

**KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.**

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: [posta@kadleckk.cz](mailto:posta@kadleckk.cz), [www.kadleckk.cz](http://www.kadleckk.cz)



## **ÚZEMNÍ PLÁN ZLOSYŇ**

### **Úplné znění po vydání Změny č. 1 ÚP**

Textová část územního plánu

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>	
<b>Úplné znění ÚP Zlosyň po vydání Změny č. 1 ÚP</b>	
a) správní orgán, který poslední změnu vydal:	Zastupitelstvo obce Zlosyň
b) pořadové číslo poslední změny:	1
c) datum nabytí účinnosti poslední změny:	
d) pořizovatel	Městský úřad Kralupy nad Vltavou Odbor výstavby a územního plánování
e) jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Milena Jakeschová
Podpis.....	Razítko.....

Květen 2025

# ÚZEMNÍ PLÁN ZLOSYŇ – Úplné znění po vydání Změny č. 1 ÚP

Textová část územního plánu

## POŘIZOVATEL:

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování

## ZPRACOVATEL:

Firma Kadlec K. K. Nusle, spol. s r. o., Praha 8, Chaberská 3

Projektant:

Ing. arch. Daniela Binderová

Grafické zpracování v digitální podobě:

Štěpán Klumpar

## OBSAH textové části ÚPLNÉHO ZNĚNÍ:

<b>Textová část územního plánu .....</b>	<b>4</b>
1. Vymezení zastavěného území .....	4
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
2.1. Základní koncepce rozvoje území .....	4
2.2. Ochrana hodnot území .....	4
2.2.1. Ochrana kulturních hodnot.....	4
2.2.2. Ochrana a rozvoj přírodních hodnot .....	5
3. Urbanistická koncepce .....	5
3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice .....	5
3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	6
3.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití.....	6
3.2.2. Plochy dle významu .....	6
3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	6
3.4. Vymezení systému sídelní zeleně.....	7
4. Koncepce veřejné infrastruktury .....	8
4.1. Dopravní infrastruktura.....	8
4.1.1. Silniční doprava a komunikace pro pěší a cyklisty .....	8
4.1.2. Železniční doprava .....	9
4.1.3. Letecká doprava .....	10
4.1.4. Vodní doprava .....	10
4.2. Technická infrastruktura .....	10
4.2.1. Vodní hospodářství.....	10
4.2.2. Energetika, přenos informací .....	11
4.2.3. Nakládání s odpady .....	13
4.3. Občanské vybavení.....	13
4.4. Veřejná prostranství.....	13
5. Koncepce uspořádání krajiny .....	14
5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny .....	14
5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	14
5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití.....	14
5.2.2. Plochy dle významu .....	14
5.3. Územní systém ekologické stability .....	15
5.4. Vymezení ploch změn v krajině .....	16
5.5. Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace .....	17
5.6. Dobývání ložisek nerostných surovin.....	17
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....	17
6.1. Společná ustanovení .....	17
6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch.....	21
6.2.1. Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské (BV).....	21
6.2.2. Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV).....	22
6.2.3. Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM).....	23

6.2.4. Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS).....	24
6.2.5. Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH) .....	25
6.2.6. Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV).....	25
6.2.7. Plochy smíšené obytné – venkovské (SV).....	25
6.2.8. Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) .....	26
6.2.9. Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště (DP) .....	27
6.2.10. Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství, energetika, spoje (TI).....	27
6.2.11. Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ) .....	27
6.2.12. Plochy smíšené výrobní (VS).....	28
6.2.13. Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy (VV).....	29
6.2.14. Plochy zemědělské – louky, pastviny (ZL).....	30
6.2.15. Plochy zemědělské – sady, zahrady (ZZ) .....	30
6.2.16. Plochy zemědělské – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny (ZO), Plochy zemědělské – s těžbou nerostných surovin (ZO-t).....	31
6.2.17. Plochy lesní (NL) .....	31
6.2.18. Plochy přírodní (NP).....	32
6.2.19. Plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích (ZV) .....	32
6.2.20. Plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS).....	33
6.2.21. Plochy zeleně krajinné – přírodního charakteru (ZP) .....	34
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	34
7.1. Veřejně prospěšné stavby.....	34
7.2. Veřejně prospěšná opatření.....	35
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	35
9. Stanovení kompenzačních opatření .....	35
10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	35
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....	35
12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	36
13. Rozsah dokumentace Úplného znění ÚP Zlosyň po vydání Změny č. 1 ÚP .....	36

# TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k 1. 5. 2025. Rozsah zastavěného území je vyznačen graficky ve výkresech č. 2.01 Výkres základního členění území a 2.02 Hlavní výkres.

## 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### 2.1. Základní koncepce rozvoje území

Základní koncepce rozvoje území bude naplňovat tyto principy:

- vymezení zastavitelných ploch a vymezení ploch přestavby v zastavěném území a v prolukách, ucelení zastavěného území obce; doplnění dalších zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území; jasné vymezení hranice zástavby vůči volné krajině;
- stabilizace a rozvoj sídla převážně v kategorii bydlení, stabilizace a rozvoj související veřejné infrastruktury (včetně ploch občanského vybavení a veřejných prostranství);
- stabilizace a rozvoj ploch pro výrobu a skladování, vymezení rozvojových ploch pro komerční zónu v návaznosti na silnici II. třídy;
- rozvoj dopravní infrastruktury – drážní nadmístního charakteru;
- stabilizace a rozvoj ploch dopravní infrastruktury místního charakteru a místních komunikací; vymezení a rozvoj systému účelových komunikací v krajině, zvýšení průchodnosti krajiny;
- rozvoj technické infrastruktury nadmístního charakteru;
- vymezení ploch technické infrastruktury místního charakteru pro stabilizaci a rozvoj koncových zařízení inženýrských sítí;
- vymezení ploch pro ÚSES;
- vymezení ploch změn v krajině pro ochranu a rozvoj zeleně v krajině;
- rekultivace antropologicky znehodnocených ploch po těžbě;
- posilování vyváženého charakteru krajiny (ZPF – PUPFL – zeleň), zvyšování rozsahu ploch zeleně v krajině v návaznosti na vymezení tras a ploch pro ÚSES.

Centrum obce představuje náves s rybníkem. Toto uspořádání je zachováno dodnes, centrální prostor – náves s rybníkem, severně od návsi – velké zemědělské usedlosti, struktura osídlení obce je tvořena kompaktním celkem sevřené urbanistické kompozice okolo původní návsi, jádro obce – nesoucí stopy původní zemědělské vsi je v současnosti doplněno novými výsadbami zeleně a úpravou povrchů komunikací a chodníků. Prostor je předurčen pro zachování funkce centra i pro plánovaný rozvoj v obci a okolí, pro lokalizaci drobných provozoven obchodu, pohostinství a služeb, správních a kulturních funkcí. Jádro obce má kompaktní ráz zástavby s téměř radiálně okružním dopravním systémem. Plochy rodinného bydlení – z meziválečného a poválečného období se rozvinuly okolo jádra na jihu a jihovýchodě, kde se vyskytuje často skromnější parcelace i skromnější domky dělníků a drobných zemědělců, soudobá výstavba je v prolukách na jižním okraji obce.

### 2.2. Ochrana hodnot území

Ochrana hodnot je zobrazena ve výkrese č. 2.02. Hlavní výkres.

#### 2.2.1. Ochrana kulturních hodnot

Zaznamenané hodnoty budou zachovány, při rozvoji a změnách v území zohledněny a zapracovány do podrobnější urbanistické koncepce místa.

### **Urbanistické hodnoty**

Za urbanistickou hodnotu je možno považovat historické jádro obce se zachovalou historickou územní strukturou zástavby, které je vymezeno ve výkrese č. 2.02 Hlavní výkres.

### **Architektonické hodnoty**

Mezi architektonické hodnoty jsou zařazeny:

#### Budovy:

- budova obecního úřadu (1925)
- špýchar (18. stol.)

#### Drobné objekty:

- kaplička (1942)

#### Evidované válečné hroby:

- pomník obětem 1. sv. války,
- pomník obětem 2. světové války, k 30. výročí osvobození sovětskou armádou.

## **2.2.2. Ochrana a rozvoj přírodních hodnot**

Přírodními hodnotami území nad rámec zákonem chráněných jsou:

- stávající a navržená liniová zeleň v sídle a v krajině.

Územní plán řeší ochranu ekosystémů formou vymezení ploch pro územní systém ekologické stability. Dále jsou vymezeny v rozvoji změny v krajině – navržená krajinná zeleň.

## **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

*včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*

### **3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice**

Základní urbanistická koncepce bude naplňovat tyto principy:

- stabilizace a rozvoj zastavěné části obce ve škále různých druhů ploch – bydlení venkovského charakteru, občanské vybavení, veřejná prostranství, dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, výroba a skladování, a to ve vzájemné koordinaci s cílem zohlednit potřeby a možnosti území;
- vymezení zastavitelných ploch v návaznosti na stávající obdobné druhy ploch a s upřednostněním zástavby proluk v zastavěném území;
- vymezení zastavitelných ploch (BV 1 až BV 9) a ploch přestavby (BV 10) pro bydlení v rodinných domech venkovské; plochy se vymezují ve vztahu k již existujícím místním komunikacím a trasám inženýrských sítí;
- vymezení ploch pro občanské vybavení v kategoriích veřejná vybavenost, komerční vybavenost, plochy pro sport a hřbitovy; vymezení zastavitelných ploch pro rozhlednu (OV 1), pro komerční vybavenost (OM 1) a pro sport (OS 1);
- vymezení stabilizovaných a zastavitelných ploch veřejných prostranství zahrnující plochy pro shromažďování obyvatel, parkoviště (PV 1), plochy pro umístění místních komunikací (PV 1, PV 2) apod. a dále ploch pro veřejnou zeleň pro denní rekreaci obyvatel (ZV 1, ZV 2, ZV 3);
- vymezení stabilizovaných ploch technické infrastruktury pro stabilizaci technického vybavení obce, vymezení zastavitelných ploch pro zásobování plynem (TI 1);

- vymezení stabilizovaných ploch pro výrobu a skladování – zemědělské výroby pro stabilizaci primárního sektoru;
- vymezení smíšených výrobních ploch stabilizovaných a zastavitelných (VS 1 – komerční zóna Kozomín, VS 2 a VS 3 – plochy pro lokální rozvoj výroby a podnikání).

