

ZMĚNA Č. 3

územního plánu zóny

ZELENEČ

Část

MSTĚTICE

ODŮVODNĚNÍ

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

101 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 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÓNY

II.	TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ	4
II.A	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	4
II.B	ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ.....	5
II.B.1.	Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	5
II.B.2.	Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.....	5
II.B.3.	Požadavky na rozvoj území obce	5
II.B.4.	Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území.....	5
II.B.5.	Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	5
II.B.6.	Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.....	6
II.B.7.	Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.....	6
II.B.8.	Jiné požadavky vyplývající ze Změny č.3.....	6
II.B.9.	Požadavky na uspořádání obsahu Změny č. 3 územního plánu zóny a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	6
II.C	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ.....	7
II.C.1.	Koncepce rozvoje obce, plochy s rozdílným způsobem využití.....	7
II.C.2.	Limity využití území	7
II.C.3.	Koncepce dopravního řešení.....	8
II.C.4.	Koncepce technické infrastruktury.....	10
II.C.5.	Koncepce ochrany krajiny, civilizačních a kulturních hodnot v území	12
II.C.6.	Koncepce návrhu ÚSES.....	12
II.C.7.	Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění.....	12
II.C.8.	Koncepce řešení požadavků civilní ochrany a požární ochrany.....	12
II.C.9.	Koncepce ochrany životního prostředí	12
II.D	INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO.....	12
II.D.1.	Sociální pilíř	13
II.D.2.	Ekonomický pilíř	13
II.D.3.	Enviromentální pilíř	13
II.E	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	13

II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

▪ Základní údaje o změně č.3

Obec Zeleneč, sestávající z částí Mstětice a Zeleneč, nemá územní plán obce. Platnou územně plánovací dokumentací je 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 směřuje k budoucímu rozvoji území směrem k přípravě 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“).

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.

Řešené území Změny č.3 leží celé v katastrálním území Mstětice a odpovídá rozsahu řešeného území Změny č.2. Jde tedy o část zastavitelného území dle původního ÚPnZ v segmentu severně od železnice a západně od silnice II/101.

Změna č.3 je iniciována na základě návrhů, podaných vlastníky pozemků, s cílem zlepšit možnosti využití zastavitelných ploch pro realizaci obytného souboru. Původní navržené využití ze změny č. 2 je upraveno tak, aby lépe zohlednilo uvažovaný druh zástavby i reálné možnosti dopravní a technické obslužnosti.

▪ Důvody pořízení změny č. 3 ÚPnZ Zeleneč - část Mstětice

Změna č.3 je iniciována na základě návrhů, podaných vlastníky pozemků, s cílem zlepšit možnosti využití zastavitelných ploch pro realizaci obytného souboru. Původní navržené využití ze změny č. 2 je upraveno tak, aby lépe zohlednilo uvažovaný druh zástavby i reálné možnosti dopravní a technické obslužnosti.

DŮVODEM POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.3 JSOU ZEJMÉNA POZNATKY ZÍSKANÉ V PRŮBĚHU PŘÍPRAVY STUDIÍ ŘEŠÍCÍCH MOŽNOSTI VYUŽITÍ ÚZEMÍ V RÁMCI KONCEPCE DANÉ ZMĚNOU Č.2. NÁVRH ZMĚNY Č.3 ZOHLEDŇUJE I AKTUÁLNÍ STAV ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ K DATU ZPRACOVÁNÍ Z3 VE SMYSLU JEHO SKUTEČNÉHO VYUŽITÍ.

II.A VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

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

II.B ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

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.

II.B.1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Z hlediska návrhu Změny č.3 nejsou známy ani řešeny nové nové požadavky. Kapitola zůstává v platnosti dle současně platné Změny č.2.

II.B.2. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Z hlediska návrhu Změny č.3 nejsou známy ani řešeny nové nové požadavky. Kapitola zůstává v platnosti dle současně platné Změny

II.B.3. Požadavky na rozvoj území obce

Návrh zadání se pořízuje na základě usnesení Zastupitelstva obce Zeleneč ze dne 31. května 2010, na základě návrhu vlastníka pozemků, Nuka Estates s.r.o. Z podnětu obce budou zachovány stávající areály Stavební firmy HOBST a.s. a EPR PRAHA s.r.o., a tím snížena plocha zeleně, navržené ve schválené změně č. 2. Nové zastavitelné plochy mimo tyto uvedené případy a plochu Z19 (TI) se nevymezují.

