uvnitř zastavěného území ZS- užitková zeleň na plochu OC- čistě obytné území

Nově jsou vymezeny plochy jako územní rezerva pro rozvoj bydlení

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území Obce se nemění, rozšířeny jsou plochy pro bydlení. Je měněno funkční využití na plochách již zahrnutých v platném ÚPO. Výraznější změnou je návrh využití pozemků v jihozápadním cípu katastrálního území Obce pro energetiku. Jedná se o využití bez trvalého záboru zemědělského půdního fondu pro fotovoltaickou výrobu elektrické energie.

Byly zmenšeny plochy veřejného vybavení v platném ÚPO určeném pro sportovní účely ve prospěch ploch čistě obytných území.

Hranice zastavěného území byla nově zakreslena dle současného stavu k 07.2009.

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systém sídelní zeleně.

Celková urbanistická koncepce schválená v ÚPO Zlonín se nemění. Změna ÚPO Zlonín se nedotýká historického jádra osídlení obce. Nově vymezené zastavitelné plochy jsou tvořeny lokalitami po obvodu současně zastavěného území obce. Plochy přestavby nejsou stanoveny. Nově navržené funkční plochy OC plynule navazují na stávající zástavbu. Dopravní obsluha je umožněna napojením na stávající síť obslužných komunikací, obdobně je řešeno napojení na stávající síť inženýrských sítí.

Zastavitelné plochy navržené ve změně ÚPO Zlonín		
lokalita č.	výměra m²	funkce
5.	2,24 ha	OC
6.	3,48 ha	OC
Navýšení zastavitelných ploch proti ÚPO 2002 celkem		5,72 ha
Plocha dočasného záboru ZPF – zemědělského půdního fondu		
2.	7,57 ha	E
Celkový rozsah dočasného záboru ZPF		7,57 ha

Na navržených funkčních plochách se předpokládá umístění bydlení o kapacitě :

Lokalita č.1	nebytová funkce	0 obyvatel
Lokalita č. 2	nebytová funkce	0 obyvatel
Lokalita č. 3	47 RD	141 obyvatel
Lokalita č. 4	změna funkce z VS-sport na OC-bydlení 25 RD	75 obyvatel
Lokalita č. 5	28 rodinných domků	86 obyvatel
Lokalita č. 6	34 rodinných domků	102 obyvatel
Lokalita č. 7	3 rodinné domky	9 obyvatel
Celkem nárůst bydlení 53 rodinných domků		413 obyvatel

Bytový fond

- Celkový počet RD zjištěný v ÚPO z r.2002	80 RD/ 81 bytů
- V ÚPO z r.2002 se předpokládá k časovému horizontu r.2010 návrhového období nárůst o	60 RD/ 60 bytů
- Od schválení ÚPO z r.2002 do r.2009 bylo realizováno	31 RD/31 bytů
- Současný stav počtu RD a bytů v Obci celkem	111 RD/ 112 bytů

Obyvatelstvo.

- Celkový počet obyvatel zjištěný v ÚPO z r.2002	219 obyvatel
- V ÚPO z r. 2002 se předpokládá k časovému horizontu r. 2010 návrhového období nárůst o	190 obyvatel
- Současný stav obyvatel k roku 2009	255 obyvatel
- Změna ÚPO Zlonín předpokládá nárůst obyvatel	413 obyvatel

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Koncepce veřejné infrastruktury již dobudované je ve změně ÚPO Zlonín zachována.

Inženýrské sítě navrhované pro nové lokality budou ukládány do stávajících komunikací a do nově navrhovaných.

Zásobování vodou

V obci Zlonín je vybudován veřejný vodovod připojený na stávající systém skupinového vodovodu Kladno – Slaný – Kralupy – Mělník (KSKM). Vodovodní síť je napojena na stávající vodovodní řad DN 200, vedený podél silnice Byškovice – Líbeznice. V nových lokalitách plánované výstavby bude současná místní rozvodná vodovodní síť vybudována z potrubí HDPE 63 – 200 příslušně rozšířena. Vodovod je provozován pod tlakem cca 0,6 MPa. Provozovatelem vodárenského zařízení je VaK Zápy.

