

ZMĚNA Č. 3

územního plánu zóny

ZELENEČ

Část

MSTĚTICE

okres Praha-východ, kraj Středočeský

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU ÚP VYDAL	Zastupitelstvo obce Zeleneč, usnesení č. 10 ze dne 12. prosince 2011	razítko :
ČÍSLO JEDNACÍ A DATUM VYDÁNÍ	Opatření obecné povahy č. 1/2011/OOP, č.j. 191/2011 ze dne 13. prosince 2011	
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI ZMĚNY ÚP	28. prosince 2011	
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE	Obecní úřad Zeleneč	
JMÉNO, PŘÍJMENÍ, FUNKCE	Ing. Michael Husinec starosta obce	podpis :

- POŘIZOVATEL :

Obecní úřad Zeleneč

Kasalova 467

250 91 Zeleneč

v zastoupení: Ing. Michael Husinec, starosta obce

- ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL :

PRISVICH, s. r. o.

sídlo: Na náměstí 63, 252 06 Davle

kancelář: Zelený pruh 99/1560, 142 02 Praha 4

v zastoupení: Ing. Ladislav Vich, jednatel

- PROJEKTANT :

H K R Prague s.r.o.

Na Příkopě 19

110 00 Praha 1

v zastoupení: Ing. arch. Hynek Vlach

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT :

Ing. arch. Hynek Vlach ČKA 03 731

Zadání Změny č. 3 územního plánu zóny Zeleneč – část Mstětice (Aurs s.r.o. 09/2010)
bylo schváleno zastupitelstvem obce Zeleneč dne 13. prosince 2010.

Obsah dokumentace je zpracován ve smyslu platné legislativy od 1. 1. 2007, tj. zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a způsobu evidence územně plánovací činnosti a podle přílohy č. 7 této vyhlášky.

OBSAH NÁVRHU ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÓNY

II.	TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č.3 ÚPNZ.....	5
II.A	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	5
II.B	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	6
II.C	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE A JEHO HODNOT	6
II.C.1.	Rozvoj území obce	6
II.C.2.	Ochrana a rozvoj hodnot	6
II.D	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	6
II.D.1.	Urbanistická koncepce	6
II.D.2.	Vymezení zastavitelných ploch	7
II.D.3.	Vymezení ploch přestavby	8
II.D.4.	Vymezení systému sídelní zeleně	8
II.D.5.	Přehled ploch.....	9
II.E	UMÍSTOVÁNÍ	9
II.E.1.	Doprava	10
II.E.2.	Vodní hospodářství.....	11
II.E.3.	Energetika a spoje.....	12
II.E.4.	Občanské vybavení	12
II.F	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	12
II.F.1.	Uspořádání krajiny.....	12
II.F.2.	ÚSES.....	13
II.F.3.	Prostupnost krajiny	13
II.F.4.	Protierozní opatření	13
II.F.5.	Ochrana před povodněmi	13
II.F.6.	Rekreace	13
II.F.7.	Dobývání nerostů	13
II.G	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	14
II.H	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	24
II.I	VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	27
II.J	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÓNY A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	27

II.K	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	27
II.L	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	28
II.M	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9 VYHL. Č. 500/2006 SB.	28
II.N	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	28
II.O	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	29
II.P	VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA	29

II. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č.3 ÚPNZ

Obec Zeleneč, sestávající z částí Mstětice a Zeleneč, nemá územní plán obce. Platnou územně plánovací dokumentací je pouze Územní plán zóny Zeleneč – část Mstětice, schválený dne 30. května 1994, ve znění změny č. 1 a změny č. 2, vydané dne 30. listopadu 2009 (nabytí účinnosti dne 16. prosince 2009). Tato změna umožňovala přípravu obytného souboru na již dříve vymezeném zastavitelném území, určeném původně převážně pro logistiku.

Zastupitelstvo obce Zeleneč dne 31. května 2010 rozhodlo v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů) o pořízení Změny č. 3 územního plánu zóny Zeleneč – část Mstětice (dále jen „ZMĚNA Č. 3“).

Předmětem řešení Změny č.3 ÚPNZ jsou pouze ty kapitoly a výkresy, které jsou touto změnou dotčeny. Změna č.3 bude tedy po svém schválení platná společně se současně platnou Změnou č.2, resp.s kapitolami, které nejsou Změnou č.3 dotčeny.

ZKRATKY POUŽITÉ V TEXTU

- **ČOV** - čistírna odpadních vod
- **OP** - ochranné pásmo
- **PUPFL** - pozemky určené k plnění funkce lesa dle Zák.č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)
- **ÚPNZ** - územní plán zóny
- **ÚSES** - územní systém ekologické stability dle Zák. č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- **ZMĚNA Č.2 , (Z2)** - schválená změna č.2 územního plánu zóny Zeleneč - Mstětice (Aurs s.r.o 11/2009) účinnost nabyta 16.12.2009
- **ZMĚNA Č.3 , (Z3)** - změny č. 3 územního plánu zóny Zeleneč - Mstětice (HKR Praha s.r.o. 2/2011)
- **ZPF** - zemědělský půdní fond dle Zák.č. 402/2010 Sb. o ochraně ZPF

II.A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území Změny č.3 leží celé v katastrálním území Mstětice a odpovídá rozsahu řešeného území Změny č.2. Jde o část zastavitelného území dle původního ÚPNZ v segmentu severně od železnice a západně od silnice II/101. Výkresová část Změny č.3 vychází z výkresové dokumentace Změny č.2 a je zpracována formou doplňujících průsvitek na podkladu výkresové části Změny č.2.

II.B VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Kapitola zůstává v platnosti dle současně platné Změny č.2.

II.C KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE A JEHO HODNOT

II.C.1. Rozvoj území obce

Předmětem Změny č.3 není koncepce rozvoje obce Zeleneč jako celku, ale dílčí a upřesňující změny současně platné Změny č.2 ÚPnZ a to na vymezených plochách, schválených v zadání Změny č.3. Současná koncepce spočívá v rozvíjení záměru nového „zahradního“ města, využívajícího velmi dobré dopravní polohy na železniční trati Praha – Lysá n. L. a dobré vazby na dálnici D11 (MÚK Jirny).

Změna Z3 se pořizuje na základě návrhu vlastníka pozemků, Nuka Estates s.r.o. z podnětu obce. Změna č.3 počítá se zachováním stávajících areálů stavebních firem HOBST a.s. a EPR PRAHA s.r.o., a tím i s malým snížením celkové plochy zeleně, daným současně platnou Změnou č. 2. V návrhu Změny č.3 je také nově vymezená zastavitelná plocha pro infrastrukturu - Z19 (pro umístění sběrného dvora a jako alternativní plocha pro umístění ČOV). Cílem Změny č.3 je zlepšení aplikovatelnosti ÚPnZ pro potřeby rozvoje lokality s velmi dobrou dopravní dostupností (žst. Mstětice) ve vazbě na nově vybudovaný sportovně rekreační areál golfového hřiště v souladu s koncepcí využití území pro bydlení. Změna č.3 řeší dílčí změny funkčního využití území a koriguje hranice některých zastavitelných ploch a ploch infrastruktury. Upravuje zároveň podmínky etapizace rozvoje území a dílčím způsobem i některé závazné regulativy.