Cílem návrhu změny je upřesnění řešení lokality pro bydlení s velmi dobrou dopravní dostupností (žst. Mstětice) ve vazbě na sportovně rekreační areál golfového hřiště. V návrhu Změny č.3 se navrhuje dílčí úpravy funkčního využití území a změna etapizace využití území. Zároveň jsou upraveny některé regulativy (viz kap.II.G textové části Z3).

II.B.4. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Ze změny nevyplývají zásadní požadavky na změnu urbanistické koncepce. Ta bude nadále odpovídat charakteru budoucího zahradního města a je výrazně ovlivněna rozsáhlými ochrannými pásmy nadřazených infrastrukturních vedení (elektrovody, plynovody, produktovody), které území člení na několik menších částí.

Změnou č. 3 jsou upraveny některé regulativy týkající se ploch (viz kap.II.G textové části Z3). Změny se týkají především PLOCH PRO BYDLENÍ dále pak ploch OS a ZP. Nově jsou stanoveny podmínky pro plochy VK.

V rámci Změny č.3 jsou upraveny podmínky pro výstavbu v OP PUPFL - LBC 14.

II.B.5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Ve Změně č. 3 jsou navrženy úpravy místních komunikací. Tyto úpravy jsou promítnuty i do navržených VPS (viz kap.II.H textové části Z3).

V rámci Změny č.3 byla ověřena možnost lokalizace nové ČOV v jihovýchodní části řešeného území spolu se sběrným dvorem (plocha Z19). Na základě poznatků k datu zpracování návrhu Změny č.3 se jeví jako nejpravděpodobnější umístění jediné centrální ČOV v severní části území v rámci plochy Z16 (T1).

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 alternativní technická a majetkoprávní reálnost možného zaústění výtaku vyčištěných vod do odpadního potrubí areálu Čepro a.s.

V rámci Změny č.3 je řešena problematika polohy inženýrských sítí - viz. kapitola II.D.2 textové části Z3. Přesnost polohy a výměry většiny rozvojových ploch jsou dány přeností zákresu inženýrských sítí dle územně plánovacích podkladů. Výměru většiny zastavitelných ploch lze proto považovat do určité míry za relativní, nicméně uvažované odchylky jsou z hlediska měřítko zpracování územního plánu zanedbatelné. Zmíněný přístup k nepřesnosti zákresu inženýrských sítí je ve Změně č.3 zvolen i z důvodu zachování grafické přehlednosti grafické části ve smyslu srozumitelnosti skutečně provedených změn.

Změnou č. 3 je upřesněno vymezení veřejného prostranství.

II.B.6. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Změnou č. 3 nejsou dotčeny nemovité kulturní památky, památkově chráněná území ani jejich ochranná pásma. Kapitola zůstává v platnosti dle současně platné Změny č.2.

II.B.7. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Nově navržená plocha Z19 pro umístění sběrného dvora, případně alternativního umístění ČOV v jihovýchodní části území a nová retenční nádrž WR4 v severní části území jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. V návrhu VPS jsou promítnuty úpravy místních komunikací, definovaných Změnou č.3.

Změna č. 3 nepředpokládá potřebu vymezení nových veřejně prospěšných opatření ani potřebu asanací. (viz kap.II.H a II.I textové části Z3). Stávající VPO jsou pouze tvarově korigována.

II.B.8. Jiné požadavky vyplývající ze Změny č.3

Žádné další koncepční požadavky z u Změny č.3 nevyplývají.

II.B.9. Požadavky na uspořádání obsahu Změny č. 3 územního plánu zóny a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh Změny č. 3 obsahuje textovou a grafickou část s výkresy základního členění, hlavní výkres (funkčních změn), koordinační výkres a výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Rozsah zpracování odpovídá příloze č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti s využitím standardů Středočeského kraje (MINIS).

K navrženým plochám s rozdílným způsobem využití jsou zpracovány i textové regulativy. Kapitola veřejně prospěšných staveb (II.H) a veřejně prospěšných opatření (II.I) textové části obsahuje soupis dotčených pozemků pro zápis do katastru nemovitostí dle § 101 stavebního zákona.

