

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZLONÍN

ODŮVODNĚNÍ

NÁVRH K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ
DLE § 55b STAVEBNÍHO ZÁKONA

OBJEDNATEL:

Obec Zlonín

zastoupená starostou Ing. Miroslav Kratochvílem
Hlavní 8/40
250 64 Zlonín

POŘIZOVATEL:

Ing. arch. Martina Bredová

Alešova 404, 250 82 Úvaly

ZPRACOVATEL:

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Jan Procházka
autorizovaný architekt - ČKA 5282
Osadní 645/27, 170 00 Praha 7
archurbande@gmail.com

AUTOŘI:

Ing. arch. Jan Procházka

OBSAH

a)	Postup při pořízení územního plánu	4
b)	výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. 4 písm. a) SZ.....	4
c)	výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování dle § 53 odst. 4 písm. b) SZ.....	11
d)	výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy dle § 53 odst. 4 písm. c) SZ	12
e)	výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů dle § 53 odst. 4 písm. d) SZ.....	13
f)	zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	13
g)	stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5) SZ	13
h)	sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5) SZ zohledněno	13
i)	komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	13
	i.1) vymezení zastavěného území	13
	i.2) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	13
	i.3) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	13
	i.4) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch, a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	14
	i.5) 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 apod	14
	i.6) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	15
	i.7) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	15
	i.8) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	15
	i.9) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	16
	i.10) 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	16
i.11) Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	16
j) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	16
k) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	16
l) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	17
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	17
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělských půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	17
n.1) zemědělský půdní fond	17
n.2) pozemky určené k plnění funkce lesa	19
n.3) investice do půdy	19
o) rozhodnutí o námitkách, jejich odůvodnění a vyhodnocení připomínek	19

a) Postup při pořízení územního plánu

Bude doplněno po veřejném projednání

b) výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. 4 písm.**a) SZ****PÚR ČR**

Řešené území se dle Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 Politiky územního rozvoje ČR schválené Vládou ČR 01.09.2021 nachází v Rozvojové oblasti republikového významu **OB1** [čl. 3.2 (40) PÚR ČR] – Rozvojová oblast Praha, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a na Rozvojové ose **OS2** [čl. 3.2 (53) PÚR ČR] Praha – Ústí n. Labem – Německo Dresden.

Změna územního plánu respektuje rozvojovou oblast i osu a umožňuje lepší využití zastavitelného území.

Priorita odst. (14), (14a)

Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Navrhované zastavitelné plochy navazují na zastavitelné území. Rozsah ploch je minimální, a svým charakterem nedochází k významnému zásahu do výše uvedených hodnot.

Priorita odst. (15)

Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Změna č. 1 z důvodu svého rozsahu nevyvolá negativní sociální segregaci.

Priorita odst. (16), (16a)

Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR. Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Změnou č. 1 se nepředpokládá výrazné zhoršení stavu území a jeho hodnot.

Priorita odst. (17)

Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

■ Změna č. 1 nemá vliv.

Priorita odst. (18)

Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

■ Změna č. 1 rozvíjí pracovní příležitosti v obci.

Priorita odst. (19)

Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

■ Změna č. 1 nemá vliv na prioritu.

Priorita odst. (20), (20a)

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

■ Změna č. 1 nemá vliv na prioritu. Zastavitelné plochy, navržené Změnou č. 1, nemají vliv na charakter krajiny. Propustnost krajiny a ÚSES není dotčen.

Priorita odst. (21)

Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené

obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

■ Změna č. 1 nemá vliv na prioritu.

Priorita odst. (22)

Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

■ Změna č. 1 nemá vliv na prioritu.

Priorita odst. (23)

Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

■ Změna č. 1 nemění koncepci dopravní infrastruktury.

Priorita odst. (24), (24a)

Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

■ Změna č. 1 nemá vliv na prioritu.

Priorita odst. (25)

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a

přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymežování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

■ Změna č. 1 nemá vliv na prioritu.

Priorita odst. (26)

Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

■ Změna č. 1 neumísťuje zastavitelné plochy v záplavovém území.

Priorita odst. (27)

Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

■ Změna č. 1 nenavrhuje plochu technické infrastruktury.

Priorita odst. (28)

Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

■ Změna č. 1 nemá vliv na prioritu.

Priorita odst. (29)

Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Změna č. 1 nemá vliv na prioritu.

Priorita 17 (odst. 30 PÚR)

Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Změna č. 1 nemá vliv na prioritu.