II.C.2. Ochrana a rozvoj hodnot

Změnou č.3 nebudou dotčeny nemovité kulturní památky, památkově chráněná území ani jejich ochranná pásma. Nejsou vzneseny nové požadavky z hlediska ochrany a rozvoje hodnot. Hodnoty identifikované změnou Změnou č.2 nejsou Změny č.3 dotčeny.

II.D URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

II.D.1. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce stanovená Změnou č.2 je ve Změně č.3 zachována.

PLOCHY PŘESTAVBY jsou vymezeny v minimálním rozsahu. Jedná se o skladový objekt severozápadně křižovatky silnic, tato plocha měla být součástí navrhovaného občanského vybavení.

V RÁMCI ZMĚNY Č.3 je na základě schváleného zadání funkční využití OM (občanské vybavení) na ploše přestavby P1 změněno na plochu VK (plochy výroby a skladování - plochy skladování). Zároveň je v rámci

Změny Z3 vymezena nová plocha přestavby P2 s funkčním využitím VK jižně od plochy P1. V exponované poloze centrální části obce Mstětice je vhodné perspektivně počítat s možností zřízení objektu občanské vybavenosti (prodejní plochy včetně parkování). Proto je v rámci Změny č.3 jako přípustné funkční využití v rámci plochy VK na ploše P1 uvedena i funkce malých a středních komerčních zařízení.

V úrovni územního plánu jsou navrhovány plochy s rozdílným způsobem využití. Lokality pro bydlení budou v rozsahu požadavku Změny č.2 ověřeny územními studii, které navrhnu základní síť místních (obslužných) komunikací, případně konkrétní urbanistické řešení na úrovni, která umožní závazné stanovení maximálních kapacit inženýrských sítí a technické infrastruktury obecně včetně způsobu řešení odvodnění území a nakládání s vyčištěnými odpadními vodami.

II.D.2. Vymezení zastavitelných ploch

Změna č.3 vymezuje 1 novou zastavitelnou plochu - Z19 (TI) v jihovýchodní části území jako plochu pro umístění sběrného dvora a pro možné alternativní umístění ČOV. Zároveň jsou v rámci Z3 navrženy úpravy vzájemné polohy hranic některých zastavitelných ploch, případně jejich dílčí rozdělení (Z7 a Z8), z důvodu nově vymezených ploch místních obslužných komunikací. Většina úprav vyplývá z poznatků, získaných podrobnějším rozpracováním záměrů vlastníků pozemků. Zastavitelná plocha Z16 (TI) byla v rámci Změny č.3, zvětšena s ohledem na výsledky předběžného ověření plošných požadavků ČOV, pro jejíž umístění je plocha určena.

Poloha hranic a výměra většiny rozvojových ploch vychází z polohy stávajících inženýrských sítí v území uvedených v územně plánovacích podkladech. Případné odchylky, dané upřesněním polohy IS ve vztahu ke katastrálním hranicím na základě jejich geodetického vytýčení, popřípadě na základě hodnověrných podkladů od správců sítí, nemají vliv na kopec vymezení zastavitelných ploch a jsou z hlediska měřítka zpracování územně plánovací dokumentace zanedbatelné.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY				
PLOCHA	VÝMĚRA ZP (ha)	FUNKČNÍ PLOCHA - KÓD	POPIS	VÝMĚRA FP (ha)
Z1	9,572	BI	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	8,359
		BI(R)	bydlení v rodinných domech městské a příměstské - rozvolněné	1,213
Z2	0,625	BI	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	0,625
Z3	3,218	BI	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	2,485
		BI(R)	bydlení v rodinných domech městské a příměstské - rozvolněné	0,733
Z4	0,655	BI	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	0,655
Z5	2,487	BI	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	2,487
Z6	10,961	BI	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	9,503
		BI(R)	bydlení v rodinných domech městské a příměstské - rozvolněné	1,458
Z7a	0,351	SM	plochy smíšené obytné městské	0,351
Z7b	0,461	SM	plochy smíšené obytné městské	0,336
		PV	veřejná prostranství	0,125
Z8a	1,114	SM	plochy smíšené obytné městské	1,114
Z8b	0,389	SM	plochy smíšené obytné městské	0,338
		PV	veřejná prostranství	0,051
Z9	1,288	OV	občanské vybavení-veřejná infrastruktura	1,288

Z10	8,427	BI	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	5,973
		BI(R)	bydlení v rodinných domech městské a příměstské - rozvolněné	2,454
Z11	9,891	BI	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	6,859
		BH	bydlení v bytových domech	3,033
Z12	8,031	BI(R)	bydlení v rodinných domech městské a příměstské - rozvolněné	1,420
		BH	bydlení v bytových domech	6,611
Z13	1,249	SM	plochy smíšené obytné městské	1,249
Z14	0,543	SM	plochy smíšené obytné městské	0,543
Z15	0,249	DS	dopravní infrastruktura-silniční	0,249
Z16	0,313	TI	technická infrastruktura inženýrské sítě (ČOV)	0,313
Z17	0,085	TI	technická infrastruktura inženýrské sítě (vodojem)	0,085
Z18	0,116	TI	technická infrastruktura inženýrské sítě (regulační stanice VTL/STL)	0,116
Z19	0,196	TI	technická infrastruktura inženýrské sítě (ČOV)	0,351

Pozn.: zastavitelné plochy upravené v rámci Změny č. 3 jsou vyznačeny tučným písmem a podbarveny, nově vymezená zastavitelná plocha TI je zvýrazněna rámečkem.

- ZMĚNA Č.3 NOVĚ STANOVÍ, ŽE POČET RODINNÝCH DOMŮ A BYTŮ BUDE ŘEŠEN V RÁMCI DALŠÍCH STUPŇŮ PROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY A SCHVALOVÁNÍ STAVEB PŘI DODRŽENÍ ZÁVAZNÝCH REGULATIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU.

II.D.3. Vymezení ploch přestavby

V rámci Změny č.3 je zvětšena plocha přestavby P1 a je nově navržena plocha přestavby P2 s funkčním využitím VK. Tyto změny korespondují se současným stavem využití těchto ploch. U plochy P1 je změněno původní funkční využití OM na VK.

	výměra (ha)	funkce, popis	funkční využití
P1	0,829	plochy výroby a skladování	VK

	výměra (ha)	funkce, popis	funkční využití
P2	0,352	plochy výroby a skladování	VK

II.D.4. Vymezení systému sídelní zeleně

Kapitola zůstává v platnosti dle současně platné Změny č.2.

II.D.5. Přehled ploch

Plochy dotčené v rámci Změny č.3 jsou vyznačeny tučným písmem a podbarvením. Plocha OM je v rámci Změny č.3 zrušena a nahrazena plochou VK.