Grafická část je zpracována nad mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí Změny č.2. Změna č. 3 je odevzdána v 5-ti kompletních vyhotoveních a v digitální podobě ve formátu PDF.

II.C KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Kapitola zůstává v platnosti dle současně platné Změny č.2. Změna č.3 nemá vliv na koncepci řešení území jako celku a ani na změnu vlivu na udržitelný rozvoj území.

II.C.1. Koncepce rozvoje obce, plochy s rozdílným způsobem využití

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

II.C.2. Limity využití území

V rámci Změny č.3 je upřesněno ochranné pásmo VTL plynovodu a doplněno OP stávajícího slaboproudého kabel O2 Telefonica. Je doplněna informace o evidenci krajinného prvku meze (ME 3801).

- výtlačný vodovodní řad 2x DN 1100 Káraný – Praha s ochranným pásmem 5 m na každou stranu, tj. při osové vzdálenosti řadů 5 m celkem koridor šíře 15 m
- produktovody Čepro, a. s. s ochrannými pásmy 100 m od osy pro budování jakýchkoliv objektů a pro souvislé zastavění vesnic
- stanici katodové ochrany (Čepro, a. s.) – BP o poloměru 100
- vnitřní a vnější zóna havarijního plánování skladu Čepro, a. s.
- nadzemní vedení VVN 220 kV (V 201) – OP 28 m od osy (20 m od krajního vodiče)
- nadzemní vedení VN 22 kV – OP 10 m od krajního vodiče
- kabelová vedení VN 22 kV – OP 1 m na každou stranu
- OP trafostanic – 20 m od oplocené nebo obezděné hranice stanice
- VVTL plynovod DN 500 (RWE Transgas Net, s. r. o.) – BP 150 m od osy
- VVTL plynovody DN 1000 a 2x DN 900 – BP nezasahuje do řešeného území

- VTL plynovod – BP 20 m od osy,
Stávající VTL plynovod v rámci řešeného území je kolaudován podle původní legislativy Zák.č.458/2000 byl plynovod s ochranným pásmem 40 m
- silnice II. a III. třídy – OP 15 m od osy
- železnice – OP 60 m od osy
- les – OP 50 m od hranice lesa
- Zelenečský potok – nezastavitelné pásmo 6 m od břehové hrany
- celé katastrální území Mstětic je ve smyslu památkového zákona č. 20/1987 Sb. územím s archeologickými nálezy
- celé k. ú. Mstětic je dle nařízení vlády č. 103/2003 Sb. zařazeno jako „zranitelná oblast“, z toho vyplývají opatření uváděná zejména v § 12 tohoto usnesení
- Územím prochází telekomunikační vedení a zařízení dálkové sítě. Telekomunikační vedení je v majetku Telefónica O2.
- 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.

II.C.3. Koncepce dopravního řešení

Z hlediska celkové koncepce zůstává v platnosti řešení stanovené Změnou č.2. V rámci Změny č.3 byl korigován rozsah a uspořádání některých obslužných komunikací. V rámci Změny č.3 je vypuštěn typ jednosměrné komunikace s jednostrannou přímou obsluhou.

Návrh na úpravu směrového vedení železničního koridoru v úseku od stávajícího železničního přejezdu směrem na Čelákovice podle přípravné dokumentace záměru Optimalizace tratě ČD Praha – Lysá n. L. není v rozporu s řešením změny č. 2 ÚPnZ Mstětice, leží však již mimo řešené území této změny, proto do návrhu změny tato úprava nemohla být zapracována (viz kap. 6, 4. odst. schváleného zadání).

Nadřazený záměr uvedené optimalizace tratě je nutné přizpůsobit místním podmínkám rozvoje obytných území a místnímu i regionálnímu charakteru budoucího terminálu železniční stanice Mstětice. Z toho vyplývají podmínky dopravního napojení terminálu jak z nových obytných zón, tak nezávislým připojením na silnici II/101 (regionálního významu). Rozvoj nové obytné zóny ve Mstěticích (po jednotlivých funkčních plochách) je přitom etapově plánován logicky od terminálu železniční stanice severním směrem podél navrhovaných hlavních obslužných komunikací. Vybavení terminálu pro veřejnou (autobusovou) a individuální dopravu (parkoviště typu P+R, místa pro krátkodobé zastavení K+R, úschovna bicyklů a autobusové zastávky a odstavná místa) bude sloužit jak pro jeho lokální (v rámci obytné zóny Mstětice), tak regionální dopravní funkce.

Doporučené typy šířkového uspořádání místních obslužných komunikací funkční skupiny C

1) průtah silnice III/10162 s oboustrannou přímou obsluhou obytné zástavby:
(= profil ve směru od severu k jihu)

0,25 m	bezpečnostní odstup od pevné překážky (oplocení)
4,0 m	cyklopěší chodník
2,0 m	zelený pás se stromořadím nebo parkovací pruh nebo BUS zastávka
0,25 m	vodící proužek
2 x 2,75 m	jízdní pruhy
0,25 m	vodící proužek
2,0 m	zelený pás nebo parkovací pruh nebo BUS zastávka (osa vzdušného vedení VN)
8,0 m	zelený pás (součást ochr. pásma VN)
2,0 m	chodník
0,25 m	bezpečnostní odstup od pevné překážky (oplocení)
24,5 m	celková šířka prostoru komunikace

Podle toho, zda parkovací pruh v daném místě chybí, je jednostranný nebo oboustranný, lze tento typ místní komunikace ve smyslu ČSN 73 6110 označit:

MO2 22/7/50	(bez parkovacího pruhu)
MO2 22/9/50	(parkovací pruh po jedné straně)
MO2 22/11/50	(parkovací pruh po obou stranách)

2) nová obousměrná hlavní obslužná komunikace s oboustrannou přímou obsluhou:

0,25 m	bezpečnostní odstup od pevné překážky (oplocení)
1,5 m	chodník
0,5 m	bezpečnostní odstup
2,0 m	parkovací pruh nebo BUS zastávka
0,25 m	vodící proužek
2 x 2,75 m	jízdní pruhy
0,25 m	vodící proužek
0,5 m	bezpečnostní odstup
2,0 m	zelený pás se stromořadím
1,5 m	chodník
0,25 m	bezpečnostní odstup od pevné překážky (oplocení)
14,5 m	celková šířka prostoru místní komunikace

Parkovací pruhy a zelené pásy budou po obou stranách komunikace prostřídány, event. může parkovací pruh na určitém úseku chybět a na obou stranách bude zelený pás. Tento typ místní komunikace lze ve smyslu příslušné ČSN označit:

MO2 14,5 / 7 / 30	(bez parkovacího pruhu)
MO2 14,5 / 9 / 30	(parkovací pruh po jedné straně)

3) nová obousměrná hlavní obslužná komunikace s jednostrannou přímou obsluhou:

0,25 m	bezpečnostní odstup od pevné překážky (oplocení)
1,5 m	chodníknebo:
0,5 m	bezpečnostní odstup
2,0 m	zelený pás
2,0 m	parkovací pruh nebo BUS zastávka
0,5 m	bezp. odstup
0,25 m	vodící proužek
2 x 2,75 m	jízdní pruhy
0,25 m	vodící proužek
0,5 m	bezpečnostní odstup
10,75 m	celková šířka prostoru místní komunikace

Tento typ místní komunikace lze ve smyslu příslušné ČSN označit:

MO2 10,75 / 7 / 30 (bez parkovacího pruhu)

MO2 10,75 / 9 / 30 (s parkovacím pruhem)

PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Všechny navržené ulice jsou uvažovány s oboustrannými či jednostrannými chodníky, umožňujícími propojení jednotlivých částí území a přístup k hlavním aktivitám, tj. terminálu příměstské železniční dopravy (přednádražní prostor) a budoucí centrum obytného souboru v prostoru školy. Pěší komunikace umožňují i propojení k aktivitám mimo řešené země, tj. zejména areál Čepra a stávající zástavba východně silnice II/101 a též propojení jižním směrem (chodník na nadezdu silnice II/101 přes železniční trať).

Cyklistická doprava je vedena po stávající cestě západním směrem od Mstětic. Nově je navržena cyklostezka od této komunikace po budoucím západním obvodu zástavby k přednádražnímu prostoru. V rámci obytných souborů jsou uvažovány zklidněné komunikace resp. pěší zóny, přístupné i pro cyklistickou dopravu.