Priorita odst. (31)

Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Změna č. 1 nemá vliv na prioritu, koncepce technické infrastruktury se nemění.

ZÚR SK

Přímo nadřazenou územně plánovací dokumentací je pro územní plán obce Zlonín dokumentace Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), vydány 19.12.2011 s nabytím účinnosti dne 22.02.2012. Dokumentace prošla 1. a 2. aktualizací. 1. aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dne 26.08.2015 a 2. aktualizace nabyla účinnosti dne 04.09.2018.

Vyhodnocení:

1. STANOVENÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

- (01) Změna č. 1 ÚP respektuje tuto prioritu
- (02) Změna č. 1 ÚP respektuje tuto prioritu
- (03) Změna č. 1 ÚP respektuje tuto prioritu.
- (04) Změna č. 1 ÚP navrhuje nové zastavitelné plochy, zlepšuje podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje. Udržuje posílení významu ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.
- (05) Změna č. 1 ÚP respektuje prioritu vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšení dopravních vazeb:
Bod f)
Územím obce Zlonín prochází část návrhového koridoru nadmístního významu, vymezeného v ZÚR Středočeského kraje, pro přeložku a zkapacitnění silnice I/9. Koridor byl vymezen v souladu se ZÚR.
- (05a) Změna č. 1 ÚP respektuje tuto prioritu.
- (06) Změna č. 1 ÚP respektuje tuto prioritu.
- (07) Změna č. 1 ÚP respektuje podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje. Navrhuje nové plochy pro výrobu.
- (08) Řešené území se nenachází ve specifické oblasti kraje.
- (09) Změna č. 1 ÚP nemá vliv na tuto prioritu. Řešené území se nenachází v blízkosti sousedních krajů.

2. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS, VYMEZENÝCH V PÚR 2008 A VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, ROZVOJOVÝCH OS A ROZVOJOVÝCH CENTER KRAJSKÉHO VÝZNAMU

ZÚR SK vymezuje na území obce Zlonín rozvojovou oblast OB1. Obec Zlonín patří do správního obvodu ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, které je dle ZÚR SK zařazené do kategorie: střední centra ostatní. ZÚR SK nestanovují na území obce Zlonín žádnou rozvojovou osu krajského významu.

Změna č. 1 ÚP respektuje nadřazenou ÚPD.

3. ZPŘESNĚNÍ SPECIFICKÉ OBLASTI, VYMEZENÉ V PÚR A VYMEZENÍ SPECIFICKÉ OBLASTI KRAJSKÉHO VÝZNAMU

ZÚR SK nestanovují na území obce Zlonín žádnou specifickou oblast nadmístního významu.

Změna č. 1 ÚP respektuje nadřazenou ÚPD.

4. ZPŘESNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ KRAJSKÉHO VÝZNAMU

- 7) koridor pro umístění stavby D017 – silnice I/9: úsek Zdiby – Byškovice, vč. úpravy MÚK Zdiby;
- (157) ZÚR zpřesňují koridor E10 (z PÚR 2008) pro vedení VVN 400 kV TR Výškov – TR Čechy Střed jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu E02.

Změna č. 1 ÚP respektuje tyto zásady a vymezené koridory.

5. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

- (196) ZÚR SK stanovují zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami, které svým rozsahem ovlivňují významné území kraje nebo mají národní či regionální význam.
- (197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:
 - h) významné krajinné prvky mimo území CHKO;
 - i) skladebné části ÚSES.

Změna č. 1 ÚP respektuje a chrání skladebné části ÚSES a VKP mimo území CHKO.

6. VYMEZENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

- (204) ZÚR vymezují na území kraje v řešeném území krajinný typ N – krajina relativně vyvážená. Stanovují pro tento typ zásady pro plánování změn v území.

- (218) ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:
- relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
 - nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.
- (219) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
- dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
 - změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Změna č. 1 ÚP je navržena tak, aby nenarušila vyvážený poměr ploch.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

- (230) ZÚR SK vymezují na území obce Zlonín koridory pro umístění těchto veřejně prospěšných staveb v oblasti dopravy:

D017 Koridor silnice I/9: úsek Zdiby – Byškovice, vč. úpravy MÚK Zdiby (+4 x MÚK)

- (231) ZÚR SK vymezují na území obce Zlonín koridory pro umístění těchto veřejně prospěšných staveb v oblasti energetiky:

Vedení 400 kV - TR Výškov - TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň)

Změna č. 1 ÚP respektuje nadřazenou dokumentaci.

8. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ

- (238) ZÚR stanovují následující požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při zpřesňování územního vymezení ploch a koridorů pro umístění staveb. Pro obec Zlonín plochy VPS a VPO jsou následující:

- D017, E02

Změna č. 1 ÚP respektuje vymezené VPS a VPO.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

- (241) Plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách využití území, se nestanovují.

Změna č. 1 ÚP respektuje nadřazenou dokumentaci.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU ORGÁNY KRAJE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ

(242) Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, se nestanovují.

Změna č. 1 ÚP respektuje nadřazenou dokumentaci.

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽÁDOST

(243) Plochy a koridory, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost, se nevymezují.

Změna č. 1 ÚP respektuje nadřazenou dokumentaci.

12. ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

(244) ZÚR ÚK nestanovují zadání regulačního plánu.

Změna č. 1 ÚP respektuje nadřazenou dokumentaci.

13. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Změna č. 1 ÚP respektuje nadřazenou dokumentaci.

c) výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování dle § 53 odst. 4 písm. b) SZ

Změna ÚP je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, vymezené v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb.. Vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. ÚP uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generace budoucí.

Ve změně ÚP jsou koordinovány veřejné i soukromé záměry, výstavba a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území.

Změna ÚP nemá vliv na ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

§ 18 odst. 1) - 6) Návrh nemá zásadní vliv na cíle územního plánování naplňované vydaným územním plánem.

ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

§ 19 odst. 1 písm. a) - o) Návrh změny č. 1 nemá zásadní vliv na plnění úkolů územního plánování naplňované vydaným ÚP.

§ 19 odst. 2) Zpracování vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo Krajským úřadem Středočeského kraje jako příslušným úřadem z

hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) požadováno.

d) výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy dle § 53 odst. 4 písm. c) SZ

Změna č. 1 Územního plánu Zlonín je zpracována v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb. a zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění) a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Dokumentace změny územního plánu včetně jeho odůvodnění byla zpracována podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění

(§ 1-3)	Změna územního plánu je zpracována dle pokynů stavebního zákona, použité termíny jsou v souladu s termíny dle SZ;
(§ 4-5)	Změna územního plánu je v součinnosti s výkonem veřejné správy, s orgány obce, orgány kraje a ministerstvem;
(§ 18-20)	Změna územního plánu respektuje cíle a úkoly územního plánování - (viz kap. c)), byla vyhotovena v tištěné a elektronické verzi a předána pořizovateli;
(§ 22)	Bude doplněno po veřejném projednání;
(§ 24)	Zpracovatel změny územního plánu je autorizovaným architektem – je v souladu se SZ;
(§ 43)	Změna územního plánu stanovuje všechny body uvedené v odst. 1, nevymezuje plochy pro územní studii ani regulační plán dle odst.2, - respektuje cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, obsahuje náležitosti podrobnosti regulačního plánu nebo územního rozhodnutí;
(§ 47)	Změna je pořizována zkráceným postupem dle § 55a;
(§ 50-56)	Návrh změny územního plánu byl pořízen a zpracován dle pokynů – pro zpracování na základě obsahu územního plánu, následné úkony budou provedeny v souladu se SZ;
(§ 101)	Ve Změně č.1 územního plánu nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro něž lze uplatnit předkupní právo.
(§ 170)	Ve Změně č.1 územního plánu nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Změna č. 1 ÚP byla vypracována dle Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., grafická část byla vypracována v měřítku 1 : 5 000

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

e) výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů dle § 53 odst. 4 písm. d) SZ

Bude doplněno po veřejném projednání

f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje k obsahu Změny č.1 územního plánu Zlonín.

g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5) SZ

Bude doplněno po veřejném projednání

h) sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5) SZ zohledněno

Bude doplněno po veřejném projednání

i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Návrh změny č. 1 ÚP nedojde k ovlivnění tří pilířů udržitelného rozvoje území. Změna č. 1 upravuje názvy kapitol tak, aby byl v souladu s aktuálním zněním přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

i.1) vymezení zastavěného území

Odůvodnění ke kapitole 1. návrhu Změny č. 1 územního plánu

ad (1) Aktualizace zastavěného území byla provedena dle § 58 zákona č.183/2006 Sb. Podkladem pro aktualizaci zastavěného území byly aktuální katastrální mapy, vymezené zastavěné území obce z platné ÚPD obce.

i.2) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Odůvodnění ke kapitole 2. návrhu Změny č. 1 územního plánu

ad (2) Změna č. 1 nemění koncepci územního plánu.

ad (3) Změna č. 1 nemění znění kapitoly.

ad (4) Změna č. 1 nemění znění kapitoly.

i.3) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Odůvodnění ke kapitole 3. návrhu Změny č. 1 územního plánu

Základní urbanistická koncepce

ad (5) Změna č. 1 nemění znění kapitoly.

Plochy stabilizované

ad (6) Změna č. 1 nemění znění kapitoly.

Plochy zastavitelné

ad (7) Text zrušen z důvodu nadbytečnosti

ad (8) Text zrušen z důvodu nadbytečnosti

- ad (9) Text zrušen z důvodu nadbytečnosti
- ad (10) Text zrušen z důvodu nadbytečnosti
- ad (11) Text zrušen z důvodu nadbytečnosti
- ad (12) Text zrušen z důvodu nadbytečnosti
- ad (13) Text zrušen z důvodu nadbytečnosti
- ad (14) Text zrušen z důvodu nadbytečnosti
- ad (15) Text zrušen z důvodu nadbytečnosti
- ad (16) Text zrušen z důvodu nadbytečnosti
- ad (17) Změna č. 1 nemění znění kapitoly.

Tabulka odůvodnění změn

Index změny	Kód původní plochy s RZV	Kód nově vymezené plochy s RZV	Odůvodnění
ZM1/1	AP	VD	Změna funkčního využití na základě požadavku obsahu územního plánu. Změna provedena z důvodu plnohodnotného využití pozemku č.145/2 jako jediné plochy výroby v řešeném území.
ZM1/2	MNp	ZP	Změna funkčního využití na základě požadavku obsahu územního plánu. Jedná se o nápravu ne zcela vhodného funkčního využití pro danou plochu s ohledem blízkost stávající zástavby.

i.4) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch, a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Odůvodnění ke kapitole 4. návrhu Změny č. 1 územního plánu

Dopravní infrastruktura

ad (18) Změna č. 1 nemění znění kapitoly.

Technická infrastruktura

ad (19) Změna č. 1 nemění znění kapitoly.

Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

ad (20) Změna č. 1 nemění znění kapitoly.

i.5) 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 apod

Odůvodnění ke kapitole 5. návrhu Změny č. 1 územního plánu

Územní systém ekologické stability

ad (21) Změna č. 1 nemění znění kapitoly.

Změny v krajině

ad (22) Změna č. 1 nemění znění kapitoly.

Ochrana před povodněmi, protierozní opatření

ad (23) Změna č. 1 nemění znění kapitoly.

Dobývání nerostů

ad (24) Změna č. 1 nemění znění kapitoly.

- i.6) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Odůvodnění ke kapitole 5. návrhu Změny č. 1 územního plánu

Společná ustanovení

ad (25) Změna č. 1 nemění znění kapitoly.

Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch

ad (26) Text zrušen z důvodu nadbytečnosti

ad (27) Oprava formální chyby, uvedení do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace

ad (28) Změna č. 1 doplňuje podkapitolu na základě obsahu územního plánu.

- i.7) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Odůvodnění ke kapitole 7. návrhu Změny č. 1 územního plánu

ad (29) Změna č. 1 nemění znění kapitoly.

- i.8) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Odůvodnění ke kapitole 8. návrhu změny č. 1 územního plánu

ad (30) Změna č. 1 vytváří novou kapitolu, aby byl návrh změny č. 1 ÚP v souladu s aktuálním zněním přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

ad (31) Změna č. 1 doplňuje kapitolu o text, aby kapitola byla formálně v pořádku.

i.9) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Odůvodnění ke kapitole 9. návrhu změny č. 1 územního plánu

ad (32) Změna č. 1 vytváří novou kapitolu, aby byl návrh změny č. 1 ÚP v souladu s aktuálním zněním přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

ad (33) Změna č. 1 doplňuje kapitolu o text, aby kapitola byla formálně v pořádku.

i.10) 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

Odůvodnění ke kapitole 10. návrhu Změny č. 1 územního plánu

ad (34) Změna č. 1 ruší územní studii US1. Studie byla již zaregistrovaná.

i.11) Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Odůvodnění ke kapitole 11. návrhu Změny č. 1 územního plánu

Změna č. 1 Územního plánu Zlonín je zpracována v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (zákona č. 183/2006 Sb. a zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění) a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Dokumentace změny územního plánu včetně jeho odůvodnění byla zpracována podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

ad (35) Změna č. 1 upravuje kapitolu, aby byla formálně v pořádku.

j) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Návrh změny č.1 byl vypracován v souladu s obsahem územního plánu Zlonín.