FUNKČNÍ PLOCHA		VÝMĚRA FP (ha)
*BH	bydlení v bytových domech	9,644
*BI	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	36,945
*BI_(R)	bydlení v rodinných domech městské a příměstské - rozvolněné	7,279
*OV	občanské vybavení - veřejná infrastruktura	1,288
OM	občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední	0,000
*OS	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	3,645
PV	veřejná prostranství	0,236
*SM	plochy smíšené obytné městské	3,932
DS	dopravní infrastruktura - silniční	0,516
*TI	technická infrastruktura - inženýrské sítě	0,865
*VK	plochy výroby a skladování	1,181
ZV	zeleň na veřejných prostranstvích	16,389
ZO	zeleň ochranná a izolační	23,376
NP	plochy přírodní- louky	7,155
CELKEM		112,451

* Celková výměra funkční plochy odpovídá součtu ze zastavitelných ploch nebo ploch přestaveb

SILNICE		VÝMĚRA (ha)
sever		2,503
jih		1,479
JV		0,565
ČOV		0,147
ČOV JV		0,052
CELKEM		4,746

STÁVAJÍCÍ PLOCHY A KOMUNIKACE	10,493
--------------------------------------	---------------

ZÓNA CELKEM	127,690
--------------------	----------------

II.E UMÍSTOVÁNÍ

V rámci změny Z3 jsou navrženy dílčí úpravy místních komunikací definovaných ÚPnZ (viz grafická příloha). Tyto úpravy jsou promítnuty i do návrhu VPS. Jde zejména o redukci části plochy místních oblužných komunikací určené pro výstavbu komunikace v severní části řešeného území mezi plochami Z1 a Z2, která je v rámci změny č. 3 nahrazena plochou ZV. Důvodem je zejména zvýšení flexibility územního plánu ve vztahu ke konkrétním možnostem urbanistického a technického řešení. Komunikace je v rámci ZV přípustným funkčním využitím, upřesnění řešení této části komunikace bude řešeno v rámci územní studie.

Z obdobného důvodu větší flexibility územního plánu byl též redukován rozsah plochy místních obslužných komunikací na rozhraní ploch Z11 a Z12. Poloha komunikací bude stanovena v rámci územních studií.

II.E.1. Doprava

Celková koncepce dopravy není změnou Z3 změněna. V rámci návrhu Z3 je pouze upraven (zmenšen) rozsah ploch dopravní infrastruktury, definovaný územním plánem z důvodu zajištění flexibility využití územního plánu. Z celkového pohledu však lze konstatovat, že původní koncepce zůstává zachována.

Nově se v rámci Z3 stanovuje, že způsob řešení cyklopěší trasy podél silnice III/10 162, bude upřesněn v rámci územních studií.

Dopravní obsluha nově navržené plochy Z19 pro umístění sběrného dvora případně pro umístění ČOV může být dopravně napojena z obou přilehlých komunikací - jak ze západní strany z II/101, tak ze strany východní z III / 10162.

Je respektován záměr Optimalizace tratě ČD Praha – Lysá n. L. podle aktuální přípravné dokumentace poskytnuté SŽDC, Stavební správou Praha, týkající se řešeného území změny, včetně umístění nadjezdu silnice II/101 a řešení navazujících místních komunikací. Rovněž je respektováno potřebné rozšíření tělesa železniční tratě v místě budoucího silničního nadjezdu. Vůči přípravě optimalizace železniční tratě územní plán zóny uplatňuje následující požadavky na technické úpravy řešení:

Předkládá se úprava křižovatky typu „T“ na severním předmostí navrhovaného mostu silnice II/101 nad železničním tělesem tak, aby tato křižovatka a z ní vedoucí spojovací komunikace k železniční stanici Mstětice vyhovovala bezpečnému a plynulému provozu při obsluze dopravního terminálu jak osobními vozidly, tak autobusy (včetně kloubových). Jedná se o zvětšení směrového poloměru spojovací komunikace u křižovatky se silnicí II/101 a možnost zřízení levého odbočovacího pruhu na silnici II/101 před křižovatkou ve směru od Brandýsa n. L.

Dále se předpokládá úprava přednádražního prostoru žst. Mstětice, řešená v souladu se změnou Z2 a umožnění vybudování dostatečně kapacitního terminálu pro přestup z veřejné autobusové dopravy a z individuální dopravy (systém P+R, K+R, Bike+R) podle dále uvedených parametrů a principů.

Předpokládá se rekonstrukce stávajícího průtahu **silnice II/101** řešeným územím a její přeložka (nadjezd nad železniční tratí) s dimenzováním minimálně v extravilánové kategorii S 11,5/80 (dle ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic). Silnice je součástí tzv. aglomeračního okruhu, který je významnou komunikací Středočeského kraje. V území Mstětic umožňuje propojení dálnice D11 (MÚK Jirny) a rychlostní silnice R10 (MÚK Zápy). Územní plán sleduje cílové parametry trasy. Krátký průtah této silnice stávajícím zastavěným územím místní části Mstětice se předpokládá jako místní sběrná komunikace (funkční skupina B) ve smyslu ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Křižovatka se silnicí III/10162 ve Mstěticích se uvažuje jako vstřícná, s levými odbočovacími pruhy z obou směrů na silnici II/101. Podél této silnice budou podle potřeby zřízeny chodníky. V místě křižovatky se silnicí III/10162 bude zřízen dostatečně bezpečný přechod pro chodce a cyklisty. Rovněž pro levé odbočení do areálu golfu ze silnice II/101 ve směru od Brandýsa se předpokládá na silnici II/101 zřízení odbočovacího pruhu. Ochrana nové obytné zástavby před hlukem ze silnice II/101 (v severní části řešeného území) bude převážně řešena ozeleněným protihlukovým valem.

Průtah **silnice III/10162** (Zeleneč – Mstětice) řešeným územím zóny bude řešen v současné trase jako místní komunikace funkční skupiny C – obslužné (dle ČSN 73 6110). Podél této komunikace (při její severní straně) bude v celém průběhu zřízena samostatná cyklopěší stezka, oddělená od vozovky zeleným pásem. Pokud bude komunikace sloužit pro přímou obsluhu obytné zástavby i na opačné (jižní) straně, bude zde rovněž zřízen chodník (v šířce 2,0 m) a parkovací místa pro návštěvníky. Na této komunikaci bude umožněn provoz místní autobusové dopravy.

Ve výkresové části je dále vymezena **síť nových (hlavních) obslužných komunikací** (funkční skupiny C), zajišťující obsluhu plánovaných obytných čtvrtí a občanského vybavení. Na těchto komunikacích se předpokládá možnost provozu místní autobusové dopravy. Podél těchto komunikací budou realizovány minimálně jednostranné chodníky. Pokud k nim obytná zástavba s přímou obsluhou přiléhá z obou stran,

pak chodníky oboustranné. V prostorech těchto místních komunikací se předpokládá realizace parkovacích stání pro návštěvníky v rozsahu dle potřeby a zelené pásy se stromořadím.

Ostatní místní komunikace zpřístupňující jednotlivé pozemky rodinných a bytových domů je možné řešit jako místní komunikace funkční skupiny D1 (dle ČSN 73 6110), tj. komunikace se smíšeným provozem = obytné zóny. Jejich přesné územní vymezení není územním plánem stanoveno, bude záležet na konkrétním řešení a parcelaci jednotlivých funkčních ploch obytné zástavby.

Při dimenzování všech **veřejných prostranství** (náměstí a ulic) a uspořádání místních komunikací na nich je nutno současně respektovat vyhlášku č.501/2006 Sb. Ve znění novelizace vyhl.č.269/2009 Sb. o obecných požadavcích na využití území, § 22 (pozemky veřejných prostranství).

Doprava v klidu (parkování a odstavy vozidel) bude v celém řešeném území řešena minimálně v parametrech dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, kapitola 14.1., tj. v převážné většině případů 1 parkovací stání na 1 středně velký byt + příslušné navýšení pro návštěvy. Parkování a odstavy v zónách rodinných domů se řeší vždy na pozemku vlastníka, pouze pro návštěvy lze navrhovat označená stání na ulici. Odstavy v zónách bytových domů řešit převážně v krytých garážích.

Pro obsluhu obytné části řešeného území zóny, nacházející se mimo izochronu pěší dostupnosti železniční stanice 6 min., tj. docházková vzdálenost cca 400 m, se počítá s možností obsluhy k železničnímu terminálu propojením veřejnou autobusovou dopravou. Předběžně se předpokládá, že docházková vzdálenost k zastávkám této dopravy v závěrečné fázi rozvoje lokality (měřeno vzdušnou čarou) nepřekročí 400 m a že veřejná autobusová doprava bude dále obsluhovat nové občanské vybavení (základní školu) a propojovat Mstětice s hlavní částí obce v Zelenči.

Terminál železniční stanice Mstětice bude mít v budoucnu kromě místního též nadmístní (regionální) význam a tomuto významu bude přizpůsoben. Místní doprava (individuální i veřejná) bude k terminálu přivedena ve směru od severu systémem hlavních obslužných komunikací obytných zón. Nadmístní (regionální) doprava (např. autobusy z Brandýsa – Staré Boleslavi, Záp a Jiren) bude přivedena spojovací komunikací ze silnice II/101 (severního předmostí) a podél nádraží (od východu). V prostoru terminálu (přednádraží) bude vytvořena celková kapacita pro min. 100 osobních vozidel v systému P+R. Kapacitu parkovišť pro zařízení obchodů a služeb nelze do tohoto počtu zahrnovat. Terminál bude obsahovat min. 4 autobusové zastávky umístěné co nejbližší budoucímu podchodu pod peróny a 6 odstavných stání pro autobusy. V rámci terminálu budou dále vytvořeny prostory pro úschovu jízdních kol.

Plochy dopravní infrastruktury jsou znázorněny zejména v grafické příloze B3 územního plánu.

II.E.2. Vodní hospodářství

Koncepce vodního hospodářství zůstává v platnosti dle Změny č.2. V rámci Změny č.3 je nově vymezena plocha Z19 pro umístění sběrného dvora a možné alternativní umístění ČOV a sběrného dvora. Také je mírně rozšířena plocha Z16 určená pro umístění ČOV.

V rámci přípravy územních studií na základě návrhu vlastníka větší částí řešených pozemků, Nuka Estates s.r.o. , byly zjištěny odchylky v průběhu tras inženýrských sítí od podkladů, na jejichž základě je zpracován stávající územní plán.

Vzhledem k měřítku zpracování územního plánu 1/5000 a ke skutečnosti, že celková koncepce územního plánu je založena na relativním vztahu tras inženýrských sítí, nikoliv na jejich absolutní poloze, zejména však z důvodu zachování grafické přehlednosti změny Z3 ve smyslu srozumitelnosti skutečně navrhovaných změn, je problematika přesné polohy inženýrských sítí řešena v kapitole III.C.2 konstatováním možnosti odchylek skutečné výměry jednotlivých zastavitelných ploch, které jsou však z hlediska měřítka 1/5000, v němž je územní plán zpracován - zanedbatelné. Parametry ČOV budou stanoveny na základě projednání s dotčenými orgány v rámci jednotlivých stupňů projektové dokumentace.

Předpokládá se, že vyčištěné vody budou odváděny přes dosazovací nádrž do Zelenečského potoka. Zároveň se předpokládá, že bude v rámci územní studie případně další projektové přípravy rozvoje území

prověřena technická a majetkoprávní realnost možného zaústění výtoku vyčištěných vod do odpadního potrubí areálu Čepro a.s.

V rámci změny Z3 je nově vymezena vodní plocha WR4 s využitím pro potřeby retence a jako dosazovací nádrž ČOV v severní části území v sousedství plochy Z16 (TI). Velikost a tvar vodních ploch vymezených v ÚPnZ jsou pouze přibližné. Přesné parametry budou předmětem řešení v rámci konkrétních projektů vodních a retenčních ploch.

II.E.3. Energetika a spoje

Koncepce kapitoly energetiky a spojů zůstává v platnosti. V rámci Změny č.3 se doplňuje odstavec *Spoje/telefonní rozvod*.

Územím prochází telekomunikační vedení a zařízení dálkové sítě. Telekomunikační vedení je v majetku Telefónica O2.

Bude doplněna komunikační přípojka na napojení na HDPE pro optické kabely v Zelenči. Trasy komunikačního vedení AČR a sítě ČEZnet do řešeného území nezasahují.

II.E.4. Občanské vybavení

Řešení koncepce občanského vybavení určená v rámci změny Z2 je zachována i v rámci změny Z3. Veřejnou infrastrukturu v řešeném území představují školská zařízení. Předpokládá se pokrytí potřeb území v plném rozsahu. V rámci změny Z3 byla korigována tvarem a polohou plocha OV, určená pro výstavbu školského zařízení. (ve změně Z3 jde o plochu Z9). Důvodem je zajištění výhodné bezprostřední návaznosti ploch určených pro sport (OS) a ploch OV určených pro výstavbu školského zařízení. Zároveň byla v rámci změny Z3 rozšířena plocha OS při jižní hranici plochy OV.

V rámci Z3 byla korigována poloha a tvar veřejného prostranství v centrální části obce Mstětice. Tvar a přesné umístění tohoto veřejného prostranství bude upřesněn v rámci územní studie. Jako závazná věc je v rámci změny Z3 stanoven pouze základní tvar a výměra tohoto prostranství, tvar a polohu je možné korigovat s ohledem na konkrétní urbanisticko architektonické řešení.

II.F KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ APOD.

II.F.1. Uspořádání krajiny

V rámci Změny č.3 je doplněna informace o existenci evidovaného krajinného prvku na pozemku č. 261. V ostatním platí znění dle současně platné Změny č.2.

V rámci Změny č.3 je v řešeném území je od května 2005 zaevidován **krajinný prvek** (na základě ustanovení § 3p odst. 3 zákona c. 252/1997 Sb., v platném znění). Jedná se o **krajinný prvek - ME - mez, ve čtverci 720 - 1030 s kódem 3801**, o výměře 0.0724 ha. Krajinný prvek se nachází na pozemku č. 261, k.ú. Mstětice. Pozemek leží v těsném sousedství rozvojové plochy Z2 - při její západní hranici v navrhované ploše ZV.

II.F.2. ÚSES

Koncepce stanovená Změnou č.2 není Změnou č.3 dotčena. Platí řešení v rozsahu a znění Změny č.2. V rámci Změny č.3 se nově upravuje podmínka týkající se výstavby v OP PUPFL.