V rámci Změny č.3 je upraveno trasování cyklostezky v blízkosti centra obce Mstětic.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Plochy železnice, tj. trať Praha – Lysá n. L. vč. žst. Mstětice nejsou součástí řešeného území. Předmětem řešení je však přednádražní prostor, který je koncipován jako přestupní terminál bus – vlak a záchytné parkoviště (P+R) – vlak. Záchytná parkoviště jsou navržena ve dvou lokalitách v bezprostřední vazbě na železniční stanici. Každá z nich má velikost 0,25 ha, tj. 100 stání pro osobní vozy. V případě potřeby lze uvažovat s etážovým řešením. Rozšíření parkovacích kapacit je též možné na plochách vymezených pro železniční dopravu (cca v rozsahu 0,5 ha, tj. dalších cca 100 stání). Preferován by však měl být přestup z autobusové dopravy.

LETECKÁ DOPRAVA

V řešeném území se nenachází žádné letiště ani do něj nezasahují žádná ochranná pásma vyplývající z letecké dopravy.

HROMADNÁ DOPRAVA OSOB

Regionální hromadná doprava je založena na příměstské železniční dopravě. Je doplněna autobusovou hromadnou dopravou pro vazby od Brandýsa n. L., Záp a Jiren k žst. Mstětice. Místní autobusová doprava je vedena k žst. Mstětice a též k sídlu obce Zelenči. Předmětem ÚP není organizace této dopravy.

II.C.4. Koncepce technické infrastruktury

Koncepce řešení technické infrastruktury zůstává v platnosti znění dle Změny č.2. V rámci Změny č.3 je nově vymezena plocha Z19 pro umístění sběrného dvora a možné umístění ČOV. Je doplněna informace o existenci telekomunikačního vedení, které je v majetku Telefónica O2. Je korigován odstavec kanalizace a čištění odpadních vod ve smyslu způsobu řešení odvodu vyčištěných vod.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Vodní plochy a toky

Na území obce se nenachází žádná stávající vodní plocha.

Zájmová plocha je na severu vymezena Zelenečským a na jihu Čelákovickým potokem. Čelákovický potok je v místě dotyku horní partií bez výrazného průtoku, Zelenečským potokem protéká v místě dotyku 20-25 l/s (dle údajů obce Zeleneč). Koryta, trojúhelníkové profilu, jsou zpevněna vegetačním opevněním. Správcem toku je Povodí Labe a.s.

Odtokové poměry, ochrana před povodněmi

Řešené území se nenachází v záplavovém území.

Zásobování vodou

Řešené území nemá distribuční rozvod vody. Zájmová plocha je tangentována produktovody, plynovody a též káranskými I. a II. výtlačnými přivaděči DN 1100. Ty mají ochranné pásmo – 5 m, tedy při odstupu 5 m je pruh široký celkem 15 m. Tento pruh je nutné plně akceptovat a může být pouze osázen travou nebo může docházet ke křížení s komunikacemi a jinými inženýrskými sítěmi za podmínek stanovených správcem - Veolia, a. s. Pražské vodovody a kanalizace. Přesný průběh vodovodu Káraný včetně jeho výškového uložení bude při zpracování dokumentace pro ÚŘ upřesněn sondami.

Nejbližší místo napojení na distribuční vodovody by bylo v Zelenči, kde se připravuje v rámci stavby vodovod Úvalsko, napojení na vodovod Káraný odbočkou DN 300 s přerušovacím vodojemem. V Mstěticích je zdroj vody, studny Mstětice s propojením do vodojemu 2x 250 m³ s propojením do Čelákovic, Nehvizdy, Zápy. V rámci výstavby skladové zóny ve Mstěticích, na pozemcích před ACHP, je do k. ú. Mstětice od Jirenské křižovatky přiveden vodovodní řad DN150, který bude s novým řadem za tratí propojen.

Kanalizace a čištění odpadních vod

Ve Mstěticích není ucelená kanalizační soustava ani čistírna odpadních vod. Splaškové vody z nemovitostí jsou likvidovány individuálně. Navrhované řešení předpokládá ČOV v severní části území. Území, které nebude možné napojit gravitačně (jižní část) bude řešeno přečerpáváním (čerpací stanice splaškových vod je pod úroveň terénu). Konkrétní řešení bude stanoveno v následné dokumentaci.

