

změna č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové
zóny obce Zeleneč – část Mstětice

srovnávací text

S ohledem na skutečnost, kdy územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, resp. jeho závazná část byl vydáván formou „vyhlášky o závazných částech“, kdežto jeho změny byly vydávány formou opatření obecné povahy ve zcela jiné struktuře (příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění), je úplné znění (§ 14odst. 2 výše uvedené vyhlášky) koncipováno jako průnik textu vyhlášky o závazných částech územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice s textem jeho jednotlivých změn. S ohledem na poměrně rozsáhlé změny měnící původní strukturu vyhlášky o závazných částech, resp. jednotlivé kapitoly, a to v souvislosti s přijatým novým stavebním zákonem a v důsledku toho i jinými nároky na obsah územně plánovací dokumentace, je srovnávací text přijatých změn změnou č. 5 koncipován v souladu s přílohou č. 7 výše uvedené vyhlášky. Pro lepší srozumitelnost a orientaci byl u měněného nebo vypuštěného textu vyplývajícího z vyhlášky o závazných částech doplněna poznámka upozorňující na tuto skutečnost, resp. původ textu.

V níže uvedeném srovnávacím textu jsou **červeně přeškrtnutím** vyznačeny ty části, které změna č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, v platném znění, ruší a **modrou barvou** text, který je touto změnou nově doplňován.

Obsah

1.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	7
2.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	7
	Rozvoj území obce	7
	Ochrana a rozvoj hodnot	7
3.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	8
	Prostorové uspořádání	8
	Urbanistická koncepce.....	8
	Plochy pro zástavbu	10
	Vymezení zastavitelných ploch	11
	Plochy přestavby	13
	Přehled ploch.....	13
	Systém sídelní zeleně.....	14
4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....	14
	Komunikace	14
	Doprava	15
	Infrastruktura /inženýrské sítě/	17
	Vodní hospodářství.....	17
	Technická infrastruktura	18
	Vodní toky.....	18
	Zásobování území vodou	18
	Kanalizace a čištění odpadních vod	18
	Požární vodovod.....	20
	Odtok dešťových vod	20
	Vodní toky.....	20
	Energetika a spoje	20
	Zásobování plynem	21
	Zásobování teplem	21
	Spoje/telefonní rozvod.....	21
	Radiokomunikace	21
	Nakládání s odpady	21
	Občanské vybavení	22
	Veřejná prostranství.....	22
5.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN.....	22
	Uspořádání krajiny.....	22
	ÚSES	23
	Prostupnost krajiny	24
	Protierozní opatření	24
	Ochrana před povodněmi	24
	Rekreace	24
	Dobývání nerostů.....	25
6.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	25
	Plochy v zastavitelném území (v zastavěném území a zastavitelných plochách)	37
	Plochy v nezastavěném území	45
	Plochy v zastavitelném a nezastavěném území.....	48

7.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	49
	Veřejně prospěšné stavby (VPS)	49
	Veřejně prospěšná opatření (VPO)	49
	Přehled dotčených pozemků: (k. ú. Mstětice)	49
8.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	51
	Veřejná prostranství (PP)	51
	Zeleň (PZ)	51
9.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)	52
	1- etapa	52
	2- etapa	52
10.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	54
11.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	54
12.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ	55
13.	VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA	59

VYMEZENÍ POJMŮ

- a) ~~Obchod, výroba, expedice, přeprava, skladování~~
- ~~kompletní distribuční a prodejní centra (velkoobchodní i maloobchodní)~~
 - ~~skladová zařízení~~
 - ~~hromadné sklady zboží~~
 - ~~vysokoregálové sklady~~
 - ~~komisionářská a obstaravatelská zařízení~~
 - ~~spediční haly~~
 - ~~lehká výroba — městský průmysl~~
 - ~~tankové sklady~~
- b) ~~Smíšená oblast — oblužné centrum~~
- ~~občanská vybavenost~~
 - ~~kancelářské a správní budovy~~
 - ~~obchodní zařízení~~
 - ~~ubytování a bydlení~~
 - ~~řemeslné provozovny a opravy~~
 - ~~lehké sklady~~
 - ~~vývojové dílny, vzdělání, výzkum, vývoj~~
 - ~~sportovní zařízení~~
- c) ~~Prostory dopravy~~
- ~~odstavná parkoviště kamionů~~
 - ~~odstavná parkoviště osobních aut (pro řidiče dojíždějící z okolních obcí k nádraží a využívajících vlakovou dopravu — terminál osobní dopravy)~~
 - ~~terminál osobní dopravy~~
 - ~~čerpací stanice, umývání, údržba a prodej aut~~
 - ~~motoresty, motely~~
 - ~~služby související s dopravou~~
- d) ~~Plochy nádraží~~
- ~~stávající nádraží, jeho rozvojové plochy a související zařízení včetně vleček~~
- e) ~~Lesy, parky, zeleň, vodní plochy~~
- ~~stávající les — park~~
 - ~~nově založené plochy v místech budoucích biokoridorů a stávajících nezbytných ochranných pásem~~
 - ~~aleje podél nových komunikačních linií~~
 - ~~nově založené vodní nádrže~~
 - ~~separační a komunální zeleň~~
 - ~~připouští se zřízení otevřených a krytých sportovních a relaxačních zařízení a souvisejících služeb~~
- f) ~~Plochy s omezeným využitím~~
- ~~ochranná pásma VVN~~
- g) ~~Plochy s využitím podmíněným souhlasem správce, či majitele inženýrských sítí nebo jejich přeložením, zrušením nebo změnou technického stavu~~

Pro účely tohoto opatření obecné povahy se rozumí:

čarou zastavitelného území hranice, která rozděluje nezastavěné území a množinu tvořenou zastavěným územím a zastavitelnými plochami (zastavitelné území); čára odděluje zástavbu sídla od volné krajiny,

blokem ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a zpravidla vymezená uliční čarou. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům,

uličním prostranstvím část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; uliční prostranství je obvykle vymezeno uliční čarou a může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami,

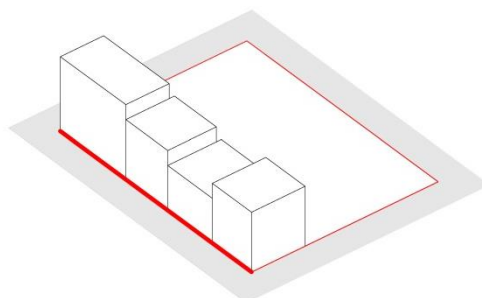
uliční čarou hranice uličního prostranství a bloků. Uliční čára se vymezuje v zastavitelném území,

stromořadím převážně souvislá liniová výsadba stromů ve vymezeném prostoru, zejména podél ulic a cest,