V rámci změny č.3 se upravuje podmínka pro výstavbu v ochranném pásmu lesa 50 m. V rámci OP 50 metrů je možné umístit stavební objekty pouze na základě souhlasu dotčeného orgánu správy lesů a to s minimálním odstupem 25m od hranice lesa.

II.F.3. Prostupnost krajiny

Kapitola zůstává v platnosti dle současně platné Změny č.2.

II.F.4. Protierozní opatření

Kapitola zůstává v platnosti dle současně platné Změny č.2.

II.F.5. Ochrana před povodněmi

Kapitola zůstává v platnosti dle současně platné Změny č.2.

II.F.6. Rekreace

Severně od stávajícího centra obce se nachází nově vybudovaný sportovně rekreační areál golfového hřiště.

Pro sportovně rekreační využití jsou v územním plánu vymezeny rozsáhlé plochy zeleně v ochranných pásmech liniových vedení v rámci nichž jsou umístěny i dvě plochy OS pro tělovýchovná a sportovní zařízení. V rámci Změny č.3 je rozšířena plocha OS v sousedství plochy Z9.

Na území obce se nenacházejí žádné přírodní vodní plochy. Velmi malý rozsah má les a další zeleň nelesního charakteru.

II.F.7. Dobývání nerostů

Kapitola zůstává v platnosti dle současně platné Změny č.2.

II.G STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Území obce je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto navržené plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají celé řešené území obce.

Navržené plochy s rozdílným způsobem využití vymezuje hlavní výkres (B2). Obsaženy jsou i ve výkrese koordinačním (D1). V RÁMCI ZMĚNY Č.3 JSOU PROVEDENY NĚKTERÉ DÍLČÍ KOREKCE, KTERÉ JSOU V TEXTU OZNAČENY INDEXEM (ZMĚNA Z3)

ÚZEMNÍ PLÁN VYMEZUJE TYTO DRUHY STABILIZOVANÝCH A ROZVOJOVÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ :

▪ PLOCHY BYDLENÍ

BH – bydlení v bytových domech

BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

BI_R – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské rozvolněné (v pásu 100 - 150 m od produktovodů a VVTL plynovodu)

▪ PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura

OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

▪ PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV – veřejná prostranství

▪ PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SM – plochy smíšené obytné – městské

▪ PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS – dopravní infrastruktura – silniční

DZ – dopravní infrastruktura – drážní

▪ PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI – technická infrastruktura – inženýrské itě

▪ PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VX – technologický park (specifické využití pro výrobu a skladování)

VK - výroba a skladování - plochy skladování (Změna Z3)

- PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ
ZV – zeleň na veřejných prostranstvích
ZS – zeleň soukromá a vyhrazená
ZO – zeleň ochranná a izolační
ZP – zeleň přírodního charakteru

- PLOCHY VODNÍ A HOSPODÁŘSKÉ
VV – plochy vodní a hospodářské

- PLOCHY LESNÍ
NL – plochy lesní

- PLOCHY PŘÍRODNÍ
NP – plochy přírodní – louky

Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH** (základní funkční využití, vhodné a převládající, přípustné a nepřípustné využití staveb a pozemků v nich umístěných) a navrhuje **ZÁKLADNÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ** území, případně zvláštní podmínky.

- BH – BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH

Základní funkční využití:

zóna slouží k bydlení v souborech bytových domů, případně rodinných domů (změna Z3)
včetně základního občanského vybavení

Vhodné a převládající funkce:

různé typy bytových domů;
příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu); veřejný prostor;
zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

Přípustné funkce:

administrativa (projekční a konzultační kanceláře, případně jiné nerušící služby (změna Z3), ap.)
v rámci objektů s obytnou funkcí;
nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.)

Nepřípustné funkce:

všechny druhy výrobních a ostatních obchodních činností;
chov hospodářských zvířat a chovatelská činnost;
dopravní služby

Základní podmínky prostorového uspořádání:

koeficient zastavění: max. 40 % plochy pozemku;
min. 40 % plochy pozemku pro zeleň;
výškové omezení: 3 nadzemní podlaží, případně podkroví, ve výjimečných případech 4 NP (změna Z3)

Zvláštní podmínky:

pro každou bytovou jednotku musí být zajištěno min. 1 stání v garáži, resp. mimo garáž, navíc min. 1 parkovací stání na 10 b.j. pro návštěvy.

- BI – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ

Základní funkční využití:

zóna slouží k bydlení v souborech rodinných domů

Vhodné a převládající funkce:

různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy, řadové);
příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu); veřejný prostor;
zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

Přípustné funkce:

malá mateřská škola, jesle (Změna Z3);
nezbytná technická vybavenost

Nepřípustné funkce:

bytové domy;
všechny druhy výrobních a ostatních obchodních činností;
chov hospodářských zvířat a chovatelská činnost;
dopravní služby

Základní podmínky prostorového uspořádání:

koeficient zastavění: max. 30 % plochy pozemku pro vlastní stavbu domu včetně garáže;
min. 50 % plochy pozemku nebude zastavěno nebo zpevněno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň;
výškové omezení: 2 nadzemní podlaží, příp. podkroví; max. výška 9 m.

Zvláštní podmínky:

u každého rodinného domu musí být na vlastním, příp. jiném neveřejném pozemku min. 2 stání pro osobní automobil;
v jednotlivých zónách bude na veřejných komunikacích navrženo min. 1 parkovací stání na 10 b.j. pro návštěvy;
podmínkou pro realizaci ploch pro bydlení (zejména Z5 a Z1) a ploch smíšených obytných (Z8) v blízkosti komunikace II/101 je realizace protihlukových opatření, která zajistí splnění platného hygienického limitu pro hluk

- BI_R – BYDLENÍ V ZÓNĚ ROZVOLNĚNÉ ZÁSTAVBY

Základní funkční využití:

bydlení v rozvolněné zástavbě rodinných domů

Vhodné a převládající funkce:

izolované rodinné domy nebo dvojdomy (změna Z3)
zeleň obytná

Nepřípustné funkce:

jiné využití

Základní podmínky prostorového uspořádání:

koeficient zastavění: max. 20 % plochy pozemku pro vlastní stavbu domu s možností samostatně stojící garáže;
min. 65 % plochy pozemku nebude zastavěno nebo zpevněno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň;
výškové omezení: 2 nadzemní podlaží, příp. podkroví; max. výška 9 m.

