

ÚZEMNÍ PLÁN ZLONÍN

NÁVRH ZADÁNÍ

zpracované v souladu s § 47 odst. 1 a 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

SCHVÁLENÉ ZASTUPITELSTVEM OBCE ZLONÍN
DNE, ČÍSLO USNESENÍ

Návrh Zadání územního plánu zpracoval:
Obecní úřad Zlonín
pořizovatel územního plánu

Návrh Zadání územního plánu Zlonín

Zastupitelstvo obce Zlonín na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stanoví v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu:

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, schválené vládou ČR dne 15. dubna 2015 vyplývají pro územní plán Zlonín tyto požadavky:

- zohlednit umístění v **Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1**
- zohlednit umístění **OS2 Praha – Ústí n. Labem – Německo**, do které spadají obce v okolí dálnice D8 a železniční trati 090.
- zohlednit a respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje definované články
- 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)

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

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

(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 nebude vytvářet nároky na nové zábory ZPF, zachová plochy dle schváleného ÚP a jeho změny č. 2. Přehodnotí zábor ZPF pro fotovoltaickou elektrárnu. Bude zohledněna ekologická funkce krajiny a navrženy plochy pro zeleň, navazující na obytnou zástavbu.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

(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 upřesní podmínky funkční a prostorové koordinace ploch v území.

(20a) Vytvářet podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

ÚP Zlonín prověří možnost zeleného pásu kolem sídla.

(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 budou zvážena 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 nebudou navrhovány nové obytné ani jiné zastavitelné plochy.

Na nově vymezovaných zastavitelných plochách je již ve schváleném ÚP vzhledem k blízkosti železniční tratě stanovena podmínka posouzení splnění hygienických limitů hluku.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Požadavky vyplývající z PÚR na urbanistickou koncepci: z PÚR nevyplývají požadavky na změny v uspořádání sídelní struktury, dosavadní úloha obce v sídelní struktuře se nezmění.

Řešené území není součástí žádné specifické oblasti.

Řešeného území se okrajově dotýká koridor pro rozšíření silnice I/9 a vrchní vedení VVN 400 kV pro záměry rozvoje technické infrastruktury.

Další požadavky z PÚR na základní koncepci rozvoje území obce nevyplývají.

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM

Stanovení priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje

- Návrh ÚP musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejich 2. aktualizace (dále jen „ZÚR SK“). Zejména ctít všeobecné priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel kraje) stanovené v čl. (01), (06) a (07) ZÚR SK.

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

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

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

Územím obce Zlonín prochází část návrhového koridoru nadmístního významu, vymezeného v ZÚR Středočeského kraje, pro přeložku a zkapacitnění silnice I/9. Vymezení tohoto koridoru upřesnila Změna č. 2 ÚPO Zlonín.

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

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*
- c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské nenarušovat urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel*

(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:

- a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;*
- b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel (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) ;*
- c) *intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:*
- *cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,*
 - *krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha;*
- e) *na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození.*

ÚP umožní a zohlední zastavitelnost proluk v zastavěném území, nebude navrhovat nové zastavitelné plochy. ÚP navrhne nové zelené plochy v návaznosti na zástavbu, revitalizaci Zlonínského potoka a revitalizaci skládky v krajině – lokalita Skalka.

- Návrh ÚP musí respektovat cílovou charakteristiku krajiny – krajina relativně vyvážená N06 včetně územních podmínek pro její zachování nebo dosažení uvedených v ZÚR SK takto:

(206) *ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:*

- a) *chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;*
- c) *respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;*
- d) *preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;*
- e) *cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;*
- f) *respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;*
- g) *výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umísťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu*
- h) *při umísťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.*

V území nebudou umísťovány 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. Bude zvažena možnost zmenšení navržených ploch fotovoltaické elektrárny.

(207) *ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:*

- a) *upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.*

(218) *ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:*

- a) *relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;*
- b) *nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.*

(219) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
- b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

ÚP bude respektovat požadavek zákazu uniformní řadové zástavby, která je v rámci místní tradiční venkovské zástavby cizorodým urbanistickým prvkem.

Přehled limitů a jevů ze ZÚR SK

- zařazení území do typu krajiny N – krajina relativně vyvážená
- komunikace I. a III. třídy
- bezpečnostní pásmo plynu VVTL
- rezerva pro koridor přeložky komunikace I/9 - **D 017**
- trasy el. vedení 400 kV
- vysílač radioreléových paprsků
- koridor pro VVN 400 kV - **E02**

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
 - nedostačující kapacita a nedostatečné šířkové parametry silnice I/9 - nutnost zachování autobus. zastávek v obou směrech
 - nízká kapacita železniční trati č. 070 – nízká intenzita vlakových spojů
 - chybějící chodník z obce k autobusové zastávce na silnici I/9
 - hluk z železniční dopravy
 - hluk z letecké dopravy na obytnou zástavbu - hluk z provozu Letiště Vodochody
 - prudký rozvoj sídel - soc. soudržnost a kapacita obč. vybavení (obec nevlastní pozemky, na kterých by mohla realizovat nové občanské vybavení)
 - nevhodný další rozvoj obytné zástavby za bariérou železniční trati - další rozvoj obytné zástavby jižně od železniční trati mimo přímou vazbu na jádro obce s koncentrací občanského vybavení, jak navrhuje platný ÚPO Zlonín, bez saturace odpovídající veřejnou infrastrukturou - hrozba zhoršení dostupnosti veřejné infrastruktury pro nové obyvatelé
- Všechny uvedené relevantní problémy je nutné zohlednit v návrhu územního plánu. Zejména v části odůvodnění územního plánu je nutné reagovat na detekované problémy, pokud jsou řešitelné v územně plánovací dokumentaci, a zdůvodnit jak se s těmito problémy projektant ÚPD vypořádá.

Přehled limitů dle ÚAP Brandýs nad Labem

Ochranná pásma (OP) technické infrastruktury

1) plynovod VVTL DN 500		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 vodiče se základní izolací - 2 m od krajního vodiče na obě strany 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 přívaděč pitné vody	-	1,5 m od vnějšího líce na obě strany
12) Přívaděč 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 přílehlého jízdního pruhu
15) Komunikace III. třídy	-	Ochranný prostor ohraničený svislými plochami do výšky 50 m a ve vzdálenosti 15 m od osy přílehlého jízdního pruhu

Ochrana přírody a krajiny

- vzdálenost 50 m od lesa - VKP ze zákona
- vodní plochy, toky a nivy - VKP ze zákona
- všechny plochy lokálního systému ekologické stability
- manipulační pásmo podél vodních toků 6-8 m od břehové čáry
- ochranná pásma vodních zdrojů I. a II. stupně

Ostatní limity v území

- území s archeologickými nálezy
- chráněná oblast přirozené akumulace vod
- ochranné pásmo letiště

A.1. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

A.1.1. Požadavky na rozvoj území obce

- při vymezení zastavitelných ploch se bude vycházet z dosud platné dokumentace, která byla již dříve řádně a zákonným způsobem dohodnuta s dotčenými orgány
- v zastavěných a zastavitelných plochách budou zohledněny pozemky s vydaným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením

- nové zastavitelné plochy (mimo současně platnou dokumentaci) budou vymezeny pouze na základě řádného odůvodnění a prokázání oprávněnosti záměru a pouze v případě, že tyto budou v přímé v návaznosti na zastavěné území (§ 53 odst. 5 písmeno f) stavebního zákona)
- zachovat zemědělské využití krajiny včetně prověření její prostupnosti
- funkční využití stanovovat polyfunkčně, ne monofunkčně, vytvářet podmínky pro polyfunkční charakter a rozvoj sídla
- chránit všechny plochy krajinné zeleně
- zajistit územní ochranu prvkům územního systému ekologické stability
- navrhnout plochy pro sport a rekreaci
- podporovat obecní i komerční občanskou vybavenost
- upřednostňovat více intenzivní rozvoj území než extenzivní do přilehlé krajiny
- při návrhu rozvojových ploch zohlednit ochranné pásmo komunikací z hlediska hygienických hlukových limitů
- prověřit možnost doplnění zástavby obce o veřejná prostranství a veřejnou zeleň
- prověřit možnost navržení ploch izolační a segregáčnické zeleně pro přirozenější přechod zástavby do volné krajiny
- vyhodnotit potřeby rozvoje školství a kultury vzhledem k rozvoji obce
- v návrhu územního plánu mohou být prověřovány a zahrnuty i další funkční plochy na základě posouzení vhodnosti umístění

A.1.2. Požadavky na urbanistické řešení

- zachovat charakter zástavby s jejími nejlepšími hodnotami včetně zachování veřejně přístupné zeleně v různých formách
- definovat podmínky pro zachování urbanistické struktury v původním jádru sídel (ráz území veřejných prostor- ulic, členění veřejných prostranství, výška zástavby, apod.)
- prověřit plochy v zastavěném území, které vzhledem ke svému současnému způsobu využití vyžadují změny využití území nezbytné k naplnění navrhovaného rozvoje obce
- respektovat objekty drobné historické architektury dotvářející charakter obce (např. Boží muka, kříže, kapličky, zvoničky, sochy, pomníky, milníky, apod.)
- obytnou zástavbu navrhovat ve formě RD městského, smíšeného a případně venkovského typu, nenavrhovat obytné domy a řadové domy.
- územní plán stanoví funkční a prostorové podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití, kde budou stanoveny podmínky s určeným hlavním využitím, přípustného, popř. podmíněně přípustného využití a stanoveny podmínky jejich prostorového uspořádání.
- budou stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu
- způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití bude stanoven v souladu s § 4 až 18, popř. 19, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území ve znění pozdějších předpisů, s ohledem na specifické podmínky a charakter území je možné podrobnější členění ploch a v odůvodněných případech stanovit způsob využití odlišně
- u plošně rozsáhlejších ploch, kde nebude vhodné vymezení veřejnou infrastrukturu, bude stanovena podmínka zpracování územní studie nebo regulačního plánu

Zadáním územního plánu se nevyklučuje možnost doplnění nebo upřesnění dalších zastavitelných ploch s podmínkou zajištění návaznosti na zastavěné nebo zastavitelné území.

V územním plánu mohou být dále prověřovány, doplněny i další plochy, které nejsou výše uvedené a tyto budou s ohledem na rozvoj území a sledovaný veřejný zájem akceptovatelné a vymezení ploch

bude sledovat územní rozvoj podporovaný orgánem obce a demografickým posouzením s ohledem na cíle územního plánování.

A.2. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

A.2.1. Požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu

- převzít zpřesnění koridoru pro rezervu zkapacitnění komunikace I/9 dle platné UPD, vymezenou v ZÚR SK;
- pro nové rozvojové plochy budou navrženy potřebné komunikace dle nároků na intenzitu dopravy, navržená dopravní infrastruktura musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb. navrhnout zklidnění dopravy formou obytných zón
- při řešení upřednostnit průjezdnou dopravu
- zachovat všechny stávající polní cesty a zvážit nové cesty pro lepší prostupnost území a krajiny

A.2.2. Požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu

- prověřit a případně navrhnout rozšíření kapacit technické infrastrukturu dle rozsahu stávajících a zastavitelných ploch v sídle
- dešťové vody je nutné likvidovat v maximální míře na území spadu přednostně zasakováním (pokud to místní hydrogeologické podmínky umožní) nebo shromažďováním v retenčních nádržích (zpomalení odtoku, postupné zasakování, využití pro zálivku). To platí i pro komunikace a zpevněné plochy
- v návrhu grafické části UP budou zakresleny meliorované plochy, které budou podmíněčně využitelné pro zástavbu při zachování funkčnosti meliorací
- zásobování elektrickou energií bude vyhodnoceno s nárůstem nově zastavitelných ploch, stávající systém bude maximálně zachován
- stávající telekomunikační a datová síť zůstane plně zachována, budou respektovány všechny trasy dálkových napojení, bude posouzena možnost lepšího pokrytí území sdělovacími a datovými rozvody
- bude posouzena možnost navržení podzemního vedení v případě navrhování nových nebo rekonstruovaných tras zásobování el. energií

A.2.3. Požadavky na veřejné občanské vybavení

- stávající občanská vybavenost bude návrhem respektována
- posoudit vhodnost umístění nových ploch pro obecní občanskou vybavenost včetně doplnění vybavenosti ve stávajících prolukách
- podpořit rozvoj občanské komerční vybavenosti návrhem smíšených obytných zástaveb s možností rozvoje služeb, obchodů, nerušící výroby a podnikatelských aktivit i s možností výstavby samostatných objektů pro tyto činnosti

A.2.4. Požadavky na veřejná prostranství

- stanovit využití veřejných prostranství a prostorové podmínky i pro parkování a tech. zařízení
- v zastavěném území obce jsou veřejná prostranství stabilizována, v nově vymezených zastavitelných plochách bude postupováno podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

A.3. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Návrh ÚP musí plně respektovat všechny stávající přírodní hodnoty bez jakéhokoliv narušení

- zohlednit a respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje definované články, (22)
- respektovat cílovou charakteristiku krajiny – krajina relativně vyvážená– včetně územních podmínek pro její zachování nebo dosažení uvedené v odst. (206), (207), (218), (219), ZÚR SK
- zajistit územní ochranu ploch lesů a vzrostlé střední a vysoké zeleně uvnitř zastavěného území obce
- respektovat požadavky na ochranu skladebných částí lokálního ÚSES včetně zpřesnění vymezení jednotlivých prvků, v tomto území nebudou navrhovány zastavitelné plochy mimo nutných ploch pro trasy a zařízení technické a dopravní infrastruktury
- zajistit migrační propustnost území
- prověřit vhodnost vymezení interakčních prvků
- prověřit vhodnost navržené plochy přírodně segregací a izolační zeleně na okrajích zastavěného území jako přechodový prvek mezi zástavbou a krajinou (zelený pás kolem obce)
- územní plán vyloučí rušení přírodních prvků v zemědělské krajině a prověří možnost obnovení doprovodné zeleně při polních cestách, remízku a dalších prvků zeleně v zemědělské krajině, v řešeném území se prověří plochy pro opatření v krajině vedoucí ke zvýšení ekologické stability a zlepšení retenční schopnosti krajiny, bude zjištěn stav vodní a větrné eroze a případně se navrhne opatření (zatravňování plochy, meze aj.) v podobě retenčních nádrží, úpravy břehů a koryt vodních toků aj. (revitalizace Zlonínského potoka)
- prověřit zvýšení průchodnosti území návrhem pěších cest v návaznosti na okolní obce.
- v nezastavěném území upřesnit a definovat výčet stavebních záměrů, které není vhodné umísťovat do místní krajiny s odkazem na § 18 odst. 5 stavebního zákona
- bude posouzena možnost doplnění liniové zeleně podél dopravních staveb ve formě stromořadí nebo alejí
- bude posouzena možnost doplnění ploch zeleně smíšeného nezastavěného území
- podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6-8 m)
- celé správní území patří do zranitelných oblastí dle NV č. 219/2007 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech
- ÚP zohlední v návrhu území ve vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků
- do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny zejména formou regulativů, vztahených k plochám s rozdílným funkčním využitím

B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení využití, které bude nutné prověřit

Územím obce Zlonín prochází část návrhového koridoru nadmístního významu, vymezeného v ZÚR Středočeského kraje, pro přeložku a zkapacitnění silnice I/9. Vymezení tohoto koridoru upřesnila Změna č. 2 ÚPO Zlonín. Bude respektován koridor pro posílení venkovního vedení VVN 400 kV.

C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Návrh ÚP prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle § 170 zákona č. 183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. a zároveň pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle § 170 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění

V návrhu ÚP budou prověřeny a v dohodě s obcí vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- požadavky na založení ÚSES
- opatření ke zvýšení retenčních schopností území
- veřejná infrastruktura - občanské vybavení určené k rozvoji obce
- veřejná prostranství

Do ploch veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění budou zařazeny plochy, pokud bude navržena jejich přesná poloha.

D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Návrh prověří potřebu vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování podmíněno pořízením územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci, a rozhodne o zařazení do ÚP, pokud to bude účelné.

E. Požadavky na zpracování variant

S ohledem na rozsah území, dříve zpracovanou dokumentaci ÚP a aktualizovaných ÚAP ORP Brandýs nad Labem se zpracování návrhu ÚP ve variantách nestanovuje.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

- Návrh ÚP bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně

plánovací činnosti (vše v úplném a platném znění). Návrh ÚP bude zpracován pro celé správní území tj. katastrální území Zlonín.

ÚP bude obsahovat:

Návrh:

V textové části výroku územního plánu budou v souladu s právními předpisy obsaženy jen závazné zásady a pokyny pro rozhodování, které budou zastupitelstvem obce nově stanoveny.

Zásady a pokyny pro rozhodování, které jsou platné bez ohledu na vůli zastupitelstva (vymezení památkově chráněných objektů a částí přírody, limity využití území, např. ochranná pásma, vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí apod.), budou součástí odůvodnění.

Textová část územního plánu bude zpracována v souladu části I. Obsah územního plánu - přílohy č. 7, odst. 1 k vyhlášce č 500/2006 Sb.. Pokud bude navrhováno řešení podle přílohy č. 7, odst. 2, budou kapitoly včleněny před kap. j) přílohy 7. odst. 1.

Grafická část:

Výkres základního členění území	1 : 5 000
Hlavní výkres	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
Koncepce veřejné infrastruktury (event. v samostatných výkresech)	1 : 5 000

Odůvodnění:

Textová část odůvodnění územního plánu obce bude zpracována v členění:

- a. postup pořízení územního plánu
- b. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- c. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů
- d. vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- e. vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- f. vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- g. vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu
 1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
 2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
 3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
- h. výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- i. komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty
- j. zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- k. stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

- l. sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
- m. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- n. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- o. rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
- p. vyhodnocení připomínek

(Pozn. Požadované podklady vyhodnocení zastavitelných ploch na zemědělský půdní fond musí být zpracováno ve smyslu zásad ochrany ZPF uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/ 1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění a ustanovení § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF. Členění ploch bude dále provedeno na plochy, na které již byl souhlas orgánem ochrany zemědělského půdního fondu udělen a na plochy nově vymezené.)

Textová část odůvodnění nebude projektantem zpracována celá v rozsahu vyplývajícím z právních předpisů, protože některé části odůvodnění vyloučeno až z výsledku projednání návrhu a budou doplněny pořizovatelem.

Grafická část:

Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres širších vztahů	v měřítku ÚAP nebo podrobnějším
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

- Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Návrh bude vypracován a předán:

- ve 2 vyhotoveních tištěných a 2 x digitálně na nosiči CD pro společné jednání
- pokud budou nutné úpravy návrhu po společném jednání pak v 1 vyhotovení tištěném pro Krajský úřad Středočeského kraje a 1x digitálně na CD
- v 2 vyhotovení tištěných pro veřejné projednání a 1 x digitálně na CD pro veřejné projednání (s případnými úpravami dle vyjádření KUSK SK a dalšími vyvolanými úpravami)
- v případě postupu podle § 53 stavebního zákona v 1 vyhotovení tištěném a 1 x digitálně na CD
- ve 4 vyhotoveních tištěných a 4 x digitálně po vydání zastupitelstvem obce (upravené po všech projednáních)

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudí vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudí požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, zda podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. bude zpracována dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí nebo posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Případné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou do výsledné verze zadání doplněny.