Hydrotechnické výpočty –

jsou stanoveny na podkladě směrnice č. 9 býv. MLVH a MZd ČR z roku 1973 upravené dle ověřených potřeb vody.

současný počet obyvatel k roku 2009 ...	255 obyvatel
nárůst obyvatel dle změny ÚPD ...	413 obyvatel
celkem	668 obyvatel

Průměrná denní potřeba vody Q_p
obyvatelstvo

$$668 \text{ obyv} \cdot 150 \text{ l.obyv}^{-1} \cdot \text{den}^{-1} \quad 100\,200 \text{ l.den}^{-1}$$

občanská a technická vybavenost

$$668 \text{ obyv} \cdot 20 \text{ l.obyv}^{-1} \cdot \text{den}^{-1} \quad 13\,360 \text{ l.den}^{-1}$$

pracovní příležitost

$$40 \text{ prac} \times 60 \text{ l.den}^{-1} \quad 2\,400 \text{ l.den}^{-1}$$

$$\text{celkem} \quad 115\,960 \text{ l.den}^{-1} \\ \text{tj. } 1,34 \text{ l.s}^{-1}$$

Maximální denní potřeba vody Q_m (nárok na vodní zdroj)

$$Q_m = Q_p \cdot k_d = 115\,960 \cdot 1,5 \quad 173\,940 \text{ l.den}^{-1} \\ \text{tj. } 2,01 \text{ l.s}^{-1}$$

Maximální hodinová potřeba vody Q_h (nárok na rozvodnou síť)

$$Q_h = Q_m \cdot k_h / 24 = 173\,940 \cdot 1,8 / 24$$

$$13\,045 \text{ l.hod}^{-1}$$

tj. $3,62 \text{ l.s}^{-1}$

Ochranná pásma -

Ochranné pásmo navržené vodovodní sítě je v extravilánu 3 m a v intravilánu 1 m od osy potrubí na obě strany.

Koordinace -

Při realizaci vodovodní sítě je nutno dbát na situační i časovou koordinaci s ostatními stávajícími i plánovanými inženýrskými sítěmi.

Kanalizace

Spolu s vodovodem byla v obci vybudována základní stoková síť a čistírna odpadních vod. Vzhledem k ploché konfiguraci terénu byla zde uplatněna koncepce tlakové kanalizace firmy PRESSKAN s.r.o. Tato kanalizační síť je realizována potrubím HDPE 50 – 110.

Uvedený systém bude uplatněn i v nových plochách určených k zástavbě.

Odpadní vody splaškového charakteru jsou čištěny v čistírně odpadních vod navržené v severovýchodním okraji obce.

Recipientem vyčištěných odpadních vod je Zlonínský potok.

Mechanicko-biologická čistírna má následující parametry:

počet připojených obyvatel	460
kapacita ČOV dle EO_{60}	315
průměrný bezdeštný denní přítok Q_{24}	$56,4 \text{ m}^3 \cdot \text{den}^{-1}$ tj $0,7 \text{ l.s}^{-1}$

Provozovatelem tlakové kanalizace i čistírny odpadních vod je VaK Zápy.

Hydrotechnické výpočty -

Množství splaškových odpadních vod odpovídá vypočtené potřebě vody - viz oddíl „Zásobování vodou“ - na tato množství nutno dimenzovat stokovou síť a čistírnu odpadních vod.

Z porovnání vypočteného množství splašků a výhledového počtu obyvatel vyplývá nutnost kapacitu dnešní ČOV prakticky zdvojnásobit !

Pro odvádění a likvidaci dešťových vod jsou navrženy následující zásady:

- srážkové vody spadlé na pozemky rodinných domků budou likvidovány vsakem, po případě akumulací s využitím pro postřik zeleně, a to na těchto pozemcích.

- srážkové vody z veřejných komunikací budou jednak vsakovány do zelených pasů obytných ulic, jednak povrchově odváděny mělkými rigoly s uplatněním retence a rozptýleně zaústěny do místní vodoteče (Zlonínský potok). V žádném případě neuvažujeme s vybudováním systému dešťových stok a případných retenčních nádrží.