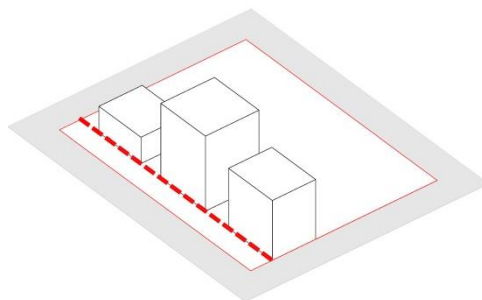
prolukou blok nebo část bloku dosud nezastavěný v území jinak převážně zastavěném, určený k zastavění, nebo nezastavěná nebo částečně zastavěná část pozemku nebo souboru pozemků včetně nároží ve stávající zástavbě, určená k zastavění, zpravidla vymezená stavebními čarami a hranicemi sousedních pozemků zastavěných nebo k zastavění určených,

Stavební čarou hranici vymežující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné, přičemž se rozlišuje:

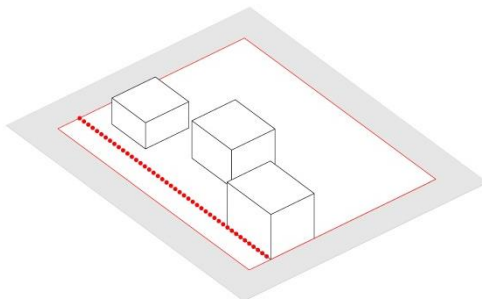
stavební čára uzavřená, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která musí být v celé své délce souvislé a úplně zastavěná,



stavební čára otevřená, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která nesmí být v celé své délce souvislé a úplně zastavěná, anebo



stavební čára volná, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba může libovolně ustupovat a která může být v celé své délce souvislé a úplně zastavěná,



Aktivním parterem místa, která jsou ve výkrese označena jako hrany hlavní ulice a náměstí, u kterých se požaduje umístit úroveň podlahy 1.NP v návaznosti na přilehlé uliční prostranství tak, aby bylo možné tyto prostory zpřístupnit z uličního prostranství. Rozdíl výšky podlahy mezi uličním prostranstvím a podlahou 1.NP může být maximálně 0,5 m. Konstrukční výška podlaží přístupného z veřejného prostranství musí být minimálně 4,5 m.“

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

~~Zastavěné území je převzato z katastrální mapy, zahrnuje tři malé areály ležící při křižovatce silnic Jirny – Zápý (II/101) a Zeleneč – Čelákovice (III/10162). Při železniční stanici Mstětice byl realizován areál technoparku. Je znázorněno ve všech výkresech grafické části územního plánu, kromě výkresu D2 (širší vztahy). Hranice zastavěného území byla v rámci změny č.4 v řešeném území vymezena ke dni 31.1.2013 dle katastrální mapy (zahrnuje tři malé areály ležící při křižovatce silnic Jirny – Zápý (II/101) a Zeleneč – Čelákovice (III/10162), při železniční stanici Mstětice areál technoparku a plocha stávající regulační stanice VTL na severu území). Zastavěné území je vyznačeno ve výkrese změny č.4 B1- základní členění území, který nahradí původní výkres B1 změny č. 3 v plném rozsahu.~~

Zastavěné území je vymezeno územním plánem distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, v platném znění, a aktualizováno je jeho změnou č. 5 ke dni 2. 7. 2018.

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

Rozvoj území obce

~~Koncepce rozvoje části Mstětice je založena na opuštění původního záměru (na převážně logistické využití) dle dosavadní ÚPD a nového využití zastavitelných ploch pro bydlení.~~

~~V území je sledován záměr na nové „zahradní“ město využívající velmi dobré dopravní polohy na železniční trati Praha – Lysá n. L. a dobré vazby na dálnici D11 (MÚK Jirny). ÚPnZ zachovává 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. Nově je vymezena zastavitelná plocha pro infrastrukturu – Z19 (pro umístění sběrného dvora a jako alternativní plocha pro umístění ČOV). Dochází ke 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. Je upraveno funkční využití území a korigují se hranice některých zastavitelných ploch a ploch infrastruktury. Upravuje zároveň podmínky etapizace rozvoje území a dílčím způsobem i některé závazné regulativy.~~

Základní koncepcí je vytvořit podmínky pro vznik kvalitního bydlení včetně služeb a pracovních příležitostí. Nové sídlo využije velmi dobré dopravní polohy na železniční trať Praha – Lysá nad Labem a dobré vazby na dálnici D11 a D10. Rozvoj sídla je navrhován směrem od nádraží, které má vysoký potenciál stát se magnetem, který bude přitahovat lidské aktivity. Výstavba v zastavitelném území je rozdělena do čtyř fází, které budou realizovány postupně. První etapa se nachází v těsné blízkosti nádraží. Po splnění podmínek bude rozvoj pokračovat severním směrem. Hodnoty krajinné reprezentují především Zelenečský potok na severním okraji území a menší lesní plocha přibližně uprostřed území, na kterou navazuje navržený park. Zastavitelné území tyto hrany respektuje. Navrhuje se nejen dále rozvíjet rekreační plochy a podpořit tak další rozvoj okolní krajiny, ale i podpořit soustavu parků a přírodních prvků v sídle i mimo něj. Ty by měly přispět nejen ke kvalitě bydlení, ale i posílit principy udržitelného rozvoje a ekologického nakládání s dešťovými vodami.

Ochrana a rozvoj hodnot

Přírodními hodnotami jsou zejména Zelenečský potok na severním okraji území a menší lesní plocha přibližně v těžišti území. V území se nenacházejí **památkové hodnoty**. Řešeným územím prochází několik energetických vedení nadmístního významu a trasa vodovodu Káraný – Praha. Tyto linie lze považovat za významné **civilizační hodnoty**. Jejich ochranná a bezpečnostní pásma zásadně ovlivňují možnost využití území.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENEĚ

Prostorové uspořádání¹

Výška zástavby	všeobecně se stanovuje dle funkčních částí zóny A-F B (pro plochy s rozdílným způsobem využití vymezené jižně od stávající železniční tratě) na maximálně: <ul style="list-style-type: none">• 26 m výšky římsy – vysokoregálové sklady• 18 m výšky římsy – halové sklady, výroba• 4 nadzemní podlaží + podkroví nebo mansarda – průměrná hladina zástavby obslužného centra /smíšené oblasti/
Tvar střechy	<ul style="list-style-type: none">• bez omezení

Urbanistická koncepce

~~Urbanistická koncepce je výrazně ovlivněna limity využití území, které představují vedení VVN 220 kV, VVTL a VTL plynovodů, ropovodů a produktovodů. Tato vedení mají rozsáhlá ochranná pásma. Dále územím prochází Káranské řady zásobující hl. m. Prahu pitnou vodou. Z hlediska urbanistické koncepce je možné území členit na dva celky: jihozápadní a severovýchodní. Tyto celky jsou odděleny širokým ochranným pásmem infrastrukturních vedení.~~

~~Jihozápadní část není výrazněji zasažena dalšími ochrannými pásmy, téměř přímo navazuje na železniční stanici Mstětice, od které je oddělena areálem technologického parku a plochami zeleně (stávající i navrhované).~~

