

**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, www.kadleckk.cz



## ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZLOSYŇ

### Druhý svazek:

Výrok ÚP Zlosyň s vyznačením změn textové části navrhovaných  
Změnou č. 1 ÚP (srovnávací text)

<b>Záznam o účinnosti Změny č. 1 ÚP Zlosyň</b>	
a) správní orgán, který vydal Změnu ÚP:	Zastupitelstvo obce Zlosyň
b) datum nabytí účinnosti Změny ÚP:	
c) pořizovatel	Městský úřad Kralupy nad Vltavou Odbor výstavby a územního plánování
d) jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Milena Jakeschová
Podpis.....	Razítko.....

Květen 2025

# ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZLOSYŇ

## 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:

<b>1. Údaje o dokumentaci .....</b>	<b>4</b>
<b>1. 2. Vymezení zastavěného území.....</b>	<b>5</b>
<b>2. 3. Základní koncepce koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....</b>	<b>5</b>
2.1. Základní koncepce rozvoje území .....	5
2.2. Ochrana hodnot území .....	6
2.2.1. Ochrana kulturních hodnot.....	6
2.2.2. Ochrana a rozvoj přírodních hodnot .....	7
<b>3. 4. Urbanistická koncepce .....</b>	<b>7</b>
3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice .....	7
3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	7
3.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití .....	7
3.2.2. Plochy dle významu .....	8
3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	8
3.4. 4.1. Vymezení systému <del>Systém</del> sídelní zeleně .....	9
<b>4. 5. Koncepce veřejné infrastruktury .....</b>	<b>10</b>
4.1. 5.1. Dopravní infrastruktura .....	10
4.1.1. 5.1.1. Silniční doprava a komunikace pro pěší a cyklisty .....	10
4.1.2. 5.1.2. Železniční a hromadná doprava .....	11
4.1.3. 5.1.3. Letecká doprava .....	12
4.1.4. 5.1.4. Vodní doprava .....	12
4.2. 5.2. Technická infrastruktura .....	12
4.2.1. 5.2.1. Vodní hospodářství .....	12
4.2.2. 5.2.2. Energetika, přenos informací.....	14
4.2.3. Nakládání s odpady .....	17
4.3. Občanské vybavení 5.3. Občanská vybavenost.....	17
4.4. 5.4. Veřejná prostranství .....	17
<b>5. 6. Koncepce uspořádání krajiny .....</b>	<b>18</b>
5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny .....	18
5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	18
5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití .....	18
5.2.2. Plochy dle významu .....	19
6.1.1. Zemědělství a lesní hospodářství .....	19
6.1.2. Rekreace a cestovní ruch .....	20
6.1.3. Krajina a životní prostředí .....	20
5.3. 6.1.4. Územní systém ekologické stability.....	20
5.4. Vymezení ploch změn v krajině .....	22
5.5. Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace .....	23
5.6. Dobývání ložisek nerostných surovin .....	24
<b>6. 7. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....</b>	<b>24</b>
6.1. Společná ustanovení 7.1. Regulativy funkčního a prostorového uspořádání .....	24
6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch.....	28
7.1.1. Plochy bydlení (§ 4) .....	28
6.2.1. 7.1.1.1. Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech – venkovské (BV).....	28
7.1.2. Plochy rekreace (§ 5).....	30

7.1.2.1. Plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ).....	30
7.1.3. Plochy občanského vybavení (§ 6).....	30
6.2.2. 7.1.3.1. Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV) .....	30
6.2.3. 7.1.3.2. Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM) ....	31
6.2.4. 7.1.3.3. Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS).....	32
6.2.5. 7.1.3.4. Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH).....	33
7.1.4. Plochy veřejných prostranství (§ 7).....	34
6.2.6. 7.1.4.1. Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV) .....	34
7.1.5. Plochy smíšené obytné (§ 8) .....	35
6.2.7. 7.1.5.1. Plochy smíšené obytné – venkovské (SV).....	35
7.1.6. Plochy dopravní infrastruktury (§ 9) .....	36
6.2.8. 7.1.6.1. Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS).....	36
6.2.9. 7.1.6.2. Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště, garáže (DP) .....	37
7.1.7. Plochy technické infrastruktury (§ 10) .....	37
6.2.10. 7.1.7.1. Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství, energetika, spoje (TI).....	37
7.1.8. Plochy výroby a skladování (§ 11).....	38
6.2.11. 7.1.8.1. Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ) .....	38
7.1.9. Plochy smíšené výrobní (§ 12).....	39
6.2.12. 7.1.9.1. Plochy smíšené výrobní (VS) .....	39
7.1.10. Plochy vodní a vodohospodářské (§ 13).....	40
6.2.13. 7.1.10.1. Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy (VV).....	40
7.1.11. Plochy zemědělské (§ 14) .....	41
6.2.14. 7.1.11.1. Plochy zemědělské – louky, pastviny (ZL).....	41
6.2.15. 7.1.11.2. Plochy zemědělské – sady, vinice, pěstební zahrady (ZZ) .....	41
6.2.16. 7.1.11.3. Plochy zemědělské – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny (ZO), Plochy zemědělské – s těžbou nerostných surovin (ZO-t) .....	42
7.1.12. Plochy lesní (§ 15).....	43
6.2.17. 7.1.12.1. Plochy lesní – lesní porosty (NL).....	43
7.1.13. Plochy přírodní (§ 16).....	44
6.2.18. Plochy přírodní (NP).....	44
7.1.14. Plochy smíšené nezastavěného území (§ 17) .....	45
7.1.15. Plochy těžby nerostů (§ 18).....	45
7.1.16. Plochy specifické (§ 19).....	45
7.1.17. Plochy systému sídelní zeleně .....	45
6.2.19. 7.1.17.1. Plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích (ZV) .....	45
6.2.20. 7.1.17.2. Plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS) .....	46
6.2.21. 7.1.17.3. Plochy systému sídelní zeleně krajinné – přírodního charakteru (ZP) ....	46
<b>7. 8. 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 .....</b>	<b>47</b>
7.1. 8.1. Veřejně prospěšné stavby .....	47
7.2. 8.2. Veřejně prospěšná opatření .....	48
<b>8. 9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....</b>	<b>49</b>
9.1. Veřejně prospěšné stavby.....	49
9.2. Veřejně prospěšná opatření.....	49
<b>9. Stanovení kompenzačních opatření.....</b>	<b>49</b>
<b>10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....</b>	<b>49</b>
<b>11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....</b>	<b>49</b>
<b>12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....</b>	<b>50</b>
<b>13. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....</b>	<b>50</b>
<b>13. Rozsah dokumentace Úplného znění ÚP Zlosyň po vydání Změny č. 1 ÚP 14. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....</b>	<b>51</b>

# VÝROK ÚP ZLOSYŇ S VYZNAČENÍM ZMĚN TEXTOVÉ ČÁSTI NAVRHOVANÝCH ZMĚNOU Č. 1 ÚP (SROVNÁVACÍ TEXT)

Doplněné texty jsou vyznačeny **modře**, rušené **červeně** přeškrtnutím.

V **růžovém rámečku** jsou uvedeny poznámky odkazující na kategorie důvodů, které vedly k úpravě textu; dále jsou rozepsány v Textové části odůvodnění k jednotlivým kap.:

- 00** – Věcné změny řešené Změny č. 1 ÚP (vlastní řešení Změny č. 1 ÚP).
- 01** – Aktualizace či oprava předchozího řešení ve vztahu ke skutečnému právnímu stavu nebo využívání území, doplnění či úprava textace z důvodu ucelení koncepce.
- 02** – Vypuštění textu: Text byl z výrokové části ÚP vypuštěn, protože se nejedná o vlastní výrok ÚP, ale pouze o text náležící do odůvodnění (uvádí související informace, podklady nebo úvahy, které vedly k řešení).
- 03** – Přesunutí textu: Text byl přesunut do jiné části výrokové části z důvodu úpravy obsahu a struktury textové části ÚP na základě požadavků stavebního zákona; u změn nadpisů kapitol tento důvod převažuje. Dále zahrnuje přesuny ustanovení z důvodů zvýšení přehlednosti.
- 04** – Formální doplnění textu: Text týkající se dříve schváleného řešení byl doplněn do výrokové části z důvodu úplnosti obsahu textové části ÚP na základě požadavků stavebního zákona (formální důvody), zákonných předpisů nebo logiky řešení.
- 05** – Upřesnění názvů, pojmů a terminologie. Úpravy textových formulací.
- 06** – Nadměrná podrobnost textu: Text byl z výrokové části ÚP vypuštěn, protože ustanovení se týká návazných řízení nebo podrobností přesahuje tematiku územního plánu.
- 07** – Oprava vnitřních nesouladů a jiných chyb stávající dokumentace.

V kap. 6. se dále uplatňují důvody úpravy regulativů:

- 08** – Neurčitost, vágnost textu: Text byl z výrokové části ÚP vypuštěn, protože ustanovení je příliš neurčité, nelze v návazném řízení posoudit nebo pojem není právně dostatečně ukotvený.
- 09** – Text byl z výrokové části ÚP vypuštěn, protože ustanovení vyplývá z platné legislativy, ve výroku ÚP nadbytečné.
- 10** – Není uvedena podmínka u podmíněně přípustného využití, a proto se zařazuje jako přípustné využití.
- 11** – Úprava vymezení hlavního využití, které by mělo být vždy jen jedno.

Specifická odůvodnění jsou uvedena na místech textu, kterých se týkají, v poznámce pod čarou.

## 1. ÚDAJE O DOKUMENTACI

### 1.1. Zpracovatelé dokumentace **02**

Studio MAC ARCHITECTURE, s.r.o.

Sušická 17, Praha 6, 160 00, 233 323 339, mac@arch.cz, IČ: 256 833 90, DIČ: CZ 256 833 90

Autorský návrh: Ing. akad. arch. Martin Stránský

Vypracoval: Ing. Jiří Kučera

ÚSES, klimatologie: RNDr. Ing. Miroslav Hájek, GeoVision, s.r.o.

Geografie, demografie: RNDr. Ondřej Bartušek

#### ~~1.2. Pořizovatel~~

~~Městský úřad Kralupy nad Vltavou, Odbor výstavby a územního plánování  
Palackého 6~~

~~Kralupy nad Vltavou, 278 01~~

~~Pověřený zástupce pořizovatele: Ing. Milena Jakeschová~~

#### ~~1.3. Správní orgán vydávající územní plán~~

~~Obec Zlosyň~~

~~Zlosyň 103~~

~~Zlosyň, 277 44~~

## **1. ~~2.~~ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území bylo vymezeno k ~~1. 5. 2025~~ ~~1. 1. 2016~~. Rozsah zastavěného území je vyznačen graficky ve výkresech č. 2.01 ~~Výkres základního~~ ~~Základní~~ členění území a 2.02 Hlavní výkres.

~~Aktualizovaná hranice zastavěného území zachycuje hranici intravilánu obce – zastavěného území vymezeného 3. úplnou aktualizací územně analytických podkladů ORP Kralupy nad Vltavou zpracovanou v roce 2014, rozšířenou o v současnosti zastavěné či jinak využívané pozemky.~~ 02

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

### **2.1. Základní koncepce rozvoje území**

Základní koncepce rozvoje území bude naplňovat tyto principy: 04

- 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.

~~Řešeným územím je správní území obce Zlosyň (535389), které obsahuje 1 katastrální území Zlosyň (79335), spadající do okresu Mělník (CZ0206) ve Středočeském kraji (CZ020).~~

~~Obec Zlosyň vznikla jako zemědělská ves a po celou historii i nedávnou minulost také se zemědělstvím souvisel stavební i společenský rozvoj obce. Původní obec vznikla jako seskupení hospodářských dvorů a stavení okolo návsi, jejíž prostor je dodnes velmi dobře zachován.~~ 02

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, ~~západní část obce je natolik od obce oddělena, že je vnímána jako její vzdálenější okolí.~~

~~Nárůst počtu obyvatel na konci 19. století zahájil postupně dojíždění části obyvatel za prací do okolních rodících se průmyslových center. V té době ve Vojkovicích vznikl konzervářský provoz, v Úžicích cukrovar.~~

~~Oba provozy vázané na zemědělství zabezpečily pracovní příležitosti v době jejich poklesu v zemědělské prvovýrobě. Ve 20. století se se začala rozvíjet výstavba mimo původní náves, především v jižní části obce.~~

~~Odliv obyvatelstva, zvýšený v 70. a 80. letech 20. století, se po roce 1990 zastavil a od roku 2000 v souvislosti se změnou funkce ze zemědělské na sídelní (event. čistě obytné) došlo k významnému rozvoji.~~

~~Zeela mimo historickou obec v poloze oddělené dálnicí D8 leží navržené plochy komerční zóny Kozomín.~~

~~Půjde o pokračování výstavby z prostoru mezi Úžicemi a Kozomínem. Tato část katastru je vnímána již jako vzdálenější okolí obce.~~ 02

## 2.2. Ochrana hodnot území

Ochrana hodnot je zobrazena ve výkrese č. 2.02. Hlavní výkres. 04

### 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. 4. URBANISTICKÁ KONCEPCE

*včetně vymezení zastavitelných ploch přestavby a systému sídelní zeleně*

*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: 04, 01

- 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 hřbitov; 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 výkrese 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: 04, 01

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: 04, 01

- 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.

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy. 07<sup>1</sup>

~~Využití rozvojové plochy ZP-05 je podmíněno předchozím doložením respektování zákonné ochrany zvláště chráněné bioty. U plochy ZP-05 je navrženo pro další rozhodování o jejím využití pořízení územní studie. 03<sup>2</sup>~~

Vymezují se tyto zastavitelné plochy (Z) a plochy přestavby (P): 00, 01

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

<sup>1</sup> Odstranění duplicity.

<sup>2</sup> Text byl přesunut do kap. 6.



Kód	Označení	Způsob využití	Lokalizace
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

Označení	Funkční využití	Plocha [ha]	Lokalizace
ZP-01	BV Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	0,11	Zlosyň
ZP-02	BV Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	0,03	Zlosyň
ZP-03	BV Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	1,65	Zlosyň
ZP-04	BV Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	0,17	Zlosyň
ZP-05	VS Plochy smíšené výrobní	53,17	U pražské silnice
ZP-06	VS Plochy smíšené výrobní	0,18	U pražské silnice
	OM Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední	0,53	
Celkem		55,84	

Tabulka 1: Vymezení zastavitelných ploch

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby ~~navržených ploch a opatření~~ je zobrazeno ve výkresech č. ~~zakresleno na výkresu~~ 2.01 Výkres základního ~~Základní~~ členění území, a 2.02 Hlavní výkres.

### 3.4. 4.1. Vymezení systému ~~Systém~~ sídelní zeleně

Návrh systému sídelní zeleně je zaměřen na doplnění současných ploch zeleně na veřejných prostranstvích o plochy ~~doprovodné a izolační~~ sídelní zeleně na veřejných prostranstvích ZV 1, ZV 2 a ZV 3 s přímou vazbou na navrhovanou ~~kvalitní~~ krajinou zeleně (lesy, aleje podél silnic a cest, sady v návaznosti na intravilán obce). 01, 05

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 ~~nové~~ plochy sídelní zeleně: 01

~~park v obytné zóně U lesa, parku u připojení silnice III/24211 na II/101, obnova krajinné zeleně a alejí podél silnic a cest.~~

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 ~~navržených ploch a opatření~~ je zobrazeno ve výkrese č. ~~zakresleno na výkresu~~ 2.02 Hlavní výkres. 05

## 4. 5. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

*včetně podmínek pro její umístění*

*včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití*

### 4.1. 5.1. Dopravní infrastruktura

#### 4.1.1. 5.1.1. 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, ~~vede do města Odolena Voda~~. 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. 3. třídy. Navrhuje se dopravní napojení ~~nově vznikající~~ komerční ~~zóny~~ *zóna* Kozomín, která na katastrální území *Zlosyň* zasahuje z katastru *Úžice*, 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). *04*

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

##### Místní komunikace *04*

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. *01*

Je vymezena plocha PV 1 pro umístění místních komunikací a parkoviště. *00*

Je vymezena plocha pro umístění místní komunikace PV 2 – obsluha zastavitelné plochy BV 9. *00*

##### Pěší komunikace v sídle *04*

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 *04, 00, 01*

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.

~~V západní části katastru je vedena cyklotrasa IV. třídy Klecany – Všetudy, v centrální a východní části katastru je vedena cyklotrasa Praha – Bukol.~~

~~Navrhuje se úprava trasy cyklostrasy Praha – Bukol v oblasti Dřínovského vrchu. Navrhuje se rozšíření sítě cyklotras včetně výstavby lávky přes dálnici, která nyní přerušuje cestu do Veltrus.~~

~~V rámci založení parku v obytné zóně U lesa jako VPO PP-01 musí být dodržen bod 12.8 ČSN 736110, změna Z1, tzn. budou zvoleny vhodné porosty tak, aby nedocházelo k jejich zasahování do rozhledových poměrů v rámci vzájemného křížení pozemních komunikací a zasahování do rozhledových poměrů jednotlivých sjezdů k sousedním nemovitostem. 06~~

#### Účelové komunikace v krajině 04

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 2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření. 05~~

#### 4.1.2. 5.1.2. Železniční a hromadná doprava

~~Na katastru obce není stávající železniční infrastruktura. 05~~

Navrhuje se ~~v souladu s nadřazenou ÚPD~~ koridor dopravní infrastruktury drážní 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 – Všetudy, ~~koridor vysokorychlostní dopravy VR1 ((Dresden –) hranice SRN/ČR – Praha) vymezen jako VPS VWD-01 (D201 dle ZUR). Koridor převzatý ze ZUR je v ÚP upřesněn. Nenavrhuje se žádná nová zastávka, která by byla v kolizi s uvažovanou budoucí tratí, nebo která by zasahovala do vymezeného koridoru o šíři 600 m.~~

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: 01*

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 ~~Vymezení navržených staveb a opatření je~~ jsou zobrazeny ve výkresech č. ~~zakresleno na výkresu~~ 2.03 Koncepce dopravní infrastruktury; a 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací ~~2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření.~~ 05

#### 4.1.3. ~~5.1.3.~~ Letecká doprava

Na katastru obce Zlosyň se neuplatňuje. ~~Na katastr obce Zlosyň zasahuje ochranné pásmo vzletového a přistávacího prostoru letiště Vodochody (LKVO) a Sazená (LKSZ) s výškovým omezením staveb. Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR.~~ 02

~~Vymezení navržených staveb a opatření je zakresleno na výkresu 2.03 Koncepce dopravní infrastruktury, 2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření.~~

#### 4.1.4. ~~5.1.4.~~ Vodní doprava

Na katastru obce Zlosyň se neuplatňuje nevyskytuje. 05

~~Vymezení navržených staveb a opatření je zakresleno na výkresu 2.03 Koncepce dopravní infrastruktury, 2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření.~~ 07

### 4.2. ~~5.2.~~ Technická infrastruktura

#### 4.2.1. ~~5.2.1.~~ Vodní hospodářství

##### 4.2.1.1. ~~5.2.1.1.~~ Zásobování vodou

##### Zásobování pitnou vodou

Obec má vybudovanou vodovodní síť, která je napojena na vodojem Dřínov. Obcí prochází hlavní distribuční řád DN 300, který pokračuje dále do Vojkovic a zásobuje obce v dolním Povltaví. ~~Distribuční síť obce je napojena přes vodoměrnou šahtu. Síť je založena s možností dalšího rozvoje.~~ 06, 02

Obec bude i nadále zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu pro veřejnou potřebu. 04 Ve stávající zástavbě bude v případě potřeby provedeno zkapacitnění vodovodních řadů ~~v rámci běžné údržby a obměny~~. V nové výstavbě bude ~~Pro oblast nové zástavby je~~ vodovodní síť napojená zokruhováním na stávající distribuční řady. 02, 05

V lokalitách, které nejsou v dosahu vodovodu, je možné individuální zásobování pitnou vodou. 01

Navrhuje se vodovodní řád VPS VT-09 pro zásobování komerční zóny Kozomín (plocha výroby a skladování VS 1) ~~(VPS WT-09)~~, který prochází jihovýchodní částí katastru obce.

Pokračování výstavby komerční zóny Kozomín bude zásobováno vodou ze směru postupu výstavby od Úžice (~~podmínkou je mimo katastr obce je zároveň navrženo~~ zkapacitnění vodojemu Dřínov vyvolané plánovanou výstavbou, mimo řešené území). 05<sup>3</sup>

#### 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) ~~se sídlem v Dřínově~~. Na hranici katastru obce Dřínov se nachází nádrž závlahové soustavy. 01, 02

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

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou zobrazeny ve výkresech č. ~~Vymezení navržených staveb a opatření je zakresleno na výkrese~~ 2.04 Koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství, a 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 2.10 ~~Veřejně prospěšné stavby a opatření~~. 05

#### **4.2.1.2. 5.2.1.2. Odkanalizování a likvidace odpadních vod ~~odpadové hospodářství~~ Splaškové odpadní vody**

Stoková síť oddílné kanalizace je tvořená kompletní splaškovou stokovou sítí, ~~dešťová voda ze zpevněných ploch je odváděna povrchově~~. 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. ~~Čerpací stanice má akumulaci prostor pro zachycování jednodenní produkce splaškových vod. Ojedinelé úseky dešťové kanalizace jsou svedeny do rybníků severně od obce.~~ 02

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). 04, 01

Stávající objekty mimo dosah stávajícího kanalizačního systému (jednotlivé výrobní areály a obytné stavby v krajině) mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálně (žumpy, domovní ČOV). 01

~~Komerční plochy u stávajícího Družstva cementářů nemají čistírnu odpadních vod.~~ 02

Komerční zóna Kozomín bude ~~Navrhuje se~~ řešit nakládání s odpadními vodami ~~pro pokračování komerční zóny Kozomín v katastru obce~~ mimo ~~jeho~~ území obce Zlosyň (~~plánuje se~~ v katastru obce Úžice).

#### **Dešťová kanalizace**

Dešťová voda ze zpevněných ploch je odváděna povrchově. Ojedinelé úseky dešťové kanalizace jsou svedeny do rybníků severně od obce. 03<sup>4</sup>

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. 01

<sup>3</sup> Formulace byla upravena, aby bylo zřejmé, že bez zkapacitnění vodojemu není napojení možné.

<sup>4</sup> Přesunuto z předchozí části textu, spadající pod nadpis Splaškové odpadní vody.

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou zobrazeny ve výkrese č. ~~Vymezení navržených staveb a opatření je zakresleno na výkresu~~ 2.04 Koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství, ~~2.09 Veřejně prospěšné stavby a opatření.~~ <sup>05</sup>

#### **4.2.1.3. ~~5.2.1.3.~~ Vodní toky a plochy**

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

V centrální části obce je ~~kvalitně upravený~~ 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. <sup>02</sup>

~~Území patří z hlediska vodního režimu mezi zranitelné oblasti.~~ <sup>02</sup>

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou zobrazeny ve výkresech č. 2.02 Hlavní výkres a ~~Vymezení navržených staveb a opatření je zakresleno na výkresu~~ 2.04 Koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství, ~~2.06 Koncepce uspořádání krajiny, 2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření.~~ <sup>05</sup>

#### **4.2.2. ~~5.2.2.~~ Energetika, přenos informací**

~~Navrhuje se plnění cílů a zásad nakládání s energií v souladu s Územní energetickou koncepcí Středočeského kraje.~~ <sup>02</sup>

##### **4.2.2.1. Zásobování plynem a teplem ~~5.2.2.1. Zajištění tepla, zásobování plynem~~**

###### 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. <sup>03<sup>5</sup></sup>

Je ~~provedena dokončena~~ plynofikace středotlakým rozvedem zemního plynu (STL) celé obce i ve všech nových lokalitách vymezených pro výstavbu. STL plynovod je napojen ~~Napojení plynovodu je na~~ na regulační stanici VTL/STL Vojkovice, trasa přívodního STL plynovodu DN 63 vede podél stávající komunikace II/101. ~~V obci je proveden středotlaký trubní distribuční rozvod pracující na tlakové hladině 100 až 150 kPa, možnost zvýšení na max. 300 kPa.~~ <sup>05, 02</sup>

Obec bude i nadále zásobována plynovodem STL. Nová výstavba bude napojena na stávající a nově budované uliční rozvody. <sup>04, 01</sup>

Navrhuje se koridor technické infrastruktury TI 102 pro vedení ~~v souladu s nadřazenou ÚPD nový~~ VTL plynovodu Veltrusy – Obříství – ~~Kaučuk~~ v jihozápadní části katastru jako VPS VWT-04 (~~P02 dle ZUR~~). ~~Koridor převzatý ze ZUR je v ÚP upřesněn.~~ <sup>05</sup>

Koridor je oproti vymezení v ZÚR SK upřesněn (zúžen) tak, aby nezasahoval do zastavitelné plochy výroby a skladování VS 1. <sup>01</sup>

*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 ~~na něj navazující~~ 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 ~~WT-06, WT-07.~~ <sup>05</sup>

<sup>5</sup> Přesunuto z jiné části textu, z pův. kap. 5.2.2.4.



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 04,01

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. ~~Vymezení navržených staveb a opatření je zakresleno na výkresech 2.05 2.04~~ Koncepce technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace, a 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací ~~2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření.~~ 05

#### ~~4.2.2.2. 5.2.2.2.~~ Zásobování elektrickou energií

Zásobování obce elektřinou je zajištěno z hlavního vedení 22 kV napojeného na rozvodnu 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. 04

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 ~~v souladu s nadřazenou ÚPD přeložka~~ koridor technické infrastruktury **TI 101 pro přeložku vedení VVN V117/118 110 kV Veltrusy** jako VPS ~~VWT-02 (E16 dle ZUR).~~ Koridor převzatý ze ZUR je v ÚP upřesněn. 05

Koridor je oproti vymezení v ZÚR SK upřesněn (zúžen) tak, aby nezasahoval do zastavitelné plochy výroby a skladování VS 1. 01

*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. ~~Přeložky budou realizovány ve výrazném v předstihu před zahájením vlastní komerční výstavby v katastru Zlosyň.~~ 05<sup>6</sup>

Navrhuje se ke zrušení stávající nefunkční trafostanice TS Závlaha. 01<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Text byl přeformulován, aby bylo zřejmé, že výstavba není možná bez provedení přeložky.

<sup>7</sup> Trafostanice již byla přesunuta.



## Přehled distribučních trafostanic:

Distribuční trafostanice	Současný stav	02	Návrhový stav 02	02
	Typ	Výkon [kVA]	Typ	Výkon [kVA]
TS Zlosyň obec	Věžová	160	Věžová	160
TS Oasa	Mřížová	250	Mřížová	250
TS Patkárna	Sloupová	250	Sloupová	250
TS Závlaha	Sloupová (nefunkční) 01	100	Ke zrušení	
TS U vodárny	Mřížová	100	Mřížová	100
TS Bývalý vepřín	Mřížová	100	Mřížová	100
TS Pískovna	Sloupová	100	Sloupová	100
TS U lesa	Kiosková	1260	Kiosková	1260
<b>Celkem</b>		<b>2320</b>		<b>2220</b>

Tabulka 2: Přehled distribučních trafostanic 22 / 0,4 kV

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou zobrazeny ve výkresech č. **Vymezení navržených staveb a opatření je zakresleno na výkresech 2.05 2.04** Koncepce technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace, a 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření. 05

### 4.2.2.3. 5.2.2.3. Telekomunikace a radiokomunikace

Byla dokončena kabelizace telefonní sítě a zkapacitnění telefonních rozvodů. V obci je stávající telefonní síť v kabelovém provedení. Obec má v provozu místní rozhlas. Územím prochází dálkové a sdělovací kabely. 02, 05

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou zobrazeny ve výkrese č. **Vymezení navržených staveb a opatření je zakresleno na výkresech 2.05 2.04** Koncepce technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace, 2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření. 05

Plošná telefonizace lokalit nové zástavby není navrhována. 04

### 5.2.2.4. Nadřazená vedení technické infrastruktury 07<sup>8</sup>

Jihozápadní částí katastrálního území obce prochází VTL tranzitní plynovod 2 × DN 900, 1 × DN 1000.

Navrhuje se v souladu s nadřazenou ÚPD nový VTL plynovod Obříství – Kaučuk v jihozápadní části katastru včetně nové regulační stanice VTL/STL a STL plynovodem pro komerční zónu Kozomín jako VPS-WT-04 (P02 dle ZUR), WT-06, WT-07. Navrhuje se převedení stávajícího VTL plynovodu DN 150 procházejícího při východní hranici katastru na STL plynovod.

Jižně od centra obce prochází ropovod (Čepro). Ochranné pásmo ropovodu je od vnějšího lince potrubí na každou stranu 300 m, 200 m, 150 m, 100 m, 50 m, 20 m a 3 m pro jednotlivé druhy objektů a činností stanovené v § 5 nařízení vlády č. 29/1959 Sb.

Západně od obce a 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. Navrhuje se v souladu s nadřazenou ÚPD přeložka VVN V117/118 110 kV jako VPS-WT-02 (E16 dle ZUR).

Územím prochází dálkové a sdělovací kabely.

Koridory převzaté ze ZUR jsou v ÚP upřesněny.

Vymezení navržených staveb a opatření je zakresleno na výkresech 2.04 Koncepce technické infrastruktury – energetika, 2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření.

<sup>8</sup> Text vypuštěn z důvodu odstranění duplicit.

#### 4.2.2.4. Dálkovody hořlavých kapalin 04, 01

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

### 4.2.3. Nakládání s odpady

#### Likvidace odpadu z obce 04, 01

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 ~~5.3. Občanská vybavenost~~

Plochy občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury, vymezené jako plochy typu OV, zahrnují: 04

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

Plochy pro sport, vymezené jako plochy typu OS, zahrnují: 04

~~V obci Zlosyň se nachází kulturní dům se společenským sálem, knihovna (v objektu obecního úřadu), fotbalové a víceúčelové hřiště, tělocvičnu těloevična, 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. 04

V lokalitě Myslivna se nachází areál mysliveckého spolku.

~~Občanská vybavenost a služby jsou provozovány na úrovni drobného podnikání a řemeslných služeb. V obci se nenachází žádné vzdělávací zařízení. V budově bývalé školy je nyní umístěn obecní úřad.~~ 02

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

ÚP vymezuje zastavitelné plochy: 04, 00, 01

- 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 výkresu č. 2.02 Hlavní výkres. ~~Vymezení navržených staveb a opatření je zakresleno na výkresu 2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření.~~ 05

### 4.4. ~~5.4.~~ Veřejná prostranství

~~V zastavitelných plochách a v plochách přestavby jsou stanoveny podmínky pro vymezení veřejných prostranství podél veřejných komunikací a pro vymezení veřejných prostranství v návaznosti na ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména s cílem zajistit dostatečný rozsah veřejné zeleně v těchto plochách.~~ 02

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: 04, 00, 01

- 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 ~~Vymezení navržených staveb a opatření je zakresleno na výkresu 2.08 Prostorová regulace, 2.09 Prostorová regulace – centrum, 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření.~~ 07, 05<sup>9</sup>

## 5. 6. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

~~včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.~~

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: 04, 01

- 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 umísťována solitérní 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: 04, 00, 01

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)

<sup>9</sup> ÚP neobsahuje uvedené výkresy; nesprávně uvedené číslo výkresu; úpravy názvů výkresů.

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: 04, 01

- 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.

## 6.1.1. Zemědělství a lesní hospodářství

### 6.1.1.1. Zemědělství

Navrhuje se zábor zemědělského půdního fondu pro zastavitelné plochy ve dvou etapách:

- 1. etapa—zastavitelné plochy v obci,
- 2. etapa—zastavitelné plochy pro komerční zónu Kozomín.

Navrhuje se snížení výměry orné půdy ve prospěch ekologicky aktivní nelesní zeleně, lesů a luk.

Předpokládá se zvýšení zastoupení technických plodin v osevních postupech. Celkový zábor ZPF pro výstavbu vymezuje postupné odebrání zemědělské půdy směrem od stávající zástavby v obci. Samostatně je vyhodnocen zábor pro navržené zalesnění a výsadby ekologicky aktivní nelesní zeleně v rámci ÚSES.

Charakter záboru	Lokalita	Plocha celkem [ha]
Zástavba	01—11, 35	55,81
Zalesnění, zeleň, ÚSES	12—34	24,41
Celkem		80,22

Tabulka 3: Zábor ZPF, rekapitulace

Celkový navržený zábor ZPF je 80,22 ha, z toho 55,81 ha pro zastavitelné plochy (z toho pro zástavbu v obci 2,64 ha a pro komerční zónu Kozomín 53,17 ha), 24,41 ha pro zalesnění, zeleň a prvky ÚSES. Navržené prvky ÚSES jsou vymezeny v minimálních požadovaných parametrech (plochy LC, šířky LK).

Zemědělská příloha je zpracována v souladu s ustanovením § 3 přílohy č.1—3 vyhlášky č. 13/1994 Sb. Podrobná specifikace záborů ZPF je uvedena v odůvodnění územního plánu. Vymezení jednotlivých opatření je zakresleno na výkresu 2.06 Koncepce uspořádání krajiny; 4.03 Zábory zemědělského půdního fondu. 02

### 6.1.1.2. Lesní hospodářství

Navrhuje se převedení části ZPF na les v rámci podpory ekologické stability krajiny a prvků ÚSES, s přizpůsobením skladby dřevin a způsobu hospodaření. Pro odnětí z PUPFL nejsou navrženy žádné plochy.

Nově navržené plochy k zalesnění (pás podél dálnice D1, prvky ÚSES) mají celkovou výměru 13,95 ha, celková bilance navrženého řešení je tak přírůstek 13,95 ha PUPFL k původní rozloze lesů 105 ha.

Vymezení ploch navržených pro zalesnění je zakresleno na výkresu 2.06 Koncepce uspořádání krajiny, 2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření. 02

### 6.1.2. Rekreační a cestovní ruch

V obci Zlosyň se nachází fotbalové a víceúčelové hřiště a tělocvična.

V západní části katastru je vedena cyklotrasa IV. třídy Klecany—Všestudy, v centrální a východní části katastru je vedena cyklotrasa Praha—Bukol.

Navrhuje se úprava trasy cyklostrasy Praha—Bukol v oblasti Dřínovského vřehu. Navrhuje se rozšíření sítě cyklotras včetně výstavby lávky přes dálnici, která nyní přerušuje cestu do Veltrus.

Vymezení jednotlivých opatření je zakresleno na výkresu 2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření. Vymezení jednotlivých cyklotras je zakresleno na výkresu 2.03 Koncepce dopravní infrastruktury. 02

### 6.1.3. Krajina a životní prostředí

#### 6.1.3.1. Ložisková geologie

V území jsou vymezena čtyři ložiska (na jeho jihozápadní části) a jeden prognózní zdroj nerostné suroviny.

Konkrétně se jedná o ložiska nevyhrazeného nerostu (šterkopísku) D 526940000 Zlosyň 1, kde probíhá současná povrchová těžba, D 5277000 Zlosyň 2 se současnou těžbou z vody, D 5272200 Zlosyň 3 se současnou povrchovou těžbou a dosud netěžené ložisko D 528170003 Zlosyň 4. V centrální části řešeného území se nachází schválený prognózní zdroj nevyhrazeného nerostu—šterkopísku—R 904710003 Zlosyň.

Probíhá těžba, po jejím ukončení proběhne rekultivace území. 02

#### 6.1.3.2. Opatření ke zlepšení životního prostředí

Obec Zlosyň leží na protáhlé oblé terénní vyvýšenině navazující na mírné severozápadní svahy Dřínovského vřehu. Ve vlastní obci je dostatek kvalitní veřejné zeleně i zeleně na soukromých pozemcích, což v obci vytváří příznivě vnímané klima pro bydlení. Území obce Zlosyň není součástí žádné chráněné oblasti.

Nejsou zde evidovány lokality výskytu chráněných rostlin nebo živočichů. V řešeném území jsou registrovány následující významné krajinné prvky. V současnosti je většina území využívána převážně k tradičnímu nížinnému zemědělství. Sadařství je provozováno pouze na několika menších plochách. Velký význam pro stabilitu ekosystému, vláhových poměrů, lesního hospodářství a myslivosti má lesní komplex Zlosyňského háje. Oblast je ohrožena zvýšeným spadem oxidů síry a dusíku, převážně z provozu elektrárny Mělník, průmyslových areálů Kaučuk Kralupy a Spolana Neratovice. Bezprostřední negativní vliv na životní prostředí má těžba šterkopísku v oblasti Všestud a Hostína u Vojkovic a jeho doprava přes obec. 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 založení, doplnění a rozšíření prvků lokální úrovně ÚSES (lokální biocentra a biokoridory jako VPO WU-01 až WU-08 (viz. kapitola 6.1.4). Navrhuje se plochy systému sídelní zeleně—na veřejných prostranstvích ve formě se založení parku v obytné zóně U lesa jako VPO PP-01.

Vymezení jednotlivých opatření je zakresleno na výkresu 2.06 Koncepce uspořádání krajiny, 2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření. 02

### 5.3. 6.1.4. Územní systém ekologické stability

Na území obce Zlosyň (ORP Kralupy nad Vltavou, okres Mělník, Středočeský kraj) byly vymezeny následující skladebné části ÚSES: 02

**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), ~~účel VPO vymezeného nadřazenou ÚPD (RC 1484 dle ZUR) je již naplněn.~~ 02

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

**Lokální hierarchie:** Byly ~~v~~ymezeny následující skladebné části:

- ~~t~~Teplomilná doubravní lokální biocentra KRA274 a KRA329 – nedostatečně funkční, část ploch k založení ~~—zahrnuto do VPO;~~ 02
- ~~t~~Teplomilné doubravní lokální biokoridory KRA273-KRA329, KRA329-KRA274 a KRA274-KRA276 – nedostatečně funkční, ~~různě dlouhé~~ úseky k založení ~~—zahrnuto do VPO;~~ 02
- ~~t~~Teplomilné doubravní lokální biokoridory 1484-KRA274, 1484-KRA276 a KRA328-KRA329 – nefunkční, k založení ~~—zahrnuto do VPO.~~ 02

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 umístování 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 ~~jsou zakresleny v grafické části územního plánu (výkres 2.07).~~ 05

#### 6.1.4.1. ~~Plán místního ÚSES~~ Přehled vymezených prvků ÚSES

Biocentra:

Název skladebné části	Kód biochory	Kód STG	Potenciální ekosystémy	Současný stav	Cílový stav	Návrh opatření	Výměra <del>ha</del> 02	Legislativní stav 02
RC 1484 Dřínovský háj	-2PB, -2PN	1AB2, 2AB2, 2BD3	XT, XD	L, XT, HD, KR, A	LE, TBLD	2+3	<del>147,70+</del> <del>10,04</del>	<del>zpracován v ÚP</del>
LC KRA274	2RN	1AB2, 1BD3, 2AB2	XT, XD, KR	L, KR, A	LE	2+3	<del>1,64+</del> <del>1,49</del>	<del>zpracován v ÚP</del>
LC KRA329	2RN	1AB2, 2AB2	XT, XD, KR	L, KR, A	LE	2+3	<del>0,95+</del> <del>2,25</del>	<del>zpracován v ÚP</del>

Tabulka 4: Biocentra

## Biokoridory:

Název skladebné části	Kód biochory	Kód STG	Potenciální ekosystémy	Současný stav	Cílový stav	Návrh opatření	Výměra [ha] 02	Legislativní stav 02
LK 1484-KRA274	-2PB, 2RN	2AB2	XD	A	LE	3	1,54	zpracován v ÚP
LK 1484-KRA276	-2PB, 2RN	1AB2, 1BD3	XD	A, KR	LE	3	1,89	zpracován v ÚP
LK KRA273-KRA329	2RN	1AB2, 2AB2	XD	L, XT, KR	LE	2+3	14,16+0,43	zpracován v ÚP
LK KRA274-KRA329	2RN	1AB2, 2AB2	XD	XT, KR	LE	2+3	1,82+1,01	zpracován v ÚP
LK KRA274-KRA276	2Db, 2RN	1AB2, 1BD3	XD	A	LE	3	0,13+1,80	zpracován v ÚP
LK KRA328-KRA329	2RN	1AB2, 1B2, 2AB2	XD	A	LE	3	3,18	zpracován v ÚP

Tabulka 5: Biokoridory

### Vysvětlivky k tabulkám: 07<sup>10</sup>

Potenciální ekosystémy; současný stav: L – lesní ~~+ hlavní dřevina zkratkou (DB – dub, BK – buk, OL – olše)~~; A – polní (agrocenózy); ~~D – lada s dřevinami; Z – zastavěné urbanizované plochy; VO – bylinná vodní a mokřadní vegetace, rákosiny, ostřicové mokřady (vodní a bažinná společenstva); PR – vegetace pramenišť a rašelinišť; MT – hygrofilní a mezofilní trávníky (louky, pastviny a slániska); LO – mokřadní a pobřežní křoviny a lesy; SP – vegetace skal, sutí a primitivních půd; XT – semixerotermní a xerotermní trávníky a lesy; AT – acidofilní travinná a keříčková společenstva; KR – křoviny; XD – xerotermní doubravy; HD – habrové a lipové doubravy (dubohabřiny); AD – acidofilní březové, borové a jedlové doubravy; BO – bory (suché); SU – suťové a roklínové lesy; BU – bučiny a jedliny; SM – smrčiny;~~

~~sloupec 6 (cílový stav);~~ Cílový stav: LE – lesní ekosystémy; TBLD – travinobylinná lada s dřevinami; VMS – vodní a mokřadní společenstva.

Návrh opatření: ~~1 – bez opatření (optimálně funkční); 2 – s dílčími opatřeními (málo až částečně funkční); 3 – založit (nefunkční); 4 – dle plánu péče (ZCHÚ).~~

Výměra: Dva údaje charakterizují funkční a nefunkční část.

Legislativní stav: zpracován v ÚP, Plán MÚSES, zpracován v KoPÚ 02

Pro zajištění funkčnosti systému ÚSES jsou ~~navržena~~ ~~navrženy~~ rozšíření biocenter, doplnění a založení biokoridorů – viz následující kap. (~~VPO WU-01, WU-02, WU-03, WU-04, WU-05, WU-06, WU-07, WU-08~~). 05

Všechny vymezené skladebné části ÚSES a jednotlivá opatření jsou ~~zobrazena ve výkresech č. zakreslena na výkresu~~ 2.06 Koncepce uspořádání krajiny, ~~2.07 Územní systém ekologické stability; a 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření.~~ 05

## 5.4. Vymezení ploch změn v krajině

Vymezují se tyto plochy změn v krajině: 04, 00, 01

<sup>10</sup> ÚP uvedené rušené jevy neobsahuje.



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 silnici
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 zeleně), 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 zelen 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. 04, 01

Jako protierozní opatření mohou sloužit všechny navržené plochy změn v krajině – viz kap. 5.4. 04

Ochrana před povodněmi se nevymezuje. 04

Plochy rekreace v krajině se nevymezují. Návrh cyklotras je uveden v kap. 4.1.1. 04, 01

## 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. 04, 00

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. 00

## 6. 7. 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 7.1. Regulativy funkčního a prostorového uspořádání

Výkres č. 2.02 Hlavní výkres ~~Plán využití ploch~~ člení řešené území na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití ~~dle vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb., O obecných požadavcích na využívání území, a dále je podrobněji člení s ohledem na specifické podmínky a charakter území.~~ Z hlediska časového horizontu jsou rozlišeny plochy stabilizované (stav), plochy přestavby a plochy ~~zastavitelné~~ ~~změn (návrh) a plochy územních rezerv.~~ ~~Dále jsou vyznačena chráněná území.~~ 05, 02, 07<sup>11</sup>

~~Nově stavěné, modernizované nebo rekonstruované stavby a zařízení musí odpovídat charakteristice území a ploch.~~ 03<sup>12</sup>

~~Typy ploch vedené v grafické části pod barvou a indexem jsou v textu blíže specifikovány z hlediska účelu a případně i podmínek prostorového uspořádání. Vymezeny jsou základní regulativy prostorového uspořádání, doporučující míru využití území.~~ 02

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 výkrese 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. 04, 01

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.

<sup>11</sup> Územní rezervy v ÚP nejsou vymezeny. Chráněná území jsou limitem využití území a jsou vymezena v Koordinačním výkrese.

<sup>12</sup> Ustanovení přesunuto do kap. 6.1., do bodu B3) Struktura a charakter zástavby.

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 nepřipustné.

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. pojmu – 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 štitových 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 štitové 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:

##### *Půdorys:*

- 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.,

- umístování staveb na plochách biokoridorů – nepřípustné je umístování 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 připouští:**

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 ~~navrženého funkčního a prostorového uspořádání~~ je zobrazeno ve výkrese č. ~~zakresleno na výkresu~~ 2.02 Hlavní výkres. 05

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

### **7.1.1. Plochy bydlení (§ 4)**

#### **6.2.1. 7.1.1.1. Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)**

Hlavní využití:

• Bydlení ~~rodinné bydlení~~ v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení ~~s možností využití přidružených zahrad a chovu drobného zvířectva.~~ 05

Přípustné využití:

- stavby občanského vybavení pro obchod místního charakteru (např. prodejny potravin a smíšeného zboží), provozovny služeb místního významu (např. kadeřnictví, opravy obuvi apod.) ~~zařízení obchodu, služeb,~~ 05
- související dopravní a technická infrastruktura, ~~odstavná místa a garáže, sloužící potřebě funkčního využití,~~ 05
- ~~nezbytné plochy technického vybavení,~~ 08
- ~~příslušné komunikace pěší a vozidlové,~~
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně, 01
- 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 ~~zařízení církevní, kulturní, sociální, správní, zdravotní, sportovní a školská pro obsluhu území~~, <sup>05</sup> která nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení (tj. provoz nesmí zatěžovat plochy hygienické ochrany v návazném území hlukem, pachem a spadem nad obvyklou míru a dopravní obsluha plochy výrazně nezvýší dopravní zátěž v území) ~~a slouží zejména příslušné ploše~~. <sup>08<sup>13</sup></sup>

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 umístované záměry však musí respektovat obytný charakter území. <sup>00</sup>

#### 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) ~~rodinný dům: je 800 m<sup>2</sup> mimo centrální území v zastavěném území i zastavitelných plochách~~, v centrálním území nestanoveno, <sup>00<sup>14</sup></sup>
- maximální výška zástavby: ~~mimo centrální území jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, v centrálním území v zastavěném území v oblasti prostorové regulace „C“~~ maximálně tři nadzemní podlaží, <sup>07<sup>15</sup></sup>
- ~~při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity omezující danou plochu~~, <sup>09</sup>
- maximální zastavěná plocha ~~zastavěnost stavebního~~ pozemku v zastavitelných plochách a plochách přestavby: ~~v zastavěném i zastavitelném území je 40 %~~, u stabilizovaných ploch nestanovena, <sup>05; 00<sup>16</sup></sup>
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady,
- v zastavitelných plochách bude umístěn pouze 1 byt v rodinném domě, <sup>00</sup>
- struktura a charakter zástavby – viz kap. 6.1., bod B3) ~~tradiční venkovský charakter zástavby, zástavba s domy výrazně obdélného půdorysu s podélnou osou kolmou na komunikaci~~, <sup>03</sup>
- ~~struktura zástavby dodržující uliční čáru~~. <sup>03</sup>

#### Specifické podmínky:

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

<sup>13</sup> Požadavek není splnitelný, uvedené stavby vždy budou sloužit min. v rozsahu sídla.

<sup>14</sup> Ustanovení bylo upřesněno a doplněno.

<sup>15</sup> Centrální území nebylo v grafické části výroku ÚP vymezeno, nově doplněno Změnou č. 1 ÚP do Hlavního výkresu na základě výkresů grafické části odůvodnění pův. ÚP.

<sup>16</sup> Ruší se pro stabilizované plochy.



## 7.1.2. Plochy rekreace (§ 5)

### 7.1.2.1. Plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ)

00<sup>17</sup>

#### Hlavní využití:

- plochy pro individuální pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin;
- klubová zařízení;
- zahrádkářské chaty;

#### Přípustné využití:

- drobné vodní plochy;
- nezbytné komunikace pěší a účelové komunikace;
- odstavné plochy se zelení sloužící potřebě funkčního využití;
- nezbytné plochy technického vybavení;
- zelen liniová a plošná.

#### Podmíněně přípustné využití:

- dětská hřiště;
- nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti.

#### Nepřípustné využití:

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

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží a obytné podkrovní;
- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity omezující danou plochu;
- maximální zastavěnost stavebního pozemku v zastavěném i zastavitelném území je 20 %.

## 7.1.3. Plochy občanského vybavení (§ 6)

### 6.2.2. 7.1.3.1. Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV)

#### Hlavní využití:

Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury a výjimkou staveb pro kulturu, zahrnující např.: 11

- stavby pro veřejnou správu zařízení veřejné správy, 05
- stavby pro školství školská zařízení (základní a mateřská škola, jesle), 05
- stavby pro zdravotnictví (vč. jeslí) a sociální péči zdravotnická a sociální zařízení, 05
- stavby pro ochranu obyvatelstva (např. hasičský záchranný sbor) zařízení požární ochrany;
- zařízení pro podporu cestovního ruchu. 11

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, 05

<sup>17</sup> Po aktualizaci vymezení ploch se již v území tento druh plochy nenachází.

- ~~odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití,~~
- ~~nezbytné plochy technického vybavení,~~ 08
- ~~příslušné komunikace pěší a vozidlové,~~
- dětské hřiště,
- byty v rámci stavby nebo areálu občanského vybavení, 00
- veřejná prostranství včetně veřejné zeleně, ~~zeleně parková,~~ 01, 05

Podmíněně přípustné využití: 10

- stavby pro kulturu (např. kulturní domy, knihovny, muzea, církevní stavby, informační centra cestovního ruchu apod.), ~~zařízení kulturní,~~ 05
- stavby pro sport ~~sportovní,~~ 05

*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 ~~podmíněně~~ 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 ~~zastavěnost stavebního~~ pozemku ~~stabilizovaných i~~ zastavitelných ploch: ~~v zastavěném i zastavitelném území je~~ 30 %, 05
- struktura a charakter zástavby – viz kap. 6.1., bod B3), ~~tradiční venkovský charakter zástavby, objekty obdélného půdorysu,~~ 03
- 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 mytním 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. 7.1.3.2. Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)

Hlavní využití:

Občanské vybavení komerčního charakteru, zahrnující např.: 11

- stavby pro obchod a služby místního charakteru ~~obchodní zařízení,~~ 05
- ~~zařízení služeb,~~
- stavby pro veřejné stravování a ubytování. 05

Přípustné využití:

- řemeslnické dílny ~~pro potřeby obyvatel území,~~ 08

- 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, 05
- ~~• odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití,~~
- ~~• nezbytné plochy technického vybavení,~~ 08
- ~~• příslušné komunikace pěší a vozidlové,~~
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně, 01
- zeleň liniová a plošná,-

#### Podmíněně přípustné využití: 10

- 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 ~~zařízení kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská,~~ 05
- ~~• provozy pro zpracování zemědělských a lesních produktů.~~ 00<sup>18</sup>

#### Nepřípustné využití:

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

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkrovní,
- ~~• při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity omezující danou plochu,~~ 09
- maximální zastavěná plocha ~~zastavěnost stavebního~~ pozemku ~~ve stabilizovaných i zastavitelných plochách v zastavěném i zastavitelném území~~ je 30 %, 05
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků,
- struktura a charakter zástavby – viz kap. 6.1., bod B3), ~~tradiční venkovský charakter zástavby, zástavba s domy výrazně obdélného půdorysu s podélnou osou kolmou na komunikaci,~~ 03
- ~~• struktura zástavby dodržující uliční čáru.~~ 03
- potřeby parkování a odstavování vozidel zaměstnanců, zákazníků a návštěvníků budou řešeny na vyhrazených plochách na vlastním pozemku v rámci uvedené plochy.

### **6.2.4. 7.1.3.3. Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS)**

#### Hlavní využití:

- ~~• plošná zařízení sloužící sportu, rekreaci a oddechu,~~ 11
- Stavby pro sport a plochy ~~stavby~~ sloužící provozování sportu.

#### Přípustné využití:

- dětská hřiště,
- stavby občanského vybavení pro obchod ~~zařízení obchodní~~ a veřejného stravování, a to pro obsluhu tohoto území, 05
- stavby pro ubytování do 10 lůžek ~~malá ubytovací zařízení,~~ 08<sup>19</sup>
- související dopravní a technická infrastruktura, 05
- ~~• odstavné plochy sloužící potřebě funkčního využití,~~

<sup>18</sup> S ohledem na umístění ploch v zástavbě obce je toto využití nevhodné.

<sup>19</sup> Upřesnění neurčitěho pojmu „malá“.

- ~~• nezbytné plochy technického vybavení,~~ 08
- ~~• nezbytné komunikace pěší a vozidlové,~~ 08
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně, 01
- zeleň liniová a plošná,-

#### Podmíněně přípustné využití: 10

- stavby pro kulturu (např. informační centra cestovního ruchu) ~~kulturní zařízení~~ pro obsluhu tohoto území, 05
- stavby pro služby související s vymezeným hlavním ~~funkčním~~ využitím. 08

#### Nepřípustné využití:

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

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- ~~• při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity omezující danou plochu,~~ 09
- maximální zastavěná plocha ~~zastavěnost stavebního~~ pozemku ~~ve stabilizovaných i zastavitelných plochách: v zastavěném i zastavitelném území je~~ 15 %, 05
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků,
- struktura a charakter zástavby – viz kap. 6.1., bod B3), ~~struktura zástavby dodržující uliční čáru.~~ 03
- potřeby parkování a odstavování vozidel zaměstnanců, zákazníků a návštěvníků budou řešeny na vyhrazených plochách na vlastním pozemku v rámci uvedené plochy.

### 6.2.5. 7.1.3.4. Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)

#### Hlavní využití:

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

- ~~• trvalé stromové a travní porosty,~~ 11
- ~~• krematoria, obřadní síně, kostely.~~ 00<sup>20</sup>

#### Přípustné využití:

- drobné vodní plochy,
- související plochy a stavby dopravní infrastruktury, např. pěší a účelové komunikace,
- související plochy a stavby technické infrastruktury ~~nezbytné plochy technického vybavení,~~ 08, 05
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně. 01

#### Podmíněně přípustné funkční využití: 10

- ~~• zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným funkčním využitím.~~ 08, 03<sup>21</sup>

#### Nepřípustné využití:

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

<sup>20</sup> Umístění krematoria ani kostela není v příslušném území s ohledem na velikost a charakter území reálné.

<sup>21</sup> Neurčité vymezení; účelové stavby jsou součástí hlavního využití, viz kap. 6.1. bod B1).

#### 7.1.4. Plochy veřejných prostranství (§ 7)

#### 6.2.6. 7.1.4.1. Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV)

##### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy, zahrnující plochy pro shromažďování obyvatel, komunikace a související plochy zeleně. <sup>11</sup>

- ~~náměstí, tržště,~~ <sup>07<sup>22</sup></sup>
- ~~ulice, místní komunikace, chodníky,~~ <sup>05</sup>
- ~~veřejná zeleň, a další prostory přístupné bez omezení, bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.~~ <sup>05</sup>

##### Přípustné využití:

- ~~ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků~~ prvky drobné architektury a mobiliáře (altány, pomníky, lavičky apod.), <sup>03<sup>23</sup></sup>
- drobné vodní plochy a toky, <sup>08<sup>24</sup></sup>
- ~~pěši a účelové komunikace,~~ <sup>03<sup>25</sup></sup>
- ~~cyklistické stezky,~~ <sup>03<sup>26</sup></sup>
- ~~veřejná zeleň a parky,~~ <sup>03<sup>27</sup></sup>
- dětská hřiště,
- přístřešky na zastávkách veřejné dopravy, <sup>00</sup>
- ~~nezbytné plochy a zařízení~~ dopravní a technická infrastruktura místního charakteru, ~~technické infrastruktury.~~ <sup>08,05</sup>

##### Podmíněně přípustné využití: <sup>10</sup>

- parkoviště a odstavná a parkovací stání, <sup>05</sup>
- ~~zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným funkčním využitím.~~ <sup>08, 03<sup>28</sup></sup>

##### Nepřípustné využití:

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

##### Podmínky prostorového uspořádání:

- ~~uspořádání uličního prostoru odpovídající charakteru obytné ulice,~~ <sup>06<sup>29</sup></sup>
- uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla a krajiny, ~~a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám.~~ <sup>06<sup>30</sup></sup>
- 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.

<sup>22</sup> V řešeném území se nenacházejí.

<sup>23</sup> Shromažďovací prostory jsou součástí hlavního využití.

<sup>24</sup> Doplněna definice drobných vodních ploch v úvodní části.

<sup>25</sup> Komunikace jsou součástí hlavního využití, viz kap. 6.1. bod B1).

<sup>26</sup> Komunikace jsou součástí hlavního využití, viz kap. 6.1. bod B1).

<sup>27</sup> Veřejná zeleň je součástí hlavního využití.

<sup>28</sup> Neurčité vymezení; účelové stavby jsou součástí hlavního využití, viz kap. 6.1. bod B1).

<sup>29</sup> Organizace dopravního provozu není předmětem územního plánování.

<sup>30</sup> Skladba dřevin není předmětem územního plánování.

### 7.1.5. Plochy smíšené obytné (§ 8)

#### 6.2.7. 7.1.5.1. Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

##### Hlavní využití:

Bydlení s možností vyššího podílu hospodářské složky (obchod a služby, zemědělská a řemeslná výroba apod.). 11, 05

- ~~• obytné budovy s drobnými zařízeními obchodu a služeb,~~
- ~~• obytné budovy s drobnými zařízeními zemědělské výroby,~~

##### Přípustné využití: 11

- stavby pro zemědělskou a lesní výrobu ~~hospodářská zařízení zemědělského a lesního hospodářství~~ a k nim příslušné byty, 05
- ~~• ostatní obytné budovy,~~ 03<sup>31</sup>
- stavby občanského vybavení pro obchod místního charakteru (např. prodejny potravin a smíšeného zboží), provozovny služeb místního charakteru (např. kadeřnictví, opravná obuvi apod.), ~~zařízení pro obchod, služby,~~ 05
- stavby pro veřejné stravování a ubytování, 05
- ~~drobná~~ nerušící výroba místního charakteru, 08
- 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, ~~zařízení místní správy, církevní, kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská,~~ 05
- zahradnictví,

##### Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura, 05
- ~~• odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití,~~
- ~~• nezbytné plochy technického vybavení,~~ 08
- ~~• příslušné komunikace pěší a vozidlové,~~
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně, 01
- zeleň liniová a plošná.

##### Podmíněně přípustné využití:

- ~~• nestanovuje se.~~

##### Nepřípustné využití:

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

##### Podmínky ~~funkčního~~ 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.

<sup>31</sup> Je součástí hlavního využití.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění nové hlavní stavby rodinného domu: ~~rodinný dům je~~ 900 m<sup>2</sup> mimo centrální území ve stabilizovaných plochách (~~v zastavitelných plochách~~), v centrálním území nestanoveno, 07, 00<sup>32</sup>
- maximální výška zástavby: mimo centrální území dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovy, v centrálním území ~~v zastavěném území v oblasti prostorové regulace „C“~~ maximálně tři nadzemní podlaží, 07<sup>33</sup>
- ~~• při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity omezující danou plochu, 09, 07~~
- maximální zastavěná plocha stabilizovaných ploch nestanovena; ve stabilizovaných plochách mimo centrální území pro případ přestavby území, zahrnující odstranění historických staveb a novou parcelaci: 40 %, ~~zastavěnost stavebního pozemku v zastavěném i zastavitelném území je 30 %, v zastavěném území v oblasti prostorové regulace „C“ je maximální zastavěnost 40 %, 07,00<sup>34</sup>~~
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady,
- struktura a charakter zástavby – viz kap. 6.1., bod B3) ~~tradiční venkovský charakter zástavby, zástavba s domy výrazně obdélného půdorysu s podélnou osou kolmou na komunikaci, 03~~
- ~~• struktura zástavby dodržující uliční čáru. 03~~

### 7.1.6. Plochy dopravní infrastruktury (§ 9)

#### 6.2.8. 7.1.6.1. Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)

##### Hlavní využití:

Plochy pro silniční dopravu, zahrnující ~~• dálnice a, • silnice 1., 2., 3. třídy, • sběrné komunikace třídy B1, B2. 07<sup>35</sup>~~

##### Přípustné využití:

- ~~nezbytné plochy technického vybavení~~ související plochy technické infrastruktury, 08
- související plochy doprovodné zeleně, ~~zelená liniová. 05~~

##### Podmíněně přípustné využití: 10

- pěší komunikace,
- parkovací a odstavné plochy,
- cyklistické stezky,
- stavby pro obsluhu plochy (např. přístřešky na zastávkách veřejné dopravy). 00

##### Nepřípustné využití:

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

<sup>32</sup> V ÚP nejsou vymezeny zastavitelné plochy typu SV; upřesněno, doplněno.

<sup>33</sup> Centrální území nebylo v grafické části výroku ÚP vymezeno, nově doplněno Změnou č. 1 ÚP do Hlavního výkresu na základě výkresů grafické části odůvodnění ÚP.

<sup>34</sup> Nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy. Změna řešení (zrušena regulace v centrálním území, zvýšeno % v území mimo centrální území na úroveň řešení ploch BV).

<sup>35</sup> V řešeném území se nenacházejí.



## 6.2.9. ~~7.1.6.2.~~ Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště, ~~garáže~~ (DP)

### Hlavní využití:

Plochy pro silniční dopravu, zahrnující ~~parkovací a odstavné plochy a zařízení,~~  
~~čerpací stanice pohonných hmot.~~ 07<sup>36</sup>

### Přípustné ~~funkční~~ využití:

- pěší a účelové komunikace,
- cyklistické stezky,
- ~~nezbytné plochy technického vybavení~~ související plochy technické infrastruktury, 08
- související plochy doprovodné zeleně ~~zeleně liniová.~~ 05

### Podmíněně přípustné funkční využití: 10

- ~~služby související s vymezeným funkčním využitím.~~ 08

### Nepřípustné využití:

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

## 7.1.7. Plochy technické infrastruktury (§ 10)

### 6.2.10. ~~7.1.7.1.~~ Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství, energetika, spoje (TI)

### Hlavní využití:

Stavby a stavby technické infrastruktury, zahrnující: 11

- 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 funkčního~~ využití, 08
- zeleně liniová a plošná.

### Podmíněně přípustné využití:

- ~~nestanovuje se.~~

### Nepřípustné využití:

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

<sup>36</sup> V řešeném území se nenacházejí.

### 7.1.8. Plochy výroby a skladování (§ 11)

#### 6.2.11. 7.1.8.1. Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)

##### Hlavní využití:

Plochy a stavby zemědělské výroby, např.: 11

- stavby pro chov hospodářských zvířat,
- stavby pro rostlinou výrobu,
- zařízení ke skladování zemědělských produktů, krmiva, píce, 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, 05
- ~~• odstavná místa a garáže pro funkční využití,~~
- ~~• nezbytné plochy technického vybavení,~~ 08
- ~~• příslušné komunikace pěší a vozidlové,~~
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně, 01
- zeleň liniová a plošná,

##### Podmíněně přípustné využití: 10

- stavby občanského vybavení pro obchod místního charakteru (např. prodejny potravin a smíšeného zboží), provozovny služeb místního významu (např. kadeřnictví, opravna obuvi apod.) ~~zařízení obchodu a služeb.~~ 05

##### Nepřípustné využití:

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

##### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží,
- ~~• při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity omezující danou plochu,~~ 09
- maximální zastavěná plocha ~~zastavěnost stavebního~~ pozemku ~~ve stabilizovaných plochách v zastavěném i zastavitelném území je:~~ 30 %, 05, 07 <sup>37</sup>
- ~~• směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků,~~ 00 <sup>38</sup>
- struktura a charakter zástavby – viz kap. 6.1., bod B3), ~~tradiční venkovský charakter zástavby, zástavba s domy výrazně obdélného půdorysu.~~ 03
- potřeby parkování a odstavování vozidel zaměstnanců, zákazníků a návštěvníků budou řešeny na vyhrazených plochách na vlastním pozemku v rámci uvedené plochy.

<sup>37</sup> Nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy této kategorie.

<sup>38</sup> Požadavek není splnitelný.

## 7.1.9. Plochy smíšené výrobní (§ 12)

### 6.2.12. 7.1.9.1. Plochy smíšené výrobní (VS)

#### Hlavní využití:

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

- ~~nerušící provozy průmyslové výroby všeho druhu,~~
- ~~skladovací objekty,~~
- ~~obchodní, kancelářské a správní budovy.~~ 11

#### Přípustné využití:

- stavby pro administrativu, 00
- byty služební a byty majitelů areálů zařízení, 05
- související dopravní a technická infrastruktura, 05
- samostatná parkoviště a odstavené plochy,
- ~~odstavná místa a garáže pro funkční využití,~~
- ~~nezbytné plochy technického vybavení,~~ 08
- ~~příslušné komunikace pěší a vozidlové,~~
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně, 01
- zeleně liniová a plošná,
- ~~drobné vodní plochy, přírodního charakteru.~~ 00<sup>39</sup>

#### Podmíněně přípustné využití: 10

- 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 ~~zařízení kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská,~~
- stavby občanského vybavení pro obchod, provozovny služeb ~~zařízení obchodu a služeb,~~ 05
- provozy pro zpracování zemědělských a lesních produktů.

#### Podmíněně přípustné využití: 04, 01<sup>40</sup>

*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, 00<sup>41</sup>
- ~~při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity omezující danou plochu,~~ 09
- maximální zastavěná plocha ~~zastavěnost stavebního~~ pozemku stabilizovaných ploch a zastavitelných ploch VS 1 (Z-05) a VS 3 (Z-06): ~~v zastavěném i zastavitelném území~~

<sup>39</sup> Není důvod vylučovat např. požární nádrže.

<sup>40</sup> Doplnění chybějící části koncepce ÚP.

<sup>41</sup> U halových staveb komerční zóny je ustanovení o podlažnosti nedostatečné.

- je 40 %, <sup>05</sup> u plochy přestavby VS 2 (P-02) max. 30 %, <sup>03</sup><sup>42</sup>
- min. plocha zeleně: 20 % u zastavitelných ploch a ploch přestavby, <sup>00</sup><sup>43</sup> zeleň bude situována především po okrajích areálů směrem do volné krajiny, <sup>03</sup>
  - max. zastavěná plocha 1 stavebního objektu v ploše VS 1: 6 ha, <sup>00</sup><sup>44</sup>
  - ~~směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků,~~ <sup>03</sup><sup>45</sup>
  - ~~u zastavitelných ploch ZP-05 navrhuje územní plán pořízení územní studie,~~ <sup>03</sup><sup>46</sup>
  - 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 ~~zastavitelných ploch ZP-05~~ bude zohledněn výskyt zvláště chráněných druhů obojživelníků a respektována jejich zákonná ochrana, z důvodu zaznamenání výskytu zvláště chráněných druhů obojživelníků, <sup>05</sup>
- 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, <sup>04</sup>
- pro plochu je ustanovena podmínka zpracování pořízení územní studie – viz kap. 11, <sup>03</sup>
- podmínkou pro zahájení výstavby v 2. etapě – viz kap. 12, <sup>03</sup>
- řešení bude koordinováno se související plochou na k.ú. Úžice. <sup>04</sup>
- ~~u zastavitelných ploch ZP-06 je maximální zastavěnost stavebního pozemku 30 %.~~ <sup>03</sup>

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

### **7.1.10. Plochy vodní a vodohospodářské (§13)**

#### **6.2.13. 7.1.10.1. Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy (VV)**

##### Hlavní využití:

Plochy pro vodní plochy a toky, mokřady, zahrnující např.: <sup>11</sup>

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

##### Přípustné využití:

- vodohospodářské stavby ~~vodohospodářská zařízení,~~ <sup>05</sup>
- stavby přemostění toků, <sup>01</sup>
- zeleň, <sup>01</sup>

##### Podmíněně přípustné využití: <sup>10</sup>

- stavby ~~zařízení~~ pro provoz a údržbu související s vymezeným ~~funkčním~~ hlavním využitím. <sup>08</sup>

<sup>42</sup> Bylo přesunuto z konce kapitoly.

<sup>43</sup> Doplnění chybějící regulace.

<sup>44</sup> Doplnění chybějící regulace.

<sup>45</sup> Ustanovení přesunuto výše.

<sup>46</sup> Ustanovení přesunuto níže.

#### Nepřípustné využití:

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

### **7.1.11. Plochy zemědělské (§ 14)**

#### **6.2.14. 7.1.11.1. Plochy zemědělské – louky, pastviny (ZL)**

#### Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond – trvalé travní porosty. ~~• trvalé travní plochy,~~ [05]

~~• solitérní porosty dřevin.~~ [11]

#### Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.), [01]
- 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, [01]
- drobné vodní plochy a toky, [08<sup>47</sup>]
- 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, [04<sup>48</sup>]
- ~~• pěší a účelové komunikace,~~
- ~~• cyklistické stezky,~~
- ~~• nezbytné plochy technického vybavení.~~ [08]

#### Podmíněně přípustné využití: [10]

- zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným **funkčním** hlavním využitím. [08]

#### Nepřípustné využití:

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

#### Podmínky prostorového uspořádání: [00]

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

#### **6.2.15. 7.1.11.2. Plochy zemědělské – sady, **vinice, pěstební** zahrady (ZZ)**

#### Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond – zahrady, ovocné sady, vinice. [05]

- ~~• sady, vinice, pěstební zahrady,~~
- ~~• ovocné sady, technické plodiny,~~
- ~~• solitérní porosty dřevin.~~ [11]

<sup>47</sup> Definice drobných vodních ploch byla doplněna v úvodní části.

<sup>48</sup> Je třeba jednoznačně stanovit, zda se některá ze staveb dle zákona vylučuje či nikoli.

#### Přípustné využití:

- trvalé travní porosty ~~travní plochy~~, 05
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.), 01, 03<sup>49</sup>
- 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, 01
- drobné vodní plochy a toky, 08<sup>50</sup>
- 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, 04<sup>51</sup>
- ~~pěší a účelové komunikace,~~
- ~~cyklistické stezky,~~
- ~~nezbytné plochy technického vybavení.~~ 08

#### Podmíněně přípustné využití: 10

- zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným hlavním ~~funkčním~~ využitím. 08

#### Nepřípustné využití:

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

#### Podmínky prostorového uspořádání: 00

- 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. 7.1.11.3. 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. 05

- ~~intenzivní zelinářské a květinářské kultury,~~
- ~~louky a pastviny.~~ 11

#### Přípustné využití:

- trvalé travní porosty, 03<sup>52</sup>
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.), 01

<sup>49</sup> Přesunuto z hlavního využití.

<sup>50</sup> Definice drobných vodních ploch byla doplněna v úvodní části.

<sup>51</sup> Je třeba jednoznačně stanovit, zda se některá ze staveb dle zákona vylučuje či nikoli.

<sup>52</sup> Přesunuto z hlavního využití.

- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (poľní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření, 01
- drobné vodní plochy a toky, 08<sup>53</sup>
- 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. 04<sup>54</sup>
- ~~pěší a účelové komunikace,~~
- ~~cyklistické stezky,~~
- ~~nezbytné plochy technického vybavení.~~ 08
- Podmíněně přípustné využití: 07<sup>55</sup>
- ~~stavby pro skladování plodin.~~

Podmíněně přípustné využití: 00<sup>56</sup>

*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: 00

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

## 7.1.12. Plochy lesní (§ 15)

### 6.2.17. 7.1.12.1. Plochy lesní —~~lesní porosty~~ (NL)

Hlavní využití:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa. 05

- ~~lesní porosty a porosty lesního charakteru,~~
- ~~lesní školky,~~
- ~~trvalé travní plochy.~~ 11

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, 01
- lesní školky, stavby a zařízení sloužící k ochraně lesních porostů a protierozní ochraně, 01, 03<sup>57</sup>
- drobné vodní plochy a toky, 08<sup>58</sup>

<sup>53</sup> Definice drobných vodních ploch byla doplněna v úvodní části.

<sup>54</sup> Je třeba jednoznačně stanovit, zda se některá ze staveb dle zákona vylučuje či nikoli.

<sup>55</sup> Je řešeno § 18 odst. 5 starého stavebního zákona.

<sup>56</sup> Doplnění chybějící části koncepce ÚP.

<sup>57</sup> Přesunuto z hlavního využití.

<sup>58</sup> Definice drobných vodních ploch byla doplněna v úvodní části.



- 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, 04<sup>59</sup>
- ~~pěší a účelové komunikace,~~
- ~~cyklistické stezky,~~
- ~~nezbytné plochy technického vybavení,~~ 08
- ~~pro konkrétní pozemek p.č. 295/1 v lokalitě ostroh Altán přiléhající k p.č. 64/26 v k.ú. Dřínov je přípustná možnost obnovy vyhlídkového místa Altán s výstavbou rozhledny.~~ 07<sup>60</sup>

#### Podmíněně přípustné využití: 10

- zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným hlavním ~~funkčním~~ využitím. 08

#### Nepřípustné využití:

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

#### Podmínky prostorového uspořádání: 00

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

### **7.1.13. Plochy přírodní (§ 16)**

~~V území nejsou zastoupeny ani navrženy.~~

### **6.2.18. Plochy přírodní (NP)**

00

#### 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.),
- přírozené 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, tůňe, mokřady) pouze v případě, že stanoviště odpovídá danému prvku ÚSES,
- včelíny, včelnice a včelníky.

<sup>59</sup> Je třeba jednoznačně stanovit, zda se některá ze staveb dle zákona vylučuje či nikoli.

<sup>60</sup> V dosud platném ÚP je záměr vymezen pouze zde v textové části bez vymezení zastavitelné plochy v grafické části; Změnou č. 1 ÚP se tato chyba formálně napravuje a plocha pro rozhlednu se vymezuje jako plocha OV 1.

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.

**7.1.14. Plochy smíšené nezastavěného území (§ 17)**

~~V území nejsou zastoupeny ani navrženy.~~

**7.1.15. Plochy těžby nerostů (§ 18)**

~~V území nejsou zastoupeny ani navrženy.~~

**7.1.16. Plochy specifické (§ 19)**

~~V území nejsou zastoupeny ani navrženy.~~

**7.1.17. Plochy systému sídelní zeleně**

**6.2.19. 7.1.17.1. 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.). 11

~~• záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy zeleně,~~ 05

~~• parky,~~ 05

~~• veřejné zahrady a sady.~~ 05

Přípustné využití:

• prvky drobné architektury a mobiliáře (altány, pomníky, lavičky apod.), 01

• drobné vodní plochy a toky, 08<sup>61</sup>

• pěší a účelové komunikace,

• cyklistické stezky,

• dětská hřiště,

• ~~nezbytné plochy technického vybavení~~ technická infrastruktura místního charakteru, 08

Podmíněně přípustné využití: 10

• zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným hlavním ~~funkčním~~ využitím. 08

Nepřípustné využití:

• veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním a ~~podmíněně~~ přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

• uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla a krajiny, ~~a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám.~~ 06<sup>62</sup>

• max. výška zástavby: jedno nadzemní podlaží, 00

<sup>61</sup> Definice drobných vodních ploch byla doplněna v úvodní části.

<sup>62</sup> Skladba dřevin není předmětem územního plánování.

- max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: 25 m<sup>2</sup>. 00

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. 7.1.17.2. Plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)

Hlavní Funkční využití: 05

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

- zahrady,
- ~~plochy pro individuální pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin.~~

Přípustné Doplnkové funkční využití:

- drobné vodní plochy a toky, 08<sup>63</sup>
- technická infrastruktura místního charakteru ~~nezbytné plochy technického vybavení,~~ 08
- zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným hlavním funkčním využitím, hospodářské objekty budou budovány bez pobytových místností,- 05, 00

Výjimečně přípustné funkční využití: 10

- související odstavná místa a garáže ~~sloužící potřebě funkčního využití.~~ 05

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby: jedno nadzemní podlaží, 00
- max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: 25 m<sup>2</sup>, 00
- zahrady mohou být součástí areálů rodinných domů v sousedících plochách BV pod společným oplocením. 00

Specifické podmínky:

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

## 6.2.21. 7.1.17.3. Plochy ~~systému sídelní~~ zeleně krajinné – přírodního charakteru (ZP)

Hlavní využití:

Nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití, zahrnující: 11

- porosty nelesní přírodní zeleně,
- rozptýlené a liniové porosty dřevin,
- trvalé travní porosty ~~travní plochy.~~ 05

<sup>63</sup> Definice drobných vodních ploch byla doplněna v úvodní části.

#### Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.), 01
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (poľní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření, 01
- drobné vodní plochy a toky, 08<sup>64</sup>
- 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, 04<sup>65</sup>
- ~~pěší a účelové komunikace,~~
- ~~cyklistické stezky,~~
- ~~nezbytné plochy technického vybavení.~~ 08

#### Podmíněně přípustné využití: 10

- zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným hlavním ~~funkčním~~ využitím. 08

#### Nepřípustné využití:

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

#### Podmínky prostorového uspořádání: 00

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

## **7. 8. 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. 8.1. Veřejně prospěšné stavby**

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

#### **Dopravní infrastruktura:**

~~VWD-01~~ Vysokorychlostní železniční trať Praha – Lovosice ve vymezeném koridoru dopravní infrastruktury DD 101, včetně staveb souvisejících a vyvolaných ~~Koridor vysokorychlostní dopravy VR1 ((Dresden –) hranice SRN/ČR – Praha) (D201 dle~~

<sup>64</sup> Definice drobných vodních ploch byla doplněna v úvodní části.

<sup>65</sup> Je třeba jednoznačně stanovit, zda se některá ze staveb dle zákona vylučuje či nikoli.

ZÚR, k.ú. Zlosyň pare. č. 78/1, 80/11, 87/1, 178/9, 227/1, 264/1, 347/9) 02<sup>66</sup>  
WD-03 Obnova cesty a vyznačení cyklotrasy Zlosyň – Veltrusy (k. ú. Zlosyň pare. č. 121/6, 121/9, 121/10, 121/15, 132/5, 132/7, 133/5, 148/6, 229, 347/5, 347/7) 00<sup>67</sup>  
WD-04 Obnova cesty Zlosyň – Hostín u Vojkovic (k. ú. Zlosyň pare. č. 331/5) 00<sup>68</sup>  
VD-05 cyklostezka Zlosyň – Veltrusy

#### Technická infrastruktura:

02, 05 – viz výše

- VWT-02 Přeložka vedení trasy VVN V117/118 110 kV Veltrusy ve vymezeném koridoru technické infrastruktury TI 101, včetně staveb souvisejících a vyvolaných (E16 dle ZÚR, k. ú. Zlosyň pare. č. 121/6, 148/3, 148/8, 148/9, 148/13)  
VWT-04 Nový VTL plynovod Veltrusy – Obráství (P02 dle ZÚR, k. ú. Zlosyň pare. č. 121/6, 148/3, 178/1, 227/1, 227/6, 264/1) ve vymezeném koridoru technické infrastruktury TI 102, včetně staveb souvisejících a vyvolaných  
VWT-06 Připojovací VTL plynovod pro RS pro komerční zónu Kozomín (k. ú. Zlosyň pare. č. 121/6, 148/3, 148/6,)  
VWT-07 Plynová regulační stanice VTL/STL pro komerční zónu Kozomín ve vymezené ploše TI 1 (k. ú. Zlosyň pare. č. 148/3)  
VWT-08 STL plynovod pro komerční zónu Kozomín (k. ú. Zlosyň pare. č. 148/3, 148/7, 148/8, 148/9, 157, 164)  
VWT-09 Vodovodní řad pro komerční zónu Kozomín (k. ú. Zlosyň pare. č. 264/1, 290/1)

## 7.2. 8.2. Veřejně prospěšná opatření

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

#### Založení prvků ÚSES:

02, 05 – viz výše

- VWU-01 Rozšíření lokálního biocentra LC KRA239 (k. ú. Zlosyň pare. č. 178/1, 178/5)  
VWU-02 Rozšíření lokálního biocentra LC KRA274 (k. ú. Zlosyň pare. č. 178/4, 185)  
VWU-03 Založení lokálního biokoridoru LK KRA328-KRA329 (k. ú. Zlosyň pare. č. 87/1, 87/6, 92/1)  
VWU-04 Doplnění lokálního biokoridoru LK KRA329-KRA274 (k. ú. Zlosyň pare. č. 178/4, 191/3, 196)  
VWU-05 Založení lokálního biokoridoru LK 1484-KRA274 (k. ú. Zlosyň pare. č. 227/1, 246/1, 264/1, 264/9)  
VWU-06 Založení lokálního biokoridoru LK KRA274-KRA276 (k. ú. Zlosyň pare. č. 183/1, 183/2, 184, 178/4, 227/1)  
VWU-07 Rozšíření lokálního biokoridoru LK 1484-KRA276 (k. ú. Zlosyň pare. č. 227/1, 227/2, 264/1)  
VWU-08 Doplnění lokálního biokoridoru LK KRA239-KRA329 (k. ú. Zlosyň pare. č. 132/6, 133/3)

<sup>66</sup> Odkaz na ZÚR SK a parcelní čísla náleží do odůvodnění (rozsah dotčených ploch se u vyvlastnění stanovuje až v návazných řízeních); úprava názvu stavby dle ZÚR SK. Změna kódu dle MINIS.

<sup>67</sup> Ruší se záměr stavby.

<sup>68</sup> Ruší se záměr stavby.

## **8. 9. 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 ~~5 odst. 1~~ katastrálního zákona*

*Nevymezují se.*<sup>69</sup>

### **9.1. Veřejně prospěšné stavby**

*Územní plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.*

### **9.2. Veřejně prospěšná opatření**

*Územní plán navrhuje veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.*

**Veřejná prostranství:**

*PP-01 Park v obytné zóně U lesa (předkupní právo zřizováno pro obec Zlosyň, k. ú. Zlosyň parc. č. 263/1, 263/104)*

**Veřejně prospěšná opatření k ochraně přírodního nebo kulturního dědictví:**

*Nenavrhují se.*

*V návrhu územního plánu se nepředpokládá vymezení asanací. Vymezení jednotlivých staveb a opatření je zakresleno na výkresu 2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření.*

## **9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

*podle § 50 odst. 6 stavebního zákona*

*Kompenzační opatření ve smyslu § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.* 04

## **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 ~~a~~ vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti*

*Územní plán nevymezuje plochy, kde je podmínkou pro rozhodování pořízení územní studie.* 07, 01<sup>70</sup>

<sup>69</sup> Z důvodu změny legislativy (§ 327 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb.) se ruší dříve vymezené předkupní právo.

<sup>70</sup> V grafické části i v jiných kapitolách výroku ÚP je uvedena povinnost zpracování územní studie, proto byla do této kapitoly doplněna.

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 třech~~ etapách: 07

- 1. etapa zastavitelné plochy: ~~ZP-01~~, BV 1 (Z-02 ~~ZP-02~~, U lesa), BV 2, BV 3, BV 4, BV 5, BV 6, OS 1 (Z-03 ~~ZP-03~~, U lesa), BV 7, BV 8, BV 9, PV 2 (Z-04 ~~ZP-04~~, Zlosyň – severovýchod (~~lokalita U lesa a proluky~~), 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, ~~ZP-05~~ (~~lokalita Komerční zóna Kozomín~~)).

Využití plochy 2. etapy je možné až po ukončení těžby ~~v dobývacím prostoru~~ a provedení rekultivace ploch zasažených těžbou. 07<sup>71</sup>

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

Vymezení ~~pořadí změn v území navržených ploch a opatření~~ je zobrazeno ve výkrese č. 2.08 Výkres pořadí změn v území (etapizace) ~~zakresleno na výkresu 2.01 Základní členění území, 2.02 Hlavní výkres.~~ 07<sup>72</sup>

## ~~13. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA~~

~~Územní plán nenavrhuje kompenzační opatření. Územní plán nemá vliv na evropsky významné lokality, uvedené v národním seznamu evropsky významných lokalit, ani vyhlášené ptačí oblasti.~~ 03

.....

<sup>71</sup> V území není vymezen dobývací prostor.

<sup>72</sup> Etapizace musí být zobrazena v samostatném výkrese.



# 13. ROZSAH DOKUMENTACE ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚP ZLOSYŇ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP ~~14. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI~~

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

~~Dokumentace obsahuje textovou a grafickou část.~~

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

~~1-Textová část~~

~~Textová část obsahuje 37 stran.~~

**Grafická část:**

Součástí grafické části jsou tyto výkresy:

~~2-Grafická část~~

~~Grafická část obsahuje 8 výkresů.~~

Výroková část územního plánu

2.01 Výkres základního <del>Základní</del> 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
<del>2.07 Územní systém ekologické stability</del>	<del>1 : 5000</del>
2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	
<del>2.08 Veřejně prospěšné stavby a opatření</del>	1 : 5000
2.08 Výkres pořadí změn v území (etapizace)	1 : 5000

Odůvodnění územního plánu

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