Ochranná pásma -

Ochranné pásmo navržené ČOV	...	20 m (zakrytá čistírna)
Ochranné pásmo tlakového potrubí	...	v extravilánu 3 m a v intravilánu 1 m od osy potrubí na obě strany

Vodní toky

Současný stav -

Dominantním tokem obce je Zlonínský potok, pramenící západně od obce Bašť a vlévající se do Labe v Kostelci nad Labem (lokalita Jiřice). Uprostřed obce je upravená

vodní nádrž. Zlonínský potok západně od obce protéká krajinou bez doprovodného porostu. Mezi Zlonínem a Novou Vsí je však doprovázen vyšší zelení a vytváří tak významný místní biokoridor.

Severně i jižně od Zlonína se nalézají další místní vodoteče (svodnice), které však jsou v suchém období zcela bezvodé.

Veškeré vodoteče v zájmovém území jsou ve správě Státní meliorační správy.

V návrhu územně plánovací dokumentace je plně respektována trasa současných vodotečí i stávající požární nádrž. Respektována je též doprovodná zeleň Zlonínského potoka, tvořící přirozený biokoridor. Návrh opatření proto spočívá pouze v pravidelném provádění údržby koryta a přilehlé zeleně. Zde klademe důraz zejména na část potoka protékajícího zastavěnou částí obce.

Ochranné pásmo vodního toku je vymezeno v šířce 7 m od obou horních břehových hran

Zásobování plynem

Severně od obce, mezi Zlonínem a Kojeticemi, probíhá tranzitní plynovod (vedení 1. kategorie) VVTL 2 x DN 900, PN 6,4 MPa. Souběžně s uvedeným plynovodem bude položen další tranzitní řad DN 1000.

Ještě severněji je trasován vysokotlaký plynovod VTL DN 500, PN 2,5 MPa - zemní plyn.

Mimo zájmové území, jižně od Kostelce nad Labem, je položen VVTL plynovod DN 500, PN 6,0 MPa.

Nejbližší plynovodní systém spotřebitelského charakteru je zaveden (a v současné době rozšiřován) v obci Měšice jižně od Zlonína. Na tuto středotlakou (0,3 MPa) plynovodní síť je v katastru obce Měšice připojen STL přivaděč IPE 90 zásobující zemním plynem distribuční síť ve Zloníně. Zdrojem plynu je stávající VTL/STL regulační stanice Měšice.

Distribuční řady v obci jsou realizovány z potrubí IPE D50 - 90.

V nově navrhovaných obytných plochách bude zemní plyn využíván k vytápění, ohřevu teplé užitkové vody a případně k tepelné úpravě pokrmů.

Provozovatelem plynárenského zařízení jsou Pražské plynárny a.s.

Technické výpočty -

Původně předpokládanou potřebu plynu v hodnotách

max. hodinový odběr 285 m³/hod

roční odběr 390 000 m³/rok

upřesňujeme následovně:

max. hodinový odběr 650 m³/hod

roční odběr 900 000 m³/rok

V tomto smyslu je nutno prověřit současné výpočty plynovodní sítě i kapacitu stávající VTL regulační stanice.

Ochranná pásma

Přehled ochranných a bezpečnostních pásem (od potrubí na obě strany) uvedených plynovodů:

plynovod	DN mm	PN MPa	ochran. pásmo m	bezp. pásmo m
tranzit	900	6,4	12	200
plán.tranzit	1000	6,4	12	200
VVTL	500	6,0	8	150
VTL	500	2,5	8	40
STL přivaděč v extravilánu			4	
STL potrubí v intravilánu			1	

Zásobování elektrickou energií

Současný stav:

V obci se nacházejí 2 TS

TS 1-původně věžová nyní již rekonstruovaná

TS 2-stožárová dosud bez úprav

V ÚPO z.r.2002 byla dále navržena TS 3,kabelová, která je v plánu výstavby ČEZ zatím není realizována.

V ÚPO z r.2009 byl uvažován příkon pro návrhové období do r.20010(I.etapa) 279 kW.

Změna r.2009

Ve změně ÚPO Zlonín je navrženo rozšíření zastavitelných ploch o lokality č.5 a č.6. a 7. Ostatní změny s příslušnými nároky na potřebu elektrické energie buď již byly zahrnuty do bilance v ÚPO z r. 2002 nebo jsou navýšením v důsledku změny funkčního využití území.