Zvláštní podmínky:

u každého rodinného domu musí být na vlastním, příp. jiném neveřejném pozemku min. 2 stání pro osobní automobil;
podmínkou pro realizaci ploch pro bydlení (zejména Z5 a Z1) a ploch smíšených obytných (Z8) v blízkosti komunikace II/101 je realizace protihlukových opatření, která zajistí splnění platného hygienického limitu pro hluk

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA**Základní funkční využití:**

slouží k soustředění občanského vybavení „neobchodního“ charakteru, tj. zdravotnictví, školství, kultura, sociální péče, veřejná správa

Vhodné a převládající funkce:

základní škola;
mateřské školy (případně jesle)
veřejná správa včetně policie a podobně;
zdravotnická a rehabilitační zařízení, lékárny;
pošta;
společenské sály a místnosti (kluby);
hasičská zbrojnice;
knihovny, výstavní prostory;
příslušné komunikace (včetně pěších a cyklistických);
parky, ochranná zeleň;
parkovací plochy a objekty

Přípustné funkce:

sportovní zařízení a hřiště;
stravovací zařízení;
administrativní objekty nebo prostory;
bankovní a pojišťovací služby;
církevní zařízení;
nezbytné technické vybavení;
bydlení vlastníka či provozovatele objektu

Nepřípustné funkce:

výrobní nebo chovatelská činnost, která jakkoli narušuje okolí;
velkoobchodní nebo skladovací činnost.

Zvláštní podmínky prostorového uspořádání:

výškové omezení: tři nadzemní podlaží, max. výška 10,5 m.

OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ**Základní funkční využití:**

plochy pro obchod, služby a ubytování

Vhodné a převládající funkce:

obchodní zařízení;
služby;
nerušící řemeslná činnost;
restaurace a jiná stravovací zařízení;
příslušné komunikace a parkoviště (v přiměřeném rozsahu);
veřejná prostranství se zelení (veřejná, ochranná, zeleň);

Přípustné funkce:

bydlení vlastníka či provozovatele objektu (areálu);

Nepřípustné funkce:

aktivity svým charakterem a velikostí nepřiměřené danému území, zejména z hledisek hygienických a ochrany životního prostředí (např. dopravní, výrobní, skladové atd.)

Základní podmínky prostorového uspořádání:

koeficient zastavění: max. 40 % plochy pozemku;

min. 40 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň;

výškové omezení - max. výška 9,0 m

Zvláštní podmínky:

parkování vozidel v celém rozsahu v rámci areálu, objektu

▪ OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ

Základní funkční využití:

plochy pro tělovýchovu a sport

Vhodné a převládající funkce:

tělovýchovná zařízení – krytá i otevřená sportoviště, vč. zázemí;

veřejná zeleň;

příslušné komunikace obslužné, pěší a cyklistické

Přípustné funkce:

šatny, sociální zázemí;

vybavenost sloužící návštěvníkům – služby;

klubovny;

nezbytná technická vybavenost;

provozy údržby;

bydlení vlastníka či provozovatele objektu či areálu (výjimečně přípustné)

Nepřípustné funkce:

bydlení;

zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby;

dopravní služby;

výrobní a chovatelská činnost;

velkoobchodní nebo skladovací činnost

Základní podmínky prostorového uspořádání:

minimální plocha zeleně 30 % plochy pozemku (mimo plochy hřišť);

výškové omezení - 9,0 metrů, v odůvodněných případech krytého sportoviště až 12,0 metrů (změna Z3),

Zvláštní podmínky:

pro dané konkrétní využití budou uplatněny doporučení a podmínky, které budou vyplývat z procesu projektové EIA podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí z hlediska konkrétních požadavků na ochranu jednotlivých složek životního prostředí a veřejného zdraví

▪ PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Základní funkční využití:

veřejně přístupné plochy v zastavěném území a zastavitelných plochách sídel

Vhodné a převládající funkce:

veřejně přístupné plochy;

související infrastruktura

Přípustné funkce:

náměstí;
chodníky;
drobný mobiliář;
doprovodná zeleň ;
malé vodní plochy

Nepřípustné funkce:

jakékoliv trvalé stavby

▪ SM – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ**Základní funkční využití:**

území slouží zejména k bydlení, ale umožňuje (zejména v parteru) využití pro obchod, služby apod.

Vhodné a převládající funkce:

bydlení v bytových domech, příp. v rodinných domech;
příslušné komunikace a parkoviště;
zeleň obytná, veřejná

Funkce přípustné:

maloobchodní a stravovací zařízení;
řemeslná činnost (nerušící);
ubytovací zařízení;
kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení;
administrativa;
nezbytná technická vybavenost

Funkce nepřípustné:

výrobní, opravárenská nebo chovatelská činnost;
velkoobchodní nebo skladovací činnost;
dopravní služby

Podmínky prostorového uspořádání (u ploch nově navrhovaných):

koeficient zastavění: max. 40 % plochy;
min. 30 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro zeleň;
výškové omezení: 3 nadzemní podlaží, popř. technické přízemí a podkroví ve výjimečných případech 4 NP

Zvláštní podmínky:

stání pro osobní automobily: min. 1 stání pro každou bytovou jednotku, u nebytových aktivit min. 2 místa na 1 zařízení;
podmínkou pro realizaci ploch pro bydlení (zejména Z5 a Z1) a ploch smíšených obytných (Z8) v blízkosti komunikace II/101 je realizace protihlukových opatření, která zajistí splnění platného hygienického limitu pro hluk

▪ DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SILNIČNÍ**Základní funkční využití:**

veřejně přístupné plochy v zastavěném území a zastavitelných plochách sídel

Vhodné a převládající funkce:

plochy veřejných parkovišť;
plochy pronájemných parkovišť;
manipulační plochy (technických a dopravních zařízení);
související infrastruktura

Přípustné funkce:

vybavení parkovišť (kiosky, hygienická zařízení apod.);
doprovodná a izolační zeleň

Nepřípustné funkce:

všechny ostatní funkce

Zvláštní podmínky:

příp. zastavovací podmínky budou řešeny individuálně;
zastávky autobusů hromadné dopravy jsou součástí silnic a místních komunikací

- DZ – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – DRÁŽNÍ

Základní funkční využití:

slouží pro železniční dopravu

Vhodné a převládající funkce:

kolejiště;
manipulační plochy;
prostory pro cestující se základním hygienickým zařízením a službami;
související infrastruktura

Nepřípustné funkce:

všechny ostatní funkce

Zvláštní podmínky:

individuální zastavovací podmínky;
max. 2 podlaží

- TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – INŽENÝRSKÉ SÍŤE

Základní funkční využití:

slouží k zabezpečení provozu (funkčnosti) vodohospodářských, energetických a jiných systémů,
podmiňujících využití území

Vhodné a převládající funkce:

čistírny odpadních vod;
čerpací stanice odpadních vod;
vodojemy, úpravny a čerpací stanice vody;
trafostanice;
základny údržby komunikací a technické infrastruktury

Přípustné funkce:

provozy údržby;
sběrný odpadových surovin;
související administrativa;
příslušné komunikace a parkoviště;
ochranná a izolační zeleň

Nepřípustné funkce:

bydlení;
zdravotnictví, sociální služby;

Zvláštní podmínky:

koeficient zastavění a výškové omezení – bude řešeno individuálně;
odstavení vozidel a dočasné uložení materiálu jen v rámci lokality;
pro dané konkrétní využití budou uplatněny doporučení a podmínky, které budou vyplývat z procesu projektové EIA podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí z hlediska konkrétních požadavků na ochranu jednotlivých složek životního prostředí a veřejného zdraví

- VK – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - SKLADY(změna Z3)

Přípustné funkce:

Plochy pro průmyslovou výrobu, skladování, zpracování surovin, výrobní služby a plochy pro činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury a komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy.