### 3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití a dle významu jsou zobrazeny ve výkresu č. 2.02 Hlavní výkres.

#### 3.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu Zlosyň byly v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské (BV)  
 Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV)  
 Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)  
 Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS)  
 Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)  
 Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV)  
 Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)  
 Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)  
 Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště (DP)  
 Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství, energetika, spoje (TI)  
 Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)  
 Plochy smíšené výrobní (VS)  
 Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy (VV)  
 Plochy zemědělské – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny (ZO)  
 Plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích (ZV)  
 Plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)  
 Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru (ZP)

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.

#### 3.2.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Zlosyň byly v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch použity následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím, využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím s možností zahušťování zástavby v místech, kde to umožní Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- návrhové plochy – plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím; zahrnují:
  - zastavitelné plochy,
  - plochy přestavby.

### 3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy a plochy přestavby.

Zastavitelné plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské jsou navrženy v přímé návaznosti na stávající zastavěné území jádra obce a východním směrem, kdy dojde k vytvoření kompaktnější hranice intravilánu obce.

Odděleně od původní zástavby obce jsou navrženy zastavitelné plochy smíšené výrobní určené pro plánovanou komerční zónu Kozomín.

Vymezují se tyto zastavitelné plochy (Z) a plochy přestavby (P):

Kód	Označení	Způsob využití	Lokalizace
Z-02	BV 1	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	Zlosyň – U lesa
Z-03	BV 2	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	Zlosyň – U lesa
Z-03	BV 3	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	Zlosyň – U lesa
Z-03	BV 4	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	Zlosyň – U lesa
Z-03	BV 5	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	Zlosyň – U lesa
Z-03	BV 6	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	Zlosyň – U lesa
Z-04	BV 7	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	Zlosyň – severovýchod
Z-04	BV 8	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	Zlosyň – severovýchod
Z-04	BV 9	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	Zlosyň – severovýchod
P-01	BV 10	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	Zlosyň – centrum
Z-08	OV 1	Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost	Altán u Dřínova
Z-06	OM 1	Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední	U pražské silnice
Z-03	OS 1	Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	Zlosyň – U lesa
Z-07	PV 1	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	Zlosyň – západ
Z-04	PV 2	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	Zlosyň – severovýchod
Z-05	TI 1	Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství, energetika, spoje	U pražské silnice
Z-05	VS 1	Plochy smíšené výrobní	U pražské silnice
P-02	VS 2	Plochy smíšené výrobní	U pražské silnice
Z-06	VS 3	Plochy smíšené výrobní	U pražské silnice

Tabulka 1: Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby je zobrazeno ve výkresech č. 2.01 Výkres základního členění území a 2.02 Hlavní výkres.

### 3.4. Vymezení systému sídelní zeleně

Návrh systému sídelní zeleně je zaměřen na doplnění současných ploch zeleně na veřejných prostranstvích o plochy sídelní zeleně na veřejných prostranstvích ZV 1, ZV 2 a ZV 3 s přímou vazbou na navrhovanou krajinou zeleň (lesy, aleje podél silnic a cest, sady v návaznosti na intravilán obce).

Sídelní zeleň soukromá a vyhrazená ZS 1 a ZS 2 je navržena v částech zastavitelných ploch, tvořících zastavěné stavební pozemky s plochami pro bydlení BV, které jsou dotčené o.p. produktovodu. Územní plán vymezuje plochy sídelní zeleně:

Kód	Označení	Způsob využití	Lokalizace
S-01	ZV 1	Plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích	Zlosyň – západ
S-02	ZV 2	Plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích	Zlosyň – U lesa
S-03	ZV 3	Plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích	Zlosyň – U lesa
S-04	ZS 1	Plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená	Zlosyň – U lesa
S-05	ZS 2	Plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená	Zlosyň – U lesa

Vymezení zastavitelných ploch sídelní zeleně je zobrazeno ve výkrese č. 2.02 Hlavní výkres.

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

*včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití*

### 4.1. Dopravní infrastruktura

#### 4.1.1. Silniční doprava a komunikace pro pěší a cyklisty

##### **Silniční doprava**

Katastrálním územím obce prochází dálnice D8 severojižním směrem západně od obce, silnice II/101 prochází ze západního okraje území od Veltrus na okraj obce a dále severním směrem do Vojkovic, silnice II/608 prochází na západním okraji katastru ve směru Kozomín – Veltrusy. Silnice III/24211 je ve Zlosyni připojena na silnici II/101. Přeložka silnice II/101 do nové polohy bude vedena mimo území obce mezi křižovatkou s dálnicí D8 Úžice a silnicí I/9 u Byškovic.

Navrhuje se převedení původní silnice II/101 po realizaci přeložky do kategorie silnice III. třídy. Navrhuje se dopravní napojení komerční zóny Kozomín, která na katastrální území Zlosyň zasahuje z katastru Úžic, na silnici II/608 v blízkosti křižovatky u obce Úžice, dopravní napojení je mimo území obce, komunikační systém uvnitř zóny není řešen.

Vedení ostatních silnic III. třídy je stabilizované, mohou být prováděny úpravy šířkového uspořádání v rámci stávajících ploch Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV) a Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS).

Do ochranných pásmech silnic nebudou umíst'ovány stavby, které by zhoršily rozhledové poměry v území, vyjma staveb dopravního charakteru a staveb, souvisejících s pozemními komunikacemi.

##### **Místní komunikace**

Stávající systém místních komunikací v sídle je stabilizovaný, vyjádřený v grafické části. Bude doplněn místními komunikacemi, které je možné budovat dle potřeb obsluhy zástavby v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

Komunikace místní obslužné budou řešeny jako dvoupruhové. Komunikace je třeba budovat jako průjezdné, v případě slepých s obratištěm pro požární techniku.

Je vymezena plocha PV 1 pro umístění místních komunikací a parkoviště.

Je vymezena plocha pro umístění místní komunikace PV 2 – obsluha zastavitelné plochy BV 9.

##### **Pěší komunikace v sídle**

Pro pěší provoz budou využívány stávající chodníky a pěší komunikace v sídle.

Silnice a místní komunikace (stávající i v budoucnu realizované) mohou být dle místních potřeb opatřeny chodníky.

##### **Cyklistická a pěší doprava v krajině**

Na území obce jsou navrženy cyklotrasy a cyklostezky:

- kc 1 – cyklostezka Veltrusy – Zlosyň,
- kc 2 – cyklotrasa Zlosyň – Vojkovice,
- kc 3 – cyklotrasa Zlosyň – Dřínov,
- kc 4 – cyklotrasa Zlosyň – Úžice.

Cyklistické a pěší trasy v krajině je možno vést s využitím stávajících a navržených účelových komunikací.

##### **Účelové komunikace v krajině**

Stávající systém účelových komunikací bude doplněn o komunikace:



- ku 1 – komunikace v plochách veřejné zeleně ZV 2 a ZV 3,
- ku 2 – komunikace kolem zahrady od č.p. 168 k jihu s vyústěním na silnici III/24211,
- ku 3 – komunikace vedené podél navrženého lokálního biokoridoru LK 1484-KRA274.

Po stávajících i navržených komunikacích bude veden jak provoz zemědělské (příp. lesní) techniky, tak provoz pěší a cyklistický (zajištění průchodnosti krajiny).

Další účelové komunikace v krajině je možno budovat ve všech druzích ploch s rozdílným způsobem využití.

V rámci podrobnější dokumentace pro výstavbu vysokorychlostní železniční tratě bude řešena dopravní obsluha zemědělských pozemků účelovými komunikacemi mezi dálnicí a železnicí.

Vymezení navržených staveb a opatření je zobrazeno ve výkresech č. 2.03 Koncepce dopravní infrastruktury a 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

#### 4.1.2. Železniční doprava

Navrhuje se koridor dopravní infrastruktury dráží **DD 101** pro stavbu vysokorychlostní železniční tratě (VRT) Praha – Lovosice, včetně staveb souvisejících a vyvolaných, v prostoru západně od obce (souběžně s dálnicí D8) ve směru Úžice – Všestudy, vymezen jako VPS VD-01.

Koridor je oproti vymezení v ZÚR SK upřesněn (zúžen) na 2× 100 m šíře a dále zúžen u čerpací stanice závlah tak, aby nezasahoval do stávajícího zastavěného území.

*Podmínky využití koridoru:*

Hlavní využití: Plochy pro železniční dopravu a související pozemky dráhy, včetně plochy pro odstavování vozidel železniční dopravy, železniční zařízení a stavby související se železniční dopravou, vlečky, plochy pro nakládku a vykládku a související manipulační plochy.

Přípustné využití: dopravní infrastruktura místního charakteru (komunikace místní, účelové, cyklistické a pěší, odstavná a parkovací stání pro funkci plochy), technická infrastruktura místního charakteru (sítě a koncová zařízení technické infrastruktury), veřejná prostranství včetně ploch veřejné a ochranné zeleně.

Do doby umístění stavby a dále po umístění stavby ve zbylých nevyužitých částech koridoru bude území využíváno dle stávajícího využití vymezeného plochami s rozdílným způsobem využití.

*Křížení koridoru s jinými územními prvky:*

- Při umístění trasy železnice dojde k narušení trasy silnic II. a III. třídy; silnice budou zachovány (včetně navržené cyklostezky kc 1 vedené podél sil. II/101), křížení bude provedeno mimoúrovňově.
- V návazných podrobnějších dokumentacích bude řešena dopravní obsluha zástavby v severní části katastru (při sil. III/24212), zemědělských ploch mezi trasou železnice a dálnicí, lokálního a zajištěna průchodnost krajiny.
- V návazných podrobnějších dokumentacích bude řešeno křížení s lokálními biokoridory – zajištění návaznosti a funkčnosti LBK (LK 1484-KRA274 a LK 1484-KRA276).

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou zobrazeny ve výkresech č. 2.03 Koncepce dopravní infrastruktury a 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

### **4.1.3. Letecká doprava**

Na katastru obce Zlosyň se neuplatňuje.

### **4.1.4. Vodní doprava**

Na katastru obce Zlosyň se neuplatňuje.

## **4.2. Technická infrastruktura**

### **4.2.1. Vodní hospodářství**

#### **4.2.1.1. Zásobování vodou**

##### Zásobování pitnou vodou

Obec má vybudovanou vodovodní síť, která je napojena na vodojem Dřínov. Obcí prochází hlavní distribuční řad DN 300, který pokračuje dále do Vojkovic a zásobuje obce v dolním Povltaví.

Obec bude i nadále zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu pro veřejnou potřebu. Ve stávající zástavbě bude v případě potřeby provedeno zkapacitnění vodovodních řadů. V nové výstavbě bude vodovodní síť napojená zokruhováním na stávající distribuční řady.

V lokalitách, které nejsou v dosahu vodovodu, je možné individuální zásobování pitnou vodou.

Navrhuje se vodovodní řad VPS VT-09 pro zásobování komerční zóny Kozomín (plocha výroby a skladování VS 1), který prochází jihovýchodní částí katastru obce. Pokračování výstavby komerční zóny Kozomín bude zásobováno vodou ze směru postupu výstavby od Úžic (podmínkou je zkapacitnění vodojemu Dřínov vyvolané plánovanou výstavbou, mimo řešené území).

##### Závlahy

V celém řešeném území se mimo zastavěné a lesní plochy nachází závlahová soustava Vltava III, včetně čerpací stanice na st.p.č. 169 k.ú. Zlosyň (mimo provoz). Na hranici katastru obce Dřínov se nachází nádrž závlahové soustavy.

Navrhuje se zrušení závlahových řadů zasahujících na území komerční zóny Kozomín.

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou zobrazeny ve výkresech č. 2.04 Koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství a 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

#### **4.2.1.2. Odkanalizování a likvidace odpadních vod**

##### **Splaškové odpadní vody**

Stoková síť oddílné kanalizace je tvořena kompletní splaškovou stokovou sítí. Gravitační splašková stoková síť o profilech DN 250 až DN 300 je vedena do čistírny odpadních vod a čerpací stanice pro výtlač vyčištěných vod výtlačovým potrubím, které vede souběžně se silnicí III/24211 směrem na Úžice, kde je vyústěno do koryta potoka Černavka.

Obec bude i nadále řešit likvidaci odpadních vod obecní kanalizací zakončenou na obecní čistírně odpadních vod. Kanalizace bude postupně rozšiřována dle možností a potřeb.

Nová výstavba bude napojena na stávající, případně nově budované uliční rozvody kanalizace s odvodem na ČOV. Ke každému novému záměru bude prověřeno aktuální zatížení ČOV a v případě naplnění kapacity bude provedena intenzifikace ČOV dle potřebného zatížení ČOV.

Do doby provedení intenzifikace může být likvidace odpadních vod řešena individuálně (žumpy, domovní ČOV).

Stávající objekty mimo dosah stávajícího kanalizačního systému (jednotlivé výrobní areály a obytné stavby v krajině) mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálně (žumpy, domovní ČOV).

Komerční zóna Kozomín bude řešit nakládání s odpadními vodami mimo území obce Zlosyň ( v katastru obce Úžice).

### **Dešťová kanalizace**

Dešťová voda ze zpevněných ploch je odváděna povrchově. Ojedinelé úseky dešťové kanalizace jsou svedeny do rybníčků severně od obce.

Dešťové vody budou přednostně likvidovány vsakováním v zelených plochách v místě jejich vzniku. Pokud poměry v podloží neumožní vsakování, bude srážková voda odváděna dešťovou kanalizací, příp. otevřenými odvodňovacími příkopy. Na zpevněných plochách budou navrženy zpožděné odtoky dešťových vod.

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou zobrazeny ve výkrese č. 2.04 Koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství.

#### **4.2.1.3. Vodní toky a plochy**

Na katastru obce se nenachází žádná stála vodoteč, jižní část katastru spadá pod povodí Černavky.

V centrální části obce je návesní rybník, který je napájen podzemní vodou a povrchovou vodou dešťovou. Na severním okraji centrální části obce je menší rybník, do něj odtéká voda z návesního rybníku. V lese východně od obce ve Zlosyňském háji je další menší rybník napájený občasnými prameny.

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou zobrazeny ve výkresech č. 2.02 Hlavní výkres a 2.04 Koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství.

## **4.2.2. Energetika, přenos informací**

### **4.2.2.1. Zásobování plynem a teplem**

#### Zásobování plynem

Jihozápadní částí katastrálního území obce prochází VTL tranzitní plynovod nad 40 barů  $2 \times \text{DN } 900$ ,  $1 \times \text{DN } 1000$ . Východní částí prochází VTL plynovod do 40 barů DN 150.

Je provedena plynifikace středotlakým rozvodem zemního plynu (STL) celé obce i ve všech nových lokalitách vymezených pro výstavbu. STL plynovod je napojen na regulační stanici VTL/STL Vojkovice, trasa přívodního STL plynovodu DN 63 vede podél stávající komunikace II/101. Obec bude i nadále zásobována plynovodem STL. Nová výstavba bude napojena na stávající a nově budované uliční rozvody.

Navrhuje se koridor technické infrastruktury TI 102 pro vedení VTL plynovodu Veltrusy – Obříství v jihozápadní části katastru jako VPS VT-04.

Koridor je oproti vymezení v ZÚR SK upřesněn (zúžen) tak, aby nezasahoval do zastavitelné plochy výroby a skladování VS 1.

*Podmínky využití koridoru:* Koridor je určen výhradně pro upřesnění trasy vedení VTL a realizaci souvisejících technických staveb. V koridoru nesmí být realizovány žádné stavby, které by znemožnily nebo ztížily realizaci budoucí stavby vedení VTL.

V rámci koridoru je možná korekce trasy, dojde-li v návazném stupni dokumentace k upřesnění na základě podrobnějšího prověření území.

Navrhuje se nová regulační stanice VTL/STL umístěná na odbočce z VTL plynovodu Veltrusy – Obříství (VPS VT-06, pro stavbu RS je vymezena plocha TI 1, VPS VT-07) a STL plynovod pro komerční zónu Kozomín jako VPS VT-08.

Navrhuje se převedení stávajícího VTL plynovodu DN 150 procházejícího při východní hranici katastru na STL plynovod v návaznosti na realizaci VTL plynovodu v koridoru TI 102.

#### Zásobování teplem

Zásobování teplem bude přednostně řešeno ze stávající plynovodní STL sítě. Doplňkově je možné vytápění elektrickou energií.

Přípustné jsou i netradiční zdroje (tepelná čerpadla, sluneční kolektory umístěné na stavbách či na přilehlých pozemcích).

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou zobrazeny ve výkresech č. 2.05 Koncepce technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace a 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

#### **4.2.2.2. Zásobování elektrickou energií**

Zásobování obce elektřinou je zajištěno z hlavního vedení 22 kV napojeného na rozvodu Kralupy nad Vltavou, území je zásobováno z 8 distribučních trafostanic. Rozvody NN jsou částečně venkovní na sloupech, v novějších částech obce jsou rozvody NN kabelové.

V západní části katastru probíhají vedení VVN V410 400 kV Čechy střed – Hradec, VVN V201 220 kV Čechy střed – Výškov, VVN V117/118 110 kV, VVN V345/346 110 kV, VVN V397 110 kV.

Obec bude i nadále zásobována ze stávající sítě VN.

Pokrytí nárůstu zatížení navrhovaných ploch pro zástavbu se navrhuje z rezerv výkonu a zvyšováním výkonu stávajících trafostanic (v případě nutnosti osazení větších transformátorů nebo jejich zdvojení, event. i rekonstrukce stanice).

Nové trafostanice budou umístěny v rámci rozvojových ploch dle místních potřeb.

Navrhuje se koridor technické infrastruktury TI 101 pro přeložku vedení VVN V117/118 110 kV Veltrusy jako VPS VT-02. Koridor je oproti vymezení v ZÚR SK upřesněn (zúžen) tak, aby nezasahoval do zastavitelné plochy výroby a skladování VS 1.

*Podmínky využití koridoru:* Koridor je určen výhradně pro upřesnění trasy vedení VVN a realizaci souvisejících technických staveb. V koridoru nesmí být realizovány žádné stavby, které by znemožnily nebo ztížily realizaci budoucí stavby vedení VVN.

V rámci koridoru je možná korekce trasy, dojde-li v návazném stupni dokumentace k upřesnění na základě podrobnějšího prověření území.

Přeložka vedení VVN je podmínkou výstavby v ploše VS 2.

Přehled distribučních trafostanic:

<b>Distribuční trafostanice</b>	<b>Typ</b>
TS Zlosyň obec	Věžová
TS Oasa	Mřížová
TS Patkárna	Sloupová
TS Závlaha	Sloupová
TS U vodárny	Mřížová
TS Bývalý vepřín	Mřížová
TS Pískovna	Sloupová
TS U lesa	Kiosková

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou zobrazeny ve výkresech č. 2.05 Koncepce technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace a 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

#### **4.2.2.3. Telekomunikace a radiokomunikace**

V obci je stávající telefonní síť v kabelovém provedení. Obec má v provozu místní rozhlas. Územím prochází dálkové a sdělovací kabely.

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou zobrazeny ve výkrese č. 2.05 Koncepce technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace.

Plošná telefonizace lokalit nové zástavby není navrhována.

#### **4.2.2.4. Dálkovody hořlavých kapalin**

Jižně od centra obce prochází produktovod (Čepro). Stávající vedení je stabilizované.