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 reálnost možného zaústění výtlačku vyčištěných vod do odpadního potrubí areálu Čepro, a.s.

V rámci Změny č.3 je nově vymezena plocha Z19 pro možné umístění ČOV a sběrného dvora.

ENERGETIKA

Z nadřazené sítě řešeným územím prochází ve směru severozápadně-jihovýchodním vedení VVN 220 kV, v jeho blízkém okolí pak VVN 110 a 400 kV na severovýchodě a VVN 110 a 2x 220 kV na jihovýchodě. Řešené území je v současné době obsluhováno venkovním vedením VN 22 kV Zeleneč – Mstětice – Lázně Toušeň.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V řešeném území se rozvodná plynovodní síť nevyskytuje. Návrh předpokládá napojení na rozvody plynu prostřednictvím VTL regulační stanice umístěné v návaznosti na stávající VVTL regulační stanici v severní části území. Středotlaké rozvody plynu budou převážně uloženy v uliční síti. Ta bude navržena v následné dokumentaci (ÚS). Plynovod DN150 u skladové zóny u ACHP Mstětice bude zokruhován (mimo řešené území změny).

SPOJE

Územím prochází telekomunikační vedení a zařízení dálkové sítě. Telekomunikační vedení je v majetku Telefónica O2. Trasy komunikačního vedení AČR a sítě ČEZnet do řešeného území nezasahují. Vysílače mobilní telefonní sítě jsou umístěny mimo území obce, signál pokrývá celé řešené území.

II.C.5. Koncepce ochrany krajiny, civilizačních a kulturních hodnot v území

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

II.C.6. Koncepce návrhu ÚSES

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

II.C.7. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

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

II.C.8. Koncepce řešení požadavků civilní ochrany a požární ochrany

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

II.C.9. Koncepce ochrany životního prostředí

Zůstává v platnosti znění dle Změny č.2. Jedinou změnou v rámci Změny č.3 je vymezení plochy Z19 (TI) s možností umstění ČOV a sběrného dvora.

POVRCHOVÉ VODY

Srážkové vody jsou v obci odváděny do příkopů a povrchových vodotečí. Dešťové vody ze střech domů jsou vsakovány do terénu v blízkosti objektů. Pro odvádění povrchových vod z parkovišť osobních automobilů platí zásada předčištění vod, které mohou být kontaminovány ropnými produkty. Předčištění je řešeno individuálně pro každou zpevněnou plochu odlučovači ropných látek.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Svoz komunálních odpadů bude zajištěn smluvně.

V rámci Změny č.3 je vymezena nová plocha Z19 (TI) pro umístění sběrného dvora a možným umístěním ČOV.

II.D INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO

Vzhledem k charakteru změny, tj. upřesnění využití v rámci platné zastavitelné plochy a změny etapizace, nevzniká potřeba vyhodnocení udržitelného rozvoje území.

II.D.1. Sociální pilíř

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

II.D.2. Ekonomický pilíř

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

II.D.3. Enviromentální pilíř

Zůstává v platnosti znění dle Změny č.2. V rámci Změny č.3 je nově vymezená plocha Z19 (TI) pro umístění sběrného dvora s možností umísťení ČOV.

II.E Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Příloha o záborech ZPF je zpracována v souladu s ustanoveními zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších zákonů, vyhlášky MMR č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, resp. přílohy č. 3 k vyhl. č. 13/1994 Sb.). Změna územního plánu se přímo nedotýká pozemků určených k plnění funkcí lesa. Změnou č.3 jsou upraveny podmínky výstavby v OP PUPFL v sousedství LBC 14. Minimální odstup je stanoven na 25 m za předpokladu souhlasu dotčeného orgánu správy lesů.