Plochy pro zemědělskou živočišnou a rostlinnou výrobu, pro malohospodaření, zemědělské služby, přidruženou nezemědělskou výrobu, zahradnictví, lesní hospodářství a zpracování dřevní hmoty včetně komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy.

Plochy určené pro drobnou průmyslovou výrobu, malovýrobu a přidruženou výrobu, pro výrobní služby a řemeslnou výrobu, se zanedbatelnými rušivými účinky na okolí.

V exponované poloze centrální části obce Mstětic je žádoucí perspektivně uvažovat s možností zřízení objektu občanské vybavenosti (prodejní plochy včetně parkování). Pro plochy P1 a P2 se stanovuje přípustné funkční využití také v rozsahu podmínek využití plochy OM „občanské vybavení“ – komerční zařízení malá a střední.

Nepřípustné využití:

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zejména bydlení a občanské vybavení vyžadující nezávadné prostředí (školská základní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení).

- VX – TECHNOLOGICKÝ PARK

Základní funkční využití:

technologický park, výzkumné aj. provozy

Zvláštní podmínky:

nově realizovaný areál zahrnující stavební objekty, zpevněné plochy a malý rozsah areálové zeleně. V areálu nelze zvyšovat rozsah zastavěného území ani zpevněných ploch, připouští se nástavby stávajících objektů max. o 1 nadzemní podlaží

- ZV – ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH

Základní funkční využití:

slouží k oddechu obyvatel a návštěvníků, výrazně ovlivňuje kvalitu veřejných prostor a prostranství – veřejně přístupné plochy, skupiny, pásy zeleně a stromořadí s akcentem na okrasnou funkci

Vhodné a převládající funkce:

parky;
aleje, stromořadí, stromové a keřové porosty;
pěší plochy a stezky s lavičkami;
veřejné osvětlení;
drobné vodní plochy

Přípustné funkce:

trvalé travní porosty;
hřiště a sportoviště;
veřejná sanitární zařízení

Nepřípustné funkce:

nadzemní stavby mimo staveb pro provoz a údržbu přípustných funkcí na plochách ZV a liniových staveb inženýrských sítí

Zvláštní podmínky:

rozsah zpevněných a zastavěných ploch by měl dosahovat maximálně 30 %

▪ ZS – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ**Základní funkční využití:**

užitkové sady a zahrady

Vhodné a převládající funkce:

výsadba ovocných a užitkových dřevin;
pěstební plochy

Přípustné funkce:

louky;
stavby skleníků;
stavby související s obsluhou těchto ploch a skladováním plodin (do 100 m² zastavěné plochy, výška hřebene max. 6 m)

Nepřípustné funkce:

skladování a zneškodňování jakýchkoli komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých;
odstavování vozidel a techniky mimo určené plochy

▪ ZO – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ**Základní funkční využití:**

vytvářet ochrannou bariéru rušivým jevům (dopravě apod.);
vytvářet doprovod komunikací, příp. obnovených polních cest, cyklostezek apod.;
příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny;
ochrana zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím

Vhodné a převládající funkce:

izolační a doprovodná zeleň

Přípustné funkce:

nezastřešená sportoviště, dětská hřiště včetně zahradních prvků;
drobné stavby zahradní architektury;
liniové stavby sítí technického vybavení a liniové stavby nezbytných pozemních komunikací;
údržba stávajících objektů

Nepřípustné funkce:

zpevněné plochy;
jakákoliv nová výstavba (s výjimkou staveb uvedených v odst. 3);
oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů;
intenzivní hospodaření na pozemcích;
zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek;
sběr rostlin a chytání živočichů;
používání chemických prostředků;
odstavování vozidel

Zvláštní podmínky:

prostorové regulativy pro stavby uvedené ve článku 3 se stanoví individuálně;
v pásech ochranné a izolační zeleně, které tvoří přechod do volné krajiny, dbát na výsadbu jak stromového tak keřového patra

▪ ZP – ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU

Základní funkční využití:

zvyšuje ekologickou stabilitu území

Vhodné a převládající funkce:

skupiny a pásy zeleně

Přípustné funkce:

trvalé travní porosty;

pěší stezky

liniové stavby sítí technického vybavení, v nezbytně nutných případech v minimálním možném rozsahu (změna Z3),

Nepřípustné funkce:

stavby;

zpevněné plochy;

systémové vedení inženýrských sítí;

zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek

▪ VV – PLOCHY PŘÍRODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Základní funkční využití:

vodní plochy a toky

Vhodné a převládající funkce:

retenční nádrže, požární nádrže

Nepřípustné funkce:

jakékoliv jiné využití

▪ NL – PLOCHY LESNÍ

Základní funkční využití:

zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím;

příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny;

uchování druhového i genového bohatství přirozených druhů organismů

Vhodné a převládající funkce:

lesy;

hospodaření dle oblastních plánů rozvoje lesa, lesních hospodářských plánů nebo lesních

hospodářských osnov;

půdochranná a vodohospodářská biologická i technická opatření;

jednoduché stavby, využívané k vykonávání práva myslivosti;

vymezení ploch ÚSES

Nepřípustné funkce:

jakákoliv výstavba;

zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek;

sběr rostlin a chytání živočichů;

používání chemických prostředků;

odstavování vozidel

Zvláštní podmínky:

při jakémkoli dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa do vzdálenosti 50 m od jejich okraje, je nezbytný souhlas příslušného orgánu správy lesů

- NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ – LOUKY

Základní funkční využití:

zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím;
příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny;
uchování druhového i genového bohatství přirozených druhů organismů.

Vhodné a převládající funkce:

louky a pastviny;
významné krajinné prvky

Přípustné funkce:

liniové stavby sítí technického vybavení a liniové stavby nezbytných pozemních komunikací.

Nepřípustné funkce:

jakákoliv nová výstavba;
oplocování pozemků ve volné krajině;
intenzivní hospodaření na pozemcích;
zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek;
odstavování vozidel

- PRO CELÉ ÚZEMÍ OBCE, RESP. PRO VŠECHNY PLOCHY ZŮSTÁVAJÍ V PLATNOSTI ZVLÁŠTNÍ POŽADAVKY DANÉ ZMĚNOU Č.2 :

II.H 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 (VPS)

byly vymezeny v původní územně plánovací dokumentaci ÚPnZ.

- Zahrnovaly plochy pro:

úpravu silnic II/101 a III/10162 (sledovány budou ty úseky, které vyžadují nároky na nové plochy) – WD4 (přemostění železnice), WD5 (úprava křižovatky)

- V rámci platných změn ÚPnZ byly Změnou č.2 doplněny o:

pátevní komunikaci obytným souborem (WD1 – “Sever“, WD2 – “Jih“)
propojovací komunikaci od silnice III/10162 (ze směru od Čelákovic) k žst. Mstětice – WD3
přednádražní prostor a plochu záchytného parkoviště P+R – WD3
čistírnu odpadních vod – WT1, vodojem – WT2, VTL regulační stanici plynu – WT3
pátevní trasy technické infrastruktury (kanalizační stoka, kabel VN) – WT4

Z2 nenavrhuje asanace. Původní ÚPnZ předpokládal úpravu křižovatky silnic III/10162 a II/101 s likvidací objektu č.p. 23 (vlastník Čepro), který komplikuje přestavbu křižovatky. Potřebu asanace je nutné prověřit podrobnějším řešením.