Výpočet pro 1 RD $15kW \times 0,3 = 4,5 \text{ kW}$

Přehled všech lokalit vč.rozšíření: - výpočet zatížení

Lokalita č.1	nebytové funkce(potřeba již byla zahrnuta v II etapě)	100 kW
Lokalita č.2	fotovoltaická výroba el. en.	100kW
Lokalita č.3	47 RD (potřeba již byla zahrnuta v II etapě ÚPO 2002)	211kW
Lokalita č.4	změna funkce z VS-sport na OC -bydlení-25 RD	112 kW
Lokalita č.5	28 rodinných domků	126kW
Lokalita č.6	34 rodinný domků	153 kW
Lokalita č.7	3 rodinné domky	14 kW

celkem nárůst bydlení 53 rodinných domků

Současné zatížení všech lokalit na 3 TS 816 kW

Návrh rozdělení zatížení na jednotlivé TS.

Transformační stanice TS 1

Lokalita č.3-211 kW

Lokalita č.4-112 kW

Lokalita č.7- 14 kW

celkem 337 KW

Transformační stanice č.2

Lokalita č.5-126 kW

posílení stáv.

sítě 1kV 100 kW

celkem 226 kW

Transformační stanice č.3

Lokalita č.1-100kW

Lokalita č.2-100kW

Lokalita č.6-153 kW

celkem 353 KW

Poznámka:

U nové TS navrhujeme transformátor 1x630 KVA.

Závěr :

Ve změně ÚPO Zlonín se nemění počet ani rozmístění TS pro zásobování Obce oproti ÚPO z r. 2002.

Fotovoltaická výroba el.energie:

Vlastní zdroj 2000kW bude připojen na novou trafostanici v majetku výrobce z nově osazeného vypínače VN ve stávající TS PY 1865 Bášť. Nová přípojka 22kV bude kabelová.

V místě odběru bude postavena předávací stanice VN/NN s dálkovým ovládním výroby-měření signalizace tel.spojení.

Měřící zařízení bude osazeno na straně VN předávací stanice, měniče budou s převodem 60/5A TP 0,5,10VA. Měření bude umístěno v blízkosti místa připojení.

Ochranná pásma vedení v řešeném území:

Volné vedení 22 kV 10m od krajního vodiče

Volné vedení 400kV 20m od krajního vodiče, šířka linky 11m

Dočasný zábor ZPF.

Veřejná telefonní síť -

Obec je na veřejnou telefonní síť napojena z Kojetic, z nové veřejná telefonní ústředna. Kabel je veden podél hlavní silnice a dále po ní cestou podél trati ČD do obce Zlonín. V Obce je zajištěna plošná kabelizací, tj. nově lze napojit všechny stávající objekty v obci a na vytypovaných místech bude ponechána rezerva pro další výstavbu.

Dálkový kabel Českých drah, který je veden podél tělesa dráhy, slouží pouze potřebám ČD, nesmí být v žádném případě novou výstavbou dotčen. Je nutno respektovat ochranné pásmo dráhy - 6m od hranice pozemku ČD.

Doprava

Základní koncepce dopravy obsažená ve schváleném územním plánu obce není Změnou ÚPO dotčena. Nově navrhované funkční plochy jsou dopravně obsluhovány ze stávající sítě obslužných komunikací. Podrobné řešení místních komunikací uvnitř funkčních ploch není stanoveno.

Zásady pro řešení místních komunikací uvnitř funkčních ploch :

- minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jakož i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí.
- Místní komunikace navrhnout jako průjezdné, v případě slepých komunikací navrhnout šířku komunikace min. 3,5 m s příslušnými poloměry pro zajištění svozu komunálního odpadu a pro přístupu vozů HZS – hasičského záchranného sboru.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů, územní systém ekologické stability .

Koncepce uspořádání krajiny se ve Změně ÚPO Zlonín územního plánu nemění jedná se o změny po obvodě současně zastavěného území sídla.

Plochy navrhovaných změn využití jsou vymezené v souladu s hranicemi majitelů pozemků vyjma ploch, kde je využití omezeno ochrannými pásmy.

Prostupnost krajiny není Změnou ÚPO omezena.

Protierozní opatření vzhledem k charakteru a rozsahu Změny ÚPO nejsou navržena.

Ochrana před povodněmi není předmětem řešení Změny ÚPO. Zátopové území není pro vodoteče v katastru obce stanoveno.