~~Území je členěno stávající silnicí III/10162 spojující Mstětice se Zelenčem, která probíhá cca 300 m severně souběžně s železniční tratí Praha – Lysá n. L.~~

~~Severovýchodní část je (zejména na severu) členěna na řadu menších zastavitelných území rozdělených koridory ochranných pásem. Do tohoto území je navrhován areál školy, navazující na jedinou souvislou plochu zeleně v území.~~

~~Rozsah navržených zastavitelných území je v souhrnu nižší než v původním územním plánu, odpovídá schválenému zadání.~~

~~Nezastavitelná území jsou navržena jako plochy zeleně, členěné na různé kategorie, které ovlivňuje charakter ochranných pásem. Část území v ochranném pásmu je navržena pro sport a rekreaci (volné plochy s minimálním rozsahem objektů).~~

~~Vzhledem ke vzdálenosti od obce (sídla) Zeleněč, která je téměř 2,5 km (vzdálenost železničních zastávek 2,2 km) je pro obytný soubor Mstětice navrženo úplné veřejné vybavení. V těžišti území se navržen školský areál zahrnující základní a mateřskou školu. Další malé mateřské školy je možné umístit v rámci jednotlivých obytných celků. Komerční vybavení (obchod a služby) jsou lokalizovány v blízkosti nádraží Mstětice, které by mělo mít i regionální význam (přestup z autobusů, záchytné parkoviště).~~

~~V rámci obytných souborů je podél silnice II/101 navržen pás smíšeného území, kde je možné lokalizovat i další nebytové záměry (potřeby).~~

~~Západně podél silnice II/101 je v kontaktu s obytným, resp. smíšeným územím navrženo ozeleněný protihlukový val.~~

¹ Text obsažený ve vyhlášce o závazných částech územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleněč – část Mstětice, konkrétně v části druhé, závazné regulativy v článku 5 Prostorové uspořádání.

~~Koncepce je založena na vnitřní severojižní komunikační páteři, která umožňuje propojení jednotlivých částí území a jejich vazbu k železniční stanici. V severní části území trasa využívá koridorů ochranných pásem, v jižní vede souběžně se silnicí II/101.~~

~~Území pro transformaci je vymezeno v minimálním rozsahu, neboť z původního územního plánu nebyla využita žádná plocha a současně zastavěné území je velmi malé. Jedná se o skladový objekt severozápadně křižovatky silnic, tato plocha by měla být součástí navrhovaného občanského vybavení.~~

~~V úrovni územního plánu jsou navrhovány plochy s rozdílným způsobem využití.~~

Urbanistická koncepce návrhu se skládá z těchto tematických okruhů, jež se vzájemně prolínají a doplňují:

1. Magnet vlakové zastávky

Zástavba se organizuje tak, aby využila stávající vysoký potenciál vlakové zastávky. Vysoká četnost a kvalita spojů do centra Prahy předurčuje plochy v pěší dostupnosti od vlakové zastávky k intenzivnímu využití v duchu ekologického města krátkých vzdáleností. Do blízkosti vlakové zastávky se sdružují obchody a služby, občanská vybavenost, pracovní příležitosti v terciárním sektoru, autobusové spoje a parkoviště P+R. U vlakové zastávky vzniká náměstí s důstojnými domy po svém obvodu. Je nepřijatelné na tato místa umísťovat nízkopodlažní haly, které by narušily urbanistickou koncepci veřejného prostranství. Obchody a služby musí být vždy součástí staveb pro bydlení, administrativu nebo jiného využití o výšce min. 3 nadzemní podlaží.

2. Dvě čtvrti

Stávající produktovod rozděluje území na dvě čtvrti, které se ustanovují s rozdílnými charakterem. Jižní část u vlakové zastávky se staví na pravoúhlém systému ulic v kompaktní formě s vyšší hustotou obyvatel, a to s ohledem na pěší dostupnost na vlak. Intenzita zástavby vzrůstá směrem k vlaku, k okrajům pak slábne. Jižní čtvrť se pojímá v duchu udržitelné formy zástavby s hustotou min. 100 obyvatel na hektar s promícháním způsobu využití takovým způsobem, aby se eliminovala závislost na automobilu. Na hlavních komunikacích se podporuje vznik otevřeného parteru, tzn. obchodů a služeb v přízemí v přímé návaznosti na chodníky. S vyšší hustotou souvisí i výška staveb, která bude do 4 nadzemních podlaží. Jižní čtvrť se uzpůsobuje zejména pěšímu a cyklistickému provozu. Okna obytných místností se otáčejí do veřejných prostranství k zajištění sociální kontroly a bezpečí.

Severní čtvrť se staví na radiálním systému ulic prořatém lineárními parky v ochranných pásmech sítí stávající technické infrastruktury. Větší vzdálenost od vlakové zastávky implikuje potřebu vlastních automobilů pro pohyb v území, severní čtvrť proto bude řídit v převážně vilovém charakteru s nižší hustotou obyvatel.

3. Jádra

Ve struktuře zástavby se vymezují čtyři ohniska urbanistických významů. Jádra slouží k orientaci v území, sdružování občanské vybavenosti a setkávání. V jižní kompaktní čtvrti krátkých vzdáleností tvoří vždy malá náměstí dvě městská jádra. Jedno se vytváří u vlakové zastávky, druhé na příjezdové silnici. Budovy se sdružují na těsně kolem náměstí tak, aby vytvořily jeho jasnou a čitelnou hranici. Plocha náměstí se upravuje pro příjemný a pohodlný pohyb chodců. Náměstí jsou pohledem přehlednější na všechny okraje vybavené aktivním parterem. V severní čtvrti jádro vytváří plocha malého náměstí u domova seniorů s drobnou vybaveností a mateřská školka na ohbí ulic ostrožny hřebene na severu.

4. Nádražní ulice

V jižní čtvrti se zakládá jako hlavní a nejvýznamnější ulice spojnice mezi dvěma jádry. Do této ulice se koncentruje nejhustší zástavba s promíchaným způsobem využití. Domy přilehlé na hlavní ulici se svým průčelím staví na uliční čáře s výškou min. 3 nadzemní podlaží a vybavují aktivním parterem. Je nepřijatelné stavět ustoupenou nebo nízkou formu zástavby, která by narušovala a rozmělnovala artikulaci veřejného prostoru. Hlavní spojnice se komponuje v pohledové ose od vlaku na věž významné veřejné budovy, jako je např. kostel, nebo společenský sál. V opačném směru se ustanovuje přímé napojení na vlakovou zastávku v přiměřené vzdálenosti od památného stromu. Památný strom určuje polohu založení ulice v bezpečné vzdálenosti tak, aby nebyl poškozen. Ulice se vybavuje oboustranným stromořadím s podélným parkováním a širokými chodníky. Křížení hlavní ulice s vedlejšími se provádí tak, aby byl zabezpečen pohodlný a bezpečný pohyb chodců.