Řešené území se nachází v rozvojové oblasti republikového významu **OB1** [čl. 3.2 (40) PÚR ČR] – Rozvojová oblast Praha, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a na Rozvojové ose **OS2** [čl. 3.2 (53) PÚR ČR] Praha – Ústí n. Labem – Německo Dresden.

Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány pouze za účelem vhodného uspořádání struktury zástavby, návaznosti na veřejné prostranství a posílení potenciálu ekonomického rozvoje a pracovních příležitostí v obci. Primárně se jedná o doplnění plochy výroby, které jsou v území zastoupeny pouze v jediné lokalitě, na kterou návrh změny č.1 navazuje.

Revize zastavitelných ploch určených územním plánem z roku 2017 byly provedeny ve stávajícím platném územním plánu z roku 2021. Tato revize významně redukovala rozsah zastavitelných s ohledem na skutečný potenciál rozvoje obce. Změna č. 1 tuto redukci respektuje a pouze drobným zásahem koriguje.

k) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Širší vztahy v území

Návrh změny č. 1 byl koordinován s okolními obcemi a nemá na ně vliv. Změna č. 1 respektuje návaznosti dopravní, technické a krajinné infrastruktury.

I) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Změna č. 1 územního plánu respektuje pokyny pro zpracování návrhu v rozsahu obsahu změny.

Změna č. 1 se bude pořizovat ve zkráceném řízení dle novely stavebního zákona. V rámci tohoto zkráceného řízení se nepožizuje zadání změny.

Index změny	Číslo plochy	Požadavek obsahu změny	Vyhodnocení
ZM1/1	Z6a (VD)	1/ pozemek p.č. 145/2 - návrh změny funkčního využití pozemku z plochy zemědělské pole (AP) na plochu výroba drobná (VD), vně koridoru, v min. vzdálenosti 65 m od hrany vozovky komunikace I/9	Návrh nových ploch
ZM1/2	Stabilizovaná plocha – zeleň přírodního charakteru (ZP)	2/ pozemek p.č. 148/4, 148/62 a 148/63 – změna funkčního využití z plochy nezastavěná smíšená (MN) na plochu zeleň přírodního charakteru (ZP)	Návrh nové plochy s rozdílným způsobem využití

m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č. 1 nevymezuje záležitosti nadmístního významu.

n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělských půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

n.1) zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF je graficky znázorněno ve Výkresu předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu B3, který je součástí odůvodnění změny č.1 ÚP.

Vyhodnocení bylo zpracováno na základě zákona č. 334/1992 Sb. a vyhlášky č. 271/2019 Sb. Níže uvedená tabulka zobrazuje výčet jednotlivých předpokládaných záborů ZPF.

Tabulka odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

index změny	index plochy	souhrn výměry plochy [ha]	souhrn výměry záboru [ha]	druh pozemku	zdůvodnění záboru
Z6a	VD	0,123	0,123	orná půda	Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu Z1/1. Plocha je vymezena z důvodu větší kapacity ploch pro drobnou výrobu, jako zdroj pracovních příležitostí, kterých je v obci nedostatek. Plocha byla vymezena tak, aby dotvářela kompaktní sídlo. Plocha vymezena v návaznosti na zastavěné území na stávající rozvojové plochy VD. Plocha nenaruší vodní režim v území.

Tabulka předpokládaných záborů ZPF

Označení plochy/koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z1/1	VD	0,123	0,091	-	0,032	-	-	-	-	ano	-	-
Plochy VD celkem		0,123	0,091	-	0,032	-	-					
Zábor ploch celkem		0,123	0,091	-	0,032	-	-					
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,123	0,091	-	0,032	-	-					

n.2) pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna č. 1 nemá vliv na pozemky určené k plnění funkce lesa.

n.3) investice do půdy

V řešeném území se nacházejí odvodněné zemědělské pozemky. Meliorační zařízení je částečně funkční. Při realizaci zástavby je nutno zachovat funkčnost odvodňovacích zařízení.

Jakékoli zásahy do těchto existujících staveb (tj. jejich údržba, opravy, úpravy, změny, změny užívání, zrušení nebo odstranění) se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění (vodní zákon), příp. stavebního zákona.

o) rozhodnutí o námitkách, jejich odůvodnění a vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po veřejném projednání