### **4.2.3. Nakládání s odpady**

#### **Likvidace odpadu z obce**

Systém likvidace odpadu bude i nadále probíhat standardně, odpad bude sbírán a odvážen odbornou firmou na skládku mimo řešené území, a to včetně všech složek (komunální, separovaný, velkoobjemový, nebezpečný). V řešeném území nebudou zřizovány skládky.

### **4.3. Občanské vybavení**

Plochy občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury, vymezené jako plochy typu OV, zahrnují:

- veřejná správa: obecní úřad,
- kultura: kulturní dům, knihovna (v objektu obecního úřadu),
- školství: mateřská škola.

Plochy pro sport, vymezené jako plochy typu OS, zahrnují: fotbalové a víceúčelové hřiště, tělocvičnu, kynologické cvičiště.

Plochy občanského vybavení komerčního charakteru, vymezené jako plochy typu OM: Z pohostinství zde je hospoda, ubytovna, ze základní obchodní vybavenosti prodejna potravin a smíšeného zboží, z vyšší vybavenosti léčebna Alzheimercentrum.

V lokalitě Myslivna se nachází areál mysliveckého spolku.

Plochy pro pohřbívání, vymezené jako plochy typu OH, zahrnují stávající hřbitov Úžice.

ÚP vymezuje zastavitelné plochy:

- OM 1 – plocha pro komerční vybavenost včetně parkoviště, v lokalitě Pražská.
- OS 1 – plocha pro sport včetně zázemí v lokalitě U lesa.

Zásady uspořádání občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury jsou zobrazeny ve výkrese č. 2.02 Hlavní výkres.

### **4.4. Veřejná prostranství**

Stávající veřejná prostranství jsou zařazena do ploch Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV) a Plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích (ZV).

Vymezují se plochy pro veřejná prostranství:

- PV 1 – pro parkoviště, hřiště, veřejnou zeleň,
- PV 2 – pro umístění místní komunikace,
- ZV 1 – doplnění ploch veřejné zeleně na západní straně sídla,
- ZV 2, ZV 3 – doplnění ploch veřejné zeleně na východní straně sídla.

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou zobrazeny ve výkresech č. 2.02 Hlavní výkres a 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

*včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně*

### 5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

Základní koncepce uspořádání krajiny bude naplňovat tyto principy:

- Krajina obce Zlosyň je krajinou převážně zemědělskou, doplněná plochami lesní a nelesní zeleně.
- Do budoucna bude podporován zvyšován podíl zeleně v krajině; stávající plochy zeleně v krajině a liniové prvky zeleně v krajině budou chráněny a po dožití obnovovány.
- Budou zřízeny plochy pro územní systém ekologické stability, doplněny liniové prvky zeleně podél komunikací.
- Mohou být zřizovány komunikace umožňující průchodnost krajinou – účelové a pěší komunikace, cyklotrasy, cyklostezky, cesty pro jiné sportovně turistické využití (hipostezky) apod.
- V krajině mohou být prováděna protierozní opatření (změny orné půdy na TTP, příp. ostatní plochy), zalesnění a budovány vodní plochy.
- V krajině nebudou umístěována soliterní zastavěná území pro rekreaci mimo stávajících zastavěných území a mimo navržených zastavitelných ploch.
- Těžba nerostů je možná pouze v rámci ploch ZO-t.

### 5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití a dle významu jsou zobrazeny ve výkrese č. 2.02 Hlavní výkres.

#### 5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu Zlosyň v rámci nezastavěného území byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV)  
Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)  
Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství, energetika, spoje (TI)  
Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy (VV)  
Plochy zemědělské – louky, pastviny (ZL)  
Plochy zemědělské – sady, zahrady (ZZ)  
Plochy zemědělské – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny (ZO)  
Plochy zemědělské – s těžbou nerostných surovin (ZO-t)  
Plochy lesní (NL)  
Plochy přírodní (NP)  
Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru (ZP)

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.

#### 5.2.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Zlosyň v rámci nezastavěného území byly použity

následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím, využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím,
- plochy změn v krajině.

### 5.3. Územní systém ekologické stability

Na území obce Zlosyň byly vymezeny následující skladebné části ÚSES:

**Nadregionální hierarchie:** Na řešené území nezasahuje.

**Regionální hierarchie:** V této vyšší hierarchii ÚSES byla na řešeném území vymezena část regionálního biocentra (RBC) č. 1484 Dřínovský háj – částečně až optimálně funkční (nenacházejí se v něm nefunkční části).

V ploše RBC 1484 je přípustná stavba rozhledny v rámci plochy Z-08 (OV 1).

**Lokální hierarchie:** Byly vymezeny následující skladebné části:

- teplomilná doubravní lokální biocentra KRA274 a KRA329 – nedostatečně funkční, část ploch k založení;
- teplomilné doubravní lokální biokoridory KRA273-KRA329, KRA329-KRA274 a KRA274-KRA276 – nedostatečně funkční, úseky k založení;
- teplomilné doubravní lokální biokoridory 1484-KRA274, 1484-KRA276 a KRA328-KRA329 – nefunkční, k založení.

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES, platí následující podmínky:

- Pro skladebné části ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii les (PUPFL), platí, že lze dále upřesňovat jejich vymezení při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní hospodářské osnovy (LHO), avšak pouze za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES.
- Pro skladebné části ÚSES, které jsou vymezeny na zemědělské půdě, platí, že lze upřesnit jejich vymezení při zpracování komplexních pozemkových úprav (přidat protierozní opatření) či jednoduchých pozemkových úprav, avšak pouze za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES.
- Omezení umístění staveb – viz kap. 6.1. bod C1), C2) a kap. 6.2.18. Plochy přírodní (NP).

Všechny vymezené skladebné části ÚSES jsou zobrazeny ve výkresech č. 2.02 Hlavní výkres a 2.06 Koncepce uspořádání krajiny.

**Přehled vymezených prvků ÚSES Biocentra:**

Název skladebné části	Kód bio-chory	Kód STG	Potenciální ekosystémy	Současný stav	Cílový stav	Návrh opatření
RC 1484 Dřínovský háj	-2PB, -2PN	1AB2, 2AB2, 2BD3	XT, XD	L, XT, HD, KR, A	LE, TBLD	2+3
LC KRA274	2RN	1AB2, 1BD3, 2AB2	XT, XD, KR	L, KR, A	LE	2+3
LC KRA329	2RN	1AB2, 2AB2	XT, XD, KR	L, KR, A	LE	2+3

## Biokoridory:

Název skladebné části	Kód biochory	Kód STG	Potenciální ekosystémy	Současný stav	Cílový stav	Návrh opatření
LK 1484-KRA274	-2PB, 2RN	2AB2	XD	A	LE	3
LK 1484-KRA276	-2PB, 2RN	1AB2, 1BD3	XD	A, KR	LE	3
LK KRA273-KRA329	2RN	1AB2, 2AB2	XD	L, XT, KR	LE	2+3
LK KRA274-KRA329	2RN	1AB2, 2AB2	XD	XT, KR	LE	2+3
LK KRA274-KRA276	2Db, 2RN	1AB2, 1BD3	XD	A	LE	3
LK KRA328-KRA329	2RN	1AB2, 1B2, 2AB2	XD	A	LE	3

### Vysvětlivky k tabulkám:

Potenciální ekosystémy; současný stav: L – lesní; A – polní (agrocenózy); XT – semixerotermní a xerotermní trávníky a lesy; KR – křoviny; XD – xerotermní doubravy; HD – habrové a lipové doubravy (dubohabřiny);

Cílový stav: LE – lesní ekosystémy; TBLD – travinobylinná lada s dřevinami; VMS – vodní a mokřadní společenstva.

Návrh opatření: 2 – s dílčími opatřeními (málo až částečně funkční); 3 – založit (nefunkční).

Pro zajištění funkčnosti systému ÚSES jsou navržena rozšíření biocenter, doplnění a založení biokoridorů – viz následující kap.

Všechny vymezené skladebné části ÚSES a jednotlivá opatření jsou zobrazena ve výkresech č. 2.06 Koncepte uspořádání krajiny, a 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

## 5.4. Vymezení ploch změn v krajině

Vymezuji se tyto plochy změn v krajině:

Kód	Označení	Způsob využití	Lokalizace
K-01	ZL 1	Plochy zemědělské – louky, pastviny	zatravnění Zlosyň – U lesa
K-02	ZL 2	Plochy zemědělské – louky, pastviny	zatravnění Zlosyň – U lesa
K-03	ZL 3	Plochy zemědělské – louky, pastviny	zatravnění Zlosyň – západ
K-04	ZL 4	Plochy zemědělské – louky, pastviny	založení LBK 1484-KRA274, zatravnění
K-05	ZL 5	Plochy zemědělské – louky, pastviny	založení LBK KRA274-KRA276 zatravnění
K-06	ZL 6	Plochy zemědělské – louky, pastviny	zatravnění U pražské silnice
K-07	ZZ 1	Plochy zemědělské – sady, zahrady	sad Zlosyň – U lesa
K-08	NL 1	Plochy lesní	zalesnění podél dálnice D8 – západ
K-09	NL 2	Plochy lesní	založení LBK KRA328-KRA329, zalesnění podél dálnice D8 – východ
K-10	NL 3	Plochy lesní	založení LBK KRA274-KRA276 zalesnění podél dálnice D8 – jih
K-11	NL 4	Plochy lesní	zalesnění Za starou silnicí
K-12	ZP 1	Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru	založení LBK KRA329-KRA274
K-13	ZP 2	Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru	založení LBK KRA329-KRA274
K-14	ZP 3	Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru	založení LBK 1484-KRA276
K-15	NP 1	Plochy přírodní	založení LBC KRA329
K-16	NP 2	Plochy přírodní	založení LBC KRA274

### Plochy pro ÚSES:

Jsou vymezeny plochy pro biocentra NP 1, NP 2 a pro biokoridory ZP 1, ZP 2, ZP 3, ZL 4, ZL 5, NL 2, NL 3. Plochy ZL 4 a ZL 5 zahrnují převedení ploch orné půdy na TTP, plochy ZP 1 a ZP 2 převedení ploch orné půdy na ostatní plochy s předpokladem výsadby vzrostlé zeleně (nelesní krajinná zeleň), plochy NL 2 a NL 3 zalesnění. V těchto plochách bude nahrazen zemědělský půdní fond – orná půda za TTP, ostatní plochy nebo lesní plochy, upřesnění rozsahu ploch bude řešeno v Projektu ÚSES.



#### Změny v rámci ZPF:

Zahrnují plochy ZL 1 (změna ze sadu na TTP), ZL 2 (změna z orné na TTP) a ZZ 1 (změna z orné na sad).

#### Ochranná zeleň v krajině, ochrana před hlukem:

Zahrnuje plochy NL 1 (zalesnění pásu západně od dálnice, ochrana sídla Veltrusy), NL 2 (zalesnění pásu východně od dálnice, ochrana sídla Zlosyň) a ZL 3 (zatravnění pásu orné půdy západně od Zlosyně, ochrana zástavby před vlivy orné půdy).

V rámci ploch NL 1 a NL 2 budou umístěna protihluková opatření (např. jako protihlukový val).

#### Protierozní opatření:

Zahrnuje plochy NL 4 (rozšíření pásu stávajícího lesa), ZL 6 (změna orné půdy na TTP).

#### Liniové prvky:

Jsou navrženy liniové prvky zeleně krajinné a sídlení.

## **5.5. Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace**

Prostupnost krajiny je řešena sítí stávajících silničních a účelových komunikací. Bude doplněna o komunikace ku 1 až ku 3.

Jako protierozní opatření mohou sloužit všechny navržené plochy změn v krajině – viz kap. 5.4.

Ochrana před povodněmi se nevymezuje.

Plochy rekreace v krajině se nevymezují. Návrh cyklotras je uveden v kap. 4.1.1.

## **5.6. Dobývání ložisek nerostných surovin**

Těžba nerostů je možná pouze v rámci stávajícího areálu pískovny, v rozsahu Ploch zemědělských – s těžbou nerostných surovin (ZO-t) a v rámci plochy VS 1.

V území ZO-t s dokončenou těžbou bude provedena rekultivace v souladu se schváleným plánem rekultivace. V ploše VS 1 bude po dokončení těžby umístěna komerční zóna Kozomín.

## **6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

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

### **6.1. Společná ustanovení**

Výkres č. 2.02 Hlavní výkres člení řešené území na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Z hlediska časového horizontu jsou rozlišeny plochy stabilizované (stav), plochy přestavby a plochy zastavitelné.

V území řešeném územním plánem je možno umisťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s následujícími ustanoveními.

Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vyznačené ve výkresu č. 2.02 Hlavní výkres.

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněně přípustné využití a pravidla pro uspořádání území.

Hlavní využití určuje základní charakter plochy; umísťované záměry nesmí být v rozporu s hlavním využitím.

Přípustné využití určuje škálu dalších možných funkcí, které lze v ploše umístit, a to i samostatně v rámci jednoho pozemku (souboru pozemků nebo jejich částí), pokud nejsou v rozporu s hlavním využitím v rámci dané plochy nebo ploch sousedních.

Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, příp. jejich změn. Změny v území, které vymezené škále hlavních, přípustných nebo podmíněně přípustných využití neodpovídají, jsou nežádoucí. Stávající objekty, které nejsou v souladu se stanoveným využitím území, jsou ponechány na dožití, rozvoj se nepřipouští, je možné při současném využití provádět pouze udržovací práce, nebo může být změněno jejich využití na takové, které vymezené škále hlavních, přípustných nebo podmíněně přípustných využití odpovídá. Nové stavby, které vymezenému využití neodpovídají, jsou nepřípustné.

Pravidla pro uspořádání území jsou stanovena jak pro stabilizované plochy, tak pro plochy přestavby a plochy zastavitelné.

Ve stabilizovaných plochách, kde jsou výškové, plošné nebo objemové limity, stanovené pro daný druh plochy, již v současné době překročeny, se přístavby, dostavby a přestavby připouštějí za podmínky, že nebudou překročeny stávající výškové, plošné nebo objemové limity konkrétní stavby. (Např. má-li stávající stavba výšku 2 NP + P v území, které připouští pouze 1 NP + P, je možné provádět takové úpravy stavby, které zachovají tuto stávající výšku 2 NP + P.)

#### **A) Pro účely tohoto územního plánu se definují:**

##### **Způsob využití**

- plochy hygienické ochrany – plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport nebo rekreaci,
- související dopravní infrastruktura – taková dopravní infrastruktura, která zajišťuje nezbytnou dopravní obsluhu stavebního objektu, plochy nebo areálu, vyplývající z určeného využití stavebního objektu, plochy nebo areálu (např. komunikace místní, účelové, cyklistické a pěší, individuální garáže, odstavná a parkovací stání pro funkci plochy, provozně související s využitím plochy),
- související technická infrastruktura – taková technická infrastruktura, která zajišťuje nezbytnou technickou obsluhu stavebního objektu, plochy nebo areálu, vyplývající z určeného využití stavebního objektu, plochy nebo areálu, tj. vedení inženýrských sítí a koncová zařízení technické infrastruktury, provozně související s využitím plochy (např. studny, domovní ČOV, odběratelské trafostanice apod.),
- stavby občanského vybavení místního charakteru – stavby které obsluhují území obce, případně území sousedních obcí, a svým měřítkem a kapacitou odpovídají velikosti a charakteru obce,
- dopravní infrastruktura místního charakteru – taková dopravní infrastruktura, která slouží pro přímou obsluhu obce (např. komunikace místní, účelové, cyklistické a pěší, parkovací a odstavné plochy a stání pro osobní automobily v kapacitě do max. 100 míst v jedné ucelené lokalitě),

- technická infrastruktura místního charakteru – taková technická infrastruktura, která slouží pro přímé zásobování nebo obsluhu obce; jedná se o sítě a koncová zařízení technické infrastruktury, tj. uliční řady inž. sítí, z nichž jsou napojeny přípojky, zásobující či obsluhující jednotlivé nemovitosti (např. trafostanice, domovní čistírny odpadních vod apod.); technickou infrastrukturou místního charakteru *nejsou* koncová zařízení, která obsluhují více obcí (např. čistírny odpadních vod s napojením více obcí, vodojemy skupinového vodovodu apod.) a výroby energie z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném elektrickém výkonu větším než 50 kW,
- nerušící výroba – výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou,
- drobné vodní plochy – vodní plochy do 300 m<sup>2</sup> plochy, které nejsou vodním dílem, převážně tedy vodní plochy přírodního charakteru, tůň, mokřady apod.

## **Plošné a prostorové uspořádání**

### *Intenzita využití pozemků:*

- zastavěná plocha pozemku – plocha nadzemních staveb ve smyslu stavebního zákona, s výjimkou staveb, které nejsou budovami; tyto se započítají mezi zpevněné plochy (viz níže),
- max. zastavěná plocha pozemku – podíl zastavěné plochy pozemku k celkové ploše tzv. zastavěného stavebního pozemku ve smyslu stavebního zákona,
- min. plocha zeleně – podíl ploch veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP v rámci oplocení plochy k celkové ploše tzv. zastavěného stavebního pozemku ve smyslu stavebního zákona,
- zpevněné plochy – plochy komunikací a chodníků, parkovišť, manipulační plochy, zpevněné sportovní plochy (bez budov) apod.; dále zpevněné plochy vstupů a vjezdů, terasy, bazény, skleníky a přístřešky, pokud nejsou budovou; energetická zařízení obnovitelných zdrojů umístěná na terénu apod.

### *Pojmy podrobnější regulace:*

- podkroví – ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10° tj. cca 17,6%) a určený k účelovému využití,
- obytné podkroví – podkroví, kde minimální světlá výška místnosti činní alespoň 2,3 m na 50 % plochy podkroví, nejméně však 1,3 m,
- podzemní podlaží – podlaží, které nesplňuje definici nadzemního podlaží,
- nadzemní podlaží – každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.

## **B. Zastavěné území a zastavitelné plochy**

### **B1) Umísťování staveb vedlejších a související zeleně je možné v tomto rozsahu:**

- a) V plochách bydlení v rodinných domech – venkovském (BV), v plochách smíšených obytných – venkovských (SV) a v plochách sídelní zeleně – soukromé a vyhrazené (ZS):
- hospodářské stavby pro samozásobitelské (např. stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva, kůlny, skleníky), domácí dílny,
  - pergoly, altány, bazény, apod.,
  - související dopravní a technická infrastruktura,
  - dvůr, zahrada hospodářská i zahrada okrasná.
  - oplocení.

- b) V plochách občanského vybavení (OV, OM, OS, OH), v plochách technické infrastruktury (TI), v plochách výroby a skladování (VZ) a v plochách smíšených výrobních (VS):
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy, hygienické zařízení a šatny apod.,
  - související dopravní a technická infrastruktura,
  - zpevněné plochy, zeleň ochranná, veřejná a vyhrazená,
  - oplocení.

### **B2) Intenzita využití pozemků:**

Pravidla pro uspořádání území určují limitní hodnoty pro rozdělení ploch do tří složek: max. zastavěná plocha pozemku (může být využita jak pro budovy, tak pro zpevněné plochy nebo pro zeleň), min. plocha zeleně (může být využita pouze pro zeleň) a případný zbytek tvoří zpevněné plochy (případně zeleň). *Def. pojmů – viz bod A).*

### **B3) Struktura a charakter zástavby:**

#### **a) Struktura zástavby:**

##### Definice – struktura zástavby:

*Řadová zástavba volná:* Jedná se o souvislou zástavbu (řadu) převážně izolovaných domů, kdy pozemek není sice v celé šířce zastavěn, ale strany domů vytváří souvislou zástavbu (ulici, uliční čáru) řazením štítových nebo bočních stran domů; stavební a uliční čára je u hlavních ulic totožná.

*Plošná zástavba:* Vzniká rozčleněním větší plochy na pozemky obsloužené sítí komunikací. Plocha je členěna na pozemky blížící se čtvercovým, domy jsou izolované, umístění domů dodržuje vztahy rovnoběžnosti a kolmosti vůči uliční nebo stavební čáře nebo hraně pozemku, štíty obvykle netvoří souvislou řadu. Uliční čára je tvořena oplocením.

*Řadová zástavba sevřená:* Souvislá zástavba domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují, celá šířka pozemku je zastavěna.

V rámci sídla Zlosyň se v plochách BV, OV, OM, OS, SV, VZ uplatní tato struktura zástavby:

- V centrálním území: *zástavba řadová volná.*
- Mimo centrální území: *zástavba plošná.*
- Nepřipouští se sevřená řadová zástavba.
- Bude respektována stávající uliční čára tam, kde již existuje.
- Bude respektována stávající stavební čára tam, kde již existuje.

#### **b) Charakter zástavby:**

V rámci sídla Zlosyň se v plochách BV, OV, OM, OS, SV, VZ uplatní *venkovský charakter zástavby*, který má tyto typické znaky:

##### *Pūdorys:*

- v centrálním území: *typ domu obdélný* (s převažující podélnou osou, s poměrem stran 1 : 2 nebo více, s hřebenem hlavní stavby rovnoběžným s delší stranou, umístěn obvykle v řadové volné zástavbě);
- mimo centrální území: *typ domu izolovaný* (bez převažující délkové strany, umístění domů obvykle netvoří stavební čáru, umístěn obvykle v plošné zástavbě).

##### *Zastřešení:*

- v centrálním území: *střechy sedlové a polovalbové;*
- mimo centrální území: *střechy sedlové, polovalbové, valbové a stanové.*

Při dostavbách v prolukách a při výstavbě v zastavitelných plochách navazujících na již existující zástavbu bude výstavba respektovat převažující strukturu a charakter okolní zástavby (jako např. měřítko, hmoty, sklonitosti střech apod.).

Stavby plochostřeché mohou být dostavěny o podkroví při zachování v území převažujícího charakteru zástavby a zastřešení.

Hranice Centrálního území je vymezena ve výkrese 2.02 Hlavní výkres.

### ***C. Nezastavěné území***

#### **C1) Stavby, zařízení a jiná opatření v nezastavěném území:**

a) Umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území (tj. týká se ploch vodních a vodohospodářských, zemědělských, lesních, přírodních, smíšených nezastavěného území a těžby nerostů) pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023 je možné v celém nezastavěném území s výjimkou:

- umísťování staveb na plochách biocenter (v rámci ploch přírodních NP) – ustanovení viz kap. 6.2.18.,
- umísťování staveb na plochách biokoridorů – nepřípustné je umísťování budov a oplocení,
- těžby nerostů – těžba nerostů je možná pouze ve stanovených chráněných ložiskových územích a na plochách ZO-t.

Křížení liniových staveb technické infrastruktury s biokoridory a plochami zeleně krajinné – přírodního charakteru (ZP) bude provedeno co možná nejkratším směrem.

b) V celém nezastavěném území je dále možno provádět opatření:

- rekultivace,
- protierozní opatření,
- vodní plochy a toky,
- zeleň.

#### **C2) Oplocení v nezastavěném území se přípouští:**

u pozemků dle katastru nemovitostí vedených jako zahrada nebo ovocný sad a u plochy ZS 1. Oplocování nesmí zahrnout komunikace (nesmí dojít ke snížení průchodnosti krajiny), plochy pro ÚSES a zabezpečovací pásmo produktovodu (tj. 4 m na každou stranu od osy dálkovodu).

#### **C3) Zalesnění**

Výsadba porostů lesního typu (zalesnění) je možná do vzdálenosti 30 m od zastavěného území a zastavitelných ploch; zalesnění ZPF pouze na půdách III. až V. třídy ochrany. Zalesnění je vyloučeno v zabezpečovacím pásmu produktovodu (tj. 4 m na každou stranu od osy dálkovodu).

*Další ustanovení jsou uvedena u jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití.*

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je zobrazeno ve výkrese č. 2.02 Hlavní výkres.

## **6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch**

### **6.2.1. Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**

#### Hlavní využití:

• Bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení.

#### Přípustné využití:

- stavby občanského vybavení pro obchod místního charakteru (např. prodejny potravin a smíšeného zboží), provozovny služeb místního významu (např. kadeřnictví, opravna obuvi apod.),
- související dopravní a technická infrastruktura,
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně,
- zeleň liniová a plošná.

#### Podmíněně přípustné využití:

- stavby občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury (stavby pro školství, stavby pro zdravotnictví, stavby pro sociální péči, stavby pro kulturu – kulturní domy, knihovny, muzea, církevní stavby; stavby pro veřejnou správu, stavby pro ochranu obyvatelstva – hasičský záchranný sbor, policie) a stavby pro sport; podmínkou je, že se jedná o stavby místního charakteru, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení (tj. provoz nesmí zatěžovat plochy hygienické ochrany v návazném území hlukem, pachem a spadem nad obvyklou mírou a dopravní obsluha plochy výrazně nezvýší dopravní zátěž v území).

Výše uvedená přípustná a podmíněně přípustná využití mohou být umístěna ve vlastních účelových stavbách, příp. ve stavbách se smíšeným provozem bydlení + uvedené přípustné využití. ÚP nestanovuje vzájemné procentuelní poměry, hlavní využití území (tj. bydlení) nemusí být hlavním využitím každé parcely, všechny umísťované záměry však musí respektovat obytný charakter území.

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění nové hlavní stavby rodinného domu (v plochách stabilizovaných, plochách zastavitelných i v plochách přestavby): 800 m<sup>2</sup> mimo centrální území, v centrálním území nestanoveno,
- maximální výška zástavby: mimo centrální území jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, v centrálním území maximálně tři nadzemní podlaží,
- maximální zastavěná plocha pozemku v zastavitelných plochách a plochách přestavby: 40 %, u stabilizovaných ploch nestanovena,
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady,
- v zastavitelných plochách bude umístěn pouze 1 byt v rodinném domě,
- struktura a charakter zástavby – viz kap. 6.1., bod B3).

#### Specifické podmínky:

Z-04 (BV 9) – plocha je dotčena ochranným pásmem lesa; možnost umístění staveb bude posouzena a řešena v navazujících řízeních.

## **6.2.2. Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV)**

#### Hlavní využití:

Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury a výjimkou staveb pro kulturu, zahrnující např.:

- stavby pro veřejnou správu,
- stavby pro školství (základní a mateřská škola),

- stavby pro zdravotnictví (vč. jeslí) a sociální péči,
- stavby pro ochranu obyvatelstva (např. hasičský záchranný sbor).

V ploše Z-08 (OV 1) je hlavním využitím pouze rozhledna.

Přípustné využití:

*Pro všechny plochy mimo plochu Z-08 (OV 1):*

- související dopravní a technická infrastruktura,
- dětské hřiště,
- byty v rámci stavby nebo areálu občanského vybavení,
- veřejná prostranství včetně veřejné zeleně,
- stavby pro kulturu (např. kulturní domy, knihovny, muzea, církevní stavby, informační centra cestovního ruchu apod.),
- stavby pro sport.

*Pro plochu Z-08 (OV 1):*

- související dopravní a technická infrastruktura, s výjimkou parkoviště,
- dětská hřiště,
- veřejná prostranství včetně veřejné zeleně.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

*Pro všechny plochy mimo plochu Z-08 (OV 1):*

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví,
- maximální zastavěná plocha pozemku stabilizovaných i zastavitelných ploch: 30 %,
- struktura a charakter zástavby – viz kap. 6.1., bod B3),
- potřeby parkování a odstavování vozidel zaměstnanců, zákazníků a návštěvníků budou řešeny na vyhrazených plochách na vlastním pozemku v rámci uvedené plochy.

*Pro plochu Z-08 (OV 1):*

- maximální zastavěná plocha 30 %,
- max. výška 3 m nad výšku porostů v mýtním věku.

Specifické podmínky:

Z-08 (OV 1) – stavba rozhledny musí být posouzena s ohledem na zásah do krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb.

### **6.2.3. Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)**

Hlavní využití:

Občanské vybavení komerčního charakteru, zahrnující např.:

- stavby pro obchod a služby místního charakteru,
- stavby pro veřejné stravování a ubytování.

Přípustné využití:

- řemeslnické dílny,
- zařízení a stavby pro myslivost a činnosti s tím spojené – pouze na st.p.č. 193 a p.p.č. 295/8 k.ú. Zlosyň,

- související dopravní a technická infrastruktura,
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně,
- zeleň liniová a plošná,
- stavby občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury (stavby pro školství, stavby pro zdravotnictví, stavby pro sociální péči, stavby pro kulturu – kulturní domy, knihovny, muzea, církevní stavby; stavby pro veřejnou správu, stavby pro ochranu obyvatelstva – hasičský záchranný sbor, policie) a stavby pro sport.

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví,
- maximální zastavěná plocha pozemku ve stabilizovaných i zastavitelných plochách je 30 %,
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků,
- struktura a charakter zástavby – viz kap. 6.1., bod B3),
- potřeby parkování a odstavování vozidel zaměstnanců, zákazníků a návštěvníků budou řešeny na vyhrazených plochách na vlastním pozemku v rámci uvedené plochy.

### **6.2.4. Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS)**

#### Hlavní využití:

- Stavby pro sport a plochy sloužící provozování sportu.

#### Přípustné využití:

- dětská hřiště,
- stavby občanského vybavení pro obchod a veřejné stravování, a to pro obsluhu tohoto území,
- stavby pro ubytování do 10 lůžek,
- související dopravní a technická infrastruktura,
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně,
- zeleň liniová a plošná,
- stavby pro kulturu (např. informační centra cestovního ruchu) pro obsluhu tohoto území,
- stavby pro služby související s vymezeným hlavním využitím.

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- maximální zastavěná plocha pozemku ve stabilizovaných i zastavitelných plochách: 15 %,
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků,
- struktura a charakter zástavby – viz kap. 6.1., bod B3),
- potřeby parkování a odstavování vozidel zaměstnanců, zákazníků a návštěvníků budou řešeny na vyhrazených plochách na vlastním pozemku v rámci uvedené plochy.



## 6.2.5. Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)

### Hlavní využití:

• Plochy pro pohřbívání, urnové háje, rozptylové louky, včetně účelových staveb (hrobky, márnice, obřadní síně, pohřební kaple apod.).

### Přípustné využití:

- drobné vodní plochy,
- související plochy a stavby dopravní infrastruktury, např. pěší a účelové komunikace,
- související plochy a stavby technické infrastruktury,
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně.

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

## 6.2.6. Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV)

### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy, zahrnující plochy pro shromažďování obyvatel, komunikace a související plochy zeleně.

### Přípustné využití:

- prvky drobné architektury a mobiliáře (altány, pomníky, lavičky apod.),
- drobné vodní plochy a toky,
- dětská hřiště,
- přístřešky na zastávkách veřejné dopravy,
- dopravní a technická infrastruktura místního charakteru,
- parkoviště a odstavná a parkovací stání.

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla a krajiny,
- max. výška zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: 25 m<sup>2</sup>.

### Specifické podmínky:

Z-04 (PV 2) – plocha je dotčena ochranným pásmem lesa; možnost umístění staveb bude posouzena a řešena v navazujících řízeních.

## 6.2.7. Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

### Hlavní využití:

Bydlení s možností vyššího podílu hospodářské složky (obchod a služby, zemědělská a řemeslná výroba apod.).

### Přípustné využití:

- stavby pro zemědělskou a lesní výrobu a k nim příslušné byty,

- stavby občanského vybavení pro obchod místního charakteru (např. prodejny potravin a smíšeného zboží), provozovny služeb místního charakteru (např. kadeřnictví, opravy obuvi apod.),
- stavby pro veřejné stravování a ubytování,
- nerušící výroba místního charakteru,
- stavby občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury (stavby pro školství, stavby pro zdravotnictví, stavby pro sociální péči, stavby pro kulturu – kulturní domy, knihovny, muzea, církevní stavby; stavby pro veřejnou správu, stavby pro ochranu obyvatelstva – hasičský záchranný sbor, policie) a stavby pro sport,
- zahradnictví,
- související dopravní a technická infrastruktura,
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně,
- zeleň liniová a plošná.

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

#### Podmínky využití:

- připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a nikterak nenarušují charakteristickou tvářnost venkovského jádra obce.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění nové hlavní stavby rodinného domu: 900 m<sup>2</sup> mimo centrální území ve stabilizovaných plochách, v centrálním území nestanoveny,
- maximální výška zástavby: mimo centrální území dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovy, v centrálním území maximálně tři nadzemní podlaží,
- maximální zastavěná plocha stabilizovaných ploch nestanoveny; ve stabilizovaných plochách mimo centrální území pro případ přestavby území, zahrnující odstranění historických staveb a novou parcelaci: 40 %,
  - směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady,
  - struktura a charakter zástavby – viz kap. 6.1., bod B3).

### **6.2.8. Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)**

#### Hlavní využití:

Plochy pro silniční dopravu, zahrnující dálnice a silnice 1., 2., 3. třídy.

#### Přípustné využití:

- související plochy technické infrastruktury,
- související plochy doprovodné zeleně,
- pěší komunikace,
- parkovací a odstavné plochy,
- cyklistické stezky,
- stavby pro obsluhu plochy (např. přístřešky na zastávkách veřejné dopravy).

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

### **6.2.9. Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště (DP)**

Hlavní využití:

Plochy pro silniční dopravu, zahrnující parkovací a odstavné plochy.

Přípustné využití:

- pěší a účelové komunikace,
- cyklistické stezky,
- související plochy technické infrastruktury,
- související plochy doprovodné zeleně.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

### **6.2.10. Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství, energetika, spoje (TI)**

Hlavní využití:

Stavby a stavby technické infrastruktury, zahrnující:

- plochy a zařízení zásobování vodou,
- plochy a zařízení pro čištění odpadních vod,
- plochy a zařízení pro zásobování plynem,
- plochy a zařízení pro zásobování elektrickou energií,
- plochy a zařízení pro zásobování teplem,
- plochy a zařízení pro přenos informací.

Přípustné využití:

- pěší a účelové komunikace,
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě hlavního využití,
- zeleň liniová a plošná.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

### **6.2.11. Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)**

Hlavní využití:

Plochy a stavby zemědělské výroby, např.:

- stavby pro chov hospodářských zvířat,
- stavby pro rostlinou výrobu,
- zařízení ke skladování zemědělských produktů, krmiva, pícnin, steliva, hnojiv statkových a průmyslových, agrochemikálií,
- stavby a plochy pro odstavení a údržbu zemědělské techniky.

#### Přípustné využití:

- dílenské provozy pro údržbu zemědělské techniky,
- administrativní stavby související se zemědělským provozem,
- byty služební a byty majitelů zařízení,
- provozy pro zpracování zemědělských a lesních produktů,
- související dopravní a technická infrastruktura,
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně,
- zeleň liniová a plošná,
- stavby občanského vybavení pro obchod místního charakteru (např. prodejny potravin a smíšeného zboží), provozovny služeb místního významu (např. kadeřnictví, opravna obuvi apod.).

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží,
- maximální zastavěná plocha pozemku ve stabilizovaných plochách: 30 %,
- struktura a charakter zástavby – viz kap. 6.1., bod B3),
- potřeby parkování a odstavování vozidel zaměstnanců, zákazníků a návštěvníků budou řešeny na vyhrazených plochách na vlastním pozemku v rámci uvedené plochy.

### **6.2.12. Plochy smíšené výrobní (VS)**

#### Hlavní využití:

Plochy pro stavby a zařízení pro lehkou výrobu a skladování, skladové areály.

#### Přípustné využití:

- stavby pro administrativu,
- byty služební a byty majitelů areálů,
- související dopravní a technická infrastruktura,
- samostatná parkoviště a odstavené plochy,
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně,
- zeleň liniová a plošná,
- vodní plochy,
- stavby občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury (stavby pro školství, stavby pro zdravotnictví, stavby pro sociální péči, stavby pro kulturu – kulturní domy, knihovny, muzea, církevní stavby; stavby pro veřejnou správu, stavby pro ochranu obyvatelstva – hasičský záchranný sbor, policie) a stavby pro sport,
- stavby občanského vybavení pro obchod, provozovny služeb,
- provozy pro zpracování zemědělských a lesních produktů.

#### Podmíněně přípustné využití:

*Pouze v rámci plochy VS 1:*

- těžba nerostných surovin, jejich skladování a doprava a související technologické objekty a zařízení,
- zemědělské rekultivace po těžbě.

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: tři nadzemní podlaží, max. 10 m nad rostlým terénem,
- maximální zastavěná plocha pozemku stabilizovaných ploch a zastavitelných ploch VS 1 (Z-05) a VS 3 (Z-06): 40 %, u plochy přestavby VS 2 (P-02) max. 30 %,
- min. plocha zeleně: 20 % u zastavitelných ploch a ploch přestavby, zeleň bude situována především po okrajích areálů směrem do volné krajiny,
- max. zastavěná plocha 1 stavebního objektu v ploše VS 1: 6 ha,
- potřeby parkování a odstavování vozidel zaměstnanců, zákazníků a návštěvníků budou řešeny na vyhrazených plochách na vlastním pozemku v rámci uvedené plochy.

#### Specifické podmínky:

##### Z-05 (VS 1) – využití zastavitelné plochy je podmíněno:

- doložením respektování zákonné ochrany zvláště chráněné bioty – při využití plochy bude zohledněn výskyt zvláště chráněných druhů obojživelníků a respektována jejich zákonná ochrana, z důvodu zaznamenání výskytu zvláště chráněných druhů obojživelníků,
- bude provedena přeložka vedení VVN 110 kV a realizována podmiňující technická infrastruktura (zkapacitnění vodojemu Dřínov, výstavba vodovodu, VTL a STL plynovodu, vyřešena likvidace odpadních vod) – viz kap. 4,
- pro plochu je ustanovena podmínka zpracování pořízení územní studie – viz kap. 11,
- podmínkou pro zahájení výstavby v 2. etapě – viz kap. 12,
- řešení bude koordinováno se související plochou na k.ú. Úžice.

P-02 (VS 2) – plocha je dotčena ochranným pásmem lesa; možnost umístění staveb bude posouzena a řešena v navazujících řízeních.

### **6.2.13. Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy (VV)**

#### Hlavní využití:

Plochy pro vodní plochy a toky, mokřady, zahrnující např.:

- vodní plochy, rybníky,
- vodní toky,
- víceúčelové vodní nádrže.

#### Přípustné využití:

- vodohospodářské stavby,
- stavby přemostění toků,
- zeleň,
- stavby pro provoz a údržbu související s vymezeným hlavním využitím.

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

## 6.2.14. Plochy zemědělské – louky, pastviny (ZL)

### Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond – trvalé travní porosty.

### Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.),
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření,
- drobné vodní plochy a toky,
- stavby přípustné v nezastavěném území dle § 18 odst. 5) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023, u staveb dopravní a technické infrastruktury pouze stavby místního charakteru,
- zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným hlavním využitím.

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím,
- omezení v plochách biokoridorů – viz kap. 6.1. bod C1), C2).

### Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: 25 m<sup>2</sup>.

## 6.2.15. Plochy zemědělské – sady, zahrady (ZZ)

### Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond – zahrady, ovocné sady, vinice.

### Přípustné využití:

- trvalé travní porosty,
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.),
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření,
- drobné vodní plochy a toky,
- stavby přípustné v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023, u staveb dopravní a technické infrastruktury pouze stavby místního charakteru,
- zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným hlavním využitím.

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: 25 m<sup>2</sup>.

Specifické podmínky:

K-07 (ZZ 1) – plocha je dotčena ochranným pásmem lesa; možnost umístění staveb bude posouzena a řešena v navazujících řízeních. Do vzdálenosti 4 m od trasy produktovodu nebude umístěno oplocení.

### **6.2.16. Plochy zemědělské – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny (ZO), Plochy zemědělské – s těžbou nerostných surovin (ZO-t)**

Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny.

Přípustné využití:

- trvalé travní porosty,
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.),
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření,
- drobné vodní plochy a toky,
- stavby přípustné v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023, u staveb dopravní a technické infrastruktury pouze stavby místního charakteru.

Podmíněně přípustné využití:

*Pouze v rámci ploch ZO-t:*

- těžba nerostných surovin, jejich skladování a doprava a související technologické objekty a zařízení,
- zemědělské rekultivace po těžbě.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: 25 m<sup>2</sup>.

### **6.2.17. Plochy lesní (NL)**

Hlavní využití:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Přípustné využití:

- stavby, které jsou součástí PUPFL a slouží lesnímu hospodářství – např. zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pastviny a políčka pro zvěř,

- lesní školky, stavby a zařízení sloužící k ochraně lesních porostů a protierozní ochraně,
- drobné vodní plochy a toky,
- stavby přípustné v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023, u staveb dopravní a technické infrastruktury pouze stavby místního charakteru,
- zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným hlavním využitím.

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím,
- omezení v plochách biokoridorů – viz kap. 6.1. bod C1), C2).

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: 25 m<sup>2</sup>.

### **6.2.18. Plochy přírodní (NP)**

#### Hlavní využití:

Území přírodního prostředí, určené pro biocentra, zahrnující:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.),
- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň,
- vodní plochy a toky přírodního charakteru, mokřady,
- lesy, výsadba porostů lesního typu.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- ze staveb přípustných v nezastavěném území, uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023, pouze:
  - stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu – komunikace účelové, pěší a cyklistické pouze v nezbytném rozsahu, pokud nelze vést jinou trasou, v plochách ÚSES mohou být povrchy pouze z přírodních materiálů,
  - stavby pro veřejnou technickou infrastrukturu – vedení inž. sítí pouze v nezbytném rozsahu, pokud nelze vést jinou trasou (kolmé přechody),
  - stavby pro ochranu před účinky povodňových vod (suché poldry),
  - stavby pro zvyšování akumulace a retence vody v území (rybníky, tůně, mokřady) pouze v případě, že stanoviště odpovídá danému prvku ÚSES,
- včelíny, včelnice a včelníky.

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné,
- je zakázáno provádět stavby a změny kultur, které by snížily stupeň ekologické stability nebo znesnadnily realizaci ÚSES.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Umísťování budov nebo oplocení je vyloučeno.

### **6.2.19. Plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích (ZV)**

#### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy zeleně (parky, zahrady a sady, zeleň ochranná, zeleň u komunikací, zeleň přírodního charakteru v zastavěném území apod.).



#### Přípustné využití:

- prvky drobné architektury a mobiliáře (altány, pomníky, lavičky apod.),
  - drobné vodní plochy a toky,
  - pěší a účelové komunikace,
  - cyklistické stezky,
  - dětská hřiště,
  - technická infrastruktura místního charakteru,
- zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným hlavním využitím.

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla a krajiny,
- max. výška zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: 25 m<sup>2</sup>.

#### Specifické podmínky:

S-02 (ZV 2) – plocha je dotčena ochranným pásmem lesa; možnost umístění staveb bude posouzena a řešena v navazujících řízeních.

### **6.2.20. Plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)**

#### Hlavní využití:

Zahrady v zastavěném území a v zastavitelných plochách, které nejsou určeny pro umístění hlavní stavby pro bydlení.

#### Přípustné využití:

- drobné vodní plochy a toky,
- technická infrastruktura místního charakteru,
- zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným hlavním využitím, hospodářské objekty budou budovány bez pobytových místností,
- související odstavná místa a garáže.

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: 25 m<sup>2</sup>,
- zahrady mohou být součástí areálů rodinných domů v sousedících plochách BV pod společným oplocením.

#### Specifické podmínky:

S-04 (ZS 1) – do vzdálenosti 4 m od trasy produktovodu nebude umístěno oplocení.

## 6.2.21. Plochy zeleně krajinné – přírodního charakteru (ZP)

### Hlavní využití:

Nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití, zahrnující:

- porosty nelesní přírodní zeleně,
- rozptýlené a liniové porosty dřevin,
- trvalé travní porosty.

### Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.),
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření,
- drobné vodní plochy a toky,
- stavby přípustné v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023, u staveb dopravní a technické infrastruktury pouze stavby místního charakteru,
- zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným hlavním využitím.

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím,
- omezení v plochách biokoridorů – viz kap. 6.1. bod C1), C2).

### Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: 25 m<sup>2</sup>.

## **7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace jsou zobrazeny ve výkrese č. 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

### **7.1. Veřejně prospěšné stavby**

Územní plán navrhuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

#### **Dopravní infrastruktura:**

**VD-01** Vysokorychlostní železniční trať Praha – Lovosice ve vymezeném koridoru dopravní infrastruktury DD 101, včetně staveb souvisejících a vyvolaných

**VD-05** cyklostezka Zlosyň – Veltrusy

**Technická infrastruktura:**

**VT-02** Přeložka vedení VVN V117/118 110 kV Veltrusy ve vymezeném koridoru technické infrastruktury TI 101, včetně staveb souvisejících a vyvolaných

**VT-04** VTL plynovod Veltrusy – Obříství ve vymezeném koridoru technické infrastruktury TI 102, včetně staveb souvisejících a vyvolaných

**VT-06** Připojovací VTL plynovod pro RS pro komerční zónu Kozomín

**VT-07** Plynová regulační stanice VTL/STL pro komerční zónu Kozomín ve vymezené ploše TI 1

**VT-08** STL plynovod pro komerční zónu Kozomín

**VT-09** Vodovodní řad pro komerční zónu Kozomín

## **7.2. Veřejně prospěšná opatření**

Územní plán navrhuje veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

**Založení prvků ÚSES:**

**VU-01** Rozšíření lokálního biocentra LC KRA239

**VU-02** Rozšíření lokálního biocentra LC KRA274

**VU-03** Založení lokálního biokoridoru LK KRA328-KRA329

**VU-04** Doplnění lokálního biokoridoru LK KRA329-KRA274

**VU-05** Založení lokálního biokoridoru LK 1484-KRA274

**VU-06** Založení lokálního biokoridoru LK KRA274-KRA276

**VU-07** Rozšíření lokálního biokoridoru LK 1484-KRA276

**VU-08** Doplnění lokálního biokoridoru LK KRA239-KRA329

## **8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

*s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona*

Nevymezují se.

## **9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

*podle § 50 odst. 6 stavebního zákona*

Kompenzační opatření ve smyslu § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

## **10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

*a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření*

Územní plán nenavrhuje plochy územní rezervy.

## **11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

*stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti*

Povinnost zpracování územních studií se vymezuje u lokality VS 1 (Z-05). Územní studie minimálně:

- vymezí veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu pro obsluhu plochy, včetně vymezení veřejných prostranství pro jejich umístění,
- vymezí další veřejná prostranství pro umístění ploch pro zeleň, a to v rozsahu min. 5 % z plochy VS 1, zeleň bude přednostně umísťována po obvodu areálu,
- ustanoví výškové uspořádání staveb v ploše VS 1 se zohledněním vlivu panoramatu areálu na krajinný ráz.

Lhůta pro zápis územních studií do registru: 5 let od rozhodnutí, že využití ploch v 2. etapě je možné (viz kap. 12.).

Hranice územní studie je zobrazena ve výkrese č. 2.01 Výkres základního členění území.

## 12. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán stanovuje využití navržených ploch ve dvou etapách:

- 1. etapa zastavitelné plochy: BV 1 (Z-02, U lesa), BV 2, BV 3, BV 4, BV 5, BV 6, OS 1 (Z-03, U lesa), BV 7, BV 8, BV 9, PV 2 (Z-04, Zlosyň – severovýchod), OM 1 a VS 3 (Z-06, U pražské silnice), PV 1 (Z-07, Zlosyň – západ) a plochy přestavby BV 10 (P-01, Zlosyň – centrum) a VS 2 (P-02, U pražské silnice),
- 2. etapa zastavitelné plochy: VS 1 a TI 1 (Z-05, lokalita Komerční zóna Kozomín).

Využití plochy 2. etapy je možné až po ukončení těžby a provedení rekultivace ploch zasažených těžbou.

Ostatní plochy navržené územním plánem, které jsou zařazeny do první etapy využití, lze využít okamžitě, při dodržení podmínek stanovených územním plánem.

Vymezení pořadí změn v území je zobrazeno ve výkrese č. 2.08 Výkres pořadí změn v území (etapizace).

## 13. ROZSAH DOKUMENTACE ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚP ZLOSYŇ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP

*tj. údaj o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části*

**Textová část** Úplného znění územního plánu Zlosyň po vydání Změny č. 1 ÚP je v rozsahu 36 stran textu.

### **Grafická část:**

Součástí grafické části jsou tyto výkresy:

#### Výroková část územního plánu

2.01 Výkres základního členění území	1 : 5000
2.02 Hlavní výkres	1 : 5000
2.03 Koncepce dopravní infrastruktury	1 : 5000
2.04 Koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství	1 : 5000
2.05 Koncepce technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace	1 : 5000
2.06 Koncepce uspořádání krajiny	1 : 5000
2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000
2.08 Výkres pořadí změn v území (etapizace)	1 : 5000

#### Odůvodnění územního plánu

4.01 Koordinační výkres	1 : 5 000
-------------------------	-----------