5. Okružní komunikace

V území se trasuje okružní komunikace, která spojuje obě čtvrtě a doplňuje skelet v napojení se silnicí č. 101. Okružní komunikace prochází kolem vlakové zastávky, podél východní hrany zástavby a středem přes severní ostrožnu. Komunikace se staví pro lepší obsluhu a průjezdnost územím včetně lokální autobusové dopravy.

6. Systém veřejných prostranství

Veřejná prostranství ulic a náměstí se zakládají jako jeden společný celek, který má řád a hierarchii. Ulice hlavní se vymezují dostatečně široké zpravidla s oboustranným stromořadím, ulice vedlejší již užší zpravidla s jednostranným stromořadím, a nakonec ulice obsluhující jen úzké bez stromořadí. Prostory ulic a náměstí navazují jeden na druhý a spojují se do vyššího kompozičního celku. Veřejná prostranství zajišťují pohodlnou prostupnost územím zejména pro pěší a cyklistickou dopravu. Ulice se proto vždy propojují. Organizace automobilové dopravy nemusí nutně sledovat vždy nejkratší trasování s ohledem na bezpečí chodců. V odůvodněných případech mohou být komunikace pro automobilovou dopravu neprůjezdné.

7. Centrální park

Mezi dvěma čtvrtěmi se zakládá nový park. Hranice vycházejí z ochranných pásem položených funkčních produktovodů. Ulice nových čtvrtí se kolmo napojují na centrální park tak, aby byl zajištěn rovnoměrný přístup pro všechny obyvatele. Přes park vedou spojnice pro pěší a cyklisty, které slouží jako spojovací svorky obou čtvrtí. V návaznosti na park se doplňují plochy lesa. V nejnižším místě se vytváří vodní plochy, jimž okružní komunikace zpevňuje hráz. Cyklostezka po severní hraně centrálního parku se ve východní části stáčí směrem ke škole tak, aby se vyhnula frekventovaným komunikacím.

8. Systém vnitřní zeleně

Uvnitř jednotlivých čtvrtí se zakládají malé parky jako doplněk obřímú centrálnímu parku. Parkové úpravy severní čtvrti jsou vynucené ochrannými pásmy technické infrastruktury. V jižní čtvrti se utváří park v u hlavního vstupu do školy v blízkosti náměstí u vlakové zastávky. Různé typy stromořadí podle významu ulic utvářejí spolu s parky jednotný systém vnitřní zeleně, který přispívá k obytné kvalitě veřejných prostranství. Stromořadí a parky propůjčují sídlu charakter obce v zahradě. Na systém vnitřní zeleně navazuje krajinářská koncepce okolí sídla, která přesahuje řešené území návrhu změny tohoto územního plánu.

9. Zadržování dešťových vod v krajině

Veřejná prostranství se vybavují systémy pro zadržování dešťových vod v krajině. Cílem je co možná nejvíce zachovat dešťové vody v místě a časově regulovat jejich odtok, aby se zabránilo povodním. Průlehy podél vnitřních komunikací svádějí dešťovou vodu se zpevněných ploch, která se podle lokálních podmínek vsakuje, zadržuje a vypařuje v místě. V případě silnějších srážek se odvádí dle spádu do retenčních nádrží a poldrů.

10. Občanská vybavenost

Občanská vybavenost se vymezuje v centrální části jižní čtvrti. Samostatně vymezuje plocha pro novou školu, která svým vstupem navazuje na park u vlakové zastávky. Dále se samostatně vymezují sportoviště, hřbitov a sběrný dvůr. Plochy kolem náměstí a hlavních ulic se ustavují jako smíšené za účelem vzniku atraktivního prostředí pro život. V těchto plochách se občanská vybavenost stává běžnou součástí struktury sídla s ulicemi a náměstími v kombinaci s bydlením a pracovními příležitostmi. Monofunkční stavby jsou v centrálních částech pouze výjimečně přípustné a vždy se začleňují do struktury veřejných prostranství s ohledem na jejich charakter a obytnou kvalitu.

Plochy pro zástavbu²

Druh zástavby

- dle určení funkční ho využití dané plochy zóny

Hranice zástavby

- hranice funkčního využití ploch, vyznačující maximální mez, kterou stavba nesmí překročit. Není nutné, aby stavba tvarem či hloubkou půdorysu dosahovala až k hranici zástavby
- závazné: hranice zástavby dělíci jednotlivé funkční části zóny (celky A-F)

² Text obsažený ve vyhlášce o závazných částech územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, konkrétně v části druhé, závazné regulativy v článku 4 Plochy pro zástavbu.

Řídicí čára zástavby	<ul style="list-style-type: none"> směrné: hranice zástavby dělí jednotlivé funkční plochy dané funkční částí zóny. Mohou být změněny, posunuty, zrušeny na základě konkrétních investičních záměrů při respektování obecných technických podmínek určuje maximální polohu fasád tj. povinnou minimální vzdálenost stavby od komunikace, okolních budov, inž. sítí a řídí se obecnými technickými podmínkami
Hustota zástavby	<ul style="list-style-type: none"> poměr maximálního zastavění (budovami) plochy daného funkčního využití (0,7—0,8)

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 koncepci 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
		BI	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	5,973

Z10	8,427	BI(R)	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	2,454
			- rozvolněné	6,859
		BI	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	6,859
Z11	9,891	BH	bydlení v bytových domech	3,033
		BI(R)	bydlení v rodinných domech městské a příměstské	1,420
Z12	8,031		- 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	0,116
			- stanice VTL/STL)	0,116
Z19	0,196	TI	technická infrastruktura inženýrské sítě (ČOV)	0,351

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.

Navržené obslužné komunikace:

výměra (ha)

silnice sever 2,756

silnice jih 1,928

silnice JV 0,565

silnice ČOV 0,164

Označení	Popis	Využití	Plocha (ha)	Etapa
Z1	Zastavitelná plocha – jižní čtvrť – u dráhy	B, C, OV, P, DS,	22,15	I.
Z2	Zastavitelná plocha – jižní čtvrť – u hlavní ulice	B, C, OV, P	4,01	II.
Z3	Zastavitelná plocha – jižní čtvrť – u hlavní ulice - východ	C	0,65	II.
Z4	Zastavitelná plocha – jižní čtvrť – pod parkem Družba	B	4,89	III.
Z5	Zastavitelná plocha – severní čtvrť	B, OV	5,67	IV.
Z6	Zastavitelná plocha – severní čtvrť	B	2,65	IV.
Z7	Zastavitelná plocha – severní čtvrť	B	0,69	IV.
Z8	Zastavitelná plocha – severní čtvrť	B, OV	9,20	IV.
Z9	Zastavitelná plocha – severní čtvrť	B	0,42	IV.
Z10	Zastavitelná plocha – severní čtvrť	B	1,82	IV.
Z12	Sběrný dvůr	TI	0,36	
Z13	Vodojem	TI	0,13	

Plochy 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
P2 0,352	plochy výroby a skladování	VK

Přehled ploch

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
Čelkem	4,746
Stávající plochy a komunikace	10,493
Zóna celkem	127,690

System sídelní zeleně

Sídelní zeleň³

závazné vymezuje hranice funkčních částí zóny (celky A-F), které musí mít charakter nezpěvných přírodních ploch a zeleně

směrné vymezuje hranice jednotlivých ploch dané části zóny. Mohou být změněny, posunuty, zrušeny na základě konkrétních investičních záměrů

System sídelní zeleně

Sídelní zeleň zahrnuje dvě stávající plochy zeleně:

ZV—zeleň veřejnou—u železniční stanice, je navrhováno její rozšíření východním směrem

NL—stávající les, který je součástí navrhovaného biocentra

Koncepce je založena na širokém pásu zeleně oddělující dva základní obytné celky. V tomto pásu jsou hlavní podzemní vedení, proto je v něm vyloučena zástavba, ve značném rozsahu však může být využito pro veřejnou zeleň (ZV). Na tento pás navazuje rozsáhlejší kompaktní plocha zeleně při severozápadním obvodu řešeného území (hranice k. ú.). Ostatní plochy zeleně mají převážně charakter zeleně ochranné a izolační (ZO).

Jsou navrženy:

- na severním obvodu řešeného území při Zelenečském potoce
- podél silnice II/101 jako ochranný zelený val
- při železniční trati po jejím severním okraji

Obdobný charakter (ZO) má i plocha východně silnice II/101 v ochranném pásmu areálu Čepro.

Koncepce je založena na širokém pásu centrálního parku oddělujícího obě čtvrti. Na tento park navazují jednotlivé ulice obou čtvrtí, které ho propojují sítí pěšin a cest. V přímé blízkosti je plocha lesa. Centrální park vytváří podmínky pro retenci povrchových vod a udržitelný rozvoj sídla. V jednotlivých čtvrtích se navrhuje místní parky, v jižní čtvrti park u školy a v blízkosti vlakové zastávky. V severní čtvrti se navrhuje lineární parky mezi jednotlivými částmi zástavby. V obou těchto čtvrtích jsou výsadby stromořadí, které velké plochy parků propojují.

Krajina ve městě je tvořena veřejnými prostranstvími s parkovou úpravou (městskými parky a parkově upravenými plochami na náměstích a dále výsadbou stromů v ulicích a na náměstích). Hlavním parkem je park u navržené školy, kterým prochází Čelákovický potok a vytváří zde vodní plochu. Městské parky jako veřejná prostranství doplňují soukromé zahrady v zástavbě, která je z větší části tvořena městskými vilami a rodinnými domy, u kterých je stanoveno procento zahrad.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Komunikace⁴

závazné trasa silnice II/101 a její částečné přeložky (od křižovatky s III/101-62 k jižní hranici katastru)

směrné ostatní místní komunikace a sjezdy včetně žel. vleček; jejich polohy mohou být změněny na základě konkrétních investičních záměrů

³ Text obsažený ve vyhlášce o závazných částech územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, konkrétně v části druhé, závazné regulativy v článku 8 Zeleň.

⁴ Text obsažený ve vyhlášce o závazných částech územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, konkrétně v části druhé, závazné regulativy v článku 6 Komunikace.

Doprava

Návrh změny č. 2 respektuje 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:

Upravit křižovatku 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.

Úpravy přednádražního prostoru žst. Mstětice řešit v souladu s touto změnou ÚP a umožnit 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.

Rekonstrukce stávajícího průtahu silnice II/101 řešeným územím a její přeložka (nadjezd nad železniční tratí) budou dimenzovány 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 Mstětice 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 bude řešen jako místní sběrná komunikace (funkční skupina B) ve smyslu ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Křižovatka se silnicí III/10162 ve Mstěticích bude řešena jako vstříčná, 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 bude na silnici II/101 zřízen odbočovací pruh. Ochrana nové obytné zástavby před hlukem ze silnice II/101 (v severní části řešeného území) bude řešena ozeleněným protihlukovým valem.

Průtah silnice III/10162 (Zeleneč—Mstětice) řešeným územím zóny bude řešen v současné trase jako místní komunikace funkční skupiny C—obslužná (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 rovněž 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.

Nově se v rámci Z3 stanovuje, že způsob řešení cyklopěší trasy podél silnice III/10162, 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.

Ve výkresové části je dále závazně vymezena síť nových (hlavních) obslužných komunikací (funkční skupiny C), zajišťující obsluhu plánovaných obytných čtvrtí a občanského vybavení. Na těchto komunikacích je umožněn provoz místní autobusové dopravy a budou zde zřízeny její zastávky. 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 budou dále realizována parkovací místa pro návštěvníky a zelené pásy se stromořadím.

Ostatní místní komunikace zpřístupňující jednotlivé pozemky rodinných a bytových domů budou zařazeny a řešeny jako místní komunikace funkční skupiny D1 (dle ČSN 73 6110), tj. komunikace se smíšeným provozem—obytné zóny. Jejich konkrétní 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., o obecných požadavcích na využití území, § 22

(pozemky veřejných prostranství). Z uvedené vyhlášky vyplývá, že šířka veřejného prostoru ulice zpřístupňující obousměrnou komunikaci rodinné domy musí být minimálně 8 m, v případě bytových domů minimálně 12m.

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 vždy na pozemku vlastníka, pouze pro návštěvy lze navrhnout označená stání na ulici. Parkování a odstavy v zónách bytových domů řešit převážně v krytých garážích. Obytná část řešeného území zóny, nacházející se mimo izochronu pěší dostupnosti železniční stanice 6 min., tj. docházková vzdálenost cca 400 m, bude obsluhována a k železničnímu terminálu propojena veřejnou autobusovou dopravou, přičemž docházková vzdálenost k zastávkám této dopravy (měřeno vzdušnou čarou) nepřekročí rovněž 400 m. Tato veřejná autobusová doprava bude kromě toho obsluhovat nové občanské vybavení (základní školu) a propojovat Mstětice s hlavní částí obce v Zelenči.

Terminál železniční stanice Mstětice bude mít 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 Jirou) bude převedena 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.

Silniční doprava

Síť pozemních komunikací:

Území je obsluhováno silnicemi II. a III. třídy, které spojují Mstětice s okolními obcemi a nadřazenou dopravní sítí (II/101 - Mstětice – Brandýs nad Labem, II/101 - Mstětice – Úvaly, III/10162 - Mstětice – Zelenč, III/10162 - Mstětice – Čelákovice). Komunikace II/101 má v úseku kolem Mstětic kategorii S7,5/70 a silnice II/10162 má příčné uspořádání S6,5/50. Území a jeho komunikační síť se doplňuje výstavbou nového nadjezdu silnice II/101 nad železniční tratí č. 231. V místě křížení těchto dvou významných komunikací se navrhuje vybudování okružní křižovatky umožňující otáčení jednotlivých linek veřejné dopravy. V návrhu se počítá s úpravami sítě silnic, tak aby bylo plně obsluhováno území. V návaznosti na nový most přes železniční trať je navrženo vybudování mimoúrovňové deltovité křižovatky, která se napojí na stávající i plánovanou komunikační síť budoucího sídla Mstětic (koridor DS01).

Síť místních komunikací:

Navrhovaná síť místních komunikací je rozdělena do tří vrstev dle jejich významu a funkce pro obsluhu území. Nejvýznamnější komunikace tvoří průtahy stávající silnice III. a II. třídy. Tyto průtahy budou mít městský charakter a umožní převedení největších intenzit vozidel územím. Druhou vrstvou sítě místních komunikací jsou místní komunikace třídy B. Jedná se o dopravně významnější komunikace, které obsluhují soubory obytných ulic. Poslední vrstvu tvoří místní komunikace třídy C, obsluhující jednotlivé bloky zástavby. Vybrané místní komunikace třídy C jsou navrženy v charakteru zón Tempo 30. Veškeré místní komunikace bez rozdílu významu umožňují provoz nemotorové dopravy v dostatečném standardu, nejen chodců, ale i cyklistů. Ulice v zónách Tempo 30 mohou být jednosměrné a v křižovatkách budou budována opatření pro zvýšení bezpečnosti provozu – zvýšené či vysazené plochy a další. Na hranicích zastavitelného území budou na nejvýznamnějších komunikacích vybudovány vjezdové brány.

Parkování

Pro novostavby a změny dokončených staveb je stavebník povinen zřídit odstavná a parkovací stání. Odstavná stání se umísťují na stavebních pozemcích. Soukromá odstavná stání nesmějí být umístěna na veřejných prostranstvích. Pro potřeby parkování jsou navržena čtyři plochy parkovišť na veřejných prostranstvích.

Územní plán vymezuje plochy pro parkoviště označená P1 (záchytné parkoviště v parkovacím domě u jihovýchodního vstupu do území), P2 (u parku na hlavním náměstí) a P3 (u hřiště).

Železniční doprava

Stávající železniční trať č. 231 tvoří bariéru v území, avšak vzhledem k vhodnému začlenění území je umístěna v rovině okolního terénu. Ve stávajícím stavu je umožněno její úrovněové překonání v místě křížení se silnicí II/101. Toto úrovněové křížení bude nahrazeno novým přemostěním komunikace II/101 nad stávající železniční tratí. V současné době je vypracováván projekt zkapacitnění této trati (koridor DZ01). Trať spojuje významná sídla Středočeského kraje s hlavním městem. Dochází k jejímu zkapacitnění a existuje tedy předpoklad, že i obyvatelé budoucího města ji budou moci využívat, jako kvalitní a rychlé spojení směrem k Praze. Zároveň sebou tento pozitivní fakt nese i negativum v podobě ztraktivnější odstavění vozidla pro řidiče, kteří nejsou obyvateli oblasti. Jedná se především o řidiče přijíždějící do Prahy po dálnicích D11 a D10. V návrhu je proto počítáno i s možností vybudování parkovacího domu v jihovýchodní části řešeného území při dráze.

Obsluha území veřejnou dopravou

Navrhuje se doplnění stávající obsluhy novými zastávkami pro dostatečnou obsluhu území autobusovou dopravou.

Cyklistické trasy

V okolí Mstětice jsou trasovány stávající cyklotrasy. Jejich síť bude logicky rozšířena a napojena na plánované komunikace. Na významných komunikacích jsou navrhována opatření pro preferenci cyklistů – samostatné pruhy, sdílené pruhy v jízdním pásu vozidel a další.

Infrastruktura /inženýrské sítě⁵

- | | |
|---------|---|
| závazné | <ul style="list-style-type: none">• napojovací místa na stávající infrastrukturu• hlavní páteřní trasy v souběhu silnicí II/101 /přeložky II/101 a III/101 62 |
| směrné | <ul style="list-style-type: none">• ostatní nově navržené trasy sloužící k zásobování a obsluze funkčních částí zóny• přeložky, úpravy ochr. pásem (jejich zužování na základě zlepšení techn. podmínek daného vedení inž. sítě) |

Vodní hospodářství

Popis stávající koncepce je uveden v příslušné části „Odůvodnění územního plánu“.

Zásobování vodou

Potřeba vody — pro 4 000 osob — bydlení včetně občanské vybavenosti

Premise : 200 l/os/den včetně OV

$$Q_p = 4\,000 \text{ osob} \times 200 \text{ l} = 800\,000 \text{ l/den} \dots\dots 800 \text{ m}^3$$

$$Q_m = Q_p \times k_d \cdot k_d = 1,4$$

$$Q_m = 800 \times 1,4 = 1.120 \text{ m}^3/\text{den}$$

$$Q_{hod} = Q_m \times k_h \cdot k_h = 1,8$$

$$Q_{hod} = 1.120 \cdot 000 \times 1,8$$

$$86\,400 = 29,16 \text{ l/sec}$$

Vodojem — na 80 % průměrné Q_p

— tedy 2 x 400 m³

Technické řešení

Byly prověřovány možnosti napojení na vodovody Kárané:

⁵ Text obsažený ve vyhlášce o závazných částech územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, konkrétně v části druhé, závazné regulativy v článku 7 Infrastruktura /inženýrské sítě/.

a) s vybudováním armaturní šachty + vodojem v místě odbočky DN 300 u silnice Mstětice – Zápy

b) nebo přivést vodovodní přivaděč z vodovodu Úvalského ze Zelenče.

Alternativa b.) je neprůchozí z důvodů kapacitních a proto se doporučuje napojení v místě silnice Mstětice – Zápy, kde jsou vysazena šoupata DN 300. Přesné místo je nutné před zpracováním dalšího projektu ověřit. V návrhu se uvažuje s vybudováním přerušovacího vodojemu (před spotřebišťem) včetně čerpací stanice. Vlastní distribuční rozvod se předpokládá z trub DN 100 až 150 mm.

Technická infrastruktura

Vodní toky

V zájmové ploše jsou uváděny zemědělské drenáže, ty bude nutno akceptovat při technickém a urbanistickém řešení a to tak, aby nepřiváděly podzemní vodu do nově navrhovaných staveb.

Zásobování území vodou

Území bude zásobováno z Káranských řadů a to z provedeného napojení u komunikace Zeleněč - Mstětice s výstupem DN 300 a vlastním podružným měřením, přivodním řadem do Mstětic a nový vodojem. Nový přivaděč do Mstětic je navržen jako DN 200, vedený severně podél komunikace Zeleněč - Mstětice, lze zde majetkoprávně trasu zajistit. Na trase bude vybudován vodojem na jednodenní výslednou kapacitu 2 x 300m³. Pro začátek výstavby je navrženo vybudování stanice s čerpáním do sítí a následně dle výstavby vybudování druhé komory. Řady musí být vedeny ve veřejných komunikacích a v maximálně možné míře zokruhovány. V případech, kdy toto není možné, stanovuje se ukončení podzemním hydrantem cca 1,5-2,0 m za poslední přípojkou. Navržené trasy technické infrastruktury jsou pouze orientační a je možné jiné trasování, než je v návrhové části.

Kanalizace a čištění odpadních vod

Při návrhu kanalizace bude nutné plně akceptovat káranské řady a na základě podrobného zaměření stanovit způsob křížení, pravděpodobně bude nutné navrhovat přečerpání splaškových vod.

Je nově vymezena plocha Z19 pro umístění sběrného dvora a možné alternativní umístění ČOV a sběrného dvora. Taktéž je mírně rozšířena plocha Z16 určená pro umístění ČOV.

V rámci přípravy územních studií na základě návrhu vlastníka větší částí řešených pozemků, 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 měřítko 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.

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.

Koncepce zásobování řešeného území pitnou vodou, požadavkem je připojení na vodovod Kárané.

V rámci regulačního plánu 1. etapy bude prověřeno a navrženo řešení s podmínkou, že vyčištěné odpadní vody nebudou z ČOV vypouštěny do Zeleněčského, resp. Čelákovického potoka (předpokládá se, že bude v rámci regulačního plánu a další projektové přípravy území prověřena například technická a majetkoprávní realnost možného zaústění výtlaku vyčištěných vod do odpadního potrubí areálu Čepro a.s.) se zaústěním do Labe.

Přítok na ČOV

Při $Q_p = 700 \text{ m}^3/\text{den}$ $E_o = 150/\text{os}$

$E_o = 4 \cdot 700$

~~-Návrh ČOV pro 4 000 Eo— včetně připojení stávající zástavby~~

~~-Problém— etapizace výstavby a tedy postupné zatěžovací množství přítoku na ČOV~~

~~-v množstevních a kvalitativním přítoku~~

~~Základní parametry pro dimenzování ČOV~~

~~ČOV bude navržena pro 4 000 Eo~~

~~Znečištění odpadních vod dle ČSN 75 6401 (s možností redukce hodnot max. o 20 %)~~

~~Produkce znečištění~~

~~BSK5 = 60 g/Eo . d~~

~~CHSK = 120 g/Eo . d~~

~~NL = 55 g/Eo . d~~

~~N_{celk} = 9 g/Eo . d~~

~~P_{celk} = 1,75/Eo . d~~

~~Tyto hodnoty počítají s produkcí kalové vody při aerobní stabilizaci přebytečného kalu ve stabilizační nádrži kalového hospodářství~~

~~Požadovaná kvalita na odtoku~~

~~Nařízení vlády č.61/2003 Sb.~~

~~Velikost zdroje Eo 2001— 10 000~~

~~Typ vzorku BB~~

~~BSK5— 12~~

~~CHSK— 12~~

~~NL— 12~~

~~N-NH₄~~

~~+— 12~~

~~Emisní standardy (přípustné hodnoty p, maximální hodnoty m)~~

~~BSK5 p— 25; m— 50~~

~~CHSKer p— 120; m— 170~~

~~NL p— 30; m— 60~~

~~N-NH₄~~

~~+ p— 15; m— 30~~

~~Dalším požadavkem na kvalitu odtoku bude splnění ukazatelů dle legislativy EU směrnice EU 91/271/EEC a EU 91/271 EEC pro citlivé oblasti.~~

~~ČOV je situována do horní partie Zelenečského potoka a proto bude obtížné z hlediska průtoku v potoce dodržet směšovací rovnici. Doporučujeme dočištění řešit přidáním biologického rybníku na odtoku.~~

~~Vzhledem k terénním podmínkám, bude nutné část splaškových vod (v jižní části území) přečerpávat; čerpací stanice bude umístěna v prostoru u nádraží.~~

Odpadní splaškové vody budou likvidovány v centrální ČOV. V jižní části území budou odváděny splašky gravitací, ze severní části budou odváděny do nejnižšího místa k Zelenečskému potoku opět gravitací a zde bude umístěna čerpací stanice a výtlačkem budou splaškové vody odváděny do ČOV. Čerpací stanice se stanovuje podzemní, s kapacitou retence min 10hod pro případ výpadku elektrického proudu. Předpokládá se typová kompaktní ČOV, kterou lze stavět v jednotlivých modulech dle potřeby výstavby. Splaškové stoky jsou vedeny ve veřejných komunikacích v souběhu se stokami dešťovými.

Požární vodovod

Profily vodovodních řádů budou navrhovány v obytném území s výjimkou dílčích koncových úseků minimálně DN80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe maximálně 240 m.

Odtok dešťových vod

~~Likvidace dešťových vod bude přednostně řešena na jednotlivých pozemcích.~~

~~Pro zdržení odtoku dešťových vod jsou navrženy retenční nádrže.~~

~~Prům. $i = 120 \text{ l/sec/ha}$~~

~~Při periodicitě deště $n = 1$~~

~~Pro $t = 10 \text{ min} = 199 \text{ l/sec/ha}$ objem retence pro deseti minutový déšť~~

~~Plocha $60,9 \text{ ha}$~~

~~Průměrný koeficient odtoku $0,25$~~

~~$Q = 60,9 \times 199 \times 0,25 = 3029,77 \text{ l/sec}$~~

~~$V_r = 3,03 \times 600 = 1818 \text{ m}^3$ objemu.~~

~~Pro snížení odtoku dešťových vod doporučujeme v urbanistickém návrhu provést technická opatření, která povedou ke snížení zrychleného odtoku. Nádrže mohou fungovat i jako suché poldry.~~

Řešené území je z větší části situováno v povodí Zelenečského potoka, z menší části v povodí Čelákovického potoka. Stanovuje se zdržení dešťových vod v území. Vzhledem k malé, téměř nulové schopnosti vsakování vod v tomto území, se stanovuje v ulicích bez chodníků s rodinnými domy (zástavba B3 až B6) vytvoření zářezů podél komunikace (zelený pás s mírnou miskovitě provedenou prohlubní, jejichž podloží bude vyplněno štěrkem a vněm bude drenáž a odváděno do vodoteče). Komunikace bude spádována k tomuto zářezu. Toto řešení je se stanovuje rovněž v zástavbě s chodníkem po jedné straně. Pro odvodnění střech a zpevněných ploch za oplocením těchto pozemků je stanoveno dešťové vody retenovat na pozemku a následně využívat dle potřeby. U řadových rodinných domů (zástavba B2) je navržena v ulicích dešťová kanalizace pro odvod části vod ze střech, skloněných do ulice, pro zbytek je stanovena retence na pozemku.

Část dešťových vod z II. etapy bude odváděna do bezejmenného toku, který tvoří přítok Zelenečského potoka. Navrhují se retenční plochy k zdržení dešťových vod všude před vyústěním dešťových stok do potoků. Předpokládá se návrh otevřených zemních nádrží s trvalou vodní hladinou a s dostatečným retenčním prostorem nebo zatravněné suché poldry, kde se retenují dešťové vody krátkodobě při srážce a plynule odtékají. Ve výjimečných případech je možno retenci zajistit podzemními nádržemi, případně trubní retencí.

Vodní toky

~~Vodní toky ponechat, pouze v místě zaústění odpadu z ČOV provést zpevnění kamenem. Podél toku požaduje správce vyčlenit 6ti metrový manipulační pruh.~~

V zájmové ploše jsou uváděny zemědělské drenáže, ty bude nutno akceptovat při technickém a urbanistickém řešení a to tak, aby nepřiváděly podzemní vodu do nově navrhovaných staveb. ~~Protože není znám přesný průběh drenáže, bude se opatření navrhovat ad hoc.~~

Energetika a spoje

Zásobování elektrickou energií

~~Územím prochází venkovní vedení VN 22 kV Zeleneč—Mstětice—Lázně Toušeň. V prostoru Mstětice je navrženo nové kabelové vedení (na obvodě areálu Čepro), které umožňuje i zrušení trasy přes golfové hřiště. Z tohoto vedení je krátkou přípojkou napojena žst. Mstětice a Agro chemický podnik (jižně železniční trati). Návrh předpokládá přeložku tohoto napojovacího vedení na obvod budoucího zastavitelného území. Trafostanice budou napojeny z venkovního vedení 22 kV, některé přímo, některé prostřednictvím nového kabelového vedení. Lokalizace jednotlivých trafostanic bude navržena v rámci podrobnější dokumentace, která bude řešit charakter zástavby jednotlivých lokalit.~~

Je navržena výstavba 8 distribučních trafostanic 1x630kVA, které budou situovány v řešených plochách v centru odběru ve vazbě na postup výstavby. Celkové napájení se předpokládá kabelovými svody

z venkovního vedení VN. Svody jsou navrženy z odbočky vedení u nádraží a ukončení vedení u komunikace směr Zeleneč. V tomto prostoru bude venkovní vedení přeloženo do kabelů. Kabelové vedení bude mezi nimi zapojeno do smyčky a bude probíhat zastavěnými plochami s připojením navržených distribučních trafostanic. Smyčka bude provozně rozpojena, toto řešení umožní napájení trafostanic v případě poruchy kabelu. Navržené trafostanice budou distribuční volně stojící kompaktní s transformátorem výkonu 630kVA, rozvaděčem 22kV a rozvaděčem 1kV pro kabelové vývody 0,4kV. Pro zahájení výstavby a I. etapu bude osazena první TS a dále dle postupu výstavby. Z trafostanic bude rozvinuta distribuční síť 0,4kV pro připojení jednotlivých objektů a rodinných domů. Kabely budou vedeny v nepojížděných částech komunikací, budou vedeny zásadně v uličních prostranstvích. V místech, kde nebudou chodníky (obytné území) budou kabely vedeny v nebezpečných plochách, v jejich ochranném pásmu není možná výsadba stromů.

Zásobování plynem a ropovody

~~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).~~

Ze současného systému je možno zajistit plynofikaci celého navrhovaného území. Ze stávající RS VVTL / VTL a v její blízkosti je navržena regulační stanice VTL / STL. Poloha této RS na severním okraji území je vzhledem k předpokládané etapizaci nevýhodná a bude vyžadovat stabilizaci koridoru celým územím, jímž bude přiveden z této RS plyn pro I. etapu na jihu území. Zásobní řady budou rozvedeny po celém území a budou zkoordinovány se všemi ostatními sítěmi. Trasy STL plynovodu budou vedeny zásadně ve veřejných prostranstvích.

Pro zkapacitnění ropovodu Družba se navrhuje koridor TR01.

Zásobování teplem

V území se nenachází žádný centrální zdroj tepla. Vzhledem k charakteru zástavy není ani navrhován. Zásobování teplem se předpokládá na bázi zemního plynu.

Spoje/telefonní rozvod

~~Územím neprochází sdělovací kabely nadřazené síti. Místní síť není navrhována. Bude doplněna komunikační přípojka na napojení na HDPE pro optické kabely v Zelenči. Trasy komunikačního vedení AČR a sítě ČEZnet do řešeného území nezasahují.~~

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

Územím neprochází sdělovací kabely nadřazené síti. Místní síť není navrhována. Je navržena komunikační přípojka pro optické kabely v Zelenči. Územím prochází telekomunikační vedení a zařízení dálkové sítě.

Radiokomunikace

Vysílače mobilní telefonní sítě jsou umístěny mimo řešené území, signálem je však zcela pokryto.

~~Zásobování elektrickou energií bude v obou etapách řešeno v projektové přípravě území, a to včetně návrhu polohy nových trafostanic. V 1. etapě bude řešeno v rámci Návrhu regulačního plánu.~~

Nakládání s odpady

~~Změna č. 4 se nedotýká koncepce likvidace odpadů, likvidace odpadů bude probíhat způsobem, odpovídajícím okolním plochám území obce Zeleneč-část Mstětice. V plochách, řešených změnou, nejsou přípustné stavby a provoz, které by byly zdrojem nebezpečných odpadů.~~

~~Plochy technické infrastruktury Z16 (ČOV sever), Z19 (ČOV jih+sběrný dvůr) jsou součástí 1. etapy pořadí změn v území.~~

Je navržena plocha Z12 pro sběrný dvůr.

Občanské vybavení

~~Veřejnou infrastrukturu v řešeném území představují školská zařízení. Předpokládá se pokrytí potřeb území v plném rozsahu. Je korigována tvarem a polohou plocha OV, určená pro výstavbu školského zařízení (jde o plochu Z9). Důvodem je zajištění výhodné bezprostřední návaznosti ploch určených pro sport (OS) a ploch OV určených pro výstavbu školského zařízení. Je rozšířena plocha OS při jižní hranici plochy OV. Je 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 stanoven pouze základní tvar a výměra tohoto prostranství, tvar a polohu je možné korigovat s ohledem na konkrétní urbanisticko-architektonické řešení.~~

~~Správní a jiné funkce jsou v rámci obce zajišťovány přímo v Zelenči. Obchodní vybavení vě. služeb mají komerční charakter a jsou zahrnuta v zónách OM, resp. SM. Plochy občanského vybavení jsou znázorněny v grafické příloze B2 a D2 územního plánu.~~

~~Plocha Z9 — občanské vybavení — veřejná infrastruktura pro ZŠ a MŠ (OV) a na ni navazující plochy občanského vybavení — tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) jsou změnou zařazeny do 1. etapy z důvodu nárůstu počtu obyvatel a tím nároků na tento druh občanského vybavení.~~

Je navrženo rozprostření občanského vybavení téměř v celém zastavitelném území řešeného území. Zastavitelné plochy mají stanovenou přípustnost občanské vybavenosti od centra po okraje města. Podél hlavních náměstí a ulice je stanoveno vytvářet ulice s obchodním parterem, nad kterými lze umístit bydlení, služby a administrativa namísto koncentrovaných obchodních objektů. Pro vybrané veřejné instituce jsou vymezené samostatné plochy občanského vybavení, a to OV (občanské vybavení) a OS (sport v nezastavěném území). Vybrané instituce jsou plochy pro mateřské školy, základní školu, domov seniorů, kostel a veřejná sportoviště. V I. