

Územní plán Zlonín

Návrh

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

(Výroková část)

ÚZEMNÍ PLÁN ZLONÍN

NÁVRH pro veřejné projednání

Datum 10/2020

Dokumentace je upravena na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, ochrana ZPF:

- 2.7. č.j.080595/2020/KUSK – zamítnuty záměry: Z4(BI), Z6a(VD), Z6b(VD), Z7(BI), Z8(BI), Z9(OV), Z10(BI)
- 6.10. č.j. 125001/2020/KUSK – povoleny záměry: Z6a (zmenšeno), Z11(OV), Z12(OV), Z13(změna funkce)

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE (ÚPD)	
Název ÚPD	ÚP ZLONÍN
Orgán, který ÚPD vydal	Zastupitelstvo obce Zlonín
Datum nabytí účinnosti	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele Otisk úředního razítka	Starosta obce Zlonín

Územní plán obce Zlonín byl spolufinancován z prostředků
Ministerstva pro místní rozvoj ČR

I. ÚZEMNÍ PLÁN ZLONÍN – OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je stanovena hranice zastavěného území (ZÚ) dle definice v § 58 Zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Ve správním území obce Zlonín se nachází jedno zastavěné území. Hranice ZÚ je zobrazena ve všech výkresech. Hranice ZÚ byla revidována ke dni 1. 2. 2020.

2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT

2.1. Koncepce rozvoje území

Základem koncepce územního plánu je nerozšiřovat již obytné plochy, stanovení zastavěného území dle nových předpisů, oddělení již zastavěného území a zastavitelných ploch od ploch nezastavěných (plochy krajiny) pomocí zeleného pásu, stanovení podmínek (regulativů) pro zastavěné a zastavitelné plochy a krajinu.

ÚP navrhuje pouze plochy pro občanskou vybavenost a malou plochu pro nerušící výrobu, kterých je v obci nedostatek. Je to zejména plocha pro mateřskou školu a park seniorů s občanskou vybaveností pro veřejnost. ÚP nenavrhuje nové obytné plochy, upravuje regulativy pro obytné plochy tak, aby již nedocházelo k nárůstu počtu obyvatel. Z nové zástavby v zastavěném území se vylučují dvojdomy, řadové domy a bytové domy. ÚP ruší rozvojové plochy fotovoltaické elektrárny a všechny obytné plochy dle původního ÚP. Je navrženo zrušení ploch rezerv.

V krajině jsou navrženy nové pěší cesty, zajišťující průchodnost území. Kolem obce je navržen pás zeleně, umožňující přechod mezi zástavbou a krajinou a v jižní části území plocha zeleně s možností nepobytové rekreace. V krajině je navržena nová zeleň přírodního charakteru, rozdělující pole na menší celky.

2.2. Ochrana hodnot území

2.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot

Celé řešené území je vedeno jako území s možnými archeologickými nálezy, jakékoli zemní práce je nutno ohlásit archeologickému ústavu ÚA PPČ.

V obci nejsou památkově chráněné objekty. Historická zástavba byla v poslední době částečně znehodnocena nevhodnými rekonstrukcemi a novou zástavbou. Přesto se zde vyskytují stavby s určitou historickou hodnotou – zejména zemědělské usedlosti čp. 10, 11 a čp. 28. V případě centra obce bude zástavba rehabilitována, stavby zůstanou ponechány ve hmotách a proporcích původní, historické zástavby.

Na severním okraji obce se nachází sakrální symbol – základem je vysoký zděný podstavec, členěný na sokl a dvě odstupňované části s deskou, na které je osazen litinový kříž.

2.2.2. Ochrana krajiny a přírodních hodnot

Ochrana přírodních hodnot se realizuje formou právní ochrany prvků přírody a jednotlivých lokalit. Územní plán nad tento rámec provádí ochranu ekosystémů formou vymezování ploch pro:

- 1) Územní systém ekologické stability – vymezené plochy biocenter a biokoridorů – v řešeném území se vyskytuje pouze lokální ÚSES

2) Významné krajinné prvky - s řešeným územím souvisí majetkoprávně pouze VKP 27 a VKP 23:

VKP 27 – Zlonínský potok - doprovodná vysoká zeleň a břehové porosty vodoteče Zlonín – Nová Ves

VKP 23 – Skala – vzrostlá a keřová zeleň na terénních vyvýšeninách v severní části území
Návrh péče – doplnit vhodnými keřovými porosty, které by tvořily přirozenou ochranu pro ptactvo a zvěř. Do spodní svahové části lze použít i stromovou zeleň (dub, lípa), které by zvýšily význam VKP.

Ochrana vod

V území je třeba umožnit péči o koryta vodních toků, která se realizuje formou zachování nezastavěného území podél toku, tj. oprávnění při správě toku (manipulační pásmo, povolení vstupu na pozemky), v šířce 6 až 8m od břehové čáry (zákon č. 20/2004 Sb. kterým se mění zákon 254/2001 Sb. – vodní zákon)

Ochrana území před velkými vodami – záplavové území v řešeném území není vyhlášeno.

Řešené území je zařazeno do zranitelných oblastí. Při obhospodařování zemědělských ploch je nutno dodržet **Nařízení vlády č. 262/2012 Sb.** o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu. Jedná se hlavně o hospodaření s hnojivy a jejich skladování, střídání plodin a ochranu povrchových vod. Dále musí být splněny požadavky §39, Vodního zákona č.254/2001, musí být zajištěna dostatečná ochrana povrchových a podzemních vod proti jejich kontaminaci.

Ochrana přírodních hodnot krajiny:

- v území nebudou umístovány technické objekty, které by svou velikostí či plochou narušily měřítko krajiny
- s ohledem na krajinný ráz nebudou vymezovány plochy pro větrné nebo další fotovoltaické elektrárny
- na nejvyšších bodech území nebude povolena výstavba stožárů a věží pro přenos signálů všeho druhu

2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu

2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)

Pro územní plán byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití, znázorněné ve výkrese č. A2 – Hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny (měřítko 1 : 5000)

SEZNAM PLOCH S RZV

1. bydlení individuální	BI
2. občanské vybavení	OV
3. občanské vybavení - sport	OS
4. veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ
5. zeleň – zahrady, sady	ZZ
6. zeleň ochranná a izolační	ZO
7. plochy smíšené obytné venkovské	SV
8. doprava silniční	DS
9. doprava drážní	DD
10. doprava účelová	DU

11. technická infrastruktura – vodní hospodářství	TW
12. technická infrastruktura – energetika	TE
13. výroba energie z obnovitelných zdrojů	VE
14. výroba drobná a služby	VD
15. vodní plochy a toky	WT
16. plochy zemědělské	AP
17. plochy lesní	LE
18. plochy smíšené nezastavěného území s využitím dle indexů	MN
- p – přírodní priority	
- r – rekreace nepobytová	

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy dle minimálního standartu MMR.

2.3.2. Plochy dle významu

Při zpracování ÚP Zlonín byly použity následující plochy dle významu, znázorněné ve výkrese č. A2 – Hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny (m 1 : 5000)

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím
- návrhové plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím, vycházejí z požadavků obce Zlonín a Krajského úřadu Středočeského kraje.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.1. Základní urbanistická koncepce

Katastrální území Zlonín bylo vždy velmi silně zemědělsky využíváno, jak o tom svědčí i dochované pozemkové mapy z let 1848. Plochy s hodnotnou zelení se téměř nedochovaly.

Zastavěné území obce se rozkládá v jižní části řešeného území a tvoří hranici se sousedním k.ú. obce Líbeznice.

Zástavba obce odpovídá běžnému průměru v příměstském regionu. Území je velmi dobře napojeno na Prahu (zaměstnání, nákupní střediska) a místní spádová střediska – Neratovice, Brandýs nad Labem, Líbeznice (občanská vybavenost, zdravotnictví, školství). Nedostává se ploch pro občanskou vybavenost, zejména pro školství a volnočasové aktivity.

Historické jádro obce tvoří shluk zemědělských usedlostí podél průpletového křížení dvou silnic III. třídy v údolí Zlonínského potoka, vytvářejících zároveň podélnou ulicovou náves. Nová zástavba se rozvinula severně a jižně od historického centra. Železniční trať, která prochází územím ve směru sever – jih, se tak dostala z okrajové polohy do centra nové zástavby. Nová zástavba je směsí individuálních rodinných domů, dvojdomů a řadových domků na malých parcelách zejména na okraji obce. Zahuštěním zástavby došlo k nárůstu počtu obyvatel z původních 198 na 850 obyvatel v době zpracování územního plánu (05/2020)

Celkové prostorové řešení katastru zůstává zachováno. Tři hlavní zastavitelná území, navazující na stávající části obce, jsou rozestavěna, tvoří je hustá zástavba RD.

Zbývající návrhové obytné plochy a část ploch pro drobnou výrobu dle schváleného územního plánu se ruší z důvodu nesouhlasu Krajského úřadu pro Středočeský kraj (ochrana ZPF). Jako kompenzace za zrušené plochy jsou navrženy 2 nové lokality pro občanskou vybavenost. Plocha pro drobnou výrobu a občanskou vybavenost Z6a je zmenšena.

3.2. Plochy stabilizované

– zastavěné území obce je 41 ha

Do těchto ploch byly zařazeny plochy historické (původní) zástavby a obytné lokality, na kterých v posledních letech proběhla nebo probíhá výstavba a je pro ně vybudovaná technická infrastruktura – inženýrské sítě a komunikace.

3.2.1. Plochy stabilizované obytné

- **Plochy smíšené obytné venkovské – SV**

Plochy smíšené obytné, venkovské zahrnují původní zástavbu podél silnice, obecní úřad, restauraci a shluk původních zemědělských statků v centru obce včetně usedlosti s velkou zahradou.

Zeleň veřejných prostranství (PZ) se nachází v centru obce u restaurace a podél silnice III. třídy u věžové trafostanice. Veřejné zeleně je velmi málo.

- **Plochy pro bydlení individuální – BI**

Plochy pro bydlení individuální zahrnují individuální, architektonicky různorodou zástavbu navazující na původní venkovskou zástavbu. Nová zástavba rodinnými domy se rozvíjela nejprve severním směrem, kde jsou izolované rodinné domy na dostatečně velkých parcelách. Později dochází k rozvoji zástavby v centru obce, kde byly nevhodně postaveny řadové rodinné domy. Na východní straně obce se zástavba zahušťuje formou dvoj – troj domů na malých parcelách. V poslední době zástavba expanduje jižním směrem, překonává bariéru železniční trati. Vzniká zde opět hustá zástavba dvoj – troj domů na malých parcelách

- **Plochy pro bydlení individuální - BI ve výstavbě:**

1. lokalita Zelený Zlonín – obytné území mezi lokalitou Z6a a Z5, kapacita 65 RD
2. lokalita Zlonín - U potoka – navazuje na stávající zástavbu na jižní straně obce u fotovoltaické elektrárny, kapacita 42 RD
3. lokalita Zlonín - Za humny – navazuje na stávající zástavbu na severovýchodní straně obce, kapacita 19 RD

Pro tyto lokality byla vydána územní rozhodnutí, stavební povolení, plánovací smlouvy, zejména plánovací smlouva s firmou Well Will s r.o., schválená zastupitelstvem obce 18.2. 2020

V území probíhá intenzivní výstavba. Dokončení výstavby je plánováno cca do konce roku 2021. Budoucí obyvatelé nejsou ještě začleněni do stávajícího počtu obyvatel.

3.2.2. Plochy stabilizované - technická infrastruktura

Plocha fotovoltaické elektrárny - VE

Na obytnou zástavbu navazuje fotovoltaická elektrárna, která je rozvinuta jižním směrem k silnici I/9. Rozvojové plochy VE jsou navrženy ke zrušení a navrácení původnímu účelu.

Plocha čistírny odpadních vod – TW

ČOV se nachází v severní části obce u Zlonínského potoka

Plocha dálkového teplovodu – TE

Dálkový teplovod vede podél silnice I/9, neovlivňuje řešené území.

3.2.3. Stabilizované plochy nezastavěné – do těchto ploch jsou zařazeny především plochy lesní, plochy smíšené nezastavěné v krajině a dále ostatní plochy zemědělského půdního fondu, plochy vodní a plochy dopravní a technické infrastruktury v krajině.

3.3. Plochy zastavitelné

Plochy jsou označeny písmenem **Z (záměr)** s číselným indexem a kódem využití území.

Lokalita Z1 – technická infrastruktura - TW

Plocha se ruší

Lokalita Z2 – technická infrastruktura - TW

Plocha navazuje na současně zastavěné území v blízkosti Zlonínského potoka na severovýchodním okraji zástavby. Je navržena změna funkce z občanské vybavenosti – sport na technickou infrastrukturu – ČOV.

Limity v lokalitě: podél potoka manipulační, volný pás šířky 6 m

Lokalita Z3 – občanská vybavenost - OS

Plocha navazuje na současně zastavěné území mezi Zlonínským potokem a zeleným pruhem na severovýchodním okraji zástavby.

V lokalitě Z3 je navržena změna funkce z bydlení individuálního na občanskou vybavenost - sport

Limity v lokalitě: podél vodoteče bude manipulační, volný pás šířky 6 m, venkovní vedení VN 22 kV

Lokalita Z4 - bydlení individuální - BI

Plocha se ruší

Lokalita Z5 - bydlení individuální - BI

Jedná se o proluku mezi zastavěným územím a rozestavěnou lokalitou BI na západním okraji obce. Kapacita 7 RD, parcely min. 600 m². Příjezd je ze stávající zástavby.

Pro lokalitu je uzavřena plánovací smlouva a vydáno územní rozhodnutí. Plocha je zařazena do zastavěného území.

Limity v lokalitě: podél Zlonínského potoka manipulační, volný pás šířky 6 m.

Lokalita Z6a – výroba drobná a služby – VD + OV

Plocha se nachází na jihozápadním okraji obce, sestává z plochy pro drobnou výrobu a plochy pro komerční občanskou vybavenost, která navazuje na obytnou plochu BI. Lokalita je zmenšena oproti původnímu záměru o 1,2 ha. Nachází se mezi Zlonínským potokem, silnicí III/0093 a silnicí I/9. Příjezd je ze silnice III/0093. V ochranném pásmu silnice I/9 je navržena plocha zeleně ochranné a izolační.

Limity v lokalitě: ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo silnice I/9 a návrhový koridor pro její rozšíření, koridor nadzemního vedení 400 kV (územní rezerva ZÚR SK)

Podmínkou rozhodování je vypracování územní studie

Lokalita Z6b - výroba drobná a služby - VD

Plocha se ruší

Lokalita Z7 - bydlení individuální - BI

Plocha se ruší

Lokalita Z8 - bydlení individuální - BI

Plocha se ruší

Lokalita Z9 – smíšená lokalita: občanská vybavenost (mateřská škola) OV, občanská vybavenost – sport OS, veřejná zeleň PZ

Plocha se ruší

Lokalita Z10 - bydlení individuální - BI

Plocha se ruší

Nové lokality (záměry) jako kompenzace za zrušené plochy:

Lokalita Z11 - občanská vybavenost (OV) na p.č. 133 – mateřská škola

Lokalita se nachází na jižní straně obce v návaznosti na zastavěné obytné území.

Limity v lokalitě: ochranné pásmo silnice III. třídy

Lokalita Z12 - občanská vybavenost (OV) na p.č.105/10, 11, 12 - senior park

V průběhu projednávání územního plánu dostala obec návrh na záměr vybudovat v obci areál občanské vybavenosti, který by obsahoval sociální zařízení pro seniory i různé služby a zařízení pro veřejnost všech věkových kategorií. V obci velmi chybí veřejné prostory a služby.

Nová lokalita o rozsahu 2 ha se nachází na západní straně obce, podél železnice je navržen pás izolační zeleně min 10m.

Limity v lokalitě: lokální biokoridor LBK6 šířky 15m, podél Zlonínského potoka manipulační, volný pás šířky 6 m. Ochranné pásmo železnice.

Ochranné pásmo dráhy tvoří prostor po obou stranách dráhy – 60 m od osy krajní koleje, ale nejméně 30 m od hranic obvodu dráhy. V ochranném pásmu dráhy lze zřizovat a provozovat stavby a provozy **jen se souhlasem drážního správního úřadu a za podmínek jím stanovených**. V ochranném pásmu dráhy nejsou navrhovány obytné plochy.

Podmínkou rozhodování je vypracování územní studie

Záměr Z13 – občanská vybavenost (OV)

Jedná se o změnu funkce v zastavěném území (lokalita Zelený Zlonín) z bydlení na občanskou vybavenost. Jedná se o malou plochu uprostřed zastavěného území na západní straně obce.

Územní rezervy – územní rezervy pro bydlení individuální BI u silnice III/0094 při výjezdu z obce se ruší.

3.4. Kapacita obce a počet obyvatel

Zastavěné území - stávající počet obyvatel

850

Nárůst počtu obyvatel na plochách ve výstavbě (dokončení výstavby koncem roku 2020)

Obloženost 2,8

Lokalita	počet RD	počet obyvatel
Zelený Zlonín	65	182
U potoka	42	118
<u>Za humny</u>	<u>19</u>	<u>53</u>
Celkem	126	353
Nejbližší časový horizont	850 + 353 =	1 203, zaokrouhleno 1200

Z12 park seniorů cca 145 klientů a zaměstnanců

Zásadním faktorem pro další rozvoj obce v oblasti bydlení, občanské vybavenosti a jiné činnosti je nedostatečný objem dodávané pitné vody. Dodavatel pitné vody (VKM Kladno) konstatuje, že obec nemůže v budoucích letech počítat s navyšováním objemu dodávané vody a že by se naopak měla připravit na omezující opatření v dodávkách pitné vody. Proto územní plán zařazuje bydlení na již rozestavěných plochách do zastavěného území. Návrhové plochy pro bydlení se ruší.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1. Dopravní infrastruktura

Zásady dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č.A3a – veřejná infrastruktura – doprava.

4.1.1. Pozemní komunikace

- **Nadřazená silniční dopravní infrastruktura – silnice I/9**

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. ŘSD ČR požaduje, aby koridor byl veden jako návrhový a jako veřejně prospěšná stavba s právem pozemky vyvlastnit. Související a navazující stavby se mohou nacházet i mimo navržený koridor.

Ochranné pásmo silnice I/9 – 50 m na obě strany

- **Silnice III. třídy**

Řešeným územím prochází silnice III/0093, která odbočuje se silnice I/9, prochází obcí a pokračuje směrem na Čakovičky. V severní části obce odbočuje severozápadním směrem silnice III/0086, která se na hranici katastru obce Předboj napojuje na silnici I/9. Z centra obce vede východním směrem silnice III/0094 do Nové Vsi.

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

Průtahy silnic III. třídy obcí budou řešeny dle konkrétních prostorových podmínek, podle možností alespoň s jednostranným chodníkem a parkovacími místy se zelení.

Dopravní závady: jako dopravní závada se jeví v severní části obce křižovatka silnic III. třídy u křížku, kde dochází ke zbytečnému zajiždění vozidel do obce. Je navrženo propojení silnice III/0086 a III/0093 po severním okraji stávající zástavby. Projekt je ve fázi schvalování.

Ochranné pásmo silnice III. třídy je 15m na obě strany

Nastane-li u nové zástavby potřeba provádět opatření k odstranění negativních vlivů ze stávajícího silničního provozu na pozemních komunikacích, budou je provádět vlastníci nemovitostí svým nákladem.

- **Místní komunikace**

Nové místní obslužné komunikace uvnitř zastavitelných ploch jsou součástí jednotlivých ploch, územní plán nenavrhuje vnitřní komunikační členění lokalit.

Parametry místních komunikací:

Doporučené parametry dopravních prostorů místních komunikací (PMK) třídy D:

Obousměrný provoz – šířka PMK min. 10 m

Jednosměrný provoz – šířka PMK min. 8m

Součástí PMK bude prostor pro pěší (chodník) a prostor pro pohotovostní, krátkodobé parkování a zeleň.

Doprava v klidu – stav – v obci nejsou větší veřejné parkovací plochy, několik parkovacích míst je ve středu obce u obecního úřadu a u hospody. Jinak se parkování odehrává na parcelách a v garážích rodinných domů, příležitostně v ulicích.

Doprava v klidu - návrh

Pro nové rodinné domy budou **dvě parkovací stání** na jednu bytovou jednotku na vlastním pozemku v garáži nebo krytém či volném stání. Krátkodobá stání budou řešena v prostoru místní komunikace (PMK) v počtu jedno parkovací stání na jeden rodinný dům.

V obytných zónách bude možné parkovat jen na označených a upravených místech.

Na plochách občanské vybavenosti a plochách pro drobnou výrobu a služby bude parkování zajištěno na vlastních pozemcích.

Parkování u obecního úřadu, u restaurace, prodejny ve stávající zástavbě bude řešeno a postupně realizováno v rámci stavebních úprav přílehlé komunikace.

Při zřizování nových parkovišť v zastavěném a zastavitelném území (zejména na návrhových plochách pro drobnou výrobu a služby) musí být splněny požadavky §39, Vodního zákona č.254/2001 Sb., musí být zajištěna dostatečná ochrana povrchových a podzemních vod proti jejich kontaminaci.

Dopravní vybavenost

V obci je v současné zástavbě autoopravna a autolakovna.

K výstavbě se určují tyto stavby k doplnění potřeb území:

- Cyklostezka Zlonín – Nová Ves podél silnice III/0094
- Příjezd do lokality Z12

4.1.2. Doprava autobusová, pěší a cyklistická

• Autobusová doprava

Řešené území je obsluhováno autobusovými linkami 348, 369 na trase Praha – Ládví – Mělník. Ve špičce je interval 5 až 10 minut, o víkendech a mimo špičku 15 až 30 minut. Zastávka je na silnici I/9 při odbočce na silnici III/0093. Mezi obcí a autobusovou zastávkou je navržen chodník pro pěší, v současné době (05/2020) probíhá realizace chodníku. V obci je jedna autobusová zastávka, navrhuje se nová zastávka v lokalitě Zelený Zlonín.

• Pěší a účelové komunikace v obci

Stávající komunikace neumožňují z valné většiny dobudování chodníků, proto je nutné řešit provoz dopravními opatřeními a zklidněním komunikací. V nově zastavitelných územích musí být chodníky provedeny jednostranně nebo oboustranně. Mezi obcí a zastávkou autobusu na silnici I/9 se realizuje nový chodník pro pěší.

• Cyklistické trasy

Řešeným územím neprobíhá žádná cyklistická trasa. Je navržena cyklistická stezka podél silnice III/0094, kde je na k.ú. Nová Ves navrženo pokračování - cyklostezka Nová Ves – Měšice.

• Turistické stezky - územím nevede žádná turistická značka

- **Průchodnost krajiny**

Průchodnost krajiny pro pěší je velmi nízká. Ze silnice III/0086 odbočuje severním směrem na Kojetice pěší cesta s lipovým stromořadím.

Návrh:

Primárně je kolem obce navržen pěší okruh v novém zeleném pásu. Cesta začíná u komunitního centra - restaurace, vede po západním a severním okraji obce, přechází přes silnici III/0093, stáčí se kolem východního okraje obce a končí u silnice III/0094. Druhá část cesty vede ze stávající zástavby od železniční trati podél Zlonínského potoka jižním směrem, v pásu zeleně je odbočka kolem obytné lokality Zelený Zlonín k fotovoltaické elektrárně a dále na jih směrem do krajiny, kde je navržena plocha smíšená, nezastavěná s nepobytovou rekreací. Na tento okruh navazují radiální cesty:

- Cesta podél železniční trati směrem na Předboj a Kojetice
- Cesta vedoucí mezi poli směrem na východní hranici katastrálního území, kde se napojuje na cestní systém Nové Vsi.
- Cesta vedoucí podél silnice III/0094 směrem k Nové vsi by měla sloužit též jako cyklostezka, která se napojuje na cyklostezku Nová Ves – Měšice

Takto bude obec propojena s nejbližšími okolními obcemi.

4.1.3. Doprava železniční

Obcí prochází železniční trať 070 Praha – Neratovice – Mladá Boleslav – Turnov. Jedná se o jednokolejnou celostátní trať, linka S3 s intervalem 30 minut ve špičce, mimo špičku 1 až 2 hodiny.

V nově vymezovaných lokalitách (Z12) nutno dodržet ochranné pásmo dráhy (60 m na každou stranu). Pro nové objekty a zařízení v OP dráhy bude v dalším stupni projektové dokumentace prokázáno nepřekročení maximální hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb.

V roce 2019 – 2020 je dokončováno zpracování Studie proveditelnosti Praha – Mladá Boleslav – Liberec, v rámci které jsou prověřovány úpravy trati vedoucí ke zvýšení kapacity a traťové rychlosti. Je možná i úprava oblouku v severní části území v blízkosti silnice I/9.

4.1.4. Doprava letecká

Řešené území se nachází 6 km od neveřejného mezinárodního letiště Praha – Vodochody. Letiště má vyhlášena ochranná pásma Úřadem pro civilní letectví ze dne 8.7. 2013 č.j. 2133-13-701. Řešené území se nachází v OP s výškovým omezením staveb a v sektoru A se zákazem laserových zařízení.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

4.2. Technická infrastruktura

4.2.1. Vodní hospodářství

Zásady uspořádání technického vybavení v oblasti vodního hospodářství jsou vyjádřeny ve výkrese č. A3b – veřejná infrastruktura – vodovod, kanalizace (m 1 : 5000)

- **Vodní toky a nádrže:**

Celé řešené území má lidskou činností silně ovlivněný vodní režim. Ploché mělké údolí Zlonínského potoka je z části zastavěno. Nachází se zde tři malé rybníčky na soukromých pozemcích a umělá vodní nádrž u restaurace.

Zlonínský potok

Číslo hydrologického pořadí: 1-05-04-033

Celková délka: 11,4 km

Celková plocha povodí: 10, 885 km²

Zlonínský potok pramení jihovýchodně od obce Bašť, teče směrem k severovýchodu, na k.ú. Zlonín vstupuje ze západu. Vede po západním okraji zástavby, v zástavbě je částečně zatrubněn a pokračuje východním směrem na k.ú. Nová Ves. Zlonínský potok je součástí ÚSES, ve východní části je doprovázen vzrostlou zelení a prochází malým lesíkem. Ústí zleva do Labe nedaleko Kostelce nad Labem. V území se nachází dvě bezejmenné vodoteče, které ústí do Zlonínského potoka. Jedna je na západní straně obce a napájí malý rybníček v soukromé zahradě, druhá je na východní straně obce, ústí do potoka za malým lesíkem.

Je navržena revitalizace potoka za účelem zlepšení odtokových poměrů (údržba břehových porostů, výsadba nové zeleně podél toku, čištění propustků)

Obec má povodňový plán, nemá stanovené záplavové území ve smyslu §66 Zák. č. 254/2001 Sb.

• Zásobování pitnou vodou

V obci je zaveden vodovod ze systému VKM Kladno. Na vodovodu jsou osazeny nadzemní požární hydranty. Tento systém bude posílen výstavbou vodojemu v obci Bášť, který bude vyrovnávat tlaky v systému. Pro vodojem bylo vydáno stavební povolení.

Nová výstavba je podmíněna dostatečnou kapacitou vodovodního systému.

Reálný počet obyvatel:

Stávající počet obyvatel	850
Rozestavěné lokality – dokončení v roce 2020	350
Celkem v roce 2020	1200
Park seniorů cca	145

Při návrhu každé zástavby je nutné respektovat ochranné pásmo vodovodu pro veřejnou potřebu, stanovené zákonem o vodovodech a kanalizacích č. 274/01 Sb. §23. Toto zařízení představuje břemeno na pozemcích a musí zůstat veřejně přístupné pro údržbu a opravy.

• Dešťová voda:

Při výstavbě jednotlivých rodinných domů bude již v rámci stavebního řízení zajištěno zasakování dešťových vod v podzemních nádržích na vlastním pozemku. Odvodnění z ploch pro drobnou výrobu a služby nesmí negativně ovlivnit průtoky vodních toků, v případě nutnosti budou realizovány retenční nádrže s regulovanými odtoky dešťových vod, kontaminované dešťové vody musí být předčištěny na vhodných čistících zařízeních. Toto bude řešeno v rámci stavebního řízení.

• Kanalizace a čištění odpadních vod:

V obci byla vybudována kombinovaná stoková gravitační a tlaková síť splaškové kanalizace pro celé zastavěné území. V roce 2018 byla dokončena nová krytá ČOV pro 900 EO. Navazuje na starou, původní ČOV s kapacitou 450 EO, která je zakonzervovaná.

Kapacita nové čistírny pokrývá požadavky stávající zástavby a jen částečně požadavky vyplývající z nové zástavby. V případě dalšího nárůstu počtu obyvatel bude nutno obnovit provoz staré ČOV, případně realizovat rozšíření vodního hospodářství.

Každý nový rodinný dům bude napojen na stávající tlakovou kanalizaci přes vlastní tlakovou jímku, která bude umístěna na vlastním pozemku.

4.2.2. Energetika a spoje

Zásady uspořádání technického vybavení v oblasti energetiky a spojů jsou vyjádřeny ve výkrese č. A3c – veřejná infrastruktura – energetika a spoje (m 1 : 5000)

Při řešení zásobování jednotlivých lokalit elektrickou energií musí být respektován Zákon č. 458/2000 Sb. v platném znění, § 46, 68, 69 a 87.

- **Nadřazená infrastruktura – zásobování teplem:**

Na okraji řešeného území vede podél silnice I/9 dálkový teplovod Mělník – Praha.

Neovlivňuje řešené území.

- **Nadřazená infrastruktura – elektrická energie:**

Nadřazená síť nadzemních vedení VVN - E02 - změnou č. 2 ÚP Zlonín byl vymezen v jihozápadní části správního území obce Zlonín zpřesněný koridor dle ZÚR Středočeského kraje pro umístění nové trasy nadzemního vedení VVN 400 kV, navazující na stávající vedení. Nový ÚP toto převezme beze změny.

Zásobování obce elektrickou energií

Obec je zásobována z nadzemního vedení VN 22 kV, které do obce přichází z východní strany a je zakončeno zděnou, věžovou trafostanicí v severní části obce nad křižovatkou silnic III. třídy. Odbočka vedoucí po okraji stávající zástavby jižním směrem končí sloupem se svodem, kabelová trafostanice je umístěna na okraji nové obytné lokality BI3. V rámci nové výstavby byly vybudovány i nové kabelové trafostanice.

Všechny trafostanice jsou propojeny zemním kabelovým vedením VN 22 kV.

Stávající trafostanice VN/NN:

- TS PY 0265 – věžová, p. č. 1/1
- TS PY 0238 – kabelová, p. č. 202/28
- TS PY 0903 – kabelová, p. č. 197/7
- TS PY 0337 – kabelová, p. č. 117/2

Stávající TS NN/NN – na parcele č. 103/45

Ochranná pásma:

- Ochranné pásmo venkovního vedení VN 22 kV – 7 (10) m na každou stranu od krajního vodiče. Údaje uvedené v závorce platí pro rozvody realizované před rokem 1995
- Ochranné pásmo venkovního vedení VVN 110 kV – 12 m na každou stranu od krajního vodiče.
- Ochranné pásmo venkovního vedení VVN 220 kV – 15 m na každou stranu od krajního vodiče.
- Ochranné pásmo venkovního vedení VVN 400 kV – 20 m na každou stranu od krajního vodiče.
- Ochranné pásmo trafostanice – dle typu

V jižní části území navazuje za zastavěné území obce areál fotovoltaické elektrárny, která má vlastní zařízení, nezávislé na obci.

- **Nadřazená infrastruktura - dálkové plynovody VTL nad 40 barů mimo řešené území:**

- plynovod DN 900 – dvakrát
- plynovod DN 1000 a dálkové ovládací kabely příslušných plynovodů v souběhu.

Zákonem č. 458 / 2000 Sb. je pro uvedené plynovody stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo u DN 500 na 150 m a u DN 900 a výše na 200 m kolmé vzdálenosti od plynovodu na obě strany – toto pásmo zasahuje částečně na řešené území v severní části katastru.

Odběr plynu pro obyvatelstvo:

V obci je zaveden plyn STL z nového STL vedení z obce Měšice. Zdrojem plynu je stávající stanice VTL/STL Měšice. Kapacita je dostačující. Rodinné domy v jižní části obce využívají solární energii.

• Komunikační sítě a zařízení

Komunikační vedení – dálkové optické a metalické kabely – vede podél železnice a v trase plynovodu VTL nad 40 barů

V řešeném území neexistuje VUSS Praha inženýrské sítě nebo zařízení AČR.

Místní komunikační sítě:

V dané oblasti byla provedena plošná kabelizace a kapacita přívodního kabelu je pro stávající zástavbu a navrhované lokality dostačující. Řešené území je napojeno na okolní území místními kabely podél komunikací III. třídy. Hlavní telefonní ústředna je v Neratovicích.

• Veřejné osvětlení – v celé obci bylo instalováno veřejné osvětlení ovládané centrálně

• Nakládání s odpady

Komunální, nebezpečný a velkoobjemový odpad bude i nadále z řešeného území odvážen smluvně sjednaná firma na zabezpečenou skládku mimo řešené území. V obci probíhá třídění sběr odpadů – plasty, papír, sklo a 2x ročně sběr nebezpečného odpadu.

Sběrných míst je v obci sedm.

4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Stávající stav:

V obci se nachází Obecní úřad, komunitní centrum s restaurací a mateřská škola pro 50 dětí. V rámci rodinných domů jsou nabízeny různé služby – účetnictví, instalatéri apod. V obci jsou různé spolky a sdružení například Klub seniorů, Skauti Zlonín a jiné. V obci není obchod s potravinami či se smíšeným zbožím.

Návrh:

V obci dochází k velkému nárůstu počtu obyvatel, nové obytné plochy jsou velmi rychle zastavovány bez příslušné občanské infrastruktury. Proto byly navrženy nové plochy pro občanské vybavení, kde lze prokázat veřejný zájem:

1. Pozemek pro mateřskou školu v lokalitě Z11 na jižní straně obce
2. Areál park seniorů Z12 s veřejnou občanskou vybaveností na západní straně obce
3. V návaznosti na obytnou lokalitu Zelený Zlonín je ze schváleného územního plánu převzata plocha pro drobnou výrobu a služby a plocha pro občanskou vybavenost – lokalita Z6a, která byla zmenšena o 1,2 ha.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ÚSES, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

5.1. Územní systém ekologické stability

Ekologická stabilita řešeného území je velmi nízká, zeleň se zachovala pouze v údolní nivě Zlonínského potoka ve formě střední zeleně a bylinných porostů a ve východní části území v podobě lesní a mimolesní vysoké zeleně.

Územní plán zachovává všechny plochy zeleně, prvky ÚSES a VKP a navrhuje výsadbu zeleně podél Zlonínského potoka i v krajině.

Lokální systém ekologické stability v řešeném území je tvořen dvěma lokálními biokoridory (LBK) s vloženými lokálními biocentry (LBC):

LBK 3 severně od obce prochází ve směru JZ – SV po suché terénní vyvýšenině. Na hranici k.ú. Kojetice u Prahy je vloženo **LBC 1**

LBK 6 je veden v hydrické řadě normální až zamokřené, využívá nivu Zlonínského potoka. Na západní straně obce je veden jako částečně navržený, nefunkční. Ve východní části je vloženo **LBC 4**

Lokální biocentrum č. 4 se nachází na k.ú. obce Zlonín, jedná se o porost lesního charakteru ve IV. a III. stupni ekologické stability, zčásti je zde přirozená skladba – vrba, topol, javor.

Návrh opatření: výsadba střední a vysoké zeleně (listnaté stromy domácího původu) podél Zlonínského potoka. Z obou stran vodního toku bude dodržen volný pruh minimální šířky 6m.

Významné krajinné prvky (VKP) registrované – jsou součástí lokálního ÚSES

VKP 23 – Skala - zeleň v severní části k.ú. je součástí LBK 3

VKP 27 – údolní niva Zlonínského potoka je součástí LBK 6 a LBC 4

5.2. Změny v krajině

V územním plánu jsou navrženy změny v krajině ve formě nové zeleně. Primárně se jedná o zeleň ÚSES, sekundárně o zeleň navazující na zastavěné území obce a zeleň podél účelových komunikací. Změny v krajině jsou označeny písmenem K a pořadovým číslem, jsou to:

1. Plochy smíšené, nezastavěného území s kódem MN

Index p – přírodní priority

Index r – rekreace nepobytová

2. Plochy pro zeleň ochrannou a izolační s kódem ZO

K1a,b – MNr - zeleň mezi silnicí III/0086 a III/0093 na severní straně obce navazuje na zastavěné území

K2a,b – MNr – zeleň mezi silnicí III/0093 a Zlonínským potokem na severovýchodní straně obce

K3 – MNr - zeleň na východní straně obce

K4 – MNp,r – zeleň podél Zlonínského potoka v úseku mezi železnicí a silnicí I/9. Založení lokálního biokoridoru LBK6

K5 – MNp – zeleň mezi železnicí a stávající zástavbou na západní straně obce

K6 – MNp – zeleň na západní straně obce navazuje na stávající zástavbu, končí u silnice III/0086

K7 – MNp – zeleň a stromořadí podél nové pěší cesty na severovýchodní straně obce

K8 – MNp – zeleň na východní straně obce. Doplnění zeleně podél bezejmenné vodoteče

K9 – MNp – zeleň na východní straně obce. Doplnění zeleně podél bezejmenné vodoteče

- K10** – MNp – zeleň na východní hranici katastrálního území podél nové pěší cesty
- K11** – MNr - zeleň v jižní části území za fotovoltaickou elektrárnou. Plocha není zemědělsky obhospodařovaná, mohou zde být rekreační nepobytové aktivity většího rozsahu.
- K12** – MNp – pás přírodní zeleně rozdělující plochy polí na menší části v úseku mezi železnicí a silnicí I/9 – rovnoběžně se Zlonínským potokem. Slouží jako protierozní opatření a jako úkryt zvěři
- K13** – MNp - pás přírodní zeleně rozdělující plochy polí na menší části vede podél bezejmenného toku - rovnoběžně se Zlonínským potokem. Slouží jako protierozní opatření a jako úkryt zvěři
- K14** – MNp – pokračování pásu zeleně K13 mezi železnicí a obcí, navazuje na K6
- K15** – MNp – doplnění zeleně LBK3 u silnice I/9
- K16** – MNp – doplnění zeleně LBK3 v severní části území
- K17** – MNp – doplnění zeleně LBC1
- K18** – MNp – zeleň podél nové pěší cesty v severní části území ve směru na Kojetice
- K19** – MNr,p – zeleň kolem lokality Z12 a doplnění zeleně podél stávající pěší cesty, vedoucí z obce severním směrem
- K20** – MNp – zeleň podél lokality Z11 v jižní části území
- K21** – MNp – zeleň podél vodoteče v jižní části území
- K22** – MNp – zeleň podél vodoteče v jižní části území navazující na K21
- K23** – MNp – stromořadí podél silnice III/0093 ve směru na Čakovičky
- K24** – ZO – zeleň ochranná a izolační podél silnice I/9
- K25** - ZO – zeleň ochranná a izolační podél železnice
- K26** - ZO – zeleň ochranná a izolační podél železnice
- K27** - ZO – zeleň ochranná a izolační mezi železnicí a lokalitou Z12
- K28** – MNp – zeleň mezi Zlonínským potokem, stávající zástavbou a lokalitou Z6a
- K29** – MNp – zelený pás na jihovýchodní straně obce
- K30** – MNr – zelený pás na východní straně zástavby, navazuje na K3
- K výsadbě se doporučují původní druhy keřů a stromů.

5.3. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

Proti erozi půdy a odnosu větrem jsou v krajině navrženy zelené pásy s keřovou i stromovou výsadbou vedoucí po hranicích pozemků nebo podél vodotečí, které zároveň člení velké plochy zemědělské půdy na menší celky.

Zátopové území nebylo vyhlášeno. Obec má povodňový plán.

5.4. Dobývání nerostů

Prostory pro dobývání nerostů se v řešeném území nevyskytují

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

6.1. Společná ustanovení

V území řešeném územním plánem Zlonín je možno umisťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využití, které jsou vyznačené ve výkrese č. A2 – hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny. Označení ploch zkratkami v textu dokumentace ÚP odpovídá značení ve výkrese. Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněčně přípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.

Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, případně jejich změn.

Základní společné zásady pro využití ploch:

1. Podmínkou pro realizaci staveb občanských a výrobních je povinné napojení na splaškovou kanalizaci a vodovod. Obecně musí být veřejný vodovod a kanalizace navrženy na pozemcích (komunikacích) obce, které budou trvale volně přístupné pro potřeby provozování a údržby, se zajištěným přístupem i pro těžkou mechanizaci. Pokud bude vedení uloženo v soukromých pozemcích, budou tyto pozemky také volně přístupné v rozsahu ochranného pásma, ale v tomto případě bude zřízeno právo věcného břemene ve prospěch provozovatele vodovodu a kanalizace.
2. Při realizaci záměrů v blízkosti vodních toků musí zůstat vždy volný neoplocený pruh šířky 6m podél toku z každé strany.
3. Opatření na dosažení hodnot hygienických limitů hluku pro plochy bydlení a sportu v ochranných pásmech železnice a silnice III. třídy zajišťuje a hradí vždy stavebník. V dalších stupních projektové dokumentace (DUR, DSP) musí být prokázáno nepřekročení maximální hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb.
4. V celém řešeném území není povolena žádná nová výstavba zařízení (věž, stožár) pro radioreléové systémy a sítě mobilních operátorů.
5. Vzhledem k zachovalému krajinnému rázu území se nepovolují žádné další velkoplošné zdroje elektrické energie typu fotovoltaických elektráren. Připouštějí se alternativní způsoby využití sluneční a zemní energie pro rodinné domy a ostatní stavby v rámci vlastního pozemku.
6. Oplocení v krajině je povoleno jako stavba dočasná, nesmí bránit prostupnosti krajiny.
7. Zastavěnost parcely – při stanovení zastavěné plochy bude postupováno dle Stavebního zákona č. 183/2006 sb., §2, odstavec (7). Jelikož definici zastavěné plochy nelze považovat za zcela nespornou, navrhuje se upřesnění: do zastavěné plochy bude započítána též stavba nezastřešené terasy výšky 20cm (a více) nad terénem. Zpevněné plochy v úrovni terénu se do zastavěné plochy nepočítají.

6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch

6.2.1. Bydlení individuální – BI

Zahrnuje již zastavěné plochy navazující na původní zástavbu obce a rozestavěné plochy v jižní části obce

Hlavní využití:

- bydlení v samostatných rodinných domech
- garáž jako součást domu nebo samostatně
- zeleň soukromá – zahrady, sady

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- místní komunikace, pěší cesty
- parkoviště pro osobní automobily
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště
- administrativní nebo komerční prostory v rámci jednoho rodinného domu
- nezbytná technická vybavenost

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- veškeré stavby, provozování a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou mírou
- na plochách BI je zakázáno parkování stavebních strojů a nákladních vozidel nad 3,5 t

- v zastavěných a zastavitelných obytných lokalitách se nepřipouštějí nové dvojdomy, řadové domy a bytové domy.

Pravidla pro uspořádání území:

Zastavěné území BI

Při novém dělení parcel se stanovuje min. velikost parcely 800 m², zastavěnost max. 30%, min. plocha zeleně 55% - netýká se ploch, kde bylo vydáno územní rozhodnutí nebo uzavřena plánovací smlouva.

výška zástavby – dodržet výškovou hladinu okolní zástavby

6.2.2. Občanské vybavení veřejné - OV

Hlavní využití:

- samostatné objekty občanské vybavenosti (veřejná správa, pošta)
- stavby pro školství – základní škola, mateřská škola
- stavby pro zdravotnictví, sociální služby
- maloobchodní služby
- plochy veřejné zeleně

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- komunikace místní, účelové a pěší
- veřejné parkoviště osobních automobilů
- administrativní prostory
- sportovní plochy a zařízení
- veřejné stravování
- technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- bytové prostory jako součást občanské stavby – pouze ve druhém nadzemním podlaží nebo v podkroví, plošně nebudou převažovat nad občanským vybavením

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby: jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

Zastavěnost max. 50%, min. plocha zeleně 30%, výška zástavby 12m nad terénem

6.2.3. Občanské vybavení – sportovní zařízení - OS

Hlavní využití:

- Sportovní plochy a zařízení

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a zařízení pro obsluhu plochy (například šatny, hygienické zařízení)
- podnikatelská činnost související se sportovní činností (občerstvení, půjčovna sportovních potřeb)
- komunikace účelové, pěší a cyklistické, zeleň
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby: jiné než přípustné činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

Zastavěnost max. 40%, min. plocha zeleně 30%, max. výška zástavby 8m nad terénem

6.2.4. Veřejná prostranství s převahou zeleně - PZ

Stávající a nové plochy veřejné zeleně v současně zastavěném a zastavitelném území obce

Hlavní využití:

- Plochy veřejných prostranství s převažující zelení - veřejně přístupné
- vysoká a střední zeleň, travní porosty

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- pěší cesty, parkový mobiliář, dětská hřiště pro malé děti
- stavby pro obchod a služby (např. prodejna tisku) do 25 m² zastavěné plochy
- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než přípustné činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

Max. výška zástavby: max. 4 m nad terénem

6.2.5. Zeleň – zahrady a sady – ZZ

Hlavní využití:

- Zemědělský půdní fond – zahrady, sady

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro obsluhu plochy (skleník, bazén včetně technologického zázemí, přístřešky pro nářadí apod.)
- odstavné a parkovací stání, samostatná garáž
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zemědělská činnost v rámci samozásobení

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než přípustné činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

max. výška zástavby 4m nad terénem, min. plocha zeleně 85%

6.2.6. Zeleň ochranná a izolační – ZO

Hlavní využití:

- plochy ochranné a izolační zeleně v sídle ve formě střední a vysoké zeleně (keře, stromy), mohou to být například významné plochy izolační zeleně v ochranných pásmech drobné výroby, dopravních staveb

Přípustné:

- izolační stěny (protihlukové apod.) zděné, montované a jiné
- pěší cesty, nezbytně nutné komunikace v minimální míře
- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- všechny ostatní stavby

Pravidla pro uspořádání území:

Obhospodařování jen z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí

6.2.7. Plochy smíšené obytné venkovské - SV

Původní zástavba - centrum obce

Hlavní využití:

- bydlení v samostatných rodinných domech stávajících a nových
- soukromá zeleň - zahrady
- samostatné objekty veřejné občanské vybavenosti (obecní úřad apod.)
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- maloobchodní a stravovací služby
- zdravotnická zařízení, zařízení pro administrativu
- mateřská škola, zařízení péče o děti v rámci jednoho rodinného domu
- sportovní a relaxační zařízení
- nezbytná technická vybavenost
- místní komunikace, pěší cesty
- parkoviště pro osobní automobily

Podmíněně přípustné využití:

- výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením, nesmí obtěžovat hlukem, prachem, nadměrnou dopravou

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- veškeré stavby, provozy a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, náročné na dopravní obsluhu
- nové řadové rodinné domy, dvojdomy, obytné domy
- na plochách SV je zakázáno parkování stavebních strojů a nákladních vozidel nad 3,5 t

Pravidla pro uspořádání území:

V plochách SV je třeba dodržet historický charakter zástavby, zejména hmotové a výškové členění zástavby a tvary střech.

-Výšková hladina zástavby: původní zástavba – dodržet výškovou hladinu a tvar střech, nová stavba nebude výrazně vyšší nebo nižší než stávající zástavba

- ve stávající zástavbě v nově upravovaných a realizovaných stavbách se připouští maximálně 2 bytové jednotky, při dělení pozemků velikost nové parcely minimálně 800 m², zastavěnost max. 30%, min. plocha zeleně 55%

- Samostatné stavby pro občanskou vybavenost: výška hřebene se stanovuje na 10m nad okolním terénem, zastavěnost parcely max. 40%, min. plocha zeleně 30%

6.2.8. Dopravní silniční – DS

Hlavní využití:

Pozemní komunikace – silnice I, II, III třídy

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- doprovodné chodníky a cyklistické stezky
- zastávky autobusů
- odstavná a parkovací stání
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (ochranná, aleje apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
jiné než přípustné činnosti a stavby

6. 2. 9. Dopravna drážní – DD

Hlavní využití:

- stavby a zařízení drážní dopravy

Přípustné:

- železnice, železniční zastávky, nádraží, odstavné a parkovací plochy sloužící železniční dopravě, přejezdy
- zpevněná veřejná prostranství, drobné plochy zeleně
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- místní komunikace, pěší cesty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- všechny ostatní stavby

6. 2. 10. Doprava účelová – DU

Hlavní využití:

- komunikace místní, účelové, polní cesty
- pěší cesty, cyklostezky

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- parkový mobiliář, odstavná a parkovací stání
- vysoká a střední zeleň
- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než přípustné činnosti a stavby

6. 2. 11. Technická infrastruktura – vodní hospodářství - TW

Hlavní využití:

- Zařízení technické infrastruktury pro vodní hospodářství (ČOV)

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- plochy, sítě a koncová zařízení technického vybavení obce (vodovod, kanalizace)
- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace místní, účelové a pěší
- zeleň

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než přípustné činnosti a stavby

6. 2. 12. Technická infrastruktura – energetika - TE

Hlavní využití:

- Plochy a zařízení technické infrastruktury pro energetiku
- Trafostanice a jejich zařízení

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- plochy, sítě a koncová zařízení technického vybavení obce
- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace místní, účelové a pěší
- zeleň

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než přípustné činnosti a stavby

6. 2. 13. Výroba energie z obnovitelných zdrojů – VE**Hlavní využití:**

- Plochy a zařízení technické infrastruktury pro fotovoltaickou elektrárnu

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace místní, účelové a pěší
- zeleň

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než přípustné činnosti a stavby

6. 2. 14. Výroba drobná a služby - VD

Zahrnuje plochu Z6a

Hlavní využití:

- stavby pro nerušící drobnou výrobu a služby

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- sklady a skladovací plochy
- objekty pro řemeslnické dílny, opravárenství a servisy
- administrativní stavby a prostory
- garáže a údržbářské dílny pro zázemí nerušící výroby a služeb
- parkovací plochy pro zaměstnance a návštěvníky
- Sítě a zařízení technické infrastruktury
- komunikace místní, účelové a pěší
- zeleň

Podmíněně přípustné:

- prostory pro zemědělskou rostlinnou výrobu

Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než přípustné činnosti a stavby, zejména výroba obtěžující prachem, hlukem, nadměrnou dopravou, například betonárka, drtička kameniva včetně doprovodných zařízení

Pravidla pro uspořádání území:

Max. plocha zastavění 60 %, min. plocha zeleně 20% Max. výška objektů – 12 m nad terénem

6. 2. 15. Vodní a vodohospodářské plochy – WT**Hlavní využití:**

- vodní plochy a toky

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- mokřady, břehové porosty
- zeleň na plochách ÚSES
- vodohospodářské stavby, přemostění toků

- sítě technické infrastruktury, pouze mimo stromové porosty, trasa přes vodní toky nejkratším směrem

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než přípustné činnosti a stavby

6. 2. 16. Plochy zemědělské – pole – AP

Hlavní využití:

- Zemědělský půdní fond – orná půda a trvalé travní porosty

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělská produkce
- zvláštní režim hospodaření na plochách ÚSES
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy apod.)
- malé přírodní vodní plochy pro ekologickou stabilizaci krajiny
- stavby, které jsou součástí ZPF podle §1, odst. (3) Zák. č. 334/1992 o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č.231/1999 Sb.) – například účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty), závlahová a odvodňovací zařízení, stavby určené pro obsluhu plochy
- stavby dle § 9, odst. (2) b) zák. č. 334/1992 o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č.231/1999 Sb.) – například sítě technické infrastruktury, vedení vodovodu, kanalizace, vedení VVN, VN, NN, sdělovací vedení, vedení plynu VTL, STL
- stavby dle §18, odst. 5 Zákona 183/2006 Sb. zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické, zařízení a sítě technické infrastruktury

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než přípustné činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

Změny druhu pozemku (kultury) v rámci ZPF nejsou omezeny. Hospodaření na plochách ÚSES – omezit hnojení

6. 2. 17. Plochy lesní – LE

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- lesní produkce
- zeleň ploch ÚSES – biocentrum, biokoridor
- plochy a stavby, které jsou součástí PUPFL – plochy dle §3, odst. (1) Zák. č. 289/1995 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů
- stavby dle §18, odst. 5 Zákona 183/2006 Sb., zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické, zařízení a sítě technické infrastruktury, stavby pouze mimo stromové porosty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než přípustné činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

Hospodaření na plochách ÚSES podléhá režimu ÚSES

6. 2. 18. Plochy smíšené, nezastavěného území s využitím dle indexů - MNx

Index x – převažující plochy

p – přírodní plochy

r – rekreační, nepobytové plochy

Plochy přírodní - MNp

Hlavní využití

- Nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- trvalé travní porosty
- přirozené louky, břehové porosty, náletová zeleň
- výsadba zeleně keřové, lesní, aleje, solitéry
- zeleň ploch územního systému ekologické stability
- malé přírodní vodní plochy pro ekologickou stabilizaci krajiny
- stavby dle §18, odst. 5 Zákona 183/2006 Sb., zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické, zařízení a sítě technické infrastruktury

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než přípustné činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

- Minimálně 90% ploch MNp musí být schopno zasakování dešťových vod, stavby nesmí narušovat krajinný ráz

Plochy s rekreačním, nepobytovým využitím MNr

Hlavní využití

- nezastavitelné plochy zeleně v návaznosti na zastavěné území
- parková úprava zeleně, parkový mobiliář
- výsadba zeleně keřové, nelesní, aleje, solitéry

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- hřiště pro malé děti, hřiště pro míčové hry
- prvky pro volnočasové aktivity
- malé přírodní vodní plochy s možností koupání
- stavby dle §18, odst. 5 Zákona 183/2006 Sb., zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické, zařízení a sítě technické infrastruktury

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než přípustné činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

Minimálně 75% ploch MNr musí být schopno zasakování dešťových vod, stavby nesmí narušovat krajinný ráz

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou zobrazeny ve výkrese A4

7.1. Vymezení VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (§ 170 zákona 183/2006 Sb.) i uplatnit předkupní právo (§ 101 zákona 183/2006 Sb.)

Nadřazené veřejně prospěšné stavby na k. ú. Zlonín dle Zásad územního rozvoje pro Středočeský kraj

- W D - D 017 – koridor pro přeložku a rozšíření komunikace I/9
- W T - E 02 – koridor pro VVN 400 kV

Veřejně prospěšné stavby na k. ú. Zlonín – dopravní a technická infrastruktura

- WT 1 – plocha pro vodní hospodářství Z2
- WD1 – cyklostezka Zlonín – Nová Ves
- WD2 – příjezd do lokality Z12

Veřejně prospěšná opatření na k. ú. Zlonín - územní systém ekologické stability – WU

- WU1 – založení LBK6
- WU2 – založení LBK3

7.2. Vymezení VPS a VPO, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo

Veřejně prospěšná opatření PO

Předkupní právo se navrhuje ve prospěch obce Zlonín dle §101 zák. č. 183/2006 Sb.

označení	využití	parcely	lokalita
PO1	sportovní plocha	202/37, 38	Z3

8. PLOCHY, VE KTERÝCH JE PODMÍNKOU PROVĚŘENÍ ZMĚN ÚZEMNÍ STUDIÍ

Územní studie, která vyřeší parcelaci, trasování komunikací a inženýrské sítě, určí typ uličního oplocení a typ staveb, bude provedena pro lokalitu Z12, Z6a

Termín vypracování územních studií – do konce roku 2026 Plochy s územní studií jsou vyznačeny ve výkresu A1 – základní členění území.

Na základě vyhlášky 269/2009 Sb. článek I, odstavec 2, budou v těchto lokalitách řešena veřejná prostranství.

Seznam územních studií:

US1 – lokalita Z12

US2 – lokalita Z6a

9. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ

ÚZEMNÍ PLÁN ZLONÍN

Textová část: opatření obecné povahy 25A4

Grafická část:

Výkresy A, měřítko 1 : 5000

A1	základní členění území	A1
A2	hlavní výkres	A1
A3a	veřejná infrastruktura – doprava	A1
A3b	veřejná infrastruktura, vodovod, kanalizace	A1
A3c	veřejná infrastruktura- energetika a spoje	A1
A4	veřejně prospěšné stavby	A1

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část: odůvodnění 35A4

Grafická část

Výkresy B, měřítko 1 : 5000

B1	širší vztahy	A2
B2	koordináční výkres	A1
B3	vyhodnocení záborů ZPF	A1

Zpracovatelé:

Projektant - Ing. arch. Eva Sommerová

Grafické zpracování - Ing. arch. Jan Procházka