PŘEHLED ZÁBORŮ DLE JEDNOTLIVÝCH LOKALIT

OZNAČENÍ ROZVOJOVÉ LOKALITY	BPEJ (kód/ha)					ZÁBOR CELKEM (ha)	FUNKČNÍ VYUŽITÍ
	I.	II.	III.	IV.	V.		
Z1	–	2.01.10 1,276	2.19.01 4,385	–	–	9,572	BI, BI _(R)
	–	–	2.19.11 3,911	–	–		
Z1	–	–	2.19.01 0,607	–	–	0,625	BI
	–	–	2.19.11 0,018	–	–		
Z3	–	–	2.19.01 3,218	–	–	3,218	BI, BI _(R)
Z4	–	–	2.19.01 0,655	–	–	0,655	BI
Z5	–	–	2.19.01 0,758	2.20.11 0,025	–	2,487	BI
	–	–	2.19.11	–	–		

			1,077				
	-	-	2.20.01 0,627	-	-		
Z6	2.01.00 0,046	-	2.19.01 10,915	-	-	10,961	BI, BI _(R)
Z7a	2.01.00 0,048	-	2.19.01 0,303	-	-	0,351	SM
Z7b	2.01.00 0,461	-	-	-	-	0,461	SM, PV
Z8a	2.01.00 0,006	-	2.19.01 1,108	-	-	1,114	SM
Z8b	2.01.00 0,374	-	2.19.01 0,015	-	-	0,389	SM, PV
Z9	2.01.00 1,288	-	-	-	-	1,288	OV
Z10	2.01.00 8,393	-	2.19.01 0,034	-	-	8,427	BI, BI _(R)
Z11	2.01.00 7,149	-	2.19.01 2,742	-	-	9,891	BI
Z12	2.01.00 1,057	-	2.19.01 6,974	-	-	8,031	BH, BI _(R)
Z13	-	-	2.19.01 1,250	-	-	1,250	SM
Z14	-	-	2.19.01 0,543	-	-	0,543	SM
Z15	2.01.00 0,012	-	2.19.01 0,237	-	-	0,249	DS
Z16	-	2.01.10 0,313	-	-	-	0,313	TI
Z17	-	-	2.20.01 0,085	-	-	0,085	TI
Z18	-	2.01.10 0,116	-	-	-	0,116	TI
Z19	2.01.00 0,352	-	-	-	-	0,352	TI
P1	2.01.00 0,829	-	-	-	-	0,829	VK
P2	2.01.00 0,352	-	-	-	-	0,352	VK
LOKALITY CELKEM	20,368	1,705	39,462	0,025	0,000	61,560	

SILNICE	BPEJ (kód/ha)					ZÁBOR CELKEM (ha)	FUNKČNÍ VYUŽITÍ
	I.	II.	III.	IV.	V.		
silnice "SEVER"	2.01.00 0,730	–	2.19.01 1,310	–	–	2,193	
	–	–	2.19.11 0,102	–	–		
	–	–	2.20.01 0,051	–	–		
silnice "JIH"	2.01.00 0,477	–	2.19.01 1,072	2.30.01 0,040	–	1,589	
silnice "JIHOVÝCHOD"	2.01.00 0,527	–	2.20.01 0,038	–	–	0,565	
silnice "ČOV - SEVER"	–	2.01.10 0,147	–	–	–	0,147	
silnice "ČOV - JV"	2.01.00 0,052	–	–	–	–	0,052	
SILNICE CELKEM	1,786	0,147	2,573	0,040	0,000	4,546	

SPORT	BPEJ (kód/ha)					ZÁBOR CELKEM (ha)	FUNKČNÍ VYUŽITÍ
	I.	II.	III.	IV.	V.		
OS 1	2.01.00 2,098		2.19.01 0,011	–	–	2,109	OS
OS 2	2.01.00 1,535	–	–	–	–	1,535	OS
SPORT CELKEM	3,633	0,000	0,011	0,000	0,000	3,644	
CELKEM	25,786	1,853	42,047	0,065	0,000	69,750	

Pozn: plochy nově upravované ve změně č.3 jsou odměřené z výkresů, plochy ostatní jsou převzaté z dokumentace změny č.2

Z1	plochy / silnice převzaté ze změny č.2
Z6	plochy zastavitelné / silnice upravené ve změně č.3
P1	plochy přestavby upravené ve změně č.3

BPEJ (kód)	TŘÍDA OCHRANY	PLOCHA (ha)	CELKEM (ha)	%
2.01.00	I.	25,786	25,786	36,97%
2.01.10	II.	1,853	1,853	2,66%
2.19.01	III.	36,126	42,047	60,28%
2.19.11		5,108		
2.20.01		0,801		
2.20.11	IV.	0,025	0,065	0,09%
2.30.01		0,040		
	V.	0,000	0,000	0,00%
CELKEM			69,750	100,00%