Rekreační plochy nejsou součástí návrhu Změny ÚPO.

Dobývání nerostů není předmětem Změny ÚPO.

Územní systém ekologické stability je Změnou ÚPO Zlonín dotčen. Bylo doplněno vymezení biokoridoru v zastavěném území.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Řešené území Změny ÚPO Zlonín je členěno na území určené k zastavění a území nezastavitelné. Funkční plochy jsou vyznačeny v hlavním výkrese.

Podmínky využití území řešeného území změny ÚPO Zlonín.

Zastavitelné území

OC – čistě obytné území

Charakteristika území

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

Přípustné využití.

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

Na plochách vymezených danou funkcí se připouští stavby a zařízení pro provoz integrované dopravy (PID), zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti.

Koeficient zastavění

40% zastavěných a zpevněných ploch

Podlažnost a výška nové zástavby

Max. 2 nadzemní podlaží + vestavba do krovu.

Typ zástavby

Rodinné domy izolované, dvojdomky, řadové domy

Nepřípustné využití

jakékoliv jiné

OV – Všeobecně obytné území

Charakteristika území

Hlavní funkční využití. 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.

Přípustné využití

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 využití

jakékoliv jiné

Koeficient zastavění

60% zastavěných a zpevněných ploch

Podlažnost a výška nové zástavby

Není určena, max. výška objektů 12 m nad terénem .

VO – Území veřejného zájmu pro veřejné vybavení

Charakteristika území

Území slouží pro umístění objektů a zařízení pro soustředění občanského 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

Přípustné využití

malé obchodní zařízení do 200m² prodejní plochy , zdravotnické zařízení. V objektech se připouští umístění bydlení pro majitele nebo správce objektu v nezbytném rozsahu.

Nepřípustné využití

jakékoliv jiné.

Koeficient zastavění

60% zastavěných a zpevněných ploch

Podlažnost a výška nové zástavby

Není určena, max. výška objektů 12 m nad terénem .

PV – Území pro podnikání a živnostenskou činnost

Charakteristika 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 využití.

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

Koeficient zastavění

60% zastavěných a zpevněných ploch
minimální podíl zeleně na terénu 10%

Podlažnost a výška nové zástavby

Není určena, max. výška objektů 12 m nad terénem.

Nepřípustné využití

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

Nezastavitelné území.

ZI - zeleň izolační

Charakteristika území.

Území je limitováno ochranným pásmem technické infrastruktury a to ochranným pásmem železnice, silnice I.třídy, VVN vedení, vodního.

Přípustné využití.

Sadovnické a parkové výsadby zeleně s nezbytnou odbornou údržbou zeleně

Nepřípustné využití

umísťování staveb v rozporu s požadavkem ochrany technické infrastruktury.

E – energetika

Charakteristika 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 a vodovod, plyn a bez nutnosti trvalého vynětí pozemku ze ZPF.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

Jákekoliv jiné

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ploch pro asanaci

Veřejně prospěšné stavby nejsou nově ve změně ÚPO Zlonín vymezeny. Energetické zařízení Fotovoltaická výroba elektrické energie a přívodní vedení jsou podnikatelskou aktivitou a proto není zahrnuto do veřejně prospěšných staveb.

Opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu nejsou předmětem Změny ÚPO Zlonín .

Plochy asanací nejsou ve Změně ÚPO Zlonín navrženy.

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které je třeba uplatnit předkupní právo.

Veřejně prospěšné stavby nejsou vymezeny .
pro objekty technického vybavení , pro liniové stavby a pro objekty veřejného vybavení – základní školy

i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

počet listů textová část	14
počet výkresů	2

OBSAH:

I. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ZLONÍN

1) Textová část

2) Grafická část :

- Hlavní výkres
- Technická infrastruktura

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ZLONÍN

**ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU
OBCE ZLONÍN
NÁVRH**

**Obec : Obec Zlonín
Zlonín 8
250 64 Zlonín
IČO : 240940**

Zastoupená : panem starostou Erikem Schopfem

Pořizovatel změny ÚPO Zlonín :

**Městský úřad
Brandýs n/L.-Stará Boleslav
pracoviště Praha 1
Nám. Republiky**

Datum : 07.2009