
Obec Zlonín
Zlonín 8, 250 64 Zlonín

Č.j.:

Ve Zloníně, dne 29. 3. 2017

ZMĚNA č. 2

územního plánu obce (ÚPO)

ZLONÍN

VYDANÁ DOKUMENTACE

Pořizovatel:

Obecní úřad Zlonín
Zlonín 8, 250 64 Zlonín

Zpracováno v souladu s ustanovením § 50 odst. 1, § 55 odst. 2 a § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Datum zpracování: březen 2017

Zastupitelstvo obce Zlonín, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona; § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád; § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve spojení s ustanovením § 55 odst. 2 stavebního zákona

v y d á v á

**opatřením obecné povahy č. x/2017
Změnu č. 2 územního plánu obce Zlonín,**

schváleného zastupitelstvem obce dne 1.7.2002 (vyhláška o závazných částech ÚPD nabyla účinnosti dne 17.7.2002), změněného Změnou č. 1, schválenou zastupitelstvem obce dne 1.12.2009 (nabyla účinnosti 17.12.2009).

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI změny č. 2 ÚPO Zlonín:

vydávající správní orgán	Zastupitelstvo obce Zlonín
datum nabytí účinnosti	13. 4. 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):	

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Zlonín

Zlonín 8, 250 64 Zlonín

Pořizování na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 odst. 1 zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, zajištěného prostřednictvím fyzické osoby, kterou je:

Ing. arch. Zdeněk Kindl, č. osvědčení 800042571

Pravonín 167, 257 09 Pravonín

OBEC, PRO KTEROU JE ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVÁNA:

Obec Zlonín

starosta: Bohuslav Novotný

určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: Bohuslav Novotný

ZPRACOVATEL ZMĚNY ÚPO:

Ing. arch. Zdeněk Kindl, autorizovaný architekt, č. autorizace 01 564

Pravonín 167, 257 09 Pravonín

Seznam oborově užívaných zkratk:

BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
CO	civilní obrana
DP	dobývací prostor
EIA	vyhodnocení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.
EVL	evropsky významné lokality (soustavy NATURA 2000)
CHLÚ	chráněné ložiskové území
MPZ	městská památková zóna
MÚK	mimoúrovňová křižovatka
NKP	národní kulturní památka
OP	ochranná pásma
ORP	obec s rozšířenou působností
PO	ptačí oblasti (soustavy NATURA 2000)
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	politika územního rozvoje
RP	regulační plán
SEA	vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.
ÚAP	územní analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ÚPnSÚ	územní plán sídelního útvaru
URÚ	udržitelný rozvoj území
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPS	veřejně prospěšná stavba
VVN/VN	velmi vysoké napětí/Vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů = dále též „stavební zákon“.

Změna č. 2 ÚPO Zlonín obsahuje textovou a grafickou část.

Textová část

OBSAH:

Kapitoly 1 – 2 ... **výroková část**
Kapitoly 3 – 13 ... **odůvodnění**

1	Změny textové části územního plánu obce.....	6
2	Údaje o počtu listů změny územního plánu obce a počtu výkresů grafické části.....	8
3	Náležitosti vyplývající ze správního řádu	9
3.1	postup při pořízení změny č. 2 ÚPO Zlonín.....	9
3.2	uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí	9
3.3	uplatněné připomínky a jejich vyhodnocení.....	10
3.4	úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	10
4	Výsledek přezkoumání změny územního plánu z hlediska souladu.....	10
4.1	s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	10
4.2	s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	12
4.3	s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	13
4.4	s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	13
5	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	13
6	Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 SZ (stanovisko SEA)	14
7	Sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	14
8	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	14

9	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	16
10	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....	16
11	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	17
12	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	18
13	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	18

Grafická část

Grafická část obsahuje změnové výkresy:

1. Hlavní výkres Funkční využití území
2. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Ostatní výkresy nejsou změnou č. 2 územního plánu obce Zlonín dotčeny.

Hlavní výkres obsahuje aktualizaci vymezení zastavěného území ke dni 30.6.2015, zpracovanou v souladu s § 58 stavebního zákona.

ZMĚNA ÚPO – VÝROKOVÁ ČÁST

1 ZMĚNY TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

Textová část územního plánu obce ve znění změny č. 1 (2009) se mění takto:

(1)

Kapitola a) „Vymezení zastavěného území“ se doplňuje takto:

„Změnou č. 2 ÚPO Zlonín je vymezení zastavěného území aktualizováno k datu 30.6.2015.“

(2)

Kapitola c) „Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systém sídelní zeleně“ se doplňuje takto:

„Změnou č. 2 ÚPO Zlonín se vymezuje zastavitelná plocha v typu OC, resp. OC-1 – čistě obytné území na pozemcích parc. č. 103/27 a 103/44 v k.ú. Zlonín. Ruší se dosavadní určení těchto pozemků v ploše typu ZS – užitková zeleň. Vzhledem k blízkosti železniční tratě je využití této plochy pro bydlení podmíněno prokázáním splnění hygienických hlukových limitů.“

„Změnou č. 2 ÚPO Zlonín se vymezuje návrhová plocha pro bydlení v novém typu BI – bydlení v rodinných domech městské a příměstské na pozemcích parc. č. 29/1 a 29/3 v k.ú. Zlonín. 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.“

(3)

Kapitola c), část „Zásobování elektrickou energií“ se doplňuje takto:

„Změnou č. 2 ÚPO Zlonín se vymezuje 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.“

(4)

Kapitola c), část „Doprava“ se doplňuje takto:

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

(5)

Kapitola 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“ se doplňuje takto:

„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).“

(6)

Kapitola 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“ se mění a doplňuje takto:

- v části „OC – Čistě obytné území“ se ruší typ zástavby „řadové domy“;
- v části „OV – Všeobecně obytné území“ se vkládá omezení „Forma řadové zástavby rodinných domů je nepřipustná“;
- v části „Nezastavitelné území“ se za tento nadpis vkládá věta: „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.“

(7)

V kapitole 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“ se v části „OC – Čistě obytné území“ pod nadpisem „Koeficient zastavění“ za slova „40% zastavěných a zpevněných ploch“ vkládá středník a následující text:

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

(8)

Do kapitoly 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“ se za část „OC – Čistě obytné území“ vkládá nová část:

BI – Bydlení městské a příměstské

Charakteristika 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.

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.

Koeficient zastavění

40% zastavěných a zpevněných ploch.

Podlažnost a výška nové zástavby

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

Typ zástavby

rodinné domy izolované, dvojdomky, řadové domy.

Nepřípustné využití

jakékoliv jiné.

2 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část obsahuje 8 stran (listů) výrokové části a 11 stran (listů) odůvodnění.

Grafická část obsahuje změnové výkresy:

1. Hlavní výkres
2. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Ostatní výkresy nejsou změnou č. 2 územního plánu obce Zlonín dotčeny.

Hlavní výkres obsahuje aktualizaci vymezení zastavěného území ke dni 30.6.2015, zpracovanou v souladu s § 58 stavebního zákona.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚPO

3 NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

3.1 postup při pořízení změny č. 2 ÚPO Zlonín

21.8.2014	rozhodnutí zastupitelstva obce Zlonín o pořízení změny č. 2 ÚPO z podnětu vlastníků pozemků ležících na území obce a z vlastního podnětu;
24.3.2015	schválení zadání změny č. 2 v zastupitelstvu obce;
24.3.2016	oznámení o konání společného jednání dotčených orgánů a sousedních obcí;
12.4.2016	datum konání společného jednání dotčených orgánů a sousedních obcí;
12.5.2016	lhůta pro stanoviska dotčených orgánů a připomínky sousedních obcí;
25.5.2016	žádost o změnu stanoviska orgánu ochrany přírody - odboru životního prostředí MěÚ Brandýs n. L. – St. Boleslav, ve kterém vyjádřil nesouhlas s úpravou trasy lokálního biokoridoru;
28.6.2016	orgán ochrany přírody oznamuje, že své stanovisko, týkající se vedení lokálního biokoridoru, nezmění;
22.8.2016	krajský úřad Středočeského kraje vydává stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona, ve kterém konstatuje, že neshledal žádné rozpory a že lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu;
7.9.2016	veřejnou vyhláškou oznámeno konání veřejného projednání;
10.10.2016	datum konání veřejného projednání;
17.10.2016	lhůta pro stanoviska dotčených orgánů, připomínky sousedních obcí, připomínky a námítky veřejnosti;
28.2.2017	vydání změny č. 2 ÚPO Zastupitelstvem obce Zlonín;
29.3.2017	oznámení vydání změny č. 2 ÚPO veřejnou vyhláškou;
13.4.2017	nabytí účinnosti změny č. 2 ÚPO Zlonín.

3.2 uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí

V rámci fáze veřejného projednání pořizovatel obdržel námítky od dvou podatelů, a sice:

- 1) námitka p. Pavla Vrabce, občana obce Zlonín;
- 2) námítky Ing. Tomáše Řehořka a Mgr. Petry Řehořkové, vlastníků pozemku parc. č. 44 v k.ú. Zlonín.

Po seznámení se s obsahem námitek pořizovatel konstatuje, že podané námítky se netýkají předmětu řešení změny č. 2 ÚPO Zlonín, a proto o nich nelze rozhodovat. V reakci na podané námítky je u výkresů změny č. 2 ÚPO Zlonín informativně uvedeno, že v částech území, které nejsou předmětem této změny, je nutné vycházet z dosud platné územně plánovací dokumentace (výkresy na podkladu státní mapy odvozené 1 : 5 000). Směrodatné výkresy pro celé území obce budou vyhotoveny na podkladu katastrální mapy v rámci dokumentace právního stavu ÚPO po změně č. 2.

Z uvedeného vyplývá, že k návrhu změny č. 2 ÚPO Zlonín nebyly podány žádné relevantní námítky k předmětu řešení této změny. Nebylo tedy nutné zpracovávat ani návrh

rozhodnutí o námitkách a tento návrh projednávat s dotčenými orgány ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona.

3.3 uplatněné připomínky a jejich vyhodnocení

K návrhu změny č. 2 ÚPO Zlonín nebyly uplatněny žádné připomínky.

3.4 úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Vzhledem k tomu, že k návrhu změny č. 2 ÚPO Zlonín nebyly uplatněny žádné připomínky ani žádné relevantní námítka, nebylo nutné dokumentaci na jejich základě upravovat.

4 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA SOULADU

4.1 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje ČR:

Územní plán obce Zlonín je v souladu s Politikou územního rozvoje (PÚR) ČR 2008 (schválena Vládou ČR 20.7.2009). Aktualizace č. 1 PÚR byla schválena Vládou ČR dne 15.4.2015 usnesením č. 276. Řešené území je dle PÚR zařazeno do rozvojové oblasti Praha (OB1), charakterizované mimo jiné nejsilnější koncentrací obyvatelstva v rámci ČR. Je zde nejvyšší soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části celostátní a mezinárodní významový přesah. Řešeného území ÚPO Zlonín se netýkají žádné specifické úkoly, vyplývající pro danou rozvojovou oblast.

Z hlediska republikových priorit (kap. 2.2 PÚR ČR v aktualizovaném právním stavu) se řešeného území týká následující. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění:

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Změna ÚPO Zlonín vytváří nároky na nový zábor ZPF pouze v zanedbatelném rozsahu a na území, které není součástí zemědělsky obhospodařovaných ploch.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména města a regionů, které představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Změna ÚPO Zlonín řeší a upřesňuje podmínky funkční a prostorové koordinace změn v území. Kromě upřesnění využití dvou nových budoucích stavebních pozemků v koordinaci s trasou lokálního biokoridoru ověřuje dále umístění budoucí přeložky silnice I/9 s ohledem na již dříve navržené zastavitelné plochy dle platného územního plánu obce.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy 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).

Do územního plánu obce jsou zapracována volnější pravidla pro možné umístování pěších cest a cyklostezek v rámci funkčních ploch a koridorů nezastavěného území. Pripouští se tak vznik nových propojení.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. 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 neprůchodnosti 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).

Pro zástavbu na dvou budoucích stavebních pozemcích na nově vymezovaných zastavitelných plochách je vzhledem k blízkosti železniční tratě stanovena podmínka posouzení splnění hygienických limitů hluku.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje:

Přímo nadřazenou územně plánovací dokumentací je pro územní plán obce Zlonín dokumentace Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje. O vydání této dokumentace rozhodlo Zastupitelstvo kraje dne 19. prosince 2011. Vydání formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012, nabytí účinnosti 22. 2. 2012. ZÚR Středočeského kraje v současné době platí v právním stavu po vydání jejich 1. aktualizace. Předmětem 1. Akt ZÚR SK je řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. 1. Akt ZÚR SK byla pořizována na návrh oprávněného investora - Ředitelství silnic a dálnic ČR - v souladu s § 42 odst. 6 stavebního zákona. O vydání 1. Akt ZÚR SK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015.

Územím obce Zlonín prochází část návrhového koridoru nadmístního významu, vymezeného v ZÚR Středočeského kraje, pro přeložku a zkapacitnění silnice I/9. Změna č. 2 ÚPO Zlonín zpřesňuje vymezení tohoto koridoru a ověřuje na základě zpracované Koordinační studie z r. 2013, že ani dříve navržené a vymezené zastavitelné plochy dle platného ÚPO Zlonín nejsou v kolizi s realizovatelností budoucí silniční přeložky.

Priority územního plánování kraje vycházejí z celorepublikových priorit, stanovených v PÚR ČR. Ze souvisejících priorit jmenujeme:

(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby:

...

f) silnice I/9 v koridoru Zdiby – Líbeznice – Mělník

...

Tato vazba je v ÚPO Zlonín řešena a v rámci změny č. 2 upřesněna, jak je již uvedeno výše.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

...

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;

...

Změna č. 2 ÚPO Zlonín umožňuje novou zástavbu pouze na nepatrné rozloze nově zastavitelných ploch, umístěných v proluce zastavěného území, a to výlučně v tradiční formě izolovaných rodinných domů. Podstatné je, že i v rámci dosud nezastavěných zastavitelných ploch pro bydlení typu OC stanovuje zákaz uniformní řadové zástavby, která je v rámci místní tradiční venkovské zástavby cizorodým urbanistickým prvkem.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

...

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;

...

Umožnění zastavitelnosti proluk v zastavěném území dle změny č. 2 ÚPO Zlonín je zcela v souladu s uvedenou prioritou.

Ostatní priority uvedené v platných ZÚR Středočeského kraje se přímo území obce Zlonín netýkají.

4.2 s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Tato změna územního plánu obce je zcela v souladu s cíli a úkoly územního plánování, obsaženými v § 18 a § 19 stavebního zákona. Směřuje zejm. k naplnění § 18 odst. 2 ve smyslu „zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“.

Obdobně touto změnou dle § 18 odst. 3 dochází ke „koordinaci veřejných i soukromých záměrů změn v území, výstavby a jiných činností ovlivňujících rozvoj území“ a ke „konkretizaci ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů“.

Tato změna dále naplňuje úkol územního plánování obsažený v § 19 odst. 1 písm. c): „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika ..., vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání“.

Změna č. 2 ÚPO Zlonín vzhledem ke svému lokálnímu charakteru nemá žádný vliv na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Naopak omezení přípustnosti

řadové zástavby na většině zastavitelných (a dosud nezastavěných) ploch je z hlediska ochrany těchto hodnot pozitivní.

Tato změna ve velmi malém a ve skutečnosti zcela nepodstatném rozsahu vyvolává nárok na novou zastavitelnou plochu a zábor zemědělského půdního fondu. Tento nárok je dostatečně odůvodněn v úvodu kapitoly č. 8.

4.3 s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 2 ÚPO Zlonín, pokud jde o obsah a formu dokumentace i postup jejího pořizování, je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Naplňuje možnost pořízení změny územního plánu obce podle § 188 odst. 3 stavebního zákona do 31.12.2020.

Územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě a je zpracována oprávněnou osobou.

4.4 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Tato změna ÚPO vzhledem ke svému lokálnímu charakteru a malému rozsahu není v rozporu s požadavky zvláštních právních předpisů. Požadavky dotčených orgánů, uplatněné v rámci společného jednání, byly do návrhu pro veřejné projednání zapracovány.

Provedené úpravy jsou popsány v kap. 8 – Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

5 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve svém stanovisku k návrhu zadání této změny č.j. 006653/2015/KUSK ze dne 20.1.2015 jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, konstatuje, že **lze vyloučit významný vliv** předloženého návrhu změny č. 2 ÚPO Zlonín samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními. Nejbližší evropsky významná lokalita CZ 0210152 „Polabí u Kostelce“ s předměty ochrany různých typů přírodních stanovišť se nachází cca 3 km od obce Zlonín. Vzhledem k předmětu ochrany a charakteru záměru nelze důvodně očekávat ovlivnění této ani žádné jiné „Natury 2000“.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, ve svém stanovisku č.j. 004283/2015/KUSK ze dne 27.1.2015 **nepožaduje** zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚPO Zlonín na životní prostředí (tzv. SEA).

Vzhledem k těmto stanoviskům není zpracována dokumentace vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚPO Zlonín na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

6 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst. 5 SZ (STANOVISKO SEA)

Vzhledem ke skutečnostem uvedeným v kapitole 5 se stanovisko SEA nezpracovává.

7 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE §50 Odst. 5 SZ ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Vzhledem ke skutečnostem uvedeným v kapitole 5 se stanovisko SEA nezpracovává.

8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Návrh změny č. 2 ÚPO Zlonín neobsahuje variantní řešení.

Dle schváleného zadání je hlavním důvodem a předmětem této změny územního plánu obce Zlonín změna v určení dvou pozemků (parc. č. 103/27 a 103/44, oba v k.ú. Zlonín) při stávající obslužné komunikaci z plochy typu ZS – užitková zeleň na typ plochy OC – čistě obytné území. Návrh je zdůvodněn polohou uvedených pozemků při stávající komunikaci s vybudovanou technickou infrastrukturou. Pozemky byly v rámci parcelace nové obytné zástavby na základě vydaného územního rozhodnutí vymezeny tak, aby je bylo možné využít jako stavební pozemky pro výstavbu izolovaných rodinných domů. Pro tento účel je připravena též nová technická a dopravní infrastruktura, nacházející se na hranici předmětných dvou pozemků. Umístění lokality je v přímé návaznosti na již realizovanou obytnou zástavbu, v proluce mezi touto zástavbou, přírodním prvkem a železniční tratí. Jakékoli jiné využití obou pozemků (např. dle dosavadního stavu územního plánu jako užitková zeleň) by bylo nevhodné a nevhodné. Vzhledem k blízkosti železniční trati je pro využití uvedených pozemků pro bydlení stanovena podmínka prokázání splnění hygienických hlukových limitů.

V souvislosti s vymezením zastavitelné plochy na výše uvedených pozemcích je touto změnou ÚPO upřesněn průběh navrhovaného (dosud spíše nefunkčního) lokálního biokoridoru, který lemují stávající obytnou zástavbu z její severní strany. Průběh dle dosavadního stavu ÚPO je vymezen zčásti přes oplocené stavební pozemky rodinných domů. Tato změna ÚPO posouvá trasu lokálního biokoridoru tak, že jeho jižní okraj vede po hranici zastavěných stavebních pozemků a severní okraj je posunut tak, aby šíře

biokoridoru měla odpovídající parametry (20m). Tato šíře biokoridoru je dostatečná i pro případné umístění pěší trasy, v souladu s požadavky příslušného úřadu územního plánování, uplatněnými k návrhu zadání této změny.

Ve fázi návrhu pro společné jednání zpracovatel změny ÚPO navrhl, aby trasa lokálního biokoridoru pokračovala ve změnové odsunuté poloze i podél pozemku parc. č. 103/27, který měl být vymezen celý jako stavební pozemek v souladu s parcelací a vymezením sousedních již zastavěných stavebních pozemků. Na základě nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany přírody – odboru životního prostředí MěÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav – byla v úpravě návrhu před veřejným projednáním vráceno vymezení lokálního biokoridoru do původního koridoru, který zasahuje ze severu cca do 1/3 hloubky pozemku parc. č. 103/27. Zastavitelná část (budoucí stavební pozemek) je tedy vymezena pouze na cca 2/3 předmětného pozemku. Tato část má v návrhu označení OC-1 a byl pro ni stanoven specifický koeficient zastavění (podíl ploch zastavěných a zpevněných) na max. 57%, oproti standardnímu koeficientu zastavění 40% v ostatních plochách typu OC. Tím bylo dosaženo totožné minimální výměry nezpevněných ploch na celém pozemku parc. č. 103/27, jako kdyby celý tento pozemek byl součástí zastavitelné plochy typu OC. Jinými slovy – zeleň v nezastavitelné části pozemku parc. č. 103/27, která je součástí biokoridoru, je započítána do „povinných“ nezpevněných ploch na pozemku a zmenšením rozlohy zastavitelné části pozemku nedochází pro jeho vlastníky a budoucí stavebníky k omezení zastavitelné výměry rodinného domu a zpevněných ploch. Podmínkou je pouze, že tato zástavba musí být realizována v zastavitelné části pozemku, tj. cca v jeho 2/3 části podél veřejné komunikace.

Z podnětu obce Zlonín je do územního plánu obce doplněna podmínka pro všechny typy ploch s hlavním nebo přípustným využitím pro bydlení, že na celém území obce nebude možné umísťovat řadové rodinné domy. Přípustné jsou pouze izolované rodinné domy nebo dvojdomy. Nové ustanovení se nebude týkat pouze nově vymezené plochy typu B1 (bydlení městské a příměstské) na pozemcích parc. č. 29/1 a 29/3 v k.ú. Zlonín, kde se připouští výstavba celkem 8 řadových rodinných domů, z toho v první etapě 5 řadových RD a ve druhé etapě 3 řadové RD. Důvodem omezení formy řadové zástavby pro novou výstavbu v obci je skutečnost, že tato forma, která neodpovídá tradičnímu venkovskému charakteru zástavby, již byla v nedávné minulosti v obci uplatněna nad vhodnou míru.

Další změny jsou vyvolány požadavky úřadu územního plánování (MěÚ Brandýs n. L. – Stará Boleslav), uplatněnými k návrhu zadání této změny. Jedná se zejména o stanovení možnosti umístění pěších tras v nezastavěném území, včetně jejich vložení do tras lokálních biokoridorů.

S ohledem na podněty (požadavky) úřadu územního plánování uplatněné k návrhu zadání zpracovatel prověřil vhodnost vymezení koridorů pro pěší cesty v krajině jako veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření. Vzhledem k lokálnímu a účelovému charakteru této změny, včetně způsobu jejího financování, nebylo možné se věnovat komplexnímu návrhu pěších cest v krajině, který by vyžadoval také koordinaci se záměry sousedních obcí. Přitom pouze komplexní a územně velmi konkrétní návrh by mohl být podkladem pro vymezení pěších cest jako veřejně prospěšných staveb. Tento návrh bude možné a vhodné zpracovat až do nového územního plánu pro obec Zlonín (předpoklad vydání před rokem 2020). Již nyní je však upřesněno, že pěší cesty mohou být umístěny prakticky na všech typech ploch v rámci nezastavěného území.

V souvislosti s potřebou uvést územní plán obce do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, v daném případě se Zásadami územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje, byla do územního plánu obce zakreslena část koridoru pro přeložku a rekonstrukci silnice I/9, zasahující na západním okraji do správního území obce (řešeného

území ÚPO). Koridor byl vymezen v souladu se ZÚR, pouze v jižní části byl upraven (zúžen) tak, aby neprocházel přes vymezenou zastavitelnou plochu typu PV – území pro podnikání a živnostenskou činnost. Možnost tohoto zúžení byla posouzena s ohledem na realizovatelnost silnice I/9 dle Koordinační studie silnice I/9, zpracované pro ŘSD ČR Ing. P. Krausem v r. 2013, se závěrem, že zúžení v daném místě neohrozí realizovatelnost silnice.

Na základě požadavku oprávněného investora – ŘSD ČR, uplatněného k návrhu pro společné jednání – byla do hlavního výkresu změny ÚPO zakreslena informativně osa přeložky silnice I/9 z Koordinační studie této přeložky, zpracované v r. 2013 Ing. P. Krausem, a ochranné pásmo této budoucí silnice ve vzdálenosti 50m od osy. Z tohoto zákresu je zřejmé, že žádná ani dříve navrhovaná zástavba (plocha typu PV) podle ÚPO Zlonín do tohoto ochranného pásma nezasahuje.

Z platných ZÚR Středočeského kraje a s využitím příslušných ÚAP správního obvodu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav je do územního plánu obce Zlonín dále přenesen návrhový koridor technické infrastruktury – vzdušného elektrického vedení VVN 400 kV (v jihozápadní části řešeného území).

S ohledem na požadavky stavebního zákona byla v rámci této změny ÚPO aktualizována hranice (vymezení) zastavěného území k datu 30.6.2015.

Dále byly doplněny a zvýrazněny stávající jevy, které územní plán obce ve svém hlavním výkresu (který v ÚPO nahrazuje rovněž výkres koordinační) dosud neobsahoval. Jedná se o následující jevy:

- významné krajinné prvky registrované;
- ochranné pásmo lesa;
- komunikační vedení (vzdušné) vč. ochranného pásma;
- ochranná pásma letišť.

9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 2 ÚPO Zlonín nově vymezuje zastavitelné plochy na dvou budoucích stavebních pozemcích o celkové výměře 0,16 ha (přesně 1 563 m²). Tyto pozemky vymezuje k zastavění i přesto, že na území obce jsou pro bydlení vymezeny další dosud nezastavěné zastavitelné plochy. Rozpor s ustanovením § 55 odst. 4 stavebního zákona je odůvodněn polohou předmětných pozemků v proluce mezi již zastavěným územím, přírodním prvkem a železniční tratí, procházející zástavbou obce, zainvestováním stávající dopravní a technickou infrastrukturou a velmi malou velikostí tohoto nového vymezení. V dané situaci je logické, že uvedené pozemky nemají jiný způsob vhodného a hospodárného využití, než je realizace dvou izolovaných rodinných domů na stavebních pozemcích po obou stranách stávající komunikace.

10 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Z hlediska širších vztahů v území tato malá a pouze lokální změna nevyvolává potřebu změn územních plánů okolních obcí v rámci koordinace územních plánů.

11 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Následující text obsahuje znění požadavků projednaného, upraveného a schváleného zadání (vyznačeno červeně) a vyhodnocení splnění těchto požadavků.

Z kapitoly ÚVOD: **Začlenění pozemků parc. č. 103/27 a 103/44 do ploch pro bydlení.**

Splněno – viz změnový Hlavní výkres a textová část výroku, článek (2). Z pozemku parc. č. 103/27 je do ploch bydlení začleněna pouze cca 2/3 část; zbytek podél Zlonínského potoka musí na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody zůstat součástí plochy přírodní – lokálního biokoridoru.

Z kapitoly ÚVOD: **Zrušení možnosti umísťovat v plochách pro bydlení na celém území obce řadové rodinné domy. Toto zadání bylo následně zpřesněno tak, že na pozemcích parc. č. 29/1 a 29/3 je ještě možné řadové rodinné domy realizovat.**

Splněno - viz změnový Hlavní výkres (plocha s přípustnými řadovými RD je vyznačena jako nový typ plochy BI – bydlení městské a příměstské) a dále textová část výroku, články (2), (6) a (7).

Z kapitoly 1.1.1 – **zpřesnit koridor dopravy, vymezený v ZÚR, tj. koridor pro silnici I/9**

Splněno – viz změnový Hlavní výkres a textová část výroku, článek (4).

Z kapitoly 1.2.1 – **zpracovat podmínku zajištění mimoúrovňového křížení budoucí (rekonstruované a rozšířené) silnice I/9 s lokálním biokoridorem podél Zlonínského potoka a s pěší a cyklistickou stezkou na propojení obcí Zlonín a Bašť.**

Splněno – viz změnový Hlavní výkres a textová část výroku, článek (4).

Z kapitoly 1.2.2 – **požadavek respektování stávajícího komunikačního vedení, zakreslit do koordinačního výkresu.**

Splněno – viz změnový Hlavní výkres (který v ÚPO nahrazuje též výkres koordinační). Jedná se o vzdušnou trasu komunikačního paprsku.

Z kapitoly 1.2.3 – **požadavek aktualizace vymezení zastavěného území obce.**

Splněno – viz změnový Hlavní výkres.

Z kapitoly 1.2.3 – **požadavek KHS na zpracování podmínky prokázání splnění hygienických limitů hluku ze železniční dopravy v územním řízení pro umístění staveb pro bydlení na pozemcích parc. č. 103/27 a 103/44 k.ú. Zlonín.**

Splněno – viz textová část výroku, článek (2).

Z kapitoly 1.3.3 – **doporučení OŽP MěÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav na posun trasy lokálního biokoridoru podél vodního toku Zlonínského potoka v sousedství stávající obytné zástavby.**

Splněno, na základě upřesnění stanoviska v rámci fáze společného jednání byl tento posun realizován pouze podél stávající řady již realizovaných domů – viz změnový Hlavní výkres a textová část výroku, článek (5).

12 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§43 Odst. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 2 ÚPO Zlonín nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

13 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změna č. 2 územního plánu obce Zlonín vyvolává nároky na nový zábor zemědělského půdního fondu ve dvou malých lokalitách – na dvou budoucích stavebních pozemcích pro výstavbu rodinných domů o celkové výměře 1 917 m². Oba tyto pozemky jsou dosud dle KN vedeny jako orná půda v nejvyšší, tj. 1. třídě ochrany dle BPEJ. Zábor ZPF bude realizován pouze v místě stavby rodinných domů. Zábor půdy nejvyšší ochrany je zdůvodněn polohou obou pozemků v místě, které je prakticky součástí obytné zástavby obce, je ohraničeno již realizovanou komunikací s inženýrskými sítěmi, stávající železnicí a přírodním prvkem. Pro zemědělské obhospodařování jsou tyto pozemky velmi malé a nevhodné.

původní tabulka (bude odstraněna):

k.ú.:	Zlonín		Zábor ZPF podle kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
ozn. lok.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovoc.sady	trv.travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
1	plochy bydlení	0,12	0,12						0,12					
2	plochy bydlení	0,07	0,07						0,07					
Plochy bydlení celkem		0,19	0,19						0,19					
Území obce Zlonín CELKEM		0,19	0,19											

upravená tabulka k návrhu pro veřejné projednání:

k.ú.:	Zlonín		Zábor ZPF podle kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
ozn. lok.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovoc.sady	trv.travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
1	plochy bydlení	0,09	0,09						0,09					
2	plochy bydlení	0,07	0,07						0,07					
Plochy bydlení celkem		0,16	0,16						0,16					
Území obce Zlonín CELKEM		0,16	0,16											

Orgán ochrany ZPF, tj. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, se již ve svém souhrnném vyjádření k návrhu zadání změny č. 2 ÚPO Zlonín č.j. 004283/2015/KUSK ze dne 27.1.2015 vyjádřil, že nemá připomínky k této změně, neboť „nedojde k rozšíření zastavitelného území v plochách zemědělsky využívaných“. Jiné nároky na zábory ZPF než ty, které byly obsaženy v návrhu zadání, návrh této změny neobsahuje.

Změna č. 2 ÚPO Zlonín nemá nároky na zabor pozemků určených k plnění funkce lesa.

POUČENÍ

Proti opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek. Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout na Obecním úřadu ve Zloníně a na stavebním úřadu v Líbeznicích. Dokumentace bude rovněž zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup - www.zloninske.estranky.cz.

VZTAH K OBECNĚ ZÁVAZNÉ VYHLÁŠCE OBCE č. 31 z r. 2002

Části obecně závazné vyhlášky č. 31 obce Zlonín ze dne 1. 7. 2002 o vyhlášení závazné části územního plánu obce Zlonín, které jsou s tímto opatřením obecné povahy v rozporu, se nepoužijí.

ÚČINNOST

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....
Bohuslav Novotný
starosta obce

.....
Miloš Doležal
místostarosta obce

Toto opatření obecné povahy musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:.....

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí.