

# ÚZEMNÍ PLÁN ZLONÍN

## ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE (ÚPD) Odůvodnění územního plánu</b>	
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	Ing. František Polák Starosta obce Zlonín

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

## II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZLONÍN

### a) ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU ZLONÍN

#### 1. Základní údaje

##### 1.1. Identifikační údaje obce

Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha – východ
Obec s rozšířenou působností:	Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
Stavební úřad	Líbeznice
Obec:	Zlonín
Katastrální území:	Zlonín
Základní územní jednotka (ZÚJ):	539082
Výměra katastrálního území:	308 ha
Současně zastavěné území:	41 ha

##### 1.2. Právní předpisy v oblasti územního plánování

Právní předpisy upravující oblast územně plánovací: Zákon č. 183/2006 Sb. – o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb. – o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

#### 2. Způsob provedení

##### 2.1. Základní podklady

Smlouva o dílo č.02/2019, uzavřená mezi objednatelem – obcí Zlonín a zpracovatelem – Ing. arch. Eva Sommerová (IČO 45 75 50 35, autorizační osvědčení č. 01 572)  
Katastrální mapa řešeného území a její vektorizace  
Digitalizovaná sada BPEJ  
Schválený územní plán obce Zlonín  
Schválená změna č. 1 územního plánu  
Schválená změna č.2 územního plánu

##### 2.2. Digitální zpracování územního plánu

Územní plán je zpracován digitálním způsobem, v programu AUTOCAD 2010 ve formátu dwg podle Minimálního standartu MMR z 10/2019.

## b) ÚDAJE POŘIZOVATELE

### 3. Náležitosti vyplývající ze správního řádu

#### 3. 1. Postup při pořízení územního plánu

Projednáni opatření obecné povahy Územní plán Zlonín (dále jen ÚP) dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění., probíhalo v několika krocích.

1. projednání návrhu Zadání ÚP a jeho schválení zastupitelstvem obce;
2. zpracování Návrhu ÚP projektantem, společné jednání o Návrhu ÚP,
3. posouzení dokumentace Krajským úřadem Středočeského kraje;
4. veřejné projednání Návrhu ÚP
5. vydání ÚP

O pořízení Územního plánu Zlonín rozhodlo zastupitelstvo na svém zasedání dne 22. 1. 2019. Zpracovatelem Návrhu Územního plánu Zlonín je Ing. arch. Eva Sommerová, autorizační osvědčení ČKA 01572. Pořizovatelem Územního plánu Zlonín je obecní úřad Zlonín, příslušný podle § 6 odst 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, na základě smlouvy s Ing. arch. Martinou Bredovou podle § 24 odst.1 stavebního zákona, která má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800035020 a splňuje tak kvalifikační požadavky vzdělání a praxe.

**1/ Návrh Zadání** Územního plánu Zlonín byl zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím a Krajskému úřadu Středočeského kraje. Dále byl návrh Zadání Územního plánu Zlonín vystaven k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů na Obecním úřadě Zlonín a na internetových stránkách obce [www.zlonin.cz](http://www.zlonin.cz). v době od 24. 4. 2019 do 24. 5. 2019 včetně.

Dotčené orgány a Krajský úřad uplatnily v zákonné lhůtě požadavky, na základě kterých byl Návrh zadání upraven. Ze sousedních obcí neuplatnila žádná obec své podněty.

Zastupitelstvo obce Zlonín chválilo Zadání Územního plánu Zlonín na svém zasedání 18. 6. 2019

**2/ Návrh ÚP:** Na základě schváleného Zadání Územního plánu Zlonín byl návazně zpracován Návrh Územního plánu Zlonín. Dokumentace je ve své textové i grafické části zpracována tak, aby obsahovou strukturou a dalšími náležitostmi vyhověla požadavkům stanoveným v Příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidenci územně plánovací činnosti.

Návrh Územního plánu Zlonín byl vystaven k nahlédnutí od 15. 6. 2020 do 30. 7. 2020 včetně na Obecním úřadě Zlonín a na internetových stránkách obce [www.zlonin.cz](http://www.zlonin.cz).

Společné jednání o Návrhu Územního plánu Zlonín se konalo v úterý dne 30.6. 2020 v 10:00 hodin v zasedací místnosti obecního úřadu Zlonín.

**3/ Posouzení dokumentace Krajským úřadem** : Následovalo posouzení Návrhu Územního plánu Zlonín Krajským úřadem, který ve svém vyjádření č.j. 147051/2020/KUSK ÚSŘ/No ze dne 30.10.2020 konstatoval, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

#### **4/ Řízení o Návrhu ÚP:**

Veřejné projednávání oznámil obecní úřad Zlonín, který je pořizovatelem Územního plánu na základě smlouvy s Ing. arch. Martinou Bredovou, podle § 6 odstavce 2/ s plněním ustanovení § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, veřejnou vyhláškou ze dne 6.11.2020.

Návrh Územního plánu Zlonín byl k veřejnému nahlédnutí na těchto místech:

- na Obecním úřadě Zlonín, Zlonín 8, 250 64 Zlonín
- na internetových stránkách obce [www.zlonin.cz](http://www.zlonin.cz)

a to v termínu od 9. 11. 2020 do 16. 12. 2020 včetně.

Veřejné projednání se konalo ve středu dne 9. 12. 2020 v 15:00 hodin ve velkém sále restaurace U Jezera, Zlonín 1. Odborný výklad provedla zpracovatelka územního plánu Ing. arch. Eva Sommerová.

Účastníci veřejného projednání byli informováni o průběhu projednávání Územního plánu Zlonín podle stavebního zákona a seznámeni s lhůtou pro podání připomínek a námitek k návrhu územního plánu:

- 1/ Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti
- 2/ Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. do 16. 12. 2020) může každý písemně uplatnit své připomínky a dotčené osoby (viz. odst. 1) námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou
- 3/ Dotčené orgány a krajský úřad uplatní nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. do 16. 12. 2020) stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny
- 4/ K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží.

Výsledek projednání včetně doplnění odůvodnění OOP, zpracovaný ve spolupráci pořizovatele s určeným zastupitelem, je uveden přímo v návrhu OOP. V určené lhůtě pro uplatnění námitek k Návrhu územního plánu byly podány ze strany vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněného investora a zástupce veřejnosti námítky a připomínky. Na základě výsledků vyhodnocení veřejného projednání byl Návrh ÚP upraven, ale těmito úpravami nedošlo k podstatné úpravě návrhu územního plánu, která by podle §53 odst. (2) stavebního zákona vyžadovala opakované veřejné projednání za účasti dotčených orgánů.

**5/ Vydání ÚP** zastupitelstvem obce předchází v souladu s ustanovením stavebního zákona ověření, že Územní plán Zlonín není v rozporu s Politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem – Zásadami územního rozvoje ZÚR a se stanovisky dotčených orgánů. Po tomto ověření je Zastupitelstvo obce Zlonín oprávněno vydat opatření obecné povahy Územní plán Zlonín.

Územní plán Zlonín se po vydání zastupitelstvem obce oznámí Veřejnou vyhláškou na úřední desce pořizovatele (obecní úřad Zlonín). Opatření obecné povahy - Územní plán Zlonín nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

### **3. 2. Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách včetně odůvodnění**

Námítky proti návrhu územního plánu mohli písemně podat vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 16. 12. 2020.

1/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podali dne 14.12.2020 námítku **pan Karel Jelínek**, bytem Na Vršku 19, 25072 Předboj a **paní Zdeňka Jelínková**, bytem Ke Tvrzi 25, 25072 Předboj, oba spoluvlastníci pozemků parc.č. 243/25, 202/1, 193/2, 194/2 a 195, všechny pozemky v k.ú. Zlonín. Vznášejí následující námítky (doslovné znění podaných námítek je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí):

- a) K pozemku parc.č. 243/25 a 202/1 v k.ú. Zlonín – nesouhlasí se zrušením plochy Z4 jako zastavitelné a požadují ponechat plochu s funkčním využitím BI – bydlení individuální.

**Rozhodnutí o námítce: námítka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** K vyřazení výše uvedených pozemků došlo na základě stanoviska Krajského úřadu pro Středočeský kraj – odboru životního prostředí. Jako zdůvodnění nesouhlasu uvedl, že rozsah navržených zastavitelných ploch pro bydlení (Z4, Z7, Z8 a Z10) a související funkční plochy (Z6a, Z6b a Z9) neodpovídá reálnému předpokladu demografického vývoje, čili skutečným potřebám rozvoje obce. S tímto stanoviskem pořizovatel – obecní úřad - nesouhlasil a argumentoval, že uvedené pozemky jsou již zahrnuty v stávajícím, současně platném Územním plánu a vedeny jako BI – pozemky určené k bydlení.

Krajský úřad konstatoval, že jelikož se nejedná o změnu územního plánu, ale o nový ÚP, je v pravomoci KÚ posuzovat navrhovaný ÚP jako nový územní plán a při jeho posuzování není vázán předchozím ÚP. Není absolutním pravidlem, že plochy obsažené v předchozí územně plánovací dokumentaci, je třeba převzít do právě pořizované nové územně plánovací dokumentace. Pořizování nového územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit řešení obsažená ve stávajícím územním plánu.

Důvodem k vyřazení ploch k bydlení je ochrana ZPF, dále, že rozsah navržených zastavitelných ploch pro bydlení (Z4, Z7, Z8 a Z10) a související funkční plochy (Z6a, Z6b a Z9) neodpovídal reálnému předpokladu demografického vývoje, čili skutečným potřebám rozvoje obce. Další rozvoj bytové zástavby v obci není žádoucí také z hlediska zásobování obce pitnou vodou. Středočeské vodárny upozorňují, že v současné době je kapacita vodovodních přívaděčů Lobkovických vodovodů vyčerpána.

Dodavatel pitné vody VKM Kladno konstatuje, že nemůže v budoucích letech zajistit bez financování rekonstrukce vodovodního systému dostatečnou dodávku pitné vody.

- b) K pozemku parc.č. 202/1, k.ú. Zlonín – nesouhlasí s návrhem cyklostezky – doprava účelová a s návrhem aleje podél navrhované cyklostezky.

**Rozhodnutí o námítce: námítce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Navržená cyklostezka vč. výsadby aleje podél silnice III/94 byla navržena z důvodů předpokládané výstavby základní školy v Nové Vsi. Tato výstavba základní školy se nebude realizovat, a proto souhlasíme s vypuštěním cyklostezky vč. výsadby aleje

- c) K pozemku parc.č. 194/2 a 195, k.ú. Zlonín – nesouhlasí se zrušením plochy Z10 s využitím bydlení individuální.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** K vyřazení výše uvedených pozemků došlo na základě stanoviska Krajského úřadu pro Středočeský kraj – odboru životního prostředí. S tímto stanoviskem pořizovatel – obecní úřad - nesouhlasil a argumentoval, že uvedené pozemky jsou již zahrnuty v stávajícím, současně platném Územním plánu a vedeny jako BI – pozemky určené k bydlení.

Krajský úřad konstatoval, že jelikož se nejedná o změnu územního plánu, ale o nový ÚP, je v pravomoci KÚ posuzovat navrhovaný ÚP jako nový územní plán a při jeho posuzování není vázán předchozím ÚP. Není absolutním pravidlem, že plochy obsažené v předchozí územně plánovací dokumentaci, je třeba převzít do právě pořizované nové územně plánovací dokumentace. Pořizování nového územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit řešení obsažená ve stávajícím územním plánu.

Další rozvoj bytové zástavby v obci není žádoucí také z hlediska zásobování obce pitnou vodou. Středočeské vodárny upozorňují, že v současné době je kapacita vodovodních přivaděčů Lobkovických vodovodů vyčerpána.

Dodavatel pitné vody VKM Kladno konstatuje, že nemůže v budoucích letech zajistit bez financování rekonstrukce vodovodního systému dostatečnou dodávku pitné vody.

- d) K pozemku parc.č. 193/2, k.ú. Zlonín – nesouhlasí se zrušením plochy Z8 s využitím jako bydlení individuální.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** K vyřazení výše uvedených pozemků došlo na základě stanoviska Krajského úřadu pro Středočeský kraj – odboru životního prostředí. S tímto stanoviskem pořizovatel – obecní úřad - nesouhlasil a argumentoval, že uvedené pozemky jsou již zahrnuty v stávajícím, současně platném Územním plánu a vedeny jako BI – pozemky určené k bydlení.

Krajský úřad konstatoval, že jelikož se nejedná o změnu územního plánu, ale o nový ÚP, je v pravomoci KÚ posuzovat navrhovaný ÚP jako nový územní plán a při jeho posuzování není vázán předchozím ÚP. Není absolutním pravidlem, že plochy obsažené v předchozí územně plánovací dokumentaci, je třeba převzít do právě pořizované nové územně plánovací dokumentace. Pořizování nového územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit řešení obsažená ve stávajícím územním plánu.

Další rozvoj bytové zástavby v obci není žádoucí také z hlediska zásobování obce pitnou vodou. Středočeské vodárny upozorňují, že v současné době je kapacita vodovodních přivaděčů Lobkovických vodovodů vyčerpána.

Dodavatel pitné vody VKM Kladno konstatuje, že nemůže v budoucích letech zajistit bez financování rekonstrukce vodovodního systému dostatečnou dodávku pitné vody.

**2/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podal dne 14.12.2020 námitku pan Peter Benedik, bytem Hanojská 2549/4, 04013 Košice, SR, vlastník pozemku parc.č. 132/9 uvedeného na LV č. 532, v k.ú. Zlonín. Vznášá následující námitky (doslovné znění podaných námitek je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí):**

- a) pozemek v mém vlastnictví je zařazen jako ZZ (zahrady a sady), na dané ploše částečně stojí již zkolaudovaný RD, požadují zařadit do funkce BI (bydlení individuální)

**Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** jedná se o uvedení dokumentace do souladu se stávajícím stavem. Protože během práce na ÚP byla lokalita Zelený Zlonín zastavěna rodinnými domy, budou zahrady, které náleží k rodinným domům překlasifikovány na plochy bydlení BI

b) námitku k absenci zeleně ochranné mezi pozemkem p.č. 132/9 a plochou pro OV

**Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** zeleň ochranná dle původního ÚP byla investorem Zeleného Zlonína rozparcelována na zahrady.

Na pozemku parc.č. č.132/1 mezi OV a bytovou zástavbou a na části p.č. 103/1 bude zakreslena zeleň veřejná PZ (stav), jak bylo původním záměrem obce

**3/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podal dne 14.12.2020 námitku pan Vladimír Mrkáček, bytem Zlonín 538, 250 64 Zlonín, vlastník pozemku parc.č. 103/109 a 132/5, v k.ú. Zlonín. Vznáší následující námitku:**

- a) nesouhlasí s funkčním využitím p.č. 132/5 jako zeleň ochranná, jedná se o omyl, parcela má funkční využití jako zahrada.

**Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** jedná se o uvedení dokumentace do souladu se stávajícím stavem. Protože během práce na ÚP byla lokalita Zelený Zlonín zastavěna rodinnými domy, budou zahrady, které náleží k rodinným domům překlasifikovány na plochy bydlení BI

**4/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podali dne 4.12.2020 námitku pan Jiří Matys, bytem Bulharská 720/29, 101 00 Praha 10 a pan Petr Smekal, bytem Aldašínská 191, 281 66 Jevany, oba spoluvlastníci pozemků parc.č. 105/10,11,12, všechny pozemky v k.ú. Zlonín. Vznášejí následující námitky:**

- a) Žádáme v územním plánu Zlonín překvalifikovat plochy MN, které jsou v územní studii kolem areálu seniorů na plochy pro zeleň s parkovými úpravami, které se jeví jako vhodnější vzhledem k podmínkám pro využití ploch.

**Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** plochy parku jsou z hlediska využití ploch v návaznosti na areál senior park vhodnější (KUSK ochrana ZPF souhlasí s úpravami zeleně dle návrhu ze dne 4.12. 2020 (č.j. 16927/2020/KUSK)

**5/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podala dne 1.12.2020 námitku paní Hana Jurošková, bytem Zlonín 173, 25064 Měšice, vlastník pozemku parc.č. 146, v k.ú. Zlonín. Vznáší následující námitku:**

- a) Požaduje p.č. 146 v k.ú. Zlonín zařadit jako území pro nerušící výrobu VD

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Pozemek se nachází v lokalitě Z6b, která byla KUSK zamítnuta z důvodu ochrany ZPF – třída ochrany I. a II.

6/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podali dne 29. 11.2020 námitku **pan Pavel Stoklasa**, bytem Babákova 2151, 148 00 Praha 11 a **paní Jitka Stoklasová**, bytem Zlonín 152, 250 64 Měšice, oba spoluvlastníci pozemku parc.č. 44/5, v k.ú. Zlonín. Vznášejí následující námitku:

- a) žádají o změnu využití části dotčeného pozemku 44/5 tedy části plochy se současným využitím Zeleň – zahrady a sady na využití Bydlení individuální. Na dotčeném pozemku 44/5 již stojí hrubá stavba zahradního domu na základě vydaného stavebního povolení z 2.9.2020 č. SZ:2415/SÚ, č.j. 3862/20/DPo a další stavbu na dotčeném pozemku neplánujeme

**Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** jedná se o uvedení dokumentace do souladu se stávajícím stavem. Na pozemku parc. č. 44/5 stojí hrubá stavba zahradního domku, na který bylo vydáno stavební povolení (2. 9. 2020). Pozemky parc. č. 44/5 a 43/5, na kterém stojí rodinný dům, jsou pod jedním oplocením a jsou součástí zastavěného území.

7/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podala dne 16.12.2020 námitku **paní Jana Hepnarová**, bytem Zlonín 261, 250 64 Zlonín, vlastník pozemků parc.č. 202/6 a 292, v k.ú. Zlonín. Vznáší následující námitky (doslovné znění podaných námitek je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí):

- a) Nesouhlasí s vymezením plochy Z3 jako OS – občanská vybavenost, sport, nesouhlasí ani se stávající funkcí BI a navrhuje, aby byla plocha Z3 funkčně změněna na funkci ZZ – Zeleň, zahrady, sady, případně na ZO - Zeleň ochranná a izolační.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Lokalita Z3 byla jako jediná odsouhlasena Krajským úřadem pro střeďočeský kraj jako plocha obytná. Vlastník nesouhlasí s využitím plochy pro sport, požaduje bydlení. Jeho námitce je vyhověno částečně. Pro LBK 6 je ponechán dostatečný prostor. Parcely 391/9, 267/9 do lokality zahrnuty nejsou. Vlastník si je vědom, že zástavba je podmíněna vyřešením příjezdu.

8/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podal dne 14. 12. 2020 námitku **pan Miroslav Řehák**, bytem Zlonín 259, 250 64 Zlonín, vlastník pozemků parc.č. 202/77 a 290, v k.ú. Zlonín. Vznáší následující námitky (doslovné znění podaných námitek je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí):

- a) Nesouhlasí s vymezením plochy Z3 jako OS – občanská vybavenost, sport, nesouhlasí ani se stávající funkcí BI a navrhuje, aby byla plocha Z3 funkčně změněna na funkci ZZ – Zeleň, zahrady, sady, případně na ZO - Zeleň ochranná a izolační.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Lokalita Z3 byla jako jediná odsouhlasena Krajským úřadem pro střeďočeský kraj jako plocha obytná. Vlastník nesouhlasí s využitím plochy pro sport, požaduje bydlení. Jeho námitce je vyhověno částečně. Pro LBK 6 je ponechán dostatečný prostor. Parcely 391/9, 267/9 do lokality zahrnuty nejsou. Vlastník si je vědom, že zástavba je podmíněna vyřešením příjezdu.



9/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podal dne 16. 12. 2020 námitku **pan Radek Fazekaš a paní Veronika Diosegiová**, oba bytem Zlonín 294, 250 64 Zlonín, oba spoluvlastníci pozemků parc.č. 202/81 a 313, v k.ú. Zlonín. Vznášejí následující námítky (doslovné znění podaných námítek je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí):

- a) Nesouhlasí s vymezením plochy Z3 jako OS – občanská vybavenost, sport, nesouhlasí ani se stávající funkcí BI a navrhuje, aby byla plocha Z3 funkčně změněna na funkci ZZ – Zeleň, zahrady, sady, případně na ZO - Zeleň ochranná a izolační.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Lokalita Z3 byla jako jediná odsouhlasena Krajským úřadem pro střeďočeský kraj jako plocha obytná. Vlastník nesouhlasí s využitím plochy pro sport, požaduje bydlení. Jeho námitce je vyhověno částečně. Pro LBK 6 je ponechán dostatečný prostor. Parcely 391/9, 267/9 do lokality zahrnuty nejsou. Vlastník si je vědom, že zástavba je podmíněna vyřešením příjezdu.

10/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podal dne 16. 12. 2020 námitku **pan Martin Staněk**, bytem Zlonín 292, 250 64 Zlonín, vlastník pozemků parc.č. 202/79 a 315, v k.ú. Zlonín. Vznáší následující námítky (doslovné znění podaných námítek je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí):

- a) Nesouhlasí s vymezením plochy Z3 jako OS – občanská vybavenost, sport, nesouhlasí ani se stávající funkcí BI a navrhuje, aby byla plocha Z3 funkčně změněna na funkci ZZ – Zeleň, zahrady, sady, případně na ZO - Zeleň ochranná a izolační.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Lokalita Z3 byla jako jediná odsouhlasena Krajským úřadem pro střeďočeský kraj jako plocha obytná. Vlastník nesouhlasí s využitím plochy pro sport, požaduje bydlení. Jeho námitce je vyhověno částečně. Pro LBK 6 je ponechán dostatečný prostor. Parcely 391/9, 267/9 do lokality zahrnuty nejsou. Vlastník si je vědom, že zástavba je podmíněna vyřešením příjezdu.

11/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podal dne 14. 12. 2020 námitku **pan Ing. Bronislav Goldberger**, bytem Zlonín 260, 250 64 Zlonín, vlastník pozemků parc.č. 202/78 a 291, v k.ú. Zlonín. Vznáší následující námítky (doslovné znění podaných námítek je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí):

- a) Nesouhlasí s vymezením plochy Z3 jako OS – občanská vybavenost, sport, nesouhlasí ani se stávající funkcí BI a navrhuje, aby byla plocha Z3 funkčně změněna na funkci ZZ – Zeleň, zahrady, sady, případně na ZO - Zeleň ochranná a izolační.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Lokalita Z3 byla jako jediná odsouhlasena Krajským úřadem pro střeďočeský kraj jako plocha obytná. Vlastník nesouhlasí s využitím plochy pro sport, požaduje bydlení. Jeho námitce je vyhověno částečně. Pro LBK 6 je ponechán dostatečný prostor. Parcely 391/9, 267/9 do lokality zahrnuty nejsou. Vlastník si je vědom, že zástavba je podmíněna vyřešením příjezdu.

12/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podal dne 16. 12. 2020 námitku **pan Pavel Kolář**, bytem Zlonín 293, 250 64 Zlonín, vlastník pozemků parc.č. 202/80 a 314, v k.ú. Zlonín. Vznáší následující námítky (doslovné znění podaných námitek je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí):

- a) Nesouhlasí s vymezením plochy Z3 jako OS – občanská vybavenost, sport, nesouhlasí ani se stávající funkcí BI a navrhuje, aby byla plocha Z3 funkčně změněna na funkci ZZ – Zeleň, zahrady, sady, případně na ZO - Zeleň ochranná a izolační.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Lokalita Z3 byla jako jediná odsouhlasena Krajským úřadem pro střeďočeský kraj jako plocha obytná. Vlastník nesouhlasí s využitím plochy pro sport, požaduje bydlení. Jeho námítce je vyhověno částečně. Pro LBK 6 je ponechán dostatečný prostor. Parcely 391/9, 267/9 do lokality zahrnuty nejsou. Vlastník si je vědom, že zástavba je podmíněna vyřešením příjezdu.

13/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podali dne 14. 12. 2020 námitku **pan Petr Růžička a paní Ing. Magdalena Ročková**, oba bytem Zlonín 295, 250 64 Zlonín, oba spoluvlastníci pozemků parc.č. 202/82 a 312, v k.ú. Zlonín. Vznášejí následující námítky (doslovné znění podaných námitek je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí):

- a) Nesouhlasí s vymezením plochy Z3 jako OS – občanská vybavenost, sport, nesouhlasí ani se stávající funkcí BI a navrhuje, aby byla plocha Z3 funkčně změněna na funkci ZZ – Zeleň, zahrady, sady, případně na ZO - Zeleň ochranná a izolační.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Lokalita Z3 byla jako jediná odsouhlasena Krajským úřadem pro střeďočeský kraj jako plocha obytná. Vlastník nesouhlasí s využitím plochy pro sport, požaduje bydlení. Jeho námítce je vyhověno částečně. Pro LBK 6 je ponechán dostatečný prostor. Parcely 391/9, 267/9 do lokality zahrnuty nejsou. Vlastník si je vědom, že zástavba je podmíněna vyřešením příjezdu.

14/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podali dne 14. 12. 2020 námitku **pan BcA. Michal Monoszon a paní Lenka Monoszon, Dis**, oba bytem Zlonín 296, 250 64 Zlonín, oba spoluvlastníci pozemků parc.č. 202/70 a 311, v k.ú. Zlonín. Vznášejí následující námítky (doslovné znění podaných námitek je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí):

- a) Nesouhlasí s vymezením plochy Z3 jako OS – občanská vybavenost, sport, nesouhlasí ani se stávající funkcí BI a navrhuje, aby byla plocha Z3 funkčně změněna na funkci ZZ – Zeleň, zahrady, sady, případně na ZO - Zeleň ochranná a izolační.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Lokalita Z3 byla jako jediná odsouhlasena Krajským úřadem pro střeďočeský kraj jako plocha obytná. Vlastník nesouhlasí s využitím plochy pro sport, požaduje bydlení. Jeho námítce je vyhověno částečně. Pro LBK 6 je ponechán dostatečný prostor. Parcely 391/9, 267/9 do lokality zahrnuty nejsou. Vlastník si je vědom, že zástavba je podmíněna vyřešením příjezdu.

**15/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podala dne 15.12.2020 námítku paní PharmDr. Alena Králíková, bytem Ovenecká 341/46, 170 00 Praha 7, vlastník pozemků parc.č. 196/1, 144, 28 a st.14, všechny pozemky v k.ú. Zlonín. Vznáší následující námítky (doslovné znění podaných námítek je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí):**

- a) **Námítka opomenutí dodržování cílů a zájmů územního plánování** – návrh ÚP zasahuje do mých vlastnických práv, jelikož mé nemovitosti jsou negativně dotčeny. Pozemek parc. č. 196/1 v k. ú. Zlonín je vyjmut z území definovaného jako územní rezerva pro zástavbu OC a nově zařazen do plochy zemědělské a část jako K30 – MNr – zelený pás na východní straně zástavby a část jako „WD1“ jako veřejně prospěšnou stavbu na k. ú. Zlonín – dopravní a technická infrastruktura- WD1 – cyklostezka Zlonín – Nová Ves (s možností vyvlastnění). Návrh změny územního plánu nelogicky a možná i úmyslně nepravdivě upřednostňuje novou Lokalitu Z 12 oproti dosavadním lokalitám, se kterými počítá stávající územní plán, s dosavadními rezervami území, které jsou vhodné pro občanskou výstavbu oproti stávajícímu územnímu plánu, nepočítá a upřednostňuje pro výstavbu cennější (z hlediska bonity půdy a ochrany ZPF) lokalitu Z 12, což je zcela nelogické, v rozporu se zájmy územního plánování. Lokalita Z12 by měla být zcela vyjmuta z plochy pro občanskou vybavenost a měla by být ponechána jako plocha zemědělská - pole (AP) a naopak parc. č. 196/1 v k.ú. Zlonín by do ní měla být v souladu s dosavadními rezervami pro zástavbu, příslibem obce Zlonín ze dne 7. 5. 2007 zahrnuta. Současně by měly být zrušeny části „K30“, tj. „K30 – MNr – zelený pás na východní straně zástavby, navazuje na K3“ a část jako „WD1“ jako veřejně prospěšná stavba na k. ú. Zlonín – dopravní a technická infrastruktura- WD1 – cyklostezka Zlonín – Nová Ves (s možností vyvlastnění)

**Rozhodnutí o námítce: námítka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Upozorňujeme, že se nejedná o Změnu územního plánu, ale o nový Územní plán, kdy při tvorbě nové územně plánovací dokumentace není absolutním pravidlem, aby plochy obsažené v předchozí územně plánovací dokumentaci, byly převzaty do právě pořizované nové územně plánovací dokumentace. Rozsah koncepce odpovídá míře urbanizace řešeného území, nebudou překročeny normy kvality životního prostředí.

Současný vývoj potvrzuje, chybné zpracování stávajícího ÚP. Došlo k zásadní disproporci ve vývoji výstavby RD (ÚP neobsahoval regulativy pro výstavbu RD) ve vztahu k zajištění navazujících vztahů k zajištění dostatečné kapacity silniční sítě, nevytvářel podmínky pro stavu Mateřských škol ve vztahu k obrovskému nárůstu obyvatel, nezajišťoval plochy volnočasové aktivity občanů, zejména s ohledem na nárůst občanů ve věku 6-14 let, občanská vybavenost byla umístěna do stávajících objektů bydlení, chyběli lokality pro umístění obchodů a ostat. Služeb pro občany apod. Nový územní plán tuto disproporci zásadním způsobem řeší a odstraňuje právě namítanou disproporci mezi zájmy jednotlivých občanů (vlastníků pozemků) a zájmy ostatních občanů obce. Nová koncepce zrušila potencionální výstavbu dalších 280 až 300 RD a naopak do nového ÚP zahrnuje plochy pro občanskou vybavenost a tímto způsobem zajišťuje soulad mezi potřebami občanů pro bydlení a nutných potřeb pro smysluplný život v obci tj. vytváří předpoklady pro výstavbu další mateřské školky, sportovišť, obchodů a relaxačních zón. Argumentace spočívající v konfrontaci odebraných prostor pro bydlení oproti lokalitě Z12 s určením pro senior park, je irelevantní. Plocha Z12 je především určena jako lokalita určená pro občanskou vybavenost. Případná realizace senior parku je fází naplňující toto využití a nijak nesouvisí s projednávaným ÚP a bude projednávána jako samostatný projekt.

- b) Diskriminační charakter změny územního plánu, nerovný přístup k jednotlivým lokalitám a překročení spravedlivé míry a zásady proporcionality - Pozemek parc. č. 196/1 v k. ú. Zlonín je dlouhodobě veden jako „územní rezerva pro zástavbu typu OC“. Od roku 2007 obec Zlonín a její zastupitelstvo přislíbilo jeho zařazení do pozemků pro občanskou vybavenost. Bonita tohoto pozemku je z 90% v bonitě III. a pouze 2 Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120 4 10% výměry je v bonitě I. Je proto pro tento záměr zcela ideální.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Upozorňujeme, že se nejedná o Změnu územního plánu, ale o nový Územní plán, kdy při tvorbě nové územně plánovací dokumentace není absolutním pravidlem, aby plochy obsažené v předchozí územně plánovací dokumentaci, byly převzaty do právě pořizované nové územně plánovací dokumentace. Rozhodnutí o vyjmutí ploch pro bydlení resp. o zrušení tzv. „rezerv“ bylo provedeno na základě nesouhlasného stanoviska KÚ Středočeského kraje. Jako zdůvodnění nesouhlasu uvedl, že rozsah navržených zastavitelných ploch pro bydlení (Z4, Z7, Z8 a Z10) a související funkční plochy (Z6a, Z6b a Z9) neodpovídá reálnému předpokladu demografického vývoje, čili skutečným potřebám rozvoje obce. Rozsah koncepce odpovídá míře urbanizace řešeného území, nebudou překročeny normy kvality životního prostředí. Důvodem k vyřazení ploch k bydlení je ochrana ZPF, dále, že rozsah navržených zastavitelných ploch pro bydlení (Z4, Z7, Z8 a Z10) a související funkční plochy (Z6a, Z6b a Z9) neodpovídá reálnému předpokladu demografického vývoje, čili skutečným potřebám rozvoje obce. Další rozvoj bytové zástavby v obci není žádoucí také z hlediska zásobování obce pitnou vodou. Středočeské vodárny upozorňují, že v současné době je kapacita vodovodních přívaděčů Lobkovických vodovodů vyčerpána. Dodavatel pitné vody VKM Kladno konstatuje, že nemůže v budoucích letech zajistit bez financování rekonstrukce vodovodního systému dostatečnou dodávku pitné vody.

- c) Snížení tržní hodnoty nemovitosti - Aktuální návrh změny územního plánu se zásadním způsobem dotýká vlastnictví k pozemkům parcela č. 196/1, č. 144, č. 28 a parc. č. st. 14 vše v k.ú. Zlonín a hodnoty tohoto mého vlastnictví. Pozemek parc. č. st. 14 má být nově určen jako součást „Plochy smíšené obytné venkovské – SV“, jejíž podmínky využití jsou značně omezené (např. bez možnosti dvojdomů, řadových rodinných domů apod.) oproti např. ploše BI, individuální bydlení, která nemá fakticky žádné omezující parametry s výjimkou toho, že se musí jednat o bydlení individuální (včetně řadových domů, dvojdomů apod.). Důvody pro tato omezení plochy SV přitom neexistují, jelikož sám návrh změny územního plánu uvádí, že „V obci nejsou památkově chráněné objekty.“ Nově určeným zařazením dojde k značnému omezení možnosti využití dotčeného pozemku a snížení hodnoty oproti jiným pozemkům, které byly zařazeny do plochy BI a tedy i k zásahu do mých vlastnických práv. Proto navrhuji zařazení této části do plochy BI jako ostatní obdobné plochy popř. o odpovídající úpravu textové části tak, aby nebylo činěno zásadních rozdílů mezi využitím ploch SV a BI. Pozemek parc. č. 28 má být nově určen jako částečně součást „Plochy smíšené obytné venkovské – SV“, jejíž podmínky využití jsou značně omezené (např. bez možnosti dvojdomů, řadových rodinných domů apod.) a jako součást plochy „Zeň – zahrady a sady – ZZ“, přičemž zásadní změna nastala v původním zařazení části pozemku jako „Čistě obytného území“, který je nově součástí SV se značně omezenými podmínkami využití oproti např. ploše BI, individuální bydlení, která nemá fakticky žádné omezující parametry s výjimkou toho, že se musí jednat o bydlení individuální (včetně řadových domů, dvojdomů apod.). Nově určeným zařazením dojde k značnému

omezení možnosti využití dotčeného pozemku a snížení hodnoty oproti jiným pozemkům, které byly zařazeny do plochy BI a tedy i k zásahu do mých vlastnických práv. Proto navrhuji zařazení této části do plochy BI jako ostatní obdobné plochy, popř. o odpovídající úpravu textové části tak, aby nebylo činěno zásadních rozdílů mezi využitím ploch SV a BI.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Plochy SV dovolují pestré využití území včetně veřejné a komerční občanské vybavenosti jak je vidět z příložených regulativů. Ani plochy BI neumožňují výstavbu řadových domů, dvojdomů a obytných domů. Z demografického hlediska a vzhledem ke hraničním kapacitám inženýrských sítí (vodovod, ČOV) není žádoucí, aby docházelo k dalšímu zahušťování zástavby a tím nárůstu počtu obyvatel.

**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 a komerční 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 m<sup>2</sup>, 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%

Plochy BI

**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
- 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.

d) Posouzení vlivů na životní prostředí - je zřejmé, že dopady návrhu změny územního plánu na životní prostředí oproti stávajícímu územnímu plánu a zamýšleným změnám nebyly řádně zhodnoceny a odůvodnění návrhu neodpovídá skutečnému stavu.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** opětovně upozorňujeme na skutečnost, že se nejedná o porizování změny územního plánu, ale o pořízení nového Územního plánu. Ten byl řádně posouzen Krajským úřadem Středočeského kraje – odborem životního prostředí, jako příslušným orgánem posuzování vlivů na životní prostředí. Příslušný úřad neshledal na základě předloženého materiálu žádnou z charakteristik vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné vlivy jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. Rozsah koncepce odpovídá míře urbanizace řešeného území, nebudou překročeny normy kvality životního prostředí. Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č. j. 054406/2019/KUSK ze dne 25. 4. 2019 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

**16/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podali dne 14. 12. 2020 námitku pan Roman Dostál a paní Alice Dostálová, oba bytem Zlonín 164, 250 64 Měšice, oba spoluvlastníci pozemku parc.č. 44/3, v k.ú. Zlonín. Vznášejí následující námitku:**

a) žádají o změnu využití části dotčeného pozemku 44/3 tedy části plochy se současným využitím Zeleň – zahrady a sady na využití Bydlení individuální.

**Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** jedná se o uvedení dokumentace do souladu se stávajícím stavem. Pozemky parc.č. 44/3 a 43/24, na kterém stojí rodinný dům, jsou pod jedním oplocením a jsou součástí zastavěného území.

**17/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podala dne 14. 12. 2020 námitku paní Ing. Alena Tomanová, bytem Zlonín 262, 250 64 Měšice, vlastníka pozemku parc.č. 44/4, v k.ú. Zlonín. Vznáší následující námitku:**

a) žádá o změnu využití části dotčeného pozemku 44/4 tedy části plochy se současným využitím Zeleň – zahrady a sady na využití Bydlení individuální.

**Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** jedná se o uvedení dokumentace do souladu se stávajícím stavem. Pozemky parc.č. 44/4 a 43/4, na kterém stojí rodinný dům, jsou pod jedním oplocením a jsou součástí zastavěného území.

**18/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podaly dne 11. 12. 2020 námitku paní Kamila Kubišová, bytem Vyžlovská 2242/34, Praha 10 a paní Eva Čermáková, bytem Klánova 334/31, Praha 4, spoluvlastníci pozemků parc.č. 193/1, 193/3, 190, 192/18 a 254, v k.ú. Zlonín. Vznášejí následující námitky (doslovné znění podaných námitek je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí):**

- a) K pozemku parc.č. 193/1 – trváme na využití dle územního plánu z roku 2017
- b) K pozemku parc.č. 193/3 - trváme na využití dle územního plánu z roku 2017
- c) K pozemku parc.č. 192/18 - trváme na využití dle územního plánu z roku 2017

**Rozhodnutí o námitkách a), b), c): námitky se zamítají.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Plochy rezerv pro bydlení a lokalita Z8 byla zrušeny Krajským úřadem pro Středočeský kraj – ochrana ZPF z důvodu ochrany ZPF. Pro zahrady s rodinnými domy s oplocením je také nutný zábor ZPF. Při tvorbě nové územně plánovací dokumentace není absolutním pravidlem, aby plochy obsažené v předchozí územně plánovací dokumentaci, byly převzaty do právě pořizované nové územně plánovací dokumentace.

- d) K pozemku parc.č. 254 - nemáme námitky ke změně kultury, navrhuje zde využití jako rezervu ČOV nebo sběrný dvůr odpadu.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Pro rozšíření ČOV je v ÚP navržena plocha, navazující na stávající zařízení (p.č.253), sběrný dvůr pro odpad je v blízkosti zástavby nevhodný

**19/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podala dne 14. 12. 2020 námitku paní Ing. Ilona Bublíková, MBA, bytem Orebitská 66/6, 130 00 Praha 3, vlastník pozemků parc.č. 202/38, 250/11, 267/9 a 391/94, v k.ú. Zlonín. Vznáší následující námitku:**

- a) požaduje, aby pozemky v jejím vlastnictví, které jsou součástí lokality Z3 zůstaly i nadále jako pozemky určené k bydlení individuálnímu – BI

**Rozhodnutí o námitce: námitce se částečně vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Lokalita Z3 byla ve fázi společného jednání navržena jako plocha obytná BI a jako taková schválena KUSK – ochrana ZPF..

Bydlení se povoluje v rozsahu zastavitelného území, jak je vyznačeno v Návrhu ÚP Zlonín.

Pozemek č. 202/38 nelze využít celý, neboť severní část je součástí biokoridoru LBK6.

Pozemek č. 391/9 je vodní plocha, na kterou navazuje břehový porost p.č. 267/9 – TTP. Tyto pozemky nejsou součástí Z3

V dalším stupni ÚPD bude investorem majetkoprávně řešen přístup do lokality Z3 a inženýrské sítě, čehož si je vlastník vědom

**20/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podal dne 9.12.2020 námitku pan Libor Skružný, bytem Zlonín 193 , 250 64 Zlonín, vlastník pozemků parc.č. 243/25, 202/1, 193/2, 194/2 a 195, všechny pozemky v k.ú. Zlonín. Vznáší následující námítky (doslovné znění podaných námítek je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí):**

- a) požaduje na pozemku parc.č. st.103/27 změnu využití z BI zpět na OC-1 dle Změny č. 2 ÚP z roku 2017

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** p.č. 103/27 – funkční využití jako bydlení individuální (BI) není v rozporu s využitím OC dle původního ÚP z roku 2017. Parcela je omezena:

1. ochranným pásmem železnice, kde:

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, provádět hornickou činnost a činnost prováděnou hornickým způsobem, provozovat střelnici, skladovat výbušniny, nebezpečné odpady a zřizovat světelné zdroje a barevné plochy zaměnitelné s návěstními znaky **jen se souhlasem drážního správního úřadu a za podmínek jím stanovených.**

2. souhlasem Krajské hygienické stanice:

V souladu s §77 odst. 1 zák. č. 258/2000 Sb. se souhlas Krajské hygienické stanice s návrhovými plochami váže na splnění podmínek, které jsou stanoveny na základě požadavků §30 a §77 odst. 2 zákona a dále dle požadavků §12 Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. V dalším stupni ÚPD nutno prokázat v ohrožených plochách splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru.

- b) nesouhlasí s využitím části pozemku jako DS a požaduje zpět na OC-1 dle Změny č. 2 ÚP z roku 2017

**Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** místo funkčního využití pozemku jako DS bude navrženo využití BI. Funkční využití jako bydlení individuální (BI) není v rozporu s využitím OC dle původního ÚP z roku 2017. Příjezd do lokality bude řešen v dalším stupni ÚPD v rámci územní studie.

- c) Nesouhlasí s vymezením VPS na pozemku pomocí ploch WD2, WU1 s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva

**Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** WD2 je zrušeno a WU1 nevede po pozemcích ve vlastnictví podatele, došlo k chybnému zákresu při tisku dokumentace. Lokální systém ekologické stability je vymezen dle Generelu ÚSES a ÚAP Brandýsko . Je stanoven v šíři 15m na levém břehu Zlonínského potoka vč. tohoto vodního toku. Pozemky pro bydlení na pravém břehu nejsou součástí LBK6.

**21/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podal dne 15.12.2020 námitku pan Peter Pliška, jednatel společnosti Planispe company, s.r.o., se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, vlastník pozemku parc.č. 145/2 v k.ú. Zlonín. Vznáší následující námítky (doslovné znění podaných námítek je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí):**



- a) Nesouhlasíme s navrhovanou změnou lokality Z6a (VD) v rozsahu dle pozemku parc.č. 145/2, kde byla plocha vymezená pro drobnou výrobu a občanskou vybavenost oproti původní ÚPD zmenšena a to z důvodu nutnosti zachovat v plném rozsahu koridor pro územní rezervu silnice I/9 dle ZÚR SK. Požadujeme pro plochu Z6a (VD) v rozsahu pozemku parc.č. 145/2 ponechat vymezení dle původní ÚPD.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Krajský úřad – ochrana ZPF konstatoval, že jelikož se nejedná o změnu územního plánu, ale o nový ÚP, je v pravomoci KÚ posuzovat navrhovaný ÚP jako nový územní plán a při jeho posuzování není vázán předchozím ÚP. Proto byla lokalita po společném jednání zmenšena o cca 1,2 ha a do lokality Z6a zahrnuty pozemky č. 145/2, 140/1, 136/1.

Nový územní plán musí respektovat nadřazenou ÚPD – Zásady územního rozvoje pro Středočeský kraj, tj. koridor pro rozšíření komunikace I/9, který na řešené území zasahuje. ŘSD požaduje, aby byl koridor respektován jako návrhový, nikoliv jako územní rezerva. Proto byla plocha VD zmenšena tak, aby nezasahovala do návrhu koridoru I/9.

Dohoda o zúžení koridoru bude řešena změnou č.1 ÚP Zlonín

**22/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podali dne 13.12.2020 námitku paní Mgr. Darina Nezkusilová, bytem Vinohradská 3216/165, 100 00 Praha 10, a pan Mgr. Jan Nezkusil, bytem Blahoslavova 4, 130 00 Praha 3, oba spoluvlastníci pozemků parc.č. 13/25 a st.č. 260, v k.ú. Zlonín. Vznášejí následující námítky (doslovné znění podaných námitek je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí):**

- a) Námitka na porušení zásad ochrany zemědělského půdního fondu v lokalitě Z12

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Návrh územního plánu byl řádně projednán s orgánem ochrany zemědělského půdního fondu. Tento orgán, příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatnil k návrhu územního plánu Zlonín souhlasné stanovisko a udělil souhlas s nezemědělským využitím plochy Z12 – plochy Občanské vybavenosti o výměře 2 ha v I. třídě ochrany.

Územní plán nebude navrhovat konkrétní využití plochy Z12 – OV

Navrhuje se upravit text OOP:

V obci velmi chybí veřejné prostory a služby. Obec nemá vhodné pozemky. Proto byla vymezena plocha pro občanskou vybavenost na západní straně obce, kde mohou být podle Vyhlášky č. 501/ 2006 plochy občanského vybavení pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, dále pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování a služby. V návaznosti na plochu občanské vybavenosti jsou navrženy plochy zeleně s parkovou úpravou.

Nová lokalita o rozsahu 2 ha (nikoli 4,7 ha) se nachází na západní straně obce, podél železnice je navržen pás izolační zeleně min 10m. Vjezd do lokality je po stávající komunikaci ze silnice III. třídy, která se však mezi parcelou č. 103/27 a železnicí zužuje na 4 m. V dalším stupni ÚPD bude majetkoprávně řešeno rozšíření komunikace.

Zábor ZPF pro park je 1,56 ha

23/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podal dne 14.12.2020 námitku pan Pavel Křivánek, bytem Zlonín 139, 25064 Zlonín, vlastník pozemků v k.ú. Zlonín, zapsaných na LV č. 191 a LV č. 98. Vznáší následující námítky (doslovné znění podaných námítek a oba listy vlastnictví jsou nedílnou součástí tohoto rozhodnutí):

**a) Námítky týkající se plochy Z13 (body 14 – 17):**

- a1) jsem vlastníkem pozemku parc.č. 103/46, k.ú. Zlonín, který sousedí s plochou Z13. Nesouhlasím s vymezením plochy Z13 jako OV a požaduji, aby její funkční využití zůstalo jako PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Plocha je vymezena jako občanská vybavenost na žádost obce, neboť umožňuje pestré využití včetně veřejné zeleně dle potřeb obce.

**Hlavní využití OV:**

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

Velká plocha zeleně přístupné veřejnosti – park - je navržena v návaznosti na lokalitu Z12 – OV

**b) Námítky ve vztahu k zařazení pozemků jako plochy s možností vyvlastnění a předkupního práva. (body 18 – 30):**

- b1) Požaduji, aby pozemky parc.č. 98/8, 103/46, 103/47, 103/48, 103/51, k.ú. Zlonín byly vyňaty z návrhu ÚP jakožto plocha s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva a aby nebyly tyto pozemky zahrnuty do plochy WU1 (LBK6)

**Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** se souhlasem obce jsou veřejně prospěšná opatření – WU1, WU2 s předkupním právem ve prospěch obce zrušena.

- b2) požaduji, aby byl biokoridor LBK6 veden mimo pozemky v mém vlastnictví v co největší možné míře

**Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** lokální biokoridor LBK6 je z větší části veden po levém břehu Zlonínského potoka. Minimální šířka LBK je 15m + vodní tok + cca 2m na pravém břehu. V grafické části bude šířka LBK 6 upravena. Nutno připomenout, že grafická část ÚP je zpracována dle nových předpisů Ministerstva pro místní rozvoj, kde jsou předepsány například tloušťky čar, v měřítku územního plánu může dojít k překryvu čar, v případě LBK6 se tak jedná spíše o schéma.

- b3) namítám nesoulad textové části na str. 6 ve vztahu k lokalitě Z5 a mapových podkladů týkající se šířky biokoridoru.

**Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** grafická část bude upravena v mezích možností, které připouští nový MINIS.

b4) nesouhlasím s návrhem založení lokálního biokoridoru LBK6 na západní části obce a se zařazením jako vlastník dotčených pozemků. Na dané území byla k mým pozemkům uzavřena s obcí Plánovací smlouva. Návrh tří z pozemků v mém vlastnictví, určených k výstavbě RD, zahrnuje do ploch s možností vyvlastnění i zřízení předkupního práva, což považuji za porušení závazků obce. Pokud nebude námitce vyhověno, navrhuji, aby byl zachován rozsah LBK6 tak, jak je vymezen ve stávajícím ÚP.

**Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje částečně**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Lokální ÚSES je zakreslen dle ÚAP Brandýsko a Generelu ÚSES pro daný region, které je nutno respektovat. Je možno upravit šířku LBK na min.15 m , nikoliv trasu. LBK 6 nepovede přes dotčené pozemky. Se souhlasem obce jsou veřejně prospěšná opatření – WU1, WU2 s předkupním právem ve prospěch obce zrušena.

b5) namítám a požaduji, aby byl v Návrhu ÚP (jeho grafické části) zohledněn skutkový stav a již vydaná rozhodnutí o vyjmutí ze zemědělského půdního fondu. Aby mé pozemky v lokalitě Z5 v mapových podkladech nebyly zahrnuty do ZPF – jako plochy investice do půdy za účelem zvýšení úrodnosti.

**Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** v zastavěném území obce nebudou investice do půdy (meliorace znázorněny

**c) *Námitka týkající se pozemku parc.č. 33/1, k.ú. Zlonín (body 31 – 33):***

c1) namítám, že na pozemku zakreslený rybník (plocha WT) neodpovídá velikostně skutečnému stavu a je v Návrhu ÚP dvakrát až třikrát větší. Požaduji provedení úpravy dle skutečného stavu.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** vlastník za celou dobu práce na ÚP nedodal podklady k rybníku, plocha rybníku bude zmenšena na podkladě vrstevnic.

**d) *Námitka týkající se pozemků č. 103/13, 103/16, 103/19, 103/46, 103/47, 103/48, 103/49, 103/50 k.ú. Zlonín (body 34 - 36):***

d1) Na výkrese E je nesprávně zakresleno plynovodní vedení. Na celé ploše Zeleného Zlonína ani v lokalitě u Zeleného potoka není realizováno ani plánováno plynovodní vedení.

**Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** návrh plynovodního potrubí ve výše uvedené lokalitě bude zrušen.

d2) Na výkrese v Návrhu absentují již naprojektované vodovodní a kanalizační řady na pozemku č. 103/19, realizace do konce prvního čtvrtletí 2021.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá**

**Odůvodnění rozhodnutí:** podrobnost ÚP neřeší jednotlivé vodovodní a kanalizační řady v ulicích, používá pro inženýrské sítě podklady dle ÚAP Brandýsko. Realizace výstavby v obci postupuje rychleji než práce na ÚP.

d3) výkresy ZPF nejsou v souladu se skutečným stavem. Jsou zakresleny a vyznačeny investice do půdy za účelem zvýšení úrodnosti v již zastavěném území či v území pro bydlení ve výstavbě. S tím nesouhlasím a požaduji, aby bylo dáno do souladu se skutečným stavem.

**Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** v zastavěném území obce nebudou investice do půdy (meliorace) znázorněny

**e) Námitky vůči ustanovení (regulativů) pro jednotlivé druhy ploch ( body 38 – 45)**

e1) namítám a nesouhlasím s ustanovením vymezení ploch BI – konkrétně:

- zákaz parkování stavebních strojů a nákladních vozidel nad 3,5 t na plochách BI
- nepřipouštějí se nové dvojdomy, obytné domy, řadové domy
- jsou zrušeny zastavitelné plochy, proto údaje o parcelaci a o zastavěnosti nedávají smysl
- regulativ pro nové dělení parcel je zcela zbytečný

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Účelem podmínky zákazu parkování stavebních strojů a nákladních vozidel nad 3,5 t na plochách BI je zabránit zhoršení životního prostředí v obytných plochách – hluk, prach, zplodiny.

Účelem podmínky nepřipouštět nové dvojdomy, obytné domy, řadové domy je zabránit dalšímu zahušťování zástavby a nárůstu počtu obyvatel.

Jelikož ve starém ÚP nebyly stanoveny regulativy – minimální výměra parcely a typ zástavby, došlo z urbanistického hlediska k naprosto nevhodné zástavbě řadovými rodinnými domy na minimálních parcelách, které naopak do venkovské zástavby nepatří, narušují po desetiletí budovaný charakter obce. Nová zástavba v jižní části obce zcela podlehla zájmům developerů a fatálně narušila vzhled a charakter obce.

Údaje o parcelaci na plochách BI a SV se vztahují na zastavěné území, kde jsou i velké parcely (např. č. 33/1), vhodné pro další výstavbu a návrhovou lokalitu Z 3.

e2) namítám a nesouhlasím s ustanovením vymezení ploch OV – konkrétně:

- absentuje minimální velikost parcely zastavěnost 50% je nedůvodně velká

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Minimální velikost parcely na plochách OV se neuvádí, pro plochy Z6a - OV+VD a Z12 – OV jsou předepsány studie, které budou řešit typ a výšku staveb, procento zastavěnosti, komunikace, inženýrské sítě a zeleň.

e3) namítám a nesouhlasím s ustanovením vymezení ploch SV – konkrétně:

- na plochách SV je zákaz parkování stavebních strojů a nákladních vozidel nad 3,5 t
- ve stávající zástavbě se připouští max. 2 BJ, při dělení pozemků velikost nové parcely min. 800 m<sup>2</sup>, zastavěnost max. 30%, plocha zeleně min. 55%

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Účelem podmínky zákazu parkování stavebních strojů a nákladních vozidel nad 3,5 t na plochách SV je zabránit zhoršení životního prostředí v obytných plochách – hluk, prach, zplodiny. Jelikož ve starém ÚP nebyly stanoveny regulativy – minimální výměra parcely a typ zástavby, došlo z urbanistického hlediska k naprosto nevhodné zástavbě řadovými rodinnými domy na minimálních parcelách, které naopak do venkovské zástavby nepatří, narušují po desetiletí budovaný charakter obce. Nová zástavba v jižní části obce zcela podlehla zájmům developerů a fatálně narušila vzhled a charakter obce.

e4) provedenými regulativy se nedůvodně snižuje možnost realizace výstavby dle současného ÚP. Jde o území, kde by mohl vzniknout dům pro seniory, školka, ubytovna.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** ÚP neřeší využití jednotlivých ploch konkrétními objekty, pouze určí funkční využití jednotlivých ploch, tzn. co je a co není v dané lokalitě možné stavět.

**f) námitky k ploše Z12 (body 43-45):**

f1) namítám, že došlo k obcházení §55 odst. 4 SZ, nebyla zvažena realizace VPS na ploše Z12. Plocha Z12 je zvýhodněna že neobsahuje žádný regulativ.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** ÚP neřeší využití jednotlivých ploch konkrétními objekty, pouze určí funkční využití jednotlivých ploch, tzn. co je a co není v dané lokalitě možné stavět.

V rámci vypracování Strategické programu rozvoje obce pro roky 2021-2027 byl v obci proveden průzkum spokojenosti občanů s rozvojem obce. Průzkum konstatoval zásadní nespokojenost občanů s živelnou výstavbou RD, která není doprovázená adekvátním rozvojem služeb, zkvalitněním silniční sítě, výstavbou mateřské školy apod. Nový ÚP na tyto nedostatky starého ÚP reagoval tak, že výrazným způsobem omezil možnou výstavbu dalších RD a naopak vytvořil podmínky pro zkvalitnění běžného života tím, že do nového ÚP zahrnul 2,5 ha ploch určených pro občanskou vybavenost. Opakované upozornění, že lokalita Z12 je určena pro projekt senior parku je zcela lichá. ÚP obce řeší koncepční využití jednotlivých ploch pro celkové uspokojování života občanů. Projekt senior parku je až další fáze využití plochy Z12.

Projekt senior parku se nemusí vůbec realizovat, plocha Z12 přesto zůstane určená jako plocha pro občanskou vybavenost.

**g) *Námitky zásadního odklonu od Návrhu zadání ÚP, porušení principu minimalizace zásahů (body 46 – 52):***

g1) Namítám, že v Návrhu došlo k zásadnímu odklonu od schváleného Zadání a návrh z něj vůbec nevychází. Z původně vymezených 10 rozvojových zastavitelných ploch zůstalo pouze torzo. Nebylo důvodem pro nový ÚP vymezit plochu pro sport Z3 ani plochu pro školku Z5, následně přesunuto na plochu Z11, tedy zcela nelogicky na úplný okraj obce. Nejzásadnějším záměrem ÚP a jediný rozvoj tak představuje lokalita Z12 o rozloze 4,7 ha, spočívající v realizaci Senior parku.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Proces pořizování územně plánovací dokumentace probíhá v několika, po sobě jdoucích krocích, které se na základě projednávání vyvíjejí a dle výsledků projednávání se dokumentace upravuje. Zastupitelstvo obce bylo po celou dobu aktivním článkem při tvorbě nového ÚP. V situaci, kdy bylo zastupitelstvo postaveno před fakt, že nadřízený orgán zasáhl do ÚP tak, že m.j. zlikvidoval možnost výstavby nejen nové mateřské školky, ale i nových sportovišť a nového oddychového centra, tak muselo hledat jiné řešení. Řešením bylo vytvoření plochy Z11 (plánovaná výstavba mateřské školky) a vytvoření plochy Z12 (Vytvořena na podnět majitele pozemku). Obě plochy jsou určené pro občanskou vybavenost. Z výše uvedeného je zřejmé, že přepracování původního nového ÚP na aktuální ÚP nedošlo k jakékoliv diskriminaci některých vlastníků, že nedošlo k nekonceptnímu zásahu do stávajícího ÚP, ale naopak, že aktuální ÚP plně reaguje na rozvoj obce a zabránil tak živelné nekoordinované výstavbě v obci.

Na závěr upozorníme, že plocha Z12 – OV je 2 ha, nikoliv 4,7 ha.

### **h) námitky poukazující na zjevné nesprávnosti Návrhu ÚP (body 53 – 54)**

h1) v grafické části – Výkres HLV je na pozemcích parc.č. 132/2 – 132/10, k.ú. Zlonín vyznačeny jako ZZ – zeleň – zahrady a sady. Toto považuji za nesprávné, jelikož tyto pozemky jsou již z části zastavěny rodinnými domy a jsou zjevně součástí ploch BI.

#### **Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** jedná se o uvedení dokumentace do souladu se stávajícím stavem. Pozemky parc.č. 132/2 – 132/10, k.ú. Zlonín, jsou pod jedním oplocením s pozemky, na kterých stojí rodinné domy, a jsou součástí zastavěného území.

**24/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podala dne 14.12.2020 námitku paní Lenka Krivánková, bytem Běломlýnská 807/34, Praha 9, vlastník pozemků v k.ú. Zlonín, zapsaných na LV č. 261. Vznáší následující námitky (doslovné znění podaných námitek a list vlastnictví jsou nedílnou součástí tohoto rozhodnutí):**

#### **a) Námitky týkající se plochy Z4 (body 14 – 42):**

a1) jsem vlastníkem pozemku parc.č. 202/35, 202/36 a 202/50, vše k.ú. Zlonín. Nesouhlasím s vyřazením lokality Z4 ze zastavitelného území a trvám na tom, aby plocha zůstala jako plocha OC v současném rozsahu, případně, aby byla zahrnuta do BI dle původního návrhu ÚP.

#### **Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** K vyřazení výše uvedené plochy došlo na základě stanoviska Krajského úřadu pro Středočeský kraj – odboru životního prostředí. Jako zdůvodnění nesouhlasu uvedl, že rozsah navržených zastavitelných ploch pro bydlení (Z4, Z7, Z8 a Z10) a související funkční plochy (Z6a, Z6b a Z9) neodpovídá reálnému předpokladu demografického vývoje, čili skutečným potřebám rozvoje obce. S tímto stanoviskem pořizovatel – obecní úřad - nesouhlasil a argumentoval, že uvedené pozemky jsou již zahrnuty v stávajícím, současně platném Územním plánu a vedeny jako BI – pozemky určené k bydlení.

Důvodem k vyřazení ploch k bydlení je ochrana ZPF, dále, že rozsah navržených zastavitelných ploch pro bydlení (Z4, Z7, Z8 a Z10) a související funkční plochy (Z6a, Z6b a Z9) neodpovídal reálnému předpokladu demografického vývoje, čili skutečným potřebám rozvoje obce. Další rozvoj bytové zástavby v obci není žádoucí také z hlediska zásobování obce pitnou vodou. Středočeské vodárny upozorňují, že v současné době je kapacita vodovodních přívaděčů Lobkovických vodovodů vyčerpána.

Dodavatel pitné vody VKM Kladno konstatuje, že nemůže v budoucích letech zajistit bez financování rekonstrukce vodovodního systému dostatečnou dodávku pitné vody.

Krajský úřad konstatoval, že jelikož se nejedná o změnu územního plánu, ale o nový ÚP, je v pravomoci KÚ posuzovat navrhovaný ÚP jako nový územní plán a při jeho posuzování není vázán předchozím ÚP. Není absolutním pravidlem, že plochy obsažené v předchozí územně plánovací dokumentaci, je třeba převzít do právě pořizované nové územně plánovací dokumentace. Pořizování nového územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího převzít řešení obsažená ve stávajícím územním plánu.

a2) Namítám, že odkaz ve stanovisku orgán ochrany ZPF je zavádějící, když navozuje ve vztahu k ploše Z4 dojem o třídě I. a II.

- a3) namítám že postupem orgánu ochrany ZPF došlo k porušení § 4 odst.4 SZ, kdy se stanovisko odchýlilo od stanovisek předchozích  
a4) namítám, že došlo k porušení § 50 odst.3 SZ

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** námitky jsou pouze obecného charakteru a nejsou směřovány konkrétně proti návrhu ÚP a jsou založeny pouze na domněnkách podatelky. Pouze podotýkáme, že při procesu pořizování ÚP nedošlo k žádnému porušení jednotlivých ustanovení §§ Stavebního zákona a bylo postupováno zcela v souladu se Stavebním zákonem a stanovisky dotčených orgánů, se kterými byl návrh ÚP řádně projednán. Soulad se zákoností konstatoval ve svém stanovisku ze dne 30.10.2020 čj. 147051/2020/KUSK i nadřízený orgán – Krajský úřad Stř. kraje, kde se uvádí, že nebyly shledány žádné rozpory a lze pokračovat v dalším řízení o ÚP.

Orgán ochrany ZPF neporušil § 4 odst. 4 SZ, když ve svém stanovisku k zadání uvádí, že požaduje, aby bylo v dalším stupni pořizování územně plánovací dokumentace (tedy v Návrhu ÚP) provedeno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF: Plochy s předpokládaným zábořem ZPF musí být přesně lokalizovány, popsány konkrétními údaji o výměře, kultuře, bonitovaných půdně ekologických jednotkách a třídách ochrany ve smyslu zásad ochrany ZPF uvedených v ustanovení § 4 zákona o ochraně ZPF a v ustanovení § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF, a odůvodněny v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF. Na základě těchto údajů bude, popř. nebude udělen souhlas s nezemědělským využitím lokalit

- a5) namítám, že Návrh ÚP je v rozporu se zásadou proporcionality, kdy byla vypuštěna zastavitelná území (i plocha Z4) a vytvořeno nové zastavitelné území Z12, zcela vybočující z urbanistické koncepce obce.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Není pravdou, že rozhodnutí o vypuštění lokality Z4 je nekonceptní a odporuje zásadě proporcionality a demografickému vývoji obce. Právě původní ÚP, který navrhl prudký rozvoj ploch určených k výstavbě RD, bez jakýchkoliv regulativů, nereagoval na tento rozvoj, neboť neobsahoval využitelné plochy pro výstavbu mateřské školy, sportoviště, rekreačních ploch apod. Nový ÚP dává tyto požadavky do proporcionality. Tvorba nového ÚP byla průběžně projednávána se zastupiteli.

Důvodem k vyřazení ploch k bydlení je ochrana ZPF, dále, že rozsah navržených zastavitelných ploch pro bydlení (Z4, Z7, Z8 a Z10) a související funkční plochy (Z6a, Z6b a Z9) neodpovídal reálnému předpokladu demografického vývoje, čili skutečným potřebám rozvoje obce. Další rozvoj bytové zástavby v obci není žádoucí také z hlediska zásobování obce pitnou vodou. Středočeské vodárny upozorňují, že v současné době je kapacita vodovodních přivaděčů Lobkovických vodovodů vyčerpána.

Dodavatel pitné vody VKM Kladno konstatuje, že nemůže v budoucích letech zajistit bez financování rekonstrukce vodovodního systému dostatečnou dodávku pitné vody.

Rozsah koncepce odpovídá míře urbanizace řešeného území, nebudou překročeny normy kvality životního prostředí.

Současný vývoj potvrzuje, chybné zpracování stávajícího ÚP. Došlo k zásadní disproporci ve vývoji výstavby RD (ÚP neobsahoval regulativy pro výstavbu RD) ve vztahu k zajištění navazujících vztahů k zajištění dostatečné kapacity silniční sítě, nevytvářel podmínky pro stavu Mateřských škol ve vztahu k obrovskému nárůstu obyvatel, nezajišťoval plochy volnočasové aktivity občanů, zejména s ohledem na nárůst občanů ve věku 6-14 let, občanská

vybavenost byla umístěna do stávajících objektů bydlení, chyběli lokality pro umístění obchodů a ostat. Služeb pro občany apod. Nový územní plán tuto disproporci zásadním způsobem řeší a odstraňuje právě namítanou disproporci mezi zájmy jednotlivých občanů (vlastníků pozemků) a zájmy ostatních občanů obce. Nová koncepce zrušila potencionální výstavbu dalších 280 až 300 RD a naopak do nového ÚP zahrnuje plochy pro občanskou vybavenost a tímto způsobem zajišťuje soulad mezi potřebami občanů pro bydlení a nutných potřeb pro smysluplný život v obci tj. vytváří předpoklady pro výstavbu další mateřské školky, sportovišť, obchodů a relaxačních zón. Argumentace spočívající v konfrontaci odebraných prostor pro bydlení oproti lokalitě Z12 s určením pro senior park, je irelevantní. Plocha Z12 je především určena jako lokalita určená pro občanskou vybavenost. Případná realizace senior parku je fází naplňující toto využití a nijak nesouvisí s projednávaným ÚP a bude projednávána jako samostatný projekt.

a6) nesouhlasím, aby přes mé pozemky byla vedena cyklostezka

**Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** cyklostezka bude zrušena

a7) nesouhlasím, aby byly pozemky v mém vlastnictví využity jako plocha MNr. K3.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Plocha MNr- nejedná se o zábor ZPF, ale o změnu kultury z orné půdy na trvalé travní porosty. Vlastnická práva vlastníka nejsou ohrožena, nebude-li vlastník souhlasit, nikdo ho nebude ke změně nutit.

a8) namítám, že mi vznikly nemalé náklady vynaložené na vypracování územní studie, je vydané souhlasné stanovisko Územního plánování, je připravena parcelace pozemků, požádáno o přeložení el. Napětí a připravuje se pilotní projekt RD v dané lokalitě.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Náhrada vlastníkovu nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu, či jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě nabylo účinnosti územní rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo pokud by před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná (§ 102, odst. 3 SZ). Nic z výše uvedeného nebylo ze strany vlastníka doloženo.

**b) *Námítka týkající se plochy Z12 a s jejím vymezením související (body 43 – 62):***

b1) namítám, nedodržení postupu dle § 50 odst.3 SZ, kdy Návrh zadání s žádným návrhem plochy Z12 nepočítal. Zcela nekonceptně byla do Návrhu vložena tato plocha Z12 o přibližné rozloze 4,7 ha, funkčně vymezená jako OV a která má sloužit jako senior park.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** podotýkáme, že při procesu pořizování ÚP nedošlo k žádnému porušení jednotlivých ustanovení §§ Stavebního zákona a bylo postupováno zcela v souladu se Stavebním zákonem a stanovisky dotčených orgánů, se kterými byl Návrh ÚP řádně projednán. Soulad se zákonností konstatoval ve svém stanovisku ze dne 30.10.2020 čj.



147051/2020/KUSK i nadřízený orgán – Krajský úřad Stř. kraje, kde se uvádí, že nebyly shledány žádné rozpory a lze pokračovat v dalším řízení o ÚP.

Opakované upozornění, že lokalita Z12 je určena pro projekt senior parku je zcela lichá. ÚP obce řeší koncepční využití jednotlivých ploch pro celkové uspokojování života občanů. Projekt senior parku je až další fáze využití plochy Z12. Dále je třeba upozornit, že plocha Z12 – OV je 2 ha, nikoliv 4,7 ha.

Pořizovatel je po celou dobu aktivním článkem při tvorbě nového ÚP. V situaci, kdy nadřízený orgán zasáhl do ÚP tak, že m.j. neudělil souhlas k výstavbě nejen nové mateřské školky, ale i nových sportovišť a nového oddychového centra, tak bylo nutno hledat nové řešení. Řešením bylo vytvoření plochy Z11 (plánovaná výstavba mateřské školky) a vytvoření plochy Z12. Obě plochy jsou určeny pro občanskou vybavenost. Z výše uvedeného je zřejmé, že přepracování původního nového ÚP na aktuální ÚP nedošlo k jakékoliv diskriminaci některých vlastníků, že nedošlo k nekoncepčnímu zásahu do stávajícího ÚP, ale naopak, že aktuální ÚP plně reaguje na rozvoj obce a zabránil tak živelné nekoordinované výstavbě v obci.

- b2) namítám, že vymezení plochy Z12 nikterak nezohledňuje, že jde o území s půdou I. třídy ochrany ZPF a nic nebrání vlastníkovu v tom, aby v budoucnu nepřevodil objekty ke komerčnímu využití.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Námitka je pouze spekulace o dalším využití plochy OV. V rámci vypracování Strategického programu rozvoje obce pro roky 2021-2027 byl v obci proveden průzkum spokojenosti občanů s rozvojem obce. Průzkum konstatoval zásadní nespokojenost občanů s živelnou výstavbou RD, která není doprovázená adekvátním rozvojem služeb, zkvalitněním silniční sítě, výstavbou mateřské školy apod. Nový ÚP na tyto nedostatky starého ÚP reagoval tak, že výrazným způsobem omezil možnou výstavbu dalších RD a naopak vytvořil podmínky pro zkvalitnění běžného života tím, že do nového ÚP zahrnul 2,5 ha ploch určených pro občanskou vybavenost. Navíc ÚP neřeší konkrétní využití jednotlivých ploch. ÚP určuje co je a co není v dané lokalitě možné stavět – tzv. funkční využití ploch. Dále je třeba upozornit, že plocha Z12 – OV je 2 ha, nikoliv 4,7 ha

- b3) namítám, že nebyla prověřena možnost – varianta senior parku v území, které bylo určeno k zastavění (plochy OV, SV) a kde by mohl být projekt realizován. Sama jsem na jednáních navrhovala na svém pozemku p. č. 320, k.ú. Zlonín možnost zbudovat stavby občanské vybavenosti

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** nejedná se o námitku, pouze o konstatování, které zcela odporuje skutečnosti. V roce 2019 obec nabídla svoje pozemky ke směně s cílem vytvořit ucelenou plochu, na které by se daly realizovat potřeby obce. Ze strany podatelky byly obci navrženy zcela neakceptovatelné podmínky. Proto nabídku nebylo možné přijmout.

- b4) namítám a ohrazuji se proti postupu orgánu ochrany ZPF účelově spojil 7 zastavitelných ploch do jednoho celku, označil je za příliš rozsáhlé a nesprávně vykládá demografické údaje obce, které jsou v rozporu s tím, co je v Návrhu ÚP.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** jedná o námitku vůči postupu dotčeného orgánu, nikoli proti samotnému řešení návrhu ÚP. Jedná se o obecné konstatování, o kterém nelze rozhodnout.

b5) namítám, že plocha Z12 nemá jakékoli napojení na dopravní infrastrukturu a technickou infrastrukturu. Územní studie má být vypracována až do roku 2030.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Dopravní napojení plochy Z12 – bude řešit územní studie. Termín vypracování územních studií pro lokality Z6a, Z12 je stanoven do roku 2026

Projekt senior parku se nemusí vůbec realizovat, plocha Z12 přesto zůstane určena jako plocha pro občanskou vybavenost.

b6) namítám, že realizace plochy Z12 povede k navýšení dopravy v obci, to povede ke ztrátě pohody bydlení. Nedošlo vůbec k vyhodnocení vlivu záměru z hlediska odpadového hospodářství.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** jedná se pouze o konstatování - vyhodnocení vlivu záměru z hlediska odpadového hospodářství není předmětem územního plánu, protože ÚP neumisťuje konkrétní záměr v území, ale pouze funkční využití dané plochy. Projekt senior parku se nemusí vůbec realizovat, plocha Z12 přesto zůstane určena jako plocha pro občanskou vybavenost.

b7) namítám, že došlo k porušení § 55 odst.4 SZ, kdy návrh ruší stávající zastavitelné plochy aby mohl zároveň bez prokázání potřeby vymezení vymezit další rozsáhlé zastavitelné území Z12.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Argumentace spočívající v konfrontaci odebraných prostor pro bydlení oproti lokalitě Z12 s určením pro senior park, je irelevantní. Plocha Z12 je především určena jako lokalita určená pro občanskou vybavenost. Případná realizace senior parku je fází naplňující toto využití a nijak nesouvisí s projednávaným ÚP a bude projednávána jako samostatný projekt.

Při procesu pořizování ÚP nedošlo k žádnému porušení jednotlivých ustanovení §§ Stavebního zákona a bylo postupováno zcela v souladu se Stavebním zákonem a stanovisky dotčených orgánů, se kterými byl Návrh ÚP řádně projednán. Soulad se zákonností konstatoval ve svém stanovisku ze dne 30.10.2020 čj. 147051/2020/KUSK i nadřízený orgán – Krajský úřad Stř. kraje, kde se uvádí, že nybyly shledány žádné rozpory a lze pokračovat v dalším řízení o ÚP.

Pořizování nového územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího přebírat řešení obsažená ve stávajícím územním plánu. Nejedná se o změnu ÚP.

ÚP obce řeší koncepční využití jednotlivých ploch pro celkové uspokojování života občanů. Projekt senior parku je až další fáze využití plochy Z12.

b8) namítám, že plocha Z12 jako OV je vymezena v absolutně neodpovídajícím rozsahu

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** jedná se pouze o konstatování, ke kterému podotýkáme, že rozsah plochy Z12 zcela odpovídá cílovému počtu obyvatel 1200 tj. cca 16 m<sup>2</sup> na 1 obyvatele. Plocha Z12 je především určena jako lokalita určená pro občanskou vybavenost. Případná realizace senior parku je fází naplňující toto využití a nijak nesouvisí s projednávaným ÚP a bude projednávána jako samostatný projekt.

b9) namítám, že pokud by šlo v případě senior parku o veřejně prospěšnou stavbu, nic nebude bránit tomu, aby domy nebyly prodány.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** jedná se pouze o konstatování, ke kterému podotýkáme, že plocha Z12 není navržena jako VPS. Plocha Z12 je především určena jako lokalita určená pro občanskou vybavenost. Případná realizace senior parku je fází naplňující toto využití a nijak nesouvisí s projednávaným ÚP a bude projednávána jako samostatný projekt.

ÚP obce řeší koncepční využití jednotlivých ploch pro celkové uspokojování života občanů.

b10) namítám, že stanovená max. výška budov 12m pro tuto plochu je zbytečně vysoká a v podmínkách obce neobvyklá. Zeleň a sportoviště není třeba dávat do ÚP, jelikož může být umístěna kdekoli bez ohledu na ÚP.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** max. výška zástavby 12 m – jedná se o maximální výšku například pro dominanty. Výšku zástavby bude řešit následná dokumentace a to územní studie, která je pro tuto plochu stanovena jako podmínka pro rozhodování. Není pravda, že zeleň a sportoviště lze umístit bez ohledu na územní plán kdekoli, neboť každá plocha v ÚP má vymezeno svoje konkrétní funkční využití, s přípustným, podmínečně přípustným či nepřípustným využitím. Tyto regulativy jsou pro každou funkční plochu taxativně vymezeny a stanoveny a jsou závazné. Nelze se od nich odchýlit.

b11) namítám, že na ploše Z12 má vzniknout řada podnikatelských aktivit. Není relevantně prokázáno, že by mělo jít o veřejný prostor. Jedná se o vysoce kvalitní zemědělskou půdu, která může být odňaty ze ZPF pouze ze závažných důvodů přesahujících veřejný zájem.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** jedná se pouze o konstatování, ke kterému podotýkáme, že plocha Z12 je v ÚP vymezena jako plocha OV, kdy se v obci řeší koncepční využití jednotlivých ploch pro celkové uspokojování života občanů. Projekt senior parku je až další fáze využití plochy Z12. Projekt senior parku se nemusí vůbec realizovat, plocha Z12 přesto zůstane určená jako plocha pro občanskou vybavenost.

ÚP nemůže stanovovat konkrétní využití jednotlivých objektů, konkrétní podnikatelské záměry v těchto objektech. ÚP určí co je a co není v dané lokalitě možné stavět a k tomu slouží příslušné regulativy, které jsou pro každou funkční plochu stanoveny a jsou závazné. Nelze se od nich odchýlit.

b12) namítám, aby bylo v případě, že plocha Z12 v ÚP zůstane, zajištěno, aby nevznikly v lokalitě samostatné pozemky s rodinnými domy

**Rozhodnutí o námitce: námitka se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** každá plocha v ÚP má vymezeno svoje konkrétní funkční využití, s přípustným, podmínečně přípustným či nepřípustným využitím. Tyto regulativy jsou pro každou funkční přesně vymezeny a stanoveny a jsou závazné. Nelze se od nich odchýlit. Proto tedy nebude možné na ploše vymezené pro OV stavět rodinné domy. Konkrétně pro plochy OV je v kap. 6.2.2. textové části jako nepřípustné využití uvedeno individuální bydlení v rodinných domech.

b13) namítám, že z okolnosti vymezení plochy Z12 je zřejmé, že je prováděna účelově, tendenčně, jejímž záměrem není veřejný zájem, ale pouze zvýšení atraktivita dosud volných pozemků. Absentuje regulativ zastavěnosti.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** jedná se pouze o konstatování podatelky. V rámci vypracování Strategického programu rozvoje obce pro roky 2021-2027 byl v obci proveden průzkum spokojenosti občanů s rozvojem obce. Průzkum konstatoval zásadní nespokojenost občanů s živelnou výstavbou RD, která není doprovázená adekvátním rozvojem služeb, zkvalitněním silniční sítě, výstavbou mateřské školy apod. Nový ÚP na tyto nedostatky starého ÚP reagoval tak, že výrazným způsobem omezil možnou výstavbu dalších RD a naopak vytvořil podmínky pro zkvalitnění běžného života tím, že do nového ÚP zahrnul 2,5 ha ploch určených pro občanskou vybavenost ÚP obce řeší koncepční využití jednotlivých ploch pro celkové uspokojování života občanů. Projekt senior parku je až další fáze využití plochy Z12. V textové části ÚP v kap. 6.2.2. je jednoznačně stanoveno pro plochy OV procento zastavěnosti max. 50%, min. plocha zeleně 30%.

**c) *Námítka týkající se plochy K2a MNr (body 63 – 70):***

c1) podávám námitku, aby byl můj pozemek p. č. 320, k. ú. Zlonín vymezen jako K2a - MNr, požaduji zařazení jako SV nebo OV

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Vlastníkovi p. č. 320 bylo v první fázi návrhu vyhověno a zastavitelná plocha TW byla zrušena a nahrazena plochou pro zeleň. Obec nemá zájem na dalším zahušťování zástavby, zejména na ploše mezi silnicí III/0093 a čistírnou odpadních vod, kde je plocha ohrožena ochrannými pásmy silnice a ČOV. Plocha MNr - nejedná se o zábor ZPF, ale o změnu kultury z orné půdy na trvalé travní porosty. Vlastnická práva vlastníka návrhem nejsou nikterak ohrožena, nebude-li souhlasit, nemusí záměr realizovat.

c2) nesouhlasím s vedením cyklostezky přes můj pozemek

**Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** cyklostezka bude zrušena

**d) *Námítka zásadního odklonu od Návrhu Zadání ÚP, porušení principu minimalizace zásahů (body 71 - 77):***

d1) Namítám, že v Návrhu došlo k zásadnímu odklonu od schváleného Zadání a návrh z něj vůbec nevychází. Z původně vymezených 10 rozvojových zastavitelných ploch zůstalo pouze torzo. Nebylo důvodem pro nový ÚP vymezit plochu pro sport Z3 ani plochu pro školku Z5, následně přesunuto na plochu Z11, tedy zcela nelogicky na úplný okraj obce. Nejzásadnějším záměrem ÚP a jediný rozvoj tak představuje lokalita Z12 o rozloze 4,7 ha, spočívající v realizaci Senior parku.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Proces pořizování územně plánovací dokumentace probíhá v několika, po sobě jdoucích krocích, které se na základě projednávání vyvíjejí, a dle výsledků projednávání se dokumentace upravuje. Zastupitelstvo obce bylo po celou dobu

aktivním článkem při tvorbě nového ÚP. V situaci, kdy bylo zastupitelstvo postaveno před fakt, že nadřízený orgán zasáhl do ÚP tak, že mj. zlikvidoval možnost výstavby nejen nové mateřské školky, ale i nových sportovišť a nového oddychového centra, tak muselo hledat jiné řešení. Řešením bylo vytvoření plochy Z11 (plánovaná výstavba mateřské školky) a vytvoření plochy Z12 (Vytvořena na podnět majitele pozemku). Obě plochy jsou určeny pro občanskou vybavenost. Z výše uvedeného je zřejmé, že přepracování původního nového ÚP na aktuální ÚP nedošlo k jakékoli diskriminaci některých vlastníků, že nedošlo k nekoncepčnímu zásahu do stávajícího ÚP, ale naopak, že aktuální ÚP plně reaguje na rozvoj obce a zabránil tak živelné nekoordinované výstavbě v obci.

Na závěr upozorňujeme, že plocha Z12 – OV je 2 ha, nikoliv 4,7 ha.

#### **e) Námitky vůči ustanovení (regulativů) pro jednotlivé druhy ploch ( body 78 - 80):**

e1) namítám a nesouhlasím s ustanovením vymezení ploch BI – konkrétně:

- zákaz parkování stavebních strojů a nákladních vozidel nad 3,5 t na plochách BI
- nepřipouštějí se nové dvojdomy, obytné domy, řadové domy
- jsou zrušeny zastavitelné plochy, proto údaje o parcelaci a o zastavěnosti nedávají smysl
- regulativ pro nové dělení parcel je zcela zbytečný

#### **Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Účelem podmínky zákazu parkování stavebních strojů a nákladních vozidel nad 3,5 t na plochách BI je zabránit zhoršení životního prostředí v obytných plochách – hluk, prach, zplodiny.

Účelem podmínky nepřipouštět nové dvojdomy, obytné domy, řadové domy je zabránit dalšímu zahušťování zástavby a nárůstu počtu obyvatel.

Jelikož ve starém ÚP nebyly stanoveny regulativy – minimální výměra parcely a typ zástavby, došlo z urbanistického hlediska k naprosto nevhodné zástavbě řadovými rodinnými domy na minimálních parcelách, které naopak do venkovské zástavby nepatří, narušují po desetiletí budovaný charakter obce. Nová zástavba v jižní části obce zcela podlehla zájmům developerů a fatálně narušila vzhled a charakter obce.

Údaje o parcelaci na plochách BI a SV se vztahují na zastavěné území, kde jsou i velké parcely (např. č. 33/1), vhodné pro další výstavbu a návrhovou lokalitu Z 3.

e2) namítám a nesouhlasím s ustanovením vymezení ploch OV – konkrétně:

- absentuje minimální velikost parcely zastavěnost 50% je nedůvodně velká

#### **Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Minimální velikost parcely na plochách OV se neuvádí, pro plochy Z6a - OV+VD a Z12 – OV jsou předepsány studie, které budou řešit typ a výšku staveb, procento zastavěnosti, komunikace, inženýrské sítě a zeleň.

e3) namítám a nesouhlasím s ustanovením vymezení ploch SV – konkrétně:

- na plochách SV je zákaz parkování stavebních strojů a nákladních vozidel nad 3,5 t
- ve stávající zástavbě se připouští max. 2 BJ, při dělení pozemků velikost nové parcely min. 800 m<sup>2</sup>, zastavěnost max. 30%, plocha zeleně min. 55%

#### **Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Účelem podmínky zákazu parkování stavebních strojů a nákladních vozidel nad 3,5 t na plochách SV je zabránit zhoršení životního prostředí v obytných plochách – hluk, prach, zplodiny. Jelikož ve starém ÚP nebyly stanoveny regulativy

– minimální výměra parcely a typ zástavby, došlo z urbanistického hlediska k naprosto nevhodné zástavbě řadovými rodinnými domy na minimálních parcelách, které naopak do venkovské zástavby nepatří, narušují po desetiletí budovaný charakter obce. Nová zástavba v jižní části obce zcela podlehla zájmům developerů a fatálně narušila vzhled a charakter obce.

e4) provedenými regulativy se nedůvodně snižuje možnost realizace výstavby dle současného ÚP. Jde o území, kde by mohl vzniknout dům pro seniory, školka, ubytovna.

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** ÚP neřeší využití jednotlivých ploch konkrétními objekty, pouze určí funkční využití jednotlivých ploch, tzn. co je a co není v dané lokalitě možné stavět.

f) **Námítka vůči vymezení plochy WU2, a vůči možnosti vyvlastnění a předkupního práva k mým pozemkům (body 81 – 84:)**

f1) vznáším námitku vůči tomu, aby byly pozemky v mém vlastnictví zahrnuty jako plocha WU2 s možností vyvlastnění a zřízení předkupního práva a žádám, aby byly vyňaty

**Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** se souhlasem obce jsou veřejně prospěšná opatření – WU1, WU2 s předkupním právem ve prospěch obce zrušena.

g) **Ostatní a další námítka (body 85 a 90)**

g1) jako vlastník pozemku p. č. 319/5, k.ú. Zlonín nesouhlasím na výkrese E se zakreslením neexistujícího vedení a požaduji odstranit

**Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Reálné vrchní vedení VN 22 kV končí u silnice III/0093, v ÚAP Brandýsko, ze kterých byl podklad převzat, nebylo aktualizováno. Bude zrušeno.

g2) výkresy ZPF nejsou v souladu se skutečným stavem. Jsou zakresleny a vyznačeny investice do půdy za účelem zvýšení úrodnosti v již zastavěném území či v území pro bydlení ve výstavbě. S tím nesouhlasím a požaduji, aby bylo dáno do souladu se skutečným stavem.

**Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Investice do půdy – meliorace – grafické znázornění se v zastavěném území ruší. Tato zařízení jsou již novou výstavbou zrušena nebo narušena a jsou z velké části nefunkční

g3) jako vlastník pozemků p.č. 105/9, 98/9 k.ú. Zlonín nesouhlasím s rozšiřováním biokoridoru, plochy MN p. K4 nad rámeček stávajícího vymezení biokoridoru ve stávajícím ÚP

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:** Nový územní plán se nemusí ani nemá řídit původním územním plánem, kde byl biokoridor LBK 6 poddimenzovaný. Změna č.2 původního ÚP neřešila zeleň

v krajině ani pěší cesty s poukazem na to, že toto bude řešit nový územní plán. S tím také byla schválena.

Minimální šířka biokoridoru, aby byla zachována jeho funkčnost je 15m. To neznamená, že plocha navazující zeleně nemůže být širší. V dnešní době klimatických změn a požadavků na udržitelný rozvoj obce a krajiny je potřeba na plochách intenzivně zemědělsky obhospodařovaných navrhovat zeleň v takovém rozsahu, který pomůže zadržet vodu v krajině, zabrání splachu orné půdy a bude fungovat jako ochrana zástavby proti prachu z polí. Pro zeleň v nivě Zlonínského potoka, která je značně omezena zástavbou na pravém břehu vodního toku, je navržena pouze změna kultury z orné půdy na trvalý travní porost. ZPF zůstává zachován.

Územní plán neřeší ani nenařizuje způsob hospodaření na polích. Nebude – li vlastník souhlasit se změnou kultury, zůstane dosavadní způsob obhospodařování.

### **3. 3. Uplatněné připomínky a jejich vyhodnocení**

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 16. 12. 2020, mohl každý písemně uplatnit své připomínky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrhy vyhodnocení připomínek (§ 172 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., - dále jen SŘ)

1/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu Zlonín podala dne 9. 11. 2020 pod čj. KHSSC 55532/2020 Krajská hygienická stanice Středočeského kraje připomínky:

S návrhem ÚP se souhlasí za předpokladu splnění podmínek:

- u lokality Z12 – OV (parc. č. 105/10,11,12 – senior park) bude v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb z provozu stávající železnice.
- u lokality Z11 - OV (parc. č. 133 – mateřská škola) bude v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb z provozu stávající komunikace I/9 a komunikace III. třídy.

Vyhodnocení: Připomínka je zohledněna.

Odůvodnění: Podmínky byly zpracovány do textové části – do výroku návrhu ÚP.

2/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu Zlonín podalo dne 6. 11. 2020 pod čj. KHSSC 55532/2020 Ředitelství silnic a dálnic ČR připomínky:

- požadují návrhový koridor pro VPS silnice I/9 nikoliv jako územní rezervu, ale návrh.
- požadují zkapacitnění silnice zařadit pouze mezi VPS, pro které lze práva ke stavbám a pozemkům vyvlastnit. Nepožaduje předkupní právo.

Vyhodnocení: Připomínka je zohledněna.

Odůvodnění: Vše bylo dle požadavku zpracováno v textové a grafické části.

3/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu Zlonín podaly dne 14. 12. 2020 pod čj. P20710027255 Středočeské vodárny připomínky:

- upozorňují, že v současné době je kapacita vodovodních přivaděčů Lobkovických vodovodů vyčerpána.
- při využití ploch je nutné respektovat OP vodohospodářského zařízení přívodního vodovodního řadu, toto zařízení představuje břemeno na pozemcích. Ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat na veřejně přístupném prostranství pro možnost oprav a údržby.

Vyhodnocení: Připomínka je zohledněna.

Odůvodnění: Upozornění na nedostatečnou kapacitu vody bereme na vědomí a vše bylo dle požadavku zapracováno do textové části.

4/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu Zlonín podala dne 14. 12. 2020 pod čj. 2020/OSDS/06203 Pražská plynárenská distribuce, s.p. připomínky:

- upřesňujeme, že regulační stanice č. 375 Měšice bude při nárůstu spotřeb kapacitně dostačující
- aktualizujeme, že v lokalitě sousedně od Zlonínského potoka plynofikace nebyla investorem zrealizována a nadále zřejmě nebude
- na dalších pozemcích v majetku společnosti zelený Zlonín je očekávaný obdobný stav, tedy bez budoucí plynofikace kromě sedmi pozemků investora pana Křivánka

Vyhodnocení: připomínka je zohledněna

Odůvodnění: návrh plynovodního potrubí ve výše uvedené lokalitě bude zrušen.

5/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu Zlonín podala dne 14. 12. 2020 připomínky paní Ing. Zdeňka Bydžovská, bytem Zlonín 263, 250 64 Zlonín:

- a) v Odůvodnění ÚP upravit „Seniorské bydlení s asistencí“ na „Seniorské ubytování s asistencí“. Odůvodnění návrhu ÚP je v rozporu s výrokovou částí.

Vyhodnocení: připomínka je zohledněna

Odůvodnění: V podmínkách pro využití ploch pro OV bude vypuštěn regulativ:

**Podmíněně přípustné využití:**

- bytové prostory jako součást občanské stavby – pouze ve druhém nadzemním podlaží nebo v podkroví, plošně nebudou převažovat nad občanským vybavením a nahrazen: **„Seniorské ubytování s asistencí v centrální budově a seniorské ubytování bez asistence v parkové zeleni“**
- b) v lokalitě Z12 vyznačit území pro sportoviště v souladu s legendou mapových výkresů jako OS – občanské vybavení – sportovní zařízení

Vyhodnocení: připomínka není zohledněna

Odůvodnění: Plochy pro sport budou obsaženy v plochách pro park

- c) vymezit koridor lokality Z12 jako veřejně prospěšnou stavbu a k tomu stanovit opatření – udržitelnost ošetřit věcným břemenem, že 50 let nelze v takto vystavěném areálu provozovat jinou službu, než ubytování pro seniory a zajištění souvisejících služeb a v případě ukončení provozování zřídit předkupní právo pro obec Zlonín nebo Středočeský kraj

Vyhodnocení: připomínka není zohledněna

Odůvodnění: VPS nebude nutná, v odůvodnění lokality Z12 bude vynecháno konkrétní využití plochy jako senior park, občanská vybavenost bude odůvodněna všeobecně, na ploše OV může být různá občanská vybavenost.



6/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu Zlonín podali dne 14. 12. 2020 připomínky paní PhDr. Štětovská, Ph.D a pan Ing. Jiří Hamerník, oba bytem Zlonín 536, 250 64 Zlonín:

- a) Typ OV v oblasti Z6A povoluje zástavbu až 12 m vysokou (včetně terénního převýšení to dělá až 14 m nad úroveň parcely 132/3), což způsobí zastínění solárních panelů, které jsou integrální součástí projektu rodinných domů v projektu Zelený Zlonín 2.
- b) V plánu ani navazující dokumentaci není žádné omezení v minimálním odstupu zástavby od hranice oblasti ani žádné další omezení, které by střešní solární elektrárny projektu Zelený Zlonín 2 chránilo před znehodnocením. To zcela znehodnocuje energetickou bilanci pasivních domů, tak jak byly koncipovány a zkolaudovány.
- c) V oblasti umístěná výstavba, územnímu plánu vyhovující, tak ohrožuje funkci těchto domů, mění a narušuje podmínky, za kterých byly zkolaudovány, a může výrazně snížit jejich hodnotu a neúměrně zvýšit náklady na jejich provoz, aniž by byla tato ztráta jakkoli kompenzována

Vyhodnocení: připomínka není zohledněna

Odůvodnění: Podmínkou rozhodování v lokalitě Z6a je vypracování územní studie, která bude řešit vjezd do lokality, typ zástavby, výšku staveb vůči terénu, komunikace a zeleň, inženýrské sítě. Studie bude řešit zástavbu v lokalitě Z6a tak, aby neohrozila sousedící bytovou zástavbu, zejména funkci solárních panelů, které se nacházejí na střeších rodinných domů.

7/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu Zlonín podala dne 11. 12. 2020 připomínky paní Olga Lusková, bytem Zlonín 424, 250 64 Zlonín:

- a) Nejsou sjednoceny pojmy Individuelní x individuální

Vyhodnocení: připomínka není zohledněna

Odůvodnění: jedná se o dva výrazy stejného významu = tzn. jednotlivý

Tedy Bydlení v jednotlivých rodinných domech

- b) Parametry uvedené na str. 8 – vyplývá, že je doporučeno pouze pro místní komunikace fční skupiny D

Vyhodnocení: připomínka není zohledněna

Odůvodnění: Dopravní prostory PMK min.10 m, - obousměrný provoz

PMK min. 8 m – jednosměrný provoz

Týká se nových komunikací v obci a lokality Z3, jedná se pouze o doporučení

- c) Ke str. 9 – Doprava v klidu – počet parkovacích stání pro 1 RD nebude počítán dle platné normy

Vyhodnocení: připomínka není zohledněna

Odůvodnění: Návrh 2 parkovacích stání na jednu bytovou jednotku vychází ze zkušenosti obce, kde má jedna rodina většinou 2 auta, která parkují na ulici. Stanovením tohoto regulativu je snaha zajistit to, aby automobily neparkovaly na veřejné komunikaci.

- d) Ke str. 30 – plocha Z12 – OV – senior park – je zcela v rozporu s tvrzením v příloze OOP na str. 17

Vyhodnocení: připomínka není zohledněna

Odůvodnění: Územní plán nebude nadále navrhovat konkrétní využití lokality Z12, ale všeobecné využití dle vyhlášky č. 501/6006 následovně:

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

V obci velmi chybí veřejné prostory a služby. Obec nemá vhodné pozemky. Proto byla vymezena plocha pro občanskou vybavenost na západní straně obce, kde mohou být podle Vyhlášky č. 501/ 2006 plochy občanského vybavení pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, dále pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování a služby. V návaznosti na plochu občanské vybavenosti jsou navrženy plochy zeleně s parkovou úpravou.

Nová lokalita o rozsahu 2 ha se nachází na západní straně obce, podél železnice je navržen pás izolační zeleně min 10m. Vjezd do lokality je po stávající komunikaci ze silnice III. třídy, která se však mezi parcelou č. 103/27 a železnicí zužuje na 4 m. V dalším stupni ÚPD bude majetkoprávně řešeno rozšíření komunikace.

**Regulativy občanské vybavení OV**

*Regulativ – bytové prostory jako součást občanské stavby – pouze ve druhém nadzemním podlaží nebo podkrovní, plošně nebudou převažovat nad občanským vybavením*

Tento regulativ byl míněn pro lokalitu Z6a – bude zrušen  
regulativ pro Z12 nebyl omylem zapracován

Upřesnění regulativů pro OV:

**Podmíněně přípustné využití:**

- ubytování zaměstnanců – podmínka – plocha pro ubytování nepřesáhne plochy občanské vybavenosti
- seniorské ubytování s asistencí v centrální budově a ubytování bez asistence v parkové zeleni - podmínka - maximální kapacita zařízení 150 osob

- e) v příloze II uvedené tvrzení na str. 18 – 19 je v rozporu s popisem v příloze OOP na str. 8

Vyhodnocení: připomínka je zohledněna

Odůvodnění: Lokalita Z4 byla zrušena, tím i obslužná komunikace, v zastavěném území zůstává stávající stav.

Nedopatřením zůstal v odůvodnění text týkající se lokality Z4, text je zrušen

- f) k příloze A3a – TI – Doprava – nejsou vyznačeny stávající komunikace se smíšeným provozem fční skupiny D, resp. D1

Vyhodnocení: připomínka není zohledněna

Odůvodnění: Nejsou vyznačeny stávající komunikace se smíšeným provozem funkční skupiny D (D1) – protože takovou podrobnost měřítko územního plánu toto neřeší.

8/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podal dne 9.12.2020 připomínku **pan Libor Skružný**, bytem Zlonín 193 , 250 64 Zlonín:

- a) nesouhlasí s trasou LBK6

Vyhodnocení: připomínka je zohledněna

Odůvodnění: Lokální systém ekologické stability je vymezen dle Generelu ÚSES a ÚAP Brandýsko. Je stanoven v šíři 15m na levém břehu Zlonínského potoka vč. tohoto vodního toku. Pozemky pro bydlení na pravém břehu nejsou součástí LBK6.

### **3. 4. Úprava dokumentace na základě vyhodnocení uplatněných námitek a připomínek (nedochází k podstatné úpravě návrhu ÚP ve smyslu § 53 odst. 2 SZ):**

Úpravy ploch zeleně na základě dohody s Krajským úřadem Středočeského kraje – odbor životní prostředí – ochrana ZPF:

- Koordinační výkres
  - zmenšena plocha K1a, b – pruh šířky 25m podél silnice
  - zmenšena plocha K24 - pruh šířky 25m podél silnice I/9
  - zrušena zeleň K19 u stávající lipové aleje
  - K7 – jen stromořadí, vypuštěna přidaná zeleň
  - K19 u Z12/ OV – zeleň s parkovými úpravami ZU
  - plochy ÚSES ponechány jako MN
  - K20 , K29, K30 – zeleň ochranná ZO
  
- Ve výkresu zábory ZPF budou rozlišeny plochy zeleně, pro které jsou vyčísleny zábory ZPF (plochy ZO+ZU) a plochy zeleně se změnou kultury z orné půdy na trvalé travní porosty (MN). Nutno vyznačit pěší cesty, pro které jsou zábory ZPF

Zábor ZPF pro cesty – 0,61 ha

Zábor ZPF pro zeleň ZO + ZU – 4,76 ha

Ostatní úpravy:

#### 1. Koordinační výkres a hlavní výkres

- v zastavěném území obce - změna funkce ze zahrady na bydlení BI je provedena u parcel:

Na severu obce - parcely č.44/3, 4, 5

Na jihu obce - parcely č.132/3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10

- cesta podél železnice p.č. 369/2, 373 zobrazena jako stav
- cesta p.č.361 v K18 zobrazena jako stav
- ochranné pásmo železnice – obec požaduje zobrazit také OP 30 m, zakresleno přes zastavěné území
- Vjezd do lokality Z12 – vyznačit jen stávající komunikace, nezabírat sousedící parcelu č. 103/27
- Zrušena cyklostezka a stromořadí podél silnice na Novou Ves
- Mezi obytnou zástavbou Zelený Zlonín a lokalitou Z6a bude zeleň ochranná ZO na p.č. 132/1.
- Doplnit zástavbu RD v lokalitě Zelený Zlonín a nad fotovoltaickou elektrárnou podle katastru
- Lokalita Z3 – plocha pro bydlení BI podle původního návrhu – schválena KUSK
- Trasa LBK6 – dotčené parcely č.103/46, 47, 48 a 103/22, 23, 24, 25, 26, 27 - koridor je vymezen na levém břehu Zlonínského potoka v šířce min. 15 + vodní tok + cca 2m na pravém břehu, nepovede přes výše uvedené parcely

## 2. Výkres dopravy

- Zrušena cyklostezka podél silnice III/0094
- Zrušen vjezd do lokality Z12 přes parcelu č. 103/27
- cesta podél železnice p. č. 369/2, 373 zakreslena jako stav
- cesta p. č. 361 v K18 zakreslena jako stav

## 3. Výkresy technické infrastruktury

- Zrušeny navrhované rozvody plynu v lokalitě Zelený Zlonín
- Zakreslen stávající stav vrchního vedení VN 22 kV v severní části obce, vedení končí u silnice III/0093

## 4. Výkres záborů ZPF

- Zobrazit zábory ZPF pro zeleň ZO a ZU
- Zobrazit zábor ZPF pro pěší cesty (orientačně)
- Zrušit zobrazení meliorací v zastavěném území obce

## 5. Výkres VPS a VPO

- Jsou zrušeny všechny veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření s předkupním právem ve prospěch obce Zlonín kromě veřejně prospěšné stavby - plocha pro ČOV - WT1

## c) ÚDAJE O SOULADU S NADŘAZENOU ÚPD

### 4. Výsledek přezkoumání územního plánu z hlediska souladu

#### 4. 1. S politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

##### Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území ve všech rozvojových oblastech a osách je nutno sledovat zejména:

- a) možnost využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních a kulturních a civilizačních hodnot
- b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně
- c) nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových a dopravních ploch
- d) řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch
- e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center
- f) ochrana a využití rekreačního potenciálu krajiny
- g) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území

##### Úkoly pro územní plánování:

- a) pořídit územní studie řešící vzájemné vztahy veřejné infrastruktury
- b) koordinovat rozvoj a využití území hl. m. Prahy a Středočeského kraje
- c) pořídit územní studie řešící problémy suburbanizace

##### Rozvojové oblasti

Řešené území obce Zlonín je dle PÚR zařazeno do rozvojové oblasti **OB1** – metropolitní rozvojová oblast Praha, 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 ÚP Zlonín se netýkají žádné specifické úkoly, vyplývající pro danou rozvojovou oblast.

### **Rozvojové osy**

Řešené území obce Zlonín je dle PÚR zařazeno do rozvojové osy **OS2** Praha – Ústí n. Labem – Německo, do které spadají obce v okolí dálnice D8 a železniční trati 090.

Dálnice D8 vede severozápadním směrem přes Lovosice a Ústí n. Labem ke státní hranici Česko/ Německo, kde se volně napojuje na německou dálnici A17. D8 začíná na severním okraji Prahy nedaleko obce Zdiby, kde je sjezd na silnici I/9 na Mělník, na kterou je napojena obec Zlonín.

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.*

Nový územní plán vytváří jen minimální nároky na nové zábory ZPF pro občanskou vybavenost, které jsou ve veřejném zájmu. Ruší návrhové obytné plochy dle schváleného ÚP, které již nejsou pro rozvoj obce potřebné. Ponechává pouze jednu malou obytnou lokalitu (Z3) Přehodnocuje zábor ZPF pro fotovoltaickou elektrárnu – návrhové plochy pro fotovoltaiku jsou zrušeny. Zároveň jsou zrušeny plochy rezerv pro obytné plochy. Je zohledněna ekologická funkce krajiny, navrženy plochy pro zeleň, navazující na obytnou zástavbu a plochy zeleně v krajině.

*(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.*

ÚP Zlonín navrhuje nové podmínky funkční a prostorové koordinace ploch v území tak, aby nedocházelo k velkému nárůstu počtu obyvatel.

*(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).*

V územním plánu jsou navržena nová cestní propojení obytné zástavby a krajiny, zejména propojení na Novou Ves.

*(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné*

*zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

V územním plánu jsou navrženy minimální nové plochy pro občanskou vybavenost. Pro nové stavby v blízkosti železniční trati je 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.

### **Priority územního plánování kraje vycházejí z celorepublikových priorit, stanovených v PÚR ČR. Ze souvisejících priorit je to:**

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

#### **Přehled limitů a jevů ze ZÚR SK**

- zařazení území do typu krajiny N – krajina relativně vyvážená
- komunikace I. a III. třídy
- bezpečnostní pásmo plynovodu VTL nad 40 barů
- rezerva pro koridor přeložky komunikace I/9 - **D 017**
- trasy el. Vedení 400 kV
- vysílač radioreléových paprsků
- koridor pro nadzemní elektrické vedení 400 kV - **E02**

#### **Návrhový koridor silnice I/9 v úseku Zdiby – Líbeznice – Mělník**

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.

#### **Návrhový koridor technické infrastruktury – nadzemního elektrického vedení VVN 400 kV (v jihozápadní části řešeného území).**

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

*(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;*

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 elektrárny.

Na nejvyšších bodech území nebude povolena výstavba stožárů a věží pro přenos signálů všeho druhu. Rozvojové plochy fotovoltaické elektrárny byly zrušeny.

ÚP respektuje požadavek zákazu uniformní řadové zástavby, která je v rámci místní tradiční venkovské zástavby cizorodým urbanistickým prvkem. V podmínkách využití území (regulativech) jsou řadové rodinné domy, dvojdomy a bytové domy uvedeny jako nepřipustné.

*(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;*

ÚP umožňuje zastavitelnost proluk v zastavěném území, ÚP navrhuje nové zelené plochy v návaznosti na zástavbu, revitalizaci Zlonínského potoka a novou zeleň v krajině včetně stromořadí podél cest.

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

## **4.2. S cíli a úkoly územního plánování, zejména na ochranu architektonických, urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Nový územní plán směřuje zejména 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 rozvoj území.

Bohužel v území byl a je vyvíjen velký tlak na výstavbu RD. V době práce na územně plánovací dokumentaci probíhá výstavba na několika lokalitách. Protože ve schváleném ÚP není regulativ minimální velikosti parcely, dochází k nevhodnému dělení parcel na velmi malé pozemky (250 – 300 m<sup>2</sup>), což nový územní plán již nemůže ovlivnit. Přesto jsou v územním plánu navrženy nové prostorové regulativy pro dosud nezastavěné plochy – minimální velikost parcely 800 m<sup>2</sup>, aby nedocházelo k dalšímu zahušťování zástavby.

Jak potvrzuje demografická studie, je v regionu nadprůměrný počet dětí ve věku 0 – 10 let a vysoký počet mladých lidí. Kapacity mateřských škol v regionu jsou naplněny. Nedostává se cca 100 míst. Jediná mateřská škola pro 50 dětí ve Zloníně naprosto nedostačuje vzhledem k expandující zástavbě, kde se předpokládá nárůst počtu obyvatel v nejbližším časovém horizontu o dalších cca 350. Výstavba mateřské školy je ve veřejném zájmu, jelikož tak budou vytvořeny podmínky pro obyvatele, kteří v daném regionu bydlí a založili zde rodiny.

### **4. 3. S požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Územní plán, 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 a vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence ÚPD.

### **4. 4. S požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Územní plán Zlonín vzhledem k lokálnímu charakteru a malému rozsahu není v rozporu s požadavky zvláštních právních předpisů. Požadavky dotčených orgánů státní správy, uplatněné v rámci společného jednání jsou zpracovány do dokumentace pro veřejné projednání.

### **5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 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 uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 47 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto stanovisko:

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předloženého návrhu zadání **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Zlonín na životní prostředí (tzv. SEA).**

Nejbližší evropsky významná lokalita CZ 0210152 – Polabí u Kostelce - se nachází cca 3 km od obce Zlonín.

Příslušný úřad neshledal na základě předloženého materiálu žádnou z charakteristik vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, za významnou do té míry, aby bylo nutné posoudit tyto vlivy podle zákona. **Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné vlivy jako významné.** Rozsah koncepce odpovídá míře urbanizace řešeného území, nebudou překročeny normy kvality životního prostředí. Přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce lze vyloučit.

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č. j. 054406/2019/KUSK ze dne 25. 4. 2019 **vyloučil významný vliv** koncepce na území Natura 2000 podle ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

### **6. Stanovisko Krajského úřadu podle §50 odst. 5 SZ**

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 nebyly zohledněny**

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

### **d) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ**

## **8. Posouzení jednotlivých záměrů (Z)**

### **8. 1. Nové záměry (Z) v krajině**

**Z 01** – *zelený pás kolem obce:*

Po vzoru obce Líbeznice je v návaznosti na zastavěné a zastavitelné území kolem obce navržen pás zeleně (kód MNp,r) o proměnlivé šířce (min. 15 m) s okružní pěší cestou. Na plochách zeleně MN s indexem r (rekreace nepobytová) mohou být umístěny herní a cvičební prvky a parkový mobiliář

**Z02** – *rozšíření cestní sítě:*

V novém územním plánu jsou navržena nová radiální pěší propojení, navazující na okružní cestu kolem obce. Důležité je propojení zejména východním směrem v návaznosti na pěší cestu, která vede po hranici k.ú. Zlonín – Nová Ves.

**Z03** – *rozšíření doprovodné a krajinné zeleně, protierozní opatření:*

V řešeném území je velmi málo zeleně, v novém územním plánu je navržena doprovodná zeleň podél komunikací a cest a rozdělení velkých celků orné půdy pomocí mezí a případně remízků, kde lze využít staré katastrální stopy. Podél silnice I/9, podél železnice a navazující zástavby je navržena zeleň ochranná a izolační.

**Z04** – *revitalizace Zlonínského potoka*

Jedná se zejména o dosadbu původních dřevin, případně o přírodní úpravu koryta.

### **8. 2. Záměry platné ÚPD k prověření**

**Z05** - *prověřit, zda je možné plochu SM na parcele č.33/1 vrátit původnímu využití jako zahrada:*

Tento záměr nelze uskutečnit z důvodu nesouhlasu vlastníka. Byl alespoň zakreslen stávající rybníček.

**Z06** – *prověřit, zda je možné zrušit malou obytnou plochu OC v severní části obce a navrhnout zde ochrannou zeleň, což by bylo výhodné vůči stávající zástavbě jako clona proti prachu z polí.*

Tento záměr nelze uskutečnit z důvodu nesouhlasů vlastníků. Byla zde provedena parcelace a výstavba. Plocha **je stabilizovaná**, navazuje na stávající zástavbu a je součástí jednotlivých stávajících parcel s RD. Vlastníci zde realizují zahrady, drobné stavby – garáže, bazény apod. Je navržen ochranný pás zeleně podél zástavby.

**Z07** – *prověřit možnost zrušení části obytné plochy OC – cíp u železnice a navrhnout zde zeleň:*

Obytná plocha v lokalitě Z8 se ruší

**Z08** – *prověřit možnost zrušení návrhových ploch fotovoltaické elektrárny:*

Návrhové plochy fotovoltaické elektrárny jsou navrženy ke zrušení a vrácení původnímu účelu.

**Z09** – *prověřit možnost zrušení malé obytné plochy OC mezi plochou pro výrobu a fotovoltaickou elektrárnou:*

Tato obytná plocha se ruší.

Na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje – orgán ochrany ZPF se ruší všechny návrhové obytné plochy (kromě malé lokality Z3) dle schváleného územního plánu včetně plochy pro výrobu a služby u fotovoltaické elektrárny. Ruší se též rezervní plochy pro obytnou výstavbu.

- 2.7. č.j.080595/2020/KUSK – povoleny záměry: lokalita Z1, Z2, Z3, Z5, zamítnuty záměry: lokalita Z4(BI), Z6a(VD), Z6b(VD), Z7(BI), Z8(BI), Z9(OV), Z10(BI)
- 6.10. č.j. 125001/2020/KUSK – povoleny záměry: lokalita Z6a (zmenšeno), Z11(OV), Z12(OV), Z13(změna funkce)

**Rozvoj obce v rámci regionu je dostatečný a nelze prokázat veřejný zájem, který by převažoval nad veřejným zájmem ochrany ZPF.**

### **8. 3. Nově navržené záměry k prověření v zastavitelném území**

**Z10 – veřejná prostranství/plochy pro sport**

*Vytipovat vhodnou plochu pro sport, do podmínek pro využití ploch (regulativy pro obytné plochy) dát podmínku pro veřejná prostranství (1000m<sup>2</sup> na 2 ha obytné plochy), prověřit možnost veřejného prostranství v centru obce, nejlépe parcela č.2*

Z majetkoprávních důvodů nelze využít zahradu p. č. 2 jako veřejné prostranství. Plochy pro sport a veřejná prostranství jsou navrženy v rámci lokality Z12 a v lokalitě Z3. Podmínka pro veřejná prostranství (1000m<sup>2</sup> na 2 ha obytné plochy) je zapracována v Opatření obecné povahy.

**Z11 – navrhnout plochu pro novou mateřskou školu:**

Z důvodů majetkoprávních vztahů nelze mateřskou školu umístit podle záměru 11. Pro mateřskou školu je navržen pozemek na okraji obytné zástavby v jižní části obce (lokalita Z11).

#### **Obytné plochy obecně:**

Obytné plochy jsou sjednoceny na dvě funkce – bydlení smíšené obytné (SV) + bydlení individuální (BI), jsou stanoveny podmínky využití území (regulativy): minimální plocha parcely, minimální plocha zeleně, výška zástavby, procento zastavěnosti.

### **8. 4. Nově navržené záměry k prověření v nezastavitelném území**

**Z12 - navrhnout zachování a prodloužení pásu izolační zeleně mezi plochami pro drobnou výrobu a obytnou zástavbou**

Plochy pro drobnou výrobu a služby jsou redukovány, v návaznosti na obytné území je navržena občanská vybavenost, mezi plochami občanské vybavenosti a plochami pro bydlení je navržen pás izolační zeleně.

**Z13 – v jižní části území navrhnout na zemědělsky nevyužitých plochách a části navrhované fotovoltaické elektrárny, která bude navržena ke zrušení, zeleň přírodní (lesní) Uvážit případné pěší propojení s obcí:**

Tento záměr je splněn. Je zde navržena změna kultury na trvalé travní porosty - plocha smíšená nezastavěného území MNr s možností využití pro nepobytové rekreační aktivity, je navrženo pěší propojení s obcí.

### **8. 5. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů**

Z ÚAP ORP Brandýs nad Labem (4. úplná aktualizace z r. 2016) byly vyhodnoceny následující problémy a střety v území:

- *průtah silnice III/0093 obytnou zástavbou - vysoké intenzity (téměř 6 000 vozidel za 24 h) a podíl těžké dopravy*

Na severním okraji obce je ze schválené ÚPD převzata propojka silnic III/0086 a III/0093 ve směru na Čakovičky. Tak je zabráněno zajištění vozidel do zástavby. Průtah obcí nelze zrušit, 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)

- *nedostačující kapacita a nedostatečné šířkové parametry silnice I/9 - nutnost zachování autobusových zastávek v obou směrech*

ŘSD ČR sleduje v řešeném území záměr přeložky silnice I/9, pro kterou je v platných ZÚR Středočeského kraje vymezen koridor pro VPS D017. Souhlasí s vymezením koridoru pro přeložku I/9 dle schválené ÚPD s tím, že koridor bude vymezen jako návrhový a bude zařazen jako VPS, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit. Zároveň některé vedlejší stavby mohou být umístěné i mimo vymezený koridor. Autobusové zastávky jsou zachovány.

- *nízká kapacita železniční trati č. 070 – nízká intenzita vlakových spojů*

V současné době (2020) je dokončováno zpracování studie proveditelnosti Praha – Mladá Boleslav – Liberec, v rámci které jsou prověřovány možné úpravy trati, vedoucí ke zvýšení kapacity a traťové rychlosti a elektrizace. Dle předběžných výsledků je možná i úprava oblouku v severní části území v blízkosti silnice I/9

- *chybějící chodník z obce k autobusové zastávce na silnici I/9*

Tento pěší chodník obec realizuje.

- *hluk z železniční dopravy:*

V ochranném pásmu dráhy nejsou navrhovány žádné nové obytné zastavitelné plochy. V případě výstavby nového RD na stabilizované ploše bude v rámci stavebního řízení prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech. Podél železnice je navržen pás izolační zeleně.

- *prudký rozvoj sídel - soc. soudržnost a kapacita občanského vybavení (obec nevlastní pozemky, na kterých by mohla realizovat nové občanské vybavení)*

V obci došlo k velmi prudkému nárůstu počtu obyvatel bez odpovídající občanské infrastruktury. Proto je v územním plánu navržena plocha pro občanskou vybavenost na západní straně obce a plocha pro mateřskou školu na jižní straně obce. Pro komerční občanskou vybavenost je vymezena plocha v rámci lokality Z6a (drobná výroba a služby), která je oproti původní ÚPD zmenšena o 1,2 ha.

- *nevhodný další rozvoj obytné zástavby za bariérou železniční trati*

Rozvoji obytné zástavby jižně od železniční trati již nelze v ÚPD zabránit, neboť na těchto plochách probíhá intenzivní výstavba RD dle schváleného ÚP. Ostatní návrhové obytné plochy jsou zrušeny. Krajským úřadem – ochrana ZPF byla schválena pouze malá obytná plocha v lokalitě Z3.

## e) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

### 9. Hranice zastavěného území

V území je stanovena hranice zastavěného území (ZÚ) dle definice ve stavebním zákoně, §58. Hranice zastavěného území je upravena dle reálného stavu (podle vydaných územních rozhodnutí a stavebních povolení)

#### Výměra současně zastavěného území obce Zlonín je 41 ha

Součástí ZÚ jsou nové obytné lokality v jižní části obce, kde probíhá intenzivní výstavba RD – jsou zde vybudovány obytné stavby, inženýrské sítě a komunikace – jedná se o lokality Zelený Zlonín a U Potoka. Na severovýchodní straně obce se buduje lokalita Za humny.

## 10. Koncepce rozvoje území a ochrana hodnot území

### 10.1. Koncepce rozvoje území

Základní skutečností, určující rozvojové možnosti sídla, je rozsah a situování jeho správního území. Ucelený urbanistický tvar uprostřed ploch zemědělského půdního fondu představuje agrokulturní krajinu s omezeným rozsahem ploch zeleně a nízkým koeficientem ekologické stability. Sídlo je v území umístěno ve spojitosti s k.ú. Nová Ves v jižní části, krajina není zasažena rozptýlenou zástavbou. Prvořadým úkolem je zachování základního rozdělení území na zastavěné a zastavitelné plochy na jedné straně a nezastavěné území na straně druhé. Je třeba zachovat prvky ÚSES, hlavně jedinou lesní plochu v nivě Zlonínského potoka a podpořit zeleň v krajině výsadbou zeleně podél cest a vodotečí. V rámci jednotlivých obytných lokalit je třeba podporovat plochy pro zeleň a hřiště.

Není absolutním pravidlem, že plochy obsažené v předchozí územně plánovací dokumentaci, je třeba převzít do právě pořizované nové územně plánovací dokumentace.

Nový územní plán mění původní koncepci rozvoje obytné zástavby. Z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu se ruší všechny návrhové obytné plochy dle původní ÚPD, zůstává pouze malá obytná plocha Z3. Plochy pro drobnou výrobu a služby se zmenšují.

Z hlediska udržitelného rozvoje se v území uplatňují zájmy sociálního pilíře v zastavěném území, hospodářského pilíře především plochami zemědělského půdního fondu a pilíře životního prostředí v minimálních plochách zachovalé zeleně přírodního charakteru. Do budoucna je třeba posilovat složku životního prostředí hlavně v kategorii zeleň v krajině, složku hospodářského pilíře podporou podnikání a tím zajištění pracovních míst, složku sociálního pilíře rozšiřováním občanského a technického vybavení v obci (mateřská škola, občanská vybavenost s parkem, plochy pro sport a veřejnou zeleň)

### 10.2. Ochrana hodnot území

Limity využití území jsou zobrazeny ve výkrese B1 – Koordinační výkres

#### 10.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot

V řešeném území nejsou nemovité kulturní památky evidovány. V centru obce je několik původních statků, které stojí za zachování. Jsou to zejména zemědělské usedlosti čp. 10, 11 a čp. 28. Na severním okraji obce se nachází sakrální symbol – kříž na podstavci.

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

### 10.2.2. Ochrana přírodních hodnot

V území se nenachází žádná zvláště chráněná území přírody, chráněná krajinná oblast, prvky systému NATURA 2000, ani památné stromy či ptačí oblast.

#### Významné krajinné prvky (VKP)

Významný krajinný prvek je ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny, která utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou:

- ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, §3 – lesy, rašelinště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy
- jiné části krajiny, které zaregistruje podle § 6 zákona orgán ochrany přírody jako VKP – zejména mokřady, remízy, meze, trvalé travní porosty, skalní útvary, naleziště zkamenělin a nerostů apod.

V řešeném území jsou VKP ze zákona (les, údolní niva).

Registrované VKP:

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

**Nadregionální a regionální prvky ÚSES** se v řešeném území nevyskytují.

**Lokální (místní) prvky ÚSES** – jsou výstupním limitem využití území, stávají se závaznými zapracováním do územního plánu a následným schválením.

#### Ochrana přírody a krajiny v řešeném území:

- Lesy s ochranným pásmem 50 m (VKP za zákona)
- Vodní plochy, toky a nivy (VKP ze zákona)
- všechny plochy lokálního systému ekologické stability
- Meliorované plochy orné půdy
- Území s archeologickými nálezy
- Chráněná oblast přirozené akumulace vod

#### 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) Břehová čára je rozhraní mezi souší a vodní plochou – čára určená hladinou vody, která stačí protékat mezi břehy v daném úseku toku, aniž se vylévá do přilehlého území.

- v úseku na západní straně obce, kde se zástavba nachází těsně podél Zlonínského potoka – lze po předchozím souhlasu správce toku Povodí Labe zúžit manipulační pruh na pravém břehu dle uvážení správce toku.

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 **Narizení vlády č. 262/2012 Sb.** o stanovení zranitelných oblastí a akčním programem. Jedná se hlavně o hospodaření s hnojivý 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.

### 10.2.3. Ochrana zemědělského půdního fondu

Ochrana zemědělského půdního fondu se realizuje formou půdně ekologických jednotek (BPEJ) V řešeném území převažují kvalitní půdy se stupněm ochrany I.

Podle ustanovení § 1 odst. 1 zákona o ochraně ZPF: je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana ZPF, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí. Proto nový územní plán nenavrhuje nové obytné plochy, jsou navrženy pouze malé plochy pro občanskou vybavenost, která v obci velmi chybí.

## 10.3. Ostatní limity využití území

### 10.3.1. Ochranná pásma technické infrastruktury:

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1) plynovody VTL nad 40 barů                        | - | bezpečnostní pásmo 200 m od půdorysu na obě strany  |
| 2) plynovod STL                                     | - | ochranné pásmo 1 m na obě strany  |
| 3) nadzemní vedení el. energie 400 kV               | - | OP 20 m od krajního vodiče na obě strany.   |
| 4) nadzemní vedení el. energie 220 kV               | - | OP 15 m od krajního vodiče na obě strany.   |
| 5) nadzemní vedení el. energie 110 kV               | - | OP 12 m od krajního vodiče na obě strany  |
| 6) nadzemní vedení el. energie do 35 kV             | - | vodiče bez izolace - 7 m (10 m) od krajního vodiče na obě strany<br>vodiče se základní izolací - 2 m od krajního vodiče na obě strany<br>závěsná kabelová vedení - 1 m od osy na obě strany |
| 7) Stožárové a věžové el. stanice (TS)              | - | 7 m od vnější hrany půdorysu všemi směry  |
| 8) Kompaktní a zděné el. stanice (TS)               | - | 2 m od vnějšího pláště stanice všemi směry  |
| 9) Podzemní telekomunikační vedení                  | - | 1,5 m od krajního vodiče na obě strany  |
| 10) Nadzemní telekomunikační vedení                 | - | 1 m od krajního vodiče na obě strany  |
| 11) Vodovodní přivaděč pitné vody                   | - | 1,5 m od vnějšího líce na obě strany  |
| 12) Přivaděč splaškové kanalizace                   | - | 2 m od vnějšího líce na obě strany  |
| 13) Čistírna odpadních vod, pásmo ochrany prostředí | - | 25 m od zakrytých objektů všemi směry   |
| 14) Komunikace I. třídy                             | - | Ochranný prostor ohraničený svislými plochami do výšky 50 m a ve vzdálenosti 50 m od osy přilehlého jízdního pruhu  |
| 15) Komunikace III. třídy                           | - | Ochranný prostor ohraničený svislými plochami do výšky 50 m a ve vzdálenosti 15 m od osy přilehlého jízdního pruhu  |

16) Železnice

- 60 m na každou stranu

Citace ze Zákona 266/1994, §8, o drahách:

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, provádět hornickou činnost a činnost prováděnou hornickým způsobem, provozovat střelnici, skladovat výbušniny, nebezpečné odpady a zřizovat světelné zdroje a barevné plochy zaměnitelné s návěstními znaky **jen se souhlasem drážního správního úřadu a za podmínek jím stanovených.**

17) Celé správní území obce Zlonín je situováno ve vymezeném ochranném pásmu neveřejného mezinárodního letiště Praha / Vodochody s výškovým omezením staveb a zákazem laserových zařízení – sektor A. Prvky ochrany jsou zobrazeny v koordinačním výkresu.

### 10. 3. 2. Ochrana obyvatelstva

a) zástavba se nenachází v záplavové oblasti, nehrozí průlomová vlna vzniklá zvláštní povodní

b) řešené území neleží v zóně havarijního plánování

SYSTÉM VAROVÁNÍ – v obci je místní rozhlas, ovládaný z budovy OÚ

c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události – v obci není vhodný úkryt

d) evakuace obyvatelstva mimo zónu havarijního plánování – obec toto neřeší, neboť neleží v zóně havarijního plánování

e) materiál civilní ochrany je skladován v objektu Obecního úřadu, kde lze zřídit též sběrné místo humanitární pomoci

f) svoz nebezpečných látek zajišťuje obec 2x ročně, v případě mimořádné události není určené místo pro skladování nebezpečných látek ani se takové vhodné místo v řešeném území nevyskytuje. Nebezpečné látky v obci nejsou.

g) jako vhodný objekt pro dekontaminaci osob i techniky se jeví areál restaurace v centru obce – funkční využití budov se však může změnit.

h) lékárny jsou v okolních městech – Neratovice, Brandýs n. L., Kostelec n. L. a v obci Líbeznice, nejbližší zdravotnické zařízení je v Neratovicích, v obci Měšice a středisko v Líbeznici. Raněné osoby lze soustředit v obci nejlépe v sále místní restaurace (Obecní úřad nemá dostatečnou kapacitu) nebo nejbližší mimo řešené území ve zdravotnickém zařízení v obci Měšice (bývalý zámeček).

i) nouzové zásobování vodou zajišťují Vodárny Kladno Mělník, počet cisteren s vodou určí dodavatel – cca 8 až 10 cisteren umístěných pokud možno ve středu příslušné lokality. Náhradní zdroj elektrické energie obec nemá.

### 10. 3. 3. Požární ochrana

Zajištění hasební vody je z požárních hydrantů na vodovodních řadech. K datu 27. 10. 2017 bylo na vodovodním řadu 6 nadzemních hydrantů.

Nejbližší podzemní hydranty jsou v obci Bašť, Předboj a Měšice. Jejich parametry jsou:

potrubí DN 100, průtok 12,5 l/s, stat. tlak 0,34 MPa

Z hlediska zajištění lokalit zdroji vnější požární vody je třeba postupovat v souladu s požadavky ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou a ČSN 75 2411/2004 Zdroje požární vody.

V dalších stupních řízení a v následných projektových dokumentacích je třeba zajistit plnění normativních požadavků a požadavků zvláštních právních předpisů (např. Vyhláška 137/1998 Sb.) pro územní řízení ve smyslu §41 odst. 1 Vyhl. č. 246/2001 Sb.:

- splnění požadavků na požární ochranu, zejména ČSN 73 0802 – přístupové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku a požární zásah a záchranné práce tj. projektová

dokumentace, která jednoznačně a závazně naplní požadavky ČSN 73 6100, 73 6101, 73 6110, 73 6114. Jedná se zejména o ztíženou průjezdnost místními komunikacemi, způsobenou průjezdnou šíří komunikací, nevytvářením míst otáčení pro požární techniku a tím znemožňující nebo ztěžující průjezdnost vozidel hasičských sborů.

- respektovat Technický předpis Ministerstva dopravy a spojů TP 103 ze dne 3. 3. 1998, vydaný odborem pozemních komunikací (navrhování obytných zón – mimo jiné řeší i obratiště)
- v rámci řešení technické vybavenosti řešit zásobování požární vodou ve smyslu ČSN 73 0873
- zdroje požární vody řešit splněním požadavků ČSN 75 2411
- v případě nutnosti, podle požadavku na technologie provozu a stavebního využití a řešení zamýšlené stavby splnit požadavky §41 odst.1, písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb.
- při projektování staveb vycházet z ČSN 73 0802, 73 0804 a normativních odkazů.

#### **10. 3. 4. Seznam staveb, pro které je nutné souhlasné stanovisko VUSS Praha:**

- a) Návrhy ÚPD a návrhy na vydání ÚR o chráněném území nebo ochranném pásmu
- b) Výstavba, rekonstrukce, likvidace žel. tratí, dálnic a silniční sítě I. - III. třídy, objektů na nich a přidružených objektů a zařízení.
- c) Výstavba, rekonstrukce, likvidace letišť všech druhů včetně ochranných pásem a přidružených objektů a zařízení.
- d) Výstavba, rekonstrukce, likvidace údolních přehrad, vodních nádrží, kanálů, průplavů, splavných vodních toků a přidružených objektů a zařízení včetně protipovodňových.
- e) Výstavba, rekonstrukce, likvidace jaderných a energetických zdrojů, transformačních stanic, rozvoden a rozvodů elektrické energie od 22 kV výše.
- f) Výstavba, rekonstrukce, likvidace produktovodů a ropovodů včetně přidružených objektů a zařízení.
- g) Trhací práce, výstavba, rekonstrukce dolů, lomů s použitím elektrického roznětu.
- h) Výstavba, rekonstrukce, likvidace úložišť vyhořelého jaderného paliva, skladů nebezpečných, toxických, hygienicky závadných materiálů, látek a odpadů.
- i) Výstavba, rekonstrukce, likvidace nemocnic, velkých výrobních závodů, chemických závodů a podniků se zbrojní výrobou a výrobou munice.
- j) Výstavba radioelektronických a telekomunikačních zařízení vyzařujících elektromagnetickou energii všeho druhu (radiové vysílače, TV, TVP základnové stanice radiotelekomunikačních sítí, radioreléové stanice atp.)
- k) Výstavba telekomunikačních budov, objektů a telekomunikačních sítí. Výstavba objektů, konstrukcí a zařízení vyšších než 30m nad terénem.

#### **10. 3. 5. Vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby**

##### **JEV 102a (vzdušný prostor MO ČR):**

##### **Vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby:**

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. V tomto vymezeném území – vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovní vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových



těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Výstavba nebo výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Jedná se o výstavbu včetně rekonstrukce a přestavby: větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VN a VVN, základové stanice mobilních operátorů, dominanty.

V tomto vymezeném území může být výstavba těchto staveb nad 30 m nad terénem výškově omezena nebo zakázána.

### **10. 3. 6. Ochrana ovzduší**

V řešeném území se nevyskytuje žádný střední nebo velký zdroj imisí. V otázce ochrany ovzduší nutno postupovat podle §7 zákona č.86/2002 Sb. o ochraně ovzduší a nařízení vlády č.350/2002 Sb. – č.354/2002 Sb. a vyhlášek MŽP č. 355/2002 Sb. – 358/2002 Sb.

### **10. 3. 7. 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 toku (zákon č. 20/2004 Sb., kterým se mění zákon 254/2001 Sb. – vodní zákon)

Ochrana území před velkými vodami – záplavové území není stanoveno

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 programem. Jedná se hlavně o hospodaření s hnojivými 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. Křížení toků s navrženými VPS bude řešeno v souladu s ČSN 75 21 30 – Křížení a souběhy vodních toků s dráhami, pozemními komunikacemi a vedeními.

### **10. 3. 8. Ochrana zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací**

V souladu s §77 odst. 1 zák. č. 258/2000 Sb. se souhlas Krajské hygienické stanice s návrhovými plochami či s případnou novou stavbou v území dotčeném hlukem a vibracemi váže na splnění podmínek, které jsou stanoveny na základě požadavků §30 a §77 odst. 2 zákona a dále dle požadavků §12 Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. V dalším stupni ÚPD nutno prokázat v ohrožených plochách splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru.

**U lokality Z12 – OV (parc. č. 105/10,11,12 ) bude v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb z provozu stávající železnice.**

**U lokality Z11 - OV (parc. č. 133 – mateřská škola) bude v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb z provozu stávající komunikace I/9 a komunikace III. třídy.**

## **10. 4. Plochy dle způsobu využití a dle významu**

### **Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)**

Plochy byly vymezeny na základě vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, která definuje základní dělení ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy s rozdílným způsobem využití, uvedené ve schváleném územním plánu jako funkční plochy byly přejmenovány dle nových předpisů

SEZNAM PLOCH S RZV

- |                         |    |
|-------------------------|----|
| 1. bydlení individuální | BI |
| 2. občanské vybavení    | OV |

3. občanské vybavení - sport	neobsazeno	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		
19. Zeleň s parkovou úpravou		ZU

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

## 11. Urbanistická koncepce

### 11.1. Základní urbanistická koncepce

Zástavba obce odpovídá běžnému průměru v příměstském regionu včetně důsledků rozvoje v posledním desetiletí, tj. rozvoj obytné zástavby, inženýrských sítí, pomalý útlum zemědělství, chybějící občanská vybavenost. Zájem o území je však značný, počet obyvatel stále stoupá.

Území je velmi dobře napojeno na Prahu (zaměstnání, nákupní střediska) a místní spádová střediska – Neratovice, Brandýs nad Labem, Líbeznice (občanská vybavenost, zdravotnictví, školství). Celkové prostorové řešení katastru zůstává zachováno.

Rozsah ploch občanského vybavení - školství, zdravotnictví, sociální péče, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva - je nedostačující, stávající zařízení zahrnují především Obecní úřad, kapacita stávající mateřské školy nedostačuje. Občanské vybavení na úrovni sportovních zařízení je též nedostačující – v obci není žádná sportovní plocha.

Nová zastavitelná území občanské vybavenosti navazují na stávající obytné části obce, silniční napojení na síť komunikací III. třídy se nemění. Nové obytné plochy se nenavrhují.

Území obce je rozděleno na plochy stabilizované a plochy zastavitelné, plochy přestavby nejsou navrhovány, plochy rezerv se ruší.

### 11.2. Plochy stabilizované

#### 11.2.1. Plochy stabilizované v zastavěném území

- Bydlení individuální

BI

Zahrnuje obytné plochy nové zástavby, převažují individuální rodinné domy, ale vyskytují se řadové rodinné domy, dvojdomy apod.

- Občanské vybavení

OV

V zastavěném území je Obecní úřad a restaurace

- Občanské vybavení - sport

OS

V zastavěném území plocha pro sport není	
- Veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ
Zahrnuje prostranství v centru obce	
- Zeleň – zahrady, sady	ZZ
Zahrady se vyskytují v ochranném pásmu železnice, na okrajích zástavby a v centru obce	
- Zeleň ochranná a izolační	ZO
V zastavěném území plocha ZO není	
- Plochy smíšené obytné venkovské	SV
Zahrnují původní zástavbu podél silnice, hospodářská stavení a statky v centru obce, Obecní úřad, komunitní centrum a mateřskou školu	
- Doprava silniční	DS
Silnice III. třídy	
- Doprava drážní	DD
Plochy pro železniční trať	
- Doprava účelová	DU
Plochy pro účelové a pěší cesty, chodníky	
- Technická infrastruktura – vodní hospodářství	TW
Plocha pro ČOV	
- Výroba energie z obnovitelných zdrojů	VE
Plocha pro fotovoltaickou elektrárnu	
- Výroba drobná a služby	VD
V zastavěném území tato plocha není	

#### 11.2.2. Plochy stabilizované v krajině

- Doprava silniční	DS
Silnice I a III. třídy	
- Doprava drážní	DD
Plochy pro železniční trať	
- Doprava účelová	DU
Plochy pro účelové a pěší cesty, chodníky	
- Technická infrastruktura – energetika	TE
Plochy pro dálkový teplovod	
- Vodní plochy a toky	WT
Zahrnují stávající vodní plochy a toky v krajině	
- Plochy zemědělské - pole	AP
Zahrnují zemědělský půdní fond, převážně ornou půdu, mimo zastavěné území a zastavitelné plochy a mimo ploch smíšených, nezastavěných (MN)	
- Plochy lesní	LE
Zahrnují plochy pozemků určených k plnění funkce lesa.	
- Plochy smíšené nezastavěného území s využitím dle indexů	MN
- p – přírodní priority	
- r – rekreace nepobytová	
Zahrnují plochy zeleně stromového a keřového charakteru, které nejsou zahrnuty do ploch lesních, jedná se o doprovodnou zeleň vodních toků, porosty podél komunikací. Určeny také pro realizaci prvků ÚSES.	

## 11.3. Plochy zastavitelné – označené Z a návrhové plochy zeleně v krajině K

### 11.3.1. Plochy zastavitelné

číslo lok.	název/ kód	výměra (ha)	druh pozemku
Z2	Vodní hosp./TW	0,12	orná
Z3	U Zlonínského potoka/BI	0,42	orná
Z6a	Výroba, služby/VD+OV	0,9	orná
Z11	Mateřská škola/OV	0,4	orná
Z12	Občanská vybavenost/OV	2,0	orná
	celkem	3,84	

### 11.3.2. Plochy návrhové zeleně v krajině a kolem obce označené písmenem K

Plochy návrhové zeleně v krajině jsou rozděleny na:

- Plochy smíšené nezastavěného území - **MN** - s využitím dle indexů:
  - p – přírodní priority – plochy zeleně v krajině podél vodotečí a cest, plochy zeleně doplňující územní systém ekologické stability
  - r – rekreace nepobytová - plochy zeleně v zeleném pásu kolem obce s možností rekreačních aktivit, neobhospodařovaná plocha v jižní části území. Pro tyto plochy je navržena změna kultury na trvalé travní porosty. Půdní fond tak zůstane zachován.
- Plocha zeleně s parkovou úpravou – **ZU** - navazuje na občanskou vybavenost – lokalita Z12. Pro tuto plochu je navržen zábor ZPF.
- Zeleň ochranná a izolační - **ZO** - zeleň izolační je navržena v ochranném pásmu železnice a silnice I/9 jako protihluková ochrana, podél lokality občanské vybavenosti Z11 (MŠ) a podél stávající zástavby jako protihluková a protiprašná ochrana. Pro tyto plochy je navržen zábor ZPF.

#### **Plochy zeleného pásu v návaznosti na zástavbu s kódem MN:**

K1a,b, K2a,b, K3, K4, K5, K6, K28

#### **Plochy zeleně v krajině s kódem MN**

K7, K8, K9, K10, K11, K12, K13, K14, K15, K16, K17, K18, K21, K22, K23

#### **Plochy zeleně ochranné a izolační přírodního charakteru s kódem ZO**

K20, K24, K25, K26, K27, K29, K30

#### **Plochy zeleně s parkovou úpravou s kódem ZU**

K19 – navazuje na lokalitu Z12

#### **Ostatní návrhové plochy v krajině:**

Doprava účelová - **DU** - zahrnuje plochy pro nové účelové a pěší cesty v krajině

## 11.4. Územní rezervy

Územní rezervy dle schválené ÚPD jsou navrženy ke zrušení, rezervy na jiných plochách se nenavrhují.

## 12. Dopravní infrastruktura

### 12. 1. Silniční komunikace

- **Širší dopravní vztahy**

Řešené území se nachází v severní části okresu Praha – východ. Spádově se kloní k oblasti Brandýsa nad Labem a Neratovic. Území je velmi dobře dostupné z Prahy po dálnici D8 a komunikaci I/9, která odbočuje z dálnice u obce Zdiby a je hlavní komunikací vedoucí na Mělník a na Dubou. Časová dostupnost z Prahy je asi 15 minut, vzdálenost Zlonín - Mělník lze urazit též za 10 - 15 minut.

Dle VÚC PMR je komunikace I/9 v návrhovém období vedena v kategorii S 22,5/100 ve směru od Zdib až po navrhované nové napojení silnice II/101 ze směru od Úžice. Silnice je v maximální míře vedena po stávající trase s obchvaty Líbeznice a Byškovic, s novým mostem „Na Štěpáně“ a navazující přeložkou mimo zástavbu Kelských Vinic.

Silnice II/101 v současné době plní funkci tangenty vůči jádru regionu, spojuje významná sídla a plní funkci přivaděče k radiálním trasám. Silnice II/244 prochází jižně od řešeného území, plní funkci okružní komunikace.

- **Nadřazená silniční dopravní infrastruktura:**

Územím obce Zlonín prochází část návrhového koridoru nadmístního významu, vymezeného v ZÚR Středočeského kraje pro přeložku a zkapacitnění silnice I/9.

Koridor byl v územním plánu vymezen v souladu se ZÚR. Územní plán doporučuje zařadit do projektu úprav silnice I/9 mimoúrovňové křížení silnice I/9 a lokálního biokoridoru LBK6.

- **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 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 křižovatka silnic III. třídy v severní části obce - u křížku, kde dochází ke zbytečnému zajištění vozidel do obce. Ze schváleného ÚP je převzato propojení silnice III/0086 a III/0093 po severním okraji stávající zástavby.

- **Místní komunikace**

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

V dopravní obsluze nově zastavěných území jsou problémem šířkové parametry obslužných komunikací. Na východní straně obce vzniká v zástavbě RD paralelně se silnicí III/0093 místní obslužná komunikace, která je kapacitně nedostačující a úzká. V rozestavěné lokalitě Za humny je navrženo její přerušení, aby se zabránilo průjezdu vozidel po celé délce komunikace. Část lokality Za humny (15 RD) bude obsluhována ze severní strany, část (4 RD) ze strany jižní.

**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**

V rodinných domech 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, musí být zajištěna dostatečná ochrana povrchových a podzemních vod proti jejich kontaminaci.

## **12.2. 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 (03/2020) probíhá realizace chodníku.

### **• 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. Nová cyklostezka se nenavrhuje.

### **• 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. V územním plánu je navržena okružní cesta kolem obce a nové radiální cesty.

## **12.3. 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 vymezených lokalitách (Z8, Z9, Z10) nutno respektovat ochranné pásmo dráhy. 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.

- Ochranné pásmo železnice – 60 m na každou stranu

Citace ze Zákona 266/1994, §8, o drahách:

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, provádět hornickou činnost a činnost prováděnou hornickým způsobem, provozovat střelnici, skladovat výbušniny, nebezpečné odpady a zřizovat světelné zdroje a barevné plochy zaměnitelné s návěstními znaky **jen se souhlasem drážního správního úřadu a za podmínek jím stanovených.**

Vodní doprava se v řešeném území neuplatňuje, dopravní zařízení - čerpací stanice apod. se nevyskytují

## 12.4. Doprava letecká

Celé správní území obce 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. Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu 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. V tomto vymezeném území – vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách (jev 102a) lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovní vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Výstavba nebo výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

## 13. Technická infrastruktura

### 13. 1. Vodní toky a nádrže

#### Vodní toky

Podíl vodních ploch na řešeném území je velmi malý. Hydrologicky náleží řešené území do povodí Labe. Územím protéká Zlonínský potok, do kterého se vlévají 2 bezejmenné toky.

#### **Zlonínský potok č. HP -1-05-04-033**

IDVT 101 85639

Celková délka: 11,4 km

Celková plocha povodí: 10, 885 km<sup>2</sup>

Přítoky:

Levostranný přítok IDVT 101 82823

Pravostranný přítok IDVT 101 82824

Vodní toky jsou ve správě Povodí Labe – státní podnik

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

### Nádrže

V obci se nachází tři soukromé rybníčky a umělá vodní nádrž u restaurace v centru obce. Rozhodnutím MěÚ Brandýs n. L. – Mladá Boleslav byla v roce 2019 povolena rekonstrukce vodní nádrže na p.č. 2,3, pročištění koryta a příslušné úpravy zaústění odtoku do koryta Zlonínského potoka.

## 13. 2. Zásobování pitnou vodou

Obec má vodovod v celém zastavěném území – systém VKM , nové plochy budou napojeny na veřejný vodovodní řad.

Potřeba pitné vody – 170 l na 1EO včetně vybavenosti:

### Počet obyvatel ve stabilizovaném území:

Stávající počet obyvatel 850

Blízký časový horizont – nárůst o 350

**Celkem 1200**

$Q_{\text{den}} = 1200 \times 170 \text{ l/s/den} = 204 \text{ m}^3/\text{den} = 8,5 \text{ m}^3/\text{hod} = 2,4 \text{ l/s}$

$Q_{\text{maxden}} = 204 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,5 = 306 \text{ m}^3/\text{den} = 12,75 \text{ m}^3/\text{hod} = \underline{3,5 \text{ l/s}}$

### Občanská vybavenost Z11 - MŠ:

Počet žáků + učitelů -50 os (200pracovních dní/rok) - 8hod/den

Potřeba vody:  $8 \text{ m}^3/\text{os/rok}$

$\text{Stav. } Q_{\text{den}} = 2,0 \text{ m}^3/\text{den} = 0,250 \text{ m}^3/\text{hod} = \underline{0,068 \text{ l/s}}$

$\text{Stav. } Q_{\text{rok}} = 400 \text{ m}^3/\text{rok}$

### Občanská vybavenost Z12

Počet osob - cca 145

Potřeba vody:

$Q_{\text{stav } 1\text{den}} = 145 \text{ osob} \times 180 \text{ l/os/den} = 26,10 \text{ m}^3/\text{den} = 0,30 \text{ l/s}$

$Q_{\text{stav } 1\text{maxd}} = 26,10 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,5 = 39,15 \text{ m}^3/\text{den} = \underline{0,45 \text{ l/s}}$

### Občanská vybavenost a nerušící výroba Z6a:

Služby, obchod, nerušící výroba - uvažovaný provoz 10 hod/den

Počet zaměstnanců: 30os

Počet osob: 30 os. Potřeba vody:  $18 \text{ m}^3/\text{zam. /rok}$

(250 dní/rok) -10hod/den

$Q_{2\text{den}} = 2,16 \text{ m}^3/\text{den} = 0,22 \text{ m}^3/\text{hod} = \underline{0,06 \text{ l/s}}$

$Q_{2\text{rok}} = 540 \text{ m}^3/\text{rok}$

### Celkem v cílovém stavu spotřeba vody 4,1 l/s

Nové vodovodní řady pro novou zástavbu, budou prováděny postupně, v návaznosti na výstavbu v uvažovaných lokalitách.



Nová výstavba v obci je podmíněna dostatečnou kapacitou vodovodní sítě. Dodavatel pitné vody VKM Kladno konstatuje, že nemůže v budoucích letech zajistit bez financování rekonstrukce vodovodního systému dostatečnou dodávku pitné vody.

**Před napojením nových odběrů je nutné vždy posoudit a zajistit kapacitu zásobních řadů a hodnotu tlaku ve vodovodní síti. Vyrovnaní tlaku v systému by měla zajistit výstavba vodojemu v obci Bašť.**

#### **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.

#### **Zajištění vody pro požární účely:**

Požární voda je zajištěna ze stávajícího vodovodního řadu, na kterém jsou osazeny nadzemní venkovní hydranty.

Na nových vodovodních řadech, které budou prováděny v obci, budou vysazeny venkovní hydranty, které budou zajišťovat požární zabezpečení v úsecích sítě, kde bude dosahován přetlak 0,2Mpa. Toto bude řešeno v dalších stupních ÚPD a dle požadavků správce sítě.

### **13.3. 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.

Nová zástavba bude napojena na stávající řady splaškové kanalizace.

Výstavba v lokalitě Z12 předpokládá vlastní ČOV

#### **Čistírna odpadních vod**

ČOV je kompaktní mechanicko-biologická čistička s aerobní stabilizací kalu s kapacitou 2x450 EO.

Integrovaná technologie biologické ČOV integruje do kompaktního celku veškeré stupně čištění :

- biologické aktivační čištění s předřazenou denitrifikací
- chemické srážení fosforu
- aerobní stabilizace kalu
- reologické zahuštění a akumulace přebytečného kalu

### **13. 4. Zásobování plynem**

#### **Nadřazené sítě a jejich ochranná pásma**

Mimo zájmové území procházejí na severní straně katastru obce Zlonín tyto nadřazené sítě:

#### **Dálkové plynovody mimo řešené území:**

VTL plynovod nad 40 barů DN 900 – dvakrát

VTL plynovod nad 40 barů 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.

### **Odběr plynu pro obyvatelstvo:**

V obci je zaveden STL plyn, nové lokality budou napojeny na stávající síť, kapacita plynovodu je dle údajů obce dostačující.

Zdrojová VTL/STL regulační stanice č. 375 Měšice o jmenovitém výkonu 3 000 Nm<sup>3</sup> /h, společná pro obce Měšice, Bašť a Zlonín, je reálně v zimním období vytěžována maximálně pouze do 40% svého výkonu, tedy i perspektivně bude pro nárůst spotřeb kapacitně vyhovující.

Konkrétní technické podmínky napojení, včetně trasování a dimenzování nových plynovodů a přípojek pro novou zástavbu budou jednotlivým investorům ze strany společnosti Pražská plynárenská Distribuce a.s. standardně stanovovány dle vyhlášky Energetického regulačního úřadu č. 62/2011 Sb. v platném znění, na základě žádosti o připojení k distribuční soustavě.

Obecně pro respektování veškerých provozovaných i plánovaných zařízení distribuční soustavy požaduje správce sítě plně zohlednit ustanovení zákona č. 458/2015 Sb. v platném znění, čl. II, odst 1) o ochranných pásmech a příslušných technických předpisů (ČSN 73 6005, ČSN EN 12007 (1-5), 12279 a technických pravidel G 702 01, 702 04, 905 01).

Plynárenská zařízení distribuční soustavy jsou dle ustanovení §2, odst. 2, písmeno b), bod 1. Energetického zákona zřizována a provozována ve veřejném zájmu.

## **13. 5. Energetika a spoje**

### **• 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 elektrických vedení VVN 400 kV - 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 elektrického vedení VVN 400 kV, navazující na stávající vedení.

### **• 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 zástavby. V rámci nové výstavby byly vybudovány i nové 4 kabelové trafostanice VN/NN, které jsou dostačující i pro novou zástavbu. Nová trafostanice je navržena pro plochu drobné výroby (lokalita Z6a)

Všechny trafostanice jsou propojeny zemním kabelovým vedením VN 22 kV.

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

### **• Komunikační síť 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.

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

### **13. 6. Nakládání s odpady**

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

Sběrných míst je v obci sedm.

Plochy a prostory pro údržbu komunikací a zeleně obce, sběrné místo nebezpečných odpadů mohou být umístěny v lokalitě Z6a.

## **14. Koncepce uspořádání krajiny**

### **14.1. Základní údaje**

- **Geologie**

Území se nachází v geomorfologickém okrsku Kojetická pahorkatina, podcelek Českobrodská tabule, celek Středolabská tabule. Kojetická pahorkatina se nachází v severozápadní části Českobrodské tabule, je plochá, složená z proterozoických fylitických břidlic a drob s buližníky a spility, z cenomanských pískovců, spodnoturonských slínovců, vrstev ordovických břidlic a křemenců. Strukturně denudační reliéf spilitových a buližníkových suků a strukturních hřbetů barrandienského směru na exhumovaném předkřídovém povrchu s destrukčními a akumulacími formami příbojové činnosti křídového moře, stvary zvětrávání a odnosu hornin. Nadmořská výška v území je cca 180 – 200 m nad mořem.

V řešeném území se nevyskytuje žádné ložisko ani prognózní zdroj, dobývací prostor ani chráněné ložiskové území. Nevyskytují se zde sesuvy ani poddolovaná území tj. území s nepříznivými inženýrsko geologickými poměry ve smyslu paragrafu 13 zák. č. 62/1988 v platném znění.

- **Hydrologie**

Území náleží do povodí Labe. Je odvodňováno jeho drobnými, levobřežními přítoky: Zlonínským potokem, do kterého se vlévá Měšický potok. V obcích jsou drobné návesní a soukromé rybníčky.

- **Pedologie**

Území náleží do oblasti struktury půdního pokryvu slínu a slinitých jílů s dominantním zastoupením smonic, černoze a černic pelických a vertikálních, regionální jednotky Mělnické kotliny a Českobrodské tabule.

Složení půdní mezokombinace: černoze pelická, černice, černoze modální, pararendzina modální, hnědá půda modální, smonica.

Substráty: slíny, spraše (doplňková forma) z opuk, terasových štěrků, zahliněných písků, břidlic, drob a bazických efuziv.

Hlavní půdní jednotky v řešeném území (region 2):

01, 03 – třída ochrany I (černoze)

06 – třída ochrany II, III (černoze na slinitých a jílovitých substrátech)

26, 30 třída ochrany III (hnědé půdy)

- **Aktuální stav krajiny**

Území náleží do staré sídelní oblasti intenzivně zemědělsky obdělávané a odlesněné od 3. tisíciletí př.n.l. Tisíciletá zemědělská kultura ovlivnila reliéf krajiny (zarovnání orbou, těžbou kamene, písku), půdu, vodní režim a vegetační kryt. Pozůstatky přirozeného vegetačního krytu se dochovaly v úzkých nivách potoků a na skalnatých výchozech.

- **Klimatické poměry**

Území náleží do klimatické oblasti teplé, okrsek A2 – teplý, suchý, s mírnou zimou, s kratším svitem slunce.

Průměrná roční teplota vzduchu - 8,5 °C

Průměrná teplota vzduchu ve vegetačním období - 14,7 °C

Průměrný roční úhrn srážek – 520 mm

Průměrný úhrn srážek ve vegetačním období – 340 mm

Relativní vlhkost vzduchu v červenci – 68 %

Relativní vlhkost vzduchu v prosinci – 83 %

Převažující směr větrů je ze západní, severozápadní až severní

- **Fytogeografie**

Území náleží do fytogeografické oblasti termofytikum, obvod České termofytikum, okres Pražská plošina, podokres Jenštejnská tabule a okres Střední Polabí, podokres Všetatské Polabí. Podle geobotanické mapy původními společenstvy v území byly dubohabrové háje (Carpinion betuli), ostrůvkovité subxerofilní doubravy (Potentillo – Quercetum), podél toků se vyskytují luhy a olšiny (Alno – Padion)

- **Vymezení skupin typů geobiocénů**

Podkladem pro vymezení skupin typů geobiocénů (STG) jsou mapy BPEJ a typologické mapy Lesprojektu. Byl brán zřetel na lesní typy, klimatické charakteristiky, terénní poměry a nadmořskou výšku. Území se nachází ve druhém vegetačním stupni, místně lze uvažovat i o prvním vegetačním stupni. Nejrozšířenější STG jsou 2BD3, 2BD3-4, 2AB3, 2BC4.

## 14.2. Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se lokální (místní), regionální a nadregionální SES.

V řešeném území se nevyskytují nadregionální ani regionální prvky ÚSES.

Území se nachází v biochoře I/3/3 – teplých rovin akumulčního rázu vyšších teras.

- **Kostra ekologické stability:**

Převážná část území je zorněna v I. stupni ekologické stability. Meze podél cest a zahrady v obci jsou ve II. stupni, III. stupeň se vyskytuje v nivě Zlonínského potoka, IV. stupeň v malých lesících. Prvky III. a IV. stupně jsou využity pro ÚSES.

Koeficient ekologické stability je menší než KES 0,300 – což je nadprůměrně využívaná krajina s narušením přírodních struktur, ekologická funkce trvale nahrazena lidskými zásahy.

- **Lokální systém ekologické stability**

### Prostorové parametry:

Lokální biokoridor – v lesních společenstvech je maximální délka 2000 m, možné přerušení je 15 m. V kombinovaných společenstvech je maximální délka 1500 m, přípustné přerušení

zastavěnou plochou je 50 m, ornou půdou 80 m, ostatními kulturami 100 m. Minimální šířka je 15 m.

Lokální biocentrum – minimální velikost biocentra na lesním společenstvu je 3 ha za předpokladu kruhového tvaru. Minimální velikost pravého lesního prostředí je 1 ha, kombinovaná společenstva 3 ha, mokřady 1 ha.

**Lokální systém ekologické stability** v řešeném území je tvořen dvěma lokálními biokoridory (LBK) s vloženými 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. Pás zeleně není souvislý, v nefunkčních částech je navržena nová ochranná a izolační zeleň ZO s hustou výsadbou dřevin.

**LBK 6** je veden v hydrické řadě normální až zamokřené, využívá nivu Zlonínského potoka. Ve východní části je vloženo LBC4. 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

Na západní straně obce je LBK6 veden jako částečně navržený, nefunkční. Je zde navržena nová zeleň MN s přírodními prioritami. Biokoridor bude v úseku p.č. 103/46 až 103/27 veden po levém břehu potoka v šířce 15m, na pravém břehu v šířce cca 2 m.

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. Zpracovatel – Ing. Jan Šteflíček, atelier Zahrada, Laudova 1019, Praha 6, v roce 1994

LBK 6 kříží silnici I/9 a pokračuje na k.ú. Bašť.

### 14. 3. Významné krajinné prvky (VKP)

Významný krajinný prvek jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny vytváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability.

VKP ze zákona (zákon 114/1992 o ochraně přírody a krajiny) jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. Dále jsou jimi jiné části krajiny, které zaregistruje podle paragrafu č. 6 orgán ochrany přírody jako VKP.

V řešeném území se vyskytují VKP ze zákona: lesy, vodní toky a údolní nivy.

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

VKP 23 – Skala - zeleň v severní části k. ú. Zlonín

VKP 27 – údolní niva Zlonínského potoka

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

### 14.4. Změny v krajině a v okolí obce

Změny v krajině a v okolí obce v návaznosti na zástavbu jsou označeny písmenem **K** a pořadovým číslem.

Jedná se o plochy:

- MNp,r – plochy smíšené, nezastavěného území, kde převažují trvalé travní porosty s keři a solitéry (index p – přírodní priority, r- možnost nepobytové rekreace)
- ZO – zeleň ochranná a izolační přírodního charakteru s hustou výsadbou dřevin
- ZU - zeleň s parkovou úpravou u lokality občanské vybavenosti Z12

### **Zelený pás kolem obce:**

V návaznosti na stávající obytnou zástavbu je kolem obce navržen pás zeleně s potencionálem nepobytové rekreace. Na těchto plochách je možno realizovat různé sportovní aktivity v přírodním prostředí. V obci a okolí je velmi málo zeleně, která by se dala využít alespoň k procházkám. Jediným takovým prvkem je pěší cesta směrem na Kojetice s lipovým stromořadím, což je velmi málo vzhledem k počtu obyvatel.

**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, slouží jako clona proti prachu z polí a pro volnočasové aktivity obyvatel

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

**K5** – MNp – zeleň mezi železnicí a stávající zástavbou na západní straně obce, založení části lokálního biokoridoru LBK6, propojuje stávající zeleň

**K6** – MNp – zeleň na západní straně obce navazuje na stávající zástavbu, končí u silnice III/0086, slouží jako clona proti prachu z polí

### **Zeleň v krajině:**

Krajina v řešeném území je velmi intenzivně využívána k zemědělské výrobě, je zde velmi málo zeleně. Výrazným prvkem je údolní niva Zlonínského potoka na východní straně obce (LBK6) a zeleň na severní hranici katastrálního území (LBK3) V územním plánu je prioritně navržena zeleň k doplnění územního systému ekologické stability, dále je navržena zeleň podél vodních toků a cest a jako zelené pásy, rozdělující velké celky orné půdy na menší. Slouží k zadržení vody v krajině a jako úkryt zvěři.

**K7** – MNp – 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 – stávající 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, Slouží jako protierozní opatření a jako úkryt zvěři

**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** – ZU – zeleň s parkovou úpravou kolem lokality Z12

**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

**K28** – MNp – zeleň mezi Zlonínským potokem, stávající zástavbou a lokalitou Z6a

### **Zeleň izolační a ochranná přírodního charakteru**

Slouží k ochraně území před hlukem z dopravních zařízení a prachem z polí

**K20** – ZO – zeleň podél lokality občanské vybavenosti Z11 v jižní části území

**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 občanské vybavenosti Z12

**K29** – ZO – zelený pás na jihovýchodní straně obce podél stávající zástavby

**K30** – ZO – zelený pás na východní straně zástavby, navazuje na K3

K výsadbě se doporučují původní druhy keřů a stromů.

## **f) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

### **15. Účelné využití zastavěného území**

Nárůst obyvatel správního území obce Zlonín je vysvětlován z několika hledisek:

- území leží v rozvojové oblasti **OB1**, je zařazeno do rozvojové osy **OS2** Praha – Ústí n. Labem
- dopravní dostupnost z Prahy je velmi dobrá
- dopravní napojení na okolní střediska je též výhodné a rychlé
- v obci je vybudovaná infrastruktura – vodovod, kanalizace, plyn
- přírodní podmínky jsou průměrné, počítá se s budováním sportovních ploch a zeleně
- občanská a komerční vybavenost je snadno dostupná v okolních centrech (Praha, Brandýs nad Labem, Neratovice, Mělník)

### **Růst počtu obyvatel dle Českého statistického úřadu**

<b>Rok</b>	<b>stav</b>	<b>stav</b>
	<b>1.1.</b>	<b>31.12.</b>
1971	261	260
1981	218	216
1991	209	225
2001	213	214
2011	327	348
2018	383	725
<u>2020</u>	<u>850</u>	<u>.</u>

Z tabulky vyplývá stagnace počtu obyvatel po dlouhou dobu až do období na přelomu tisíciletí. Teprve v roce 2011 se projevuje mírný nárůst počtu obyvatel – do obce se stěhuje bohatší střední třída, zástavba se rozvíjí hlavně v návaznosti na historickou zástavbu v centru obce a na východní straně obce. Jedná se o izolované rodinné domy na přiměřeně velkých parcelách.

Ke skokovému nárůstu počtu obyvatel o více než 100% dochází kolem roku 2018. Výstavba expanduje jižním směrem za železniční trať a východním směrem, dochází k zahuštění zástavby a výstavbě nevhodných řadových domů, dvoj a troj domů na velmi malých parcelách. Tím stoupá počet obyvatel na současných 850.

Poptávka po bydlení v malých rodinných domech na malých parcelách, které jsou dostupné pro méně majetné rodiny, neustále stoupá.

Na začátku roku 2020 se rozjíždí zástavba v několika lokalitách na jižním okraji obce, jedná se o téměř kobercovou zástavbu 107 RD. Menší obytná lokalita ve výstavbě se nachází

v severní části obce v proluce mezi stávající zástavbou – zde jsou parcely pro 19 RD. Ukončení výstavby je konec roku 2020. Další rozvoj obytné zástavby není žádoucí.

**Nárůst počtu obyvatel na rozestavěných lokalitách je 126 RD x 2,8 = 353**

Zaokrouhleno dolů 350 obyvatel

**Reálný počet obyvatel v roce 2020 až cca 2022 bude 850 + 350 = 1200**

## 16. Vyhodnocení vymezení zastavitelných ploch

### 16.1. Vyhodnocení návrhových ploch na základě jednání s KUSK, orgán ochrany ZPF

**Záměry schválené KUSK – Z1, Z2, Z3, Z5**

**Záměry rušené: Z1, Z4, Z6b, Z7, Z8, Z9, Z10**

Na jednání s Krajským úřadem pro Středočeský kraj – ochrana ZPF byly dohodnuty následující změny v Návrhu ÚP ZLONÍN:

- Lokalita Z1- TW (ČOV) se ruší, navrhuje se zde zeleň MNr, navazující plocha zeleně K2a bude přiměřeně zmenšena
- Lokalita Z2 – je navržena změna funkce z OS na plochu pro rozšíření ČOV – TW
- Lokalita Z3 – bydlení BI (2 - 3 RD)
- Lokalita Z4, bydlení BI se ruší
- Lokalita Z5 – bydlení BI, bude zařazeno do zastavěného území, je zde vydáno územní rozhodnutí
- Lokalita Z6a – drobná výroba VD + občanská vybavenost OV, je zde plánovací smlouva, bude zmenšena o 1,2 ha, výsledná plocha je 0,9 ha:
- Lokalita Z6b - drobná výroba VD se ruší
- Lokalita Z7 – bydlení BI – se ruší
- Lokalita Z8 - bydlení BI – se ruší
- Lokalita Z9 – občanská vybavenost (OV) + zeleň veřejná (PZ)+ sport (OS) se ruší
- Lokalita Z10 - bydlení BI – se ruší

#### Vyhodnocení záborů ZPF – zrušené plochy celkem

Lokalita	funkce	kód	typ změny	zrušená Plocha (ha)
Z1	tech. infrastruktura	TW	ruší se	0,14
Z4	bydlení	BI	ruší se	3,96
Z6a	drobná výroba	VD	zmenšuje se o	1,2
		OV		
Z6b	drobná výroba	VD	ruší se	1,03
Z7	bydlení	BI	ruší se	0,63
Z8	bydlení	BI	ruší se	1,13
Z9	obč. vybavenost	OV+OS	ruší se	0,93
	zeleň veřejná	PZ	ruší se	0,9
Z10	bydlení	BI	ruší se	1,6
<b>Celkem</b>	<b>se ruší</b>			<b>11,52 ha</b>



### **Plochy pro kompenzaci**

Lokalita	funkce	kód	typ změny	plocha
Z1	tech. infrastruktura	TW	ruší se	0,14
Z5	bydlení	BI	zastavěná plocha	0,48
Z6a	výroba + obč. vybavenost	VD	zmenšuje se o	1,2
Celkem				<b>1,82</b>

### **Náhradou za tyto plochy jsou navrženy dvě nové lokality:**

Z11 – občanská vybavenost – mateřská škola	0,4 ha
Z12 – občanská vybavenost	2,0 ha
Celkem	<b>2,4 ha</b>

## **16. 2. Zdůvodnění zastavitelných ploch**

### **NOVÉ ZÁMĚRY (LOKALITY) - odůvodnění:**

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

V obci Zlonín dochází k rychlé realizaci rodinných domů na rozestavěných plochách a tím nárůstu počtu obyvatel. Stávající počet obyvatel je 850, cílový stav je 1200 obyvatel v blízké době.

Stávající mateřská škola je vytížená na 100%, nedostává se 25 míst. Počet dětí podle demografické studie ještě 2 – 3 roky poroste. Obec nutně potřebuje vlastní MŠ, předškolní zařízení v okolních obcích jsou plně vytížena. Během prací na ÚP obec získala pozemek č. 133 pro výstavbu MŠ o rozloze 0,4 ha na jižní straně obce a rozhodla o zrušení záměru Z9 a Z10, kde byla rozloha 3,43 ha. **Ušetří se takto 3 ha zemědělské půdy.**

#### **Z12 - občanská vybavenost (OV) na p.č.105/10, 11, 12**

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

Areál může obsahovat podle Vyhlášky č. 501/ 2006 plochy občanského vybavení pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, dále pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování a služby. V návaznosti na plochu občanské vybavenosti jsou navrženy plochy zeleně s parkovou úpravou.

Nová lokalita o rozsahu 2 ha se nachází na západní straně obce, podél železnice je navržen pás izolační zeleně min 10m. Vjezd do lokality je po stávající komunikaci ze silnice III. třídy, která se však mezi parcelou č. 103/27 a železnicí zužuje na 4 m. V dalším stupni ÚPD bude majetkoprávně řešeno rozšíření komunikace.

Obec by tak získala velmi zajímavý, veřejně prospěšný prostor, kde by docházelo k sociálnímu kontaktu občanů, s možností využívat různé služby.

### **PŮVODNÍ ZÁMĚRY (LOKALITY)**

#### **Z3 – plocha pro bydlení BI**

Malá lokalita na východní straně obce, která jako jediná byla Krajským úřadem – ochrana ZPF schválena pro účel bydlení. Případný investor zajistí v dalším stupni ÚPD majetkoprávně příjezd do lokality.

Celková rozloha plochy pro bydlení 0,42 ha – kapacita 2 - 3 RD

### Z6a – výroba drobná a občanská vybavenost komerční (obchod)

Na tento záměr je uzavřena plánovací smlouva a obec záměr nechce rušit z důvodů právních problémů s vlastníkem. Je to jediná příležitost jak získat pracovní místa a plochu pro větší obchodní zařízení, které v obci chybí (například typu Lidl) Lokalita je však zmenšena o 50% na nejmenší možnou míru na pozemky č. 145/2 (VD) a 140/1, 135/1 (OV)

Celková rozloha 0,9 ha.

## 16.3. Srovnávací tabulky pro obec Zlonín a Středočeský kraj

### Srovnání relativního pohybu obyvatel

Zdroj – Soukup Demografická studie Líbeznice a okolní obce 2 019

	Míra porodnosti	Míra úmrtnosti	Míra přistěhovalých	Míra vystěhovalých	Přírůstek stěhováním
<b>Zlonín</b>	20	5,7	124,4	32,7	36,1
Středočeský kr.	11,1	9,7	20,4	11,8	8,7
ČR	10,7	10,6	5,5	1,8	3,7

### Srovnání skladby obyvatelstva podle věku

Zdroj – Soukup Demografická studie Líbeznice a okolní obce 2 019

	0 - 14	15 - 64	65 a více	celkem	Index stáří
<b>Zlonín</b>	181	488	56	725	31
Středočeský kraj	241 941	878 132	249 259	1 369 332	103
ČR	1 693 060	6 870 123	2 086 617	10 649 800	123

Věková struktura obyvatel obce Zlonín se od věkové struktury Středočeského kraje liší v následujícím:

- počet dětí ve věku do 15 let je vysoce nadprůměrný
- osoby ve věku 30 – 45 let jsou nadprůměrně zastoupeny
- podíl obyvatel ve věku 50 a více let je ve srovnání s krajem podprůměrný

Populace v obci je v porovnání se Středočeským krajem výrazně mladší, na 100 dětí do 15 let zde připadá 31 seniorů starších 65 let. Z toho plyne akutní potřeba výstavby další mateřské školy, neboť kapacita stávající školy je naplněna. Z Demografické studie vyplývá, že za 2 roky bude stav míst ve škole -30 dětí. Dále v obci není žádná veřejná zeleň nebo park, kde by děti a občané mohli trávit volný čas procházkami a jinými aktivitami.

### Prognóza vývoje počtu obyvatel podle věkové struktury (střední varianta)

Počet obyvatel	2019	2021	2023	2025	2027	2029	2031	2033
<b>Celkem</b>	785	979	1 152	1 215	1 251	1 280	1 302	1 319
0 - 2	61	62	68	56	46	40	35	33
3 – 5 let	53	81	82	77	67	53	47	40
6 – 10	59	86	119	140	143	130	113	94
11 - 14	27	40	59	75	90	114	118	106
15 - 18	21	27	36	46	60	75	91	114

19 - 23	26	30	38	40	45	55	71	87
24 - 39	257	296	320	299	264	228	203	188
40 - 64	222	285	346	393	441	487	520	547
65 +	60	72	85	90	95	98	104	109
80 +	14	16	16	17	21	22	21	24

Zdroj – Soukup Demografická studie Líbeznice a okolní obce 2 019

Z tabulky je vidět, že počet dětí v předškolním věku s počtem obyvatel roste do roku 2025, potom pomalu klesá a roste počet dětí ve školním věku.

Barevně vyznačený sloupec roku 2025 odpovídá plánovanému cílovému počtu obyvatel.

## g) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ, ÚZEMNÍ STUDIE

### 17. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

V územním plánu jsou uplatňovány 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.) pro:

1. 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 (ŘSD nepožaduje uplatnění předkupního práva)
- W T - E 02 – koridor pro VVN 400 kV

2. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření na k. ú. Zlonín ve prospěch obce Zlonín – vodní hospodářství WT1

### 18. Plochy, ve kterých je podmínkou prověření změn územní studií

Územní studie, která vyřeší trasování komunikací a inženýrské sítě, veřejná prostranství, typ a výšku staveb, bude provedena pro lokalitu Z6a, Z12. V lokalitě Z6a bude řešeno oslunění obytné zástavby v Zeleném Zloníně tak, aby nebyla ohrožena funkce fotovoltaických panelů na střeších RD.

Termín vypracování územních studií – do konce roku 2026

## h) VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ÚP NA ZPF A PUPFL

### 19. Vyhodnocení záborů ZPF

#### Metodika vyhodnocení záborů ZPF

Vyhodnocení důsledků ÚP na zemědělský půdní fond (ZPF) vychází z vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. 12. 1993 (k zákonu č. 334/1992 Sb., a dle změn provedených zákonem ČNR č. 10/1993 Sb. a zákonem č. 98/1999 Sb.)

V ochraně ZPF se uplatňuje také Metodický pokyn odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí ze dne 12. 6. 1996 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb., který zařazuje jednotlivé pětímístné BPEJ, vyjadřující kvalitativní kategorie ZPF, do pěti tříd ochrany ZPF (I až V).

V řešeném území převažují půdy v třídě ochrany I. a II.

Součástí vyhodnocení záboru půdního fondu je výkres B3

## 19.1. Vyhodnocení záborů ZPF z hlediska BPEJ – zastavitelné plochy

lokality číslo	navržené využití	kód plochy	název lokality	druh pozemku	region 2 BPEJ	třída ochrany	celkem zábor (ha)
Z1			neobsazeno				
Z2	ČOV	TW	tech.infrastruktura	orná	06.02.	III	0,12
Z3	bydlení	BI	U Zlonínského potoka	orná	06.02.	III	0,42
Z4			neobsazeno				
Z5			zastavěno				
Z6a	výroba služby	VD OV	drobná výroba služby - obchod	orná orná	26.01 26.01	III III	0,4 0,5
Z6a	celkem						0,9
Z6b			neobsazeno				
Z7			neobsazeno				
Z8			neobsazeno				
Z9			neobsazeno				
Z10			neobsazeno				
Z11	obč. vyb.	OV	mateřská škola	orná	01.10	II	0,2
	obč. vyb.	OV	mateřská škola	orná	05.11	III	0,2
Z11	celkem	OV					0,4
Z12	obč. vyb.	OV	občanská vybavenost	orná	01(03).00	I	2

Zábory v ha v třídě ochrany:

I –	2,0
II –	0,2
III –	1,64
<b>Celkem</b>	<b>3,84</b>

Případné narušení meliorovaných ploch orné půdy bude provedeno tak, aby byla zajištěna funkčnost zbývajících ploch.

## 19.2. Vyhodnocení záborů ZPF z hlediska BPEJ - plochy zeleně, pěší cesty

### 19.2.1. Zábor ZPF pro pěší cesty - orientační

lokality číslo	navržené využití	kód plochy	umístění vzhledem k obci	druh pozemku	region 2 BPEJ	třída ochrany	celkem ha
K1a,b	cesta	DU	Zlonín sever	orná	30.01	III	0,08
K2a,b	cesta	DU	Zlonín severovýchod	orná	06.02	III	0,03
K3	cesta	DU	Zlonín východ	orná	06.02	III	0,1
K4	cesta	DU	Zlonín západ 1	orná	03.00	I	0,15
K7	cesta	DU	Zlonín východ		62.00	II	0,25
cyklo	stezka	DU	ruší se				
<b>celkem</b>							<b>0,61</b>

V tabulce jsou uvedeny převažující BPEJ

Trasy cest jsou orientační, budou řešeny v dalších stupních ÚPD

## 19. 2. 2. Zábor ZPF pro zeleň ochrannou a izolační přírodního charakteru ZO a zeleň s parkovými úpravami ZU

lokality	navržené	kód	umístění	druh	region 2	třída	celkem
číslo	využití	plochy	vzhledem k obci	pozemku	BPEJ	ochrany	ha
K19	park	ZU	Zlonín západ	orná	01.00	I	1,56
K20	zeleň	ZO	Zlonín jih	orná	06.00	III	0,28
K24	zeleň	ZO	podél I/9	orná	26.01	III	0,5
K25	zeleň	ZO	podél železnice	orná	01.00	I	0,59
K26	zeleň	ZO	podél železnice	orná	01.00	I	0,5
K27	zeleň	ZO	u lokality Z12	orná	03.00	I	0,2
K29	zeleň	ZO	Zlonín jihovýchod	orná	01.00	I	0,37
K30	zeleň	DU	Zlonín východ	orná	06.02	III	0,15
	<b>celkem</b>						<b>4,15</b>

### 19.2.3. Zeleň smíšená nezastavěného území v krajině – MNp,r – změna kultury na trvalé travní porosty

Index p – přírodní priority

Index r – rekreace nepobytová

Zeleň má v krajině nezastupitelnou úlohu jako estetický prvek s více funkcemi. Zadržuje vodu v krajině, zabraňuje půdní erozi, slouží jako úkryt zvěři, rozděljuje velké celky orné půdy na menší. Územní plán navrhuje síť zeleně ve formě zelených pásů, doplnění USES – LBK6, stromořadí podél cest. Největší je plocha K11/MNr (3,92 ha) s možností nepobytové rekreace. Jedná se o neobhospodařovanou plochu s travními a keřovými porosty, která bude zvětšena o zrušenou plochu fotovoltaické elektrárny. Bude sloužit pro volnočasové aktivity občanů, zejména z jižní části obce, kde je hustá zástavba RD. Převažuje HPJ 06.02/III, 30.01/III. Pro plochy MN je navržena změna kultury na trvalé travní porosty s převažujícím bylinným patrem, je možná výsadba keřů a solitérů.

Lokalita – kód	druh pozemku	BPEJ	třída	celkem v ha
K1a,b MNr	orná	30.01	III	1
K2a,b MNr	orná	06.02/30.04	III/IV	0,9
K3 MNr	orná	06.02	III	2,1
K4 MNr,p	orná	03.00	I	1,41
K5 MNp	orná	62.00	II	0,64
K6 MNp	orná	25.01	III	0,68
K7 stromořadí				-
K8 – MNp	orná	06.02	III	0,18
K9 – MNp	orná	06.02	III	0,13
K10 – MNp	orná	06.02	III	0,35
K11 – MNr	orná	06.00/01.00	II/I	3,92
K12 – MNp	orná	26.01	III	0,41
K13 – MNp	orná	03.00	I	0,81
K14 – MNp	orná	62.00/ 03.00	II/I	0,31
K15 – MNp	orná	01.00	I	0,42
K16 – MNp	orná	25.01	III	0,42
K17 – MNp	orná	30.01	III	0,72
K18 – MNp	orná	37.16	V	0,65
K21 – MNp	orná	06.02	III	0,15

<b>K22 – MNp</b>	orná	06.02	III	0,10
<b>K23 – MNp</b>	stromořadí			-
<b>K28 – MNp</b>	orná	03.00	I	1,2
<b>Celkem</b>				<b>16,50 ha</b>

Převažující HPJ je 26.01/III, v menší míře 01.00/I

### 19. 3. Pozemky určené k plnění funkce lesa

V řešeném území je velmi malé procento lesních ploch. Malý lesík, tvořený převážně listnatými stromy se rozkládá v údolní nivě Zlonínského potoka. Lesík je součástí lokálního biocentra. Vyskytuje se převážně olše, topol, bříza, dub. Zeleň poskytuje úkryt drobné polní zvěři.

Lesy jsou chráněny ze zákona jako významné krajinné prvky a mají ochranné pásmo 50 m od okraje.

K záborům pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL) ani k narušení využitelnosti přírodních zdrojů nedojde.

### h) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

- **širší územní vztahy**

Nový územní plán neovlivní územní plány okolních obcí a nevyvolá jejich změny.

Provázanost s obcí Nová Ves prostřednictvím cyklostezky podél silnicemi/0094 je v územním plánu Nová Ves zajištěna.

- **záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR (§43, odst.1 SZ) s odůvodněním jejich potřeby**

Územní plán nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.