- Doplnění a úprava VPS ve Změně č.3:

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (WD)

WD1 – změna průběhu páteřní komunikace obytným souborem - sever

WD2 – změna průběhu páteřní komunikace obytným souborem - jih

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (WT)

WT1 - rozšíření plochy pro ČOV (sever)

WT5 – plocha pro sběrný dvůr a alternativní umístění ČOV na jihovýchod od komunikace II/101

Veřejně prospěšná opatření (VPO)

- byla navržena v rámci Změny č.2 a jsou do nich zahrnuty:

plochy navrženého ÚSES – WU1, WU2, WU3

plochy zeleně – zemní valy podél II/101 – PZ1, PZ2, PZ3

plochy pro retenční nádrže (suché poldry) – WR1, WR2, WR3

- Doplnění a úprava VPO ve Změně č.3:

RETENČNÍ NÁDRŽE (WR)

WR4 nová retenční nádrž – sever 2

PRVKY USES (WU)

WU3 drobná korekce tvaru lokálního biokoridoru

ZELEŇ (PZ)

Pozn: Plochy zeleně PZ1, PZ2, PZ3 byly z návrhu VPO, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit, přesunuty (podle § 101 a § 170 stavebního zákona) do kapitoly o VPO, pro která lze uplatnit předkupní právo

VPS a VPO, pro které lze pozemky **vyvlastnit** byly navrženy v nezbytném rozsahu.

PŘEHLED DOTČENÝCH POZEMKŮ: (K. Ú. MSTĚTICE)

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY		
PLOCHA	SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ	POPIS
WD1	242, 255, 256, 260, 264, 269, 270, 271	pátevní obslužná komunikace "Sever"
WD2	190/1, 190/3, 190/5, 190/7, 193/2, 242	pátevní obslužná komunikace "Jih"
WD3	29, 34, 107/7, 107/9, 107/14, 187/4, 190/7, 193/1, 196/2, 197/1, 197/3, 197/6, 198/1, 224, 236/9	terminál, P+R a komunikace podél železnice
WD4	107/9, 107/14, 129, 187/2, 187/4, 190/7, 196/1, 197/1, 224	přemostění železnice a sjezd II/101
WD5	24, 42, 222/4, 222/9, 224, 242, 251/1, 252	úprava křižovatky II/101 s III/10162
WD6	260	obslužná komunikace k ČOV a RS
WT1	260	ČOV
WT2	260	vodojem
WT3	260	regulační stanice VTL plynu
WT4	260	koridor pro pátevní vedení TI
WT5	187/2	ČOV
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ OPATŘENÍ		
PLOCHA	SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ	POPIS
WR1	260	retenční nádrž (sever)
WR2	260	retenční nádrž (střed)
WR3	187/2	retenční nádrž (jih)
WR4	260	retenční nádrž (sever 2)
WU1	260, 267, 270, 271, 273	lokální biokoridor (sever)
WU2	260, 267	doplnění lokálního biocentra
WU3	129, 158/3, 187/2, 187/4, 190/1, 190/5, 236/9, 255, 256, 264	lokální biokoridor (jih)
PZ1a	260, 269	zemní val kolem II/101 (sever)
PZ1b	260, 270, 271	zemní val kolem II/101 (sever)
PZ1c	271	zemní val kolem II/101 (sever)
PZ2a	190/1, 190/5	veřejná zeleň jižně od křižovatky II/101 s III/10162
PZ2b	190/5	veřejná zeleň jižně od křižovatky II/101 s III/10162
PZ3	107/9, 190/5, 190/7, 196/1, 197/1, 224	zemní val kolem II/101 (jih) + přilehlá veřejná zeleň
PP1	271	veřejná prostranství u školy
PP2	271	veřejná prostranství u smíšeného využití

II.I VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšná opatření (VPO)

V Z2 jsou vymezena následující veřejně prospěšná opatření pro které lze uplatnit možnost předkupního práva:

plochy veřejných prostranství, PP1, PP2

- Doplnění a úprava PP podle Změny č.3:

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PP)

PP1 - změna tvaru

PP2 - změna tvaru

ZELEŇ (PZ)

PZ1 a, b, c - rozdělení zemního valu podél II/101 – sever na 3 úseky umístěním vjezdů do území

PZ2 a, b - rozdělení veřejné zeleně jižně od křižovatky II/101 a III/10162 vložení nové funkční plochy

PZ3 - zmenšení plochy zeleně úpravou tvaru vnitřní obslužné komunikace

II.J ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÓNY A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- TEXTOVÁ ČÁST NÁVRHU (A) OBSAHUJE 29 STRAN/LISTŮ (FORMÁT A4)
- GRAFICKÁ ČÁST NÁVRHU (B) OBSAHUJE 5 VÝKRESŮ V MĚŘÍTKU 1 : 5 000 + SCHÉMA ETAPIZACE (SOUČÁST TEXTOVÉ ČÁSTI)
- TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ (C) OBSAHUJE 19 STRAN / LISTŮ (FORMÁT A4)
- GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ (D) OBSAHUJE 2 VÝKRESY V MĚŘÍTKU 1 : 5 000, 1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ (SOUČÁST TEXTOVÉ ČÁSTI)

II.K VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Kapitola zůstává v platnosti dle současně platné Změny č.2.

II.L VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Kapitola zůstává v platnosti dle současně platné Změny č.2.

II.M VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9 VYHL. Č. 500/2006 SB.

Kapitola zůstává v platnosti dle současně platné Změny č.2.

II.N STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

V rámci Změny č.3 je redukován rozsah požadavků ÚPnZ týkající se etapizace a upraveno vymezení etap.

- PRO ETAPIZACI ÚZEMNÍHO PLÁNU STANOVUJE NÁSLEDUJÍCÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ:
- 1.etapa

V rámci 1. etapy bude řešena zástavba rozvojových ploch Z5, jižní část plochy Z6, plocha Z7a a Z8a včetně nezbytné dopravní infrastruktury a inženýrských sítí (Z16, Z17, Z18) a plocha Z19. Dále bude jako alternativa k silnici II/101 vybudována komunikace k železniční zastávce Mstětice a navazující parkoviště P+R - Z15.

- 2.etapa (resp. zbývající část zastavitelných ploch)

Představuje zbývající část zastavitelných ploch včetně nezbytné dopravní infrastruktury a inženýrských sítí. Předpokládá se, že zástavba realizovaná v rámci 2. etapy bude dále rozfázována přičemž navazující fáze budou pokud možno navazovat na plochy realizované v 1. etapě.

Část vodohospodářské infrastruktury (zásobování vodou, ČOV a napojovací kanalizační řad) musí být realizovány v 1. etapě (ČOV v potřebném rozsahu kapacity).

II.O VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Kapitola zůstává v platnosti dle současně platné Změny č.2.

II.P VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kapitola zůstává v platnosti dle současně platné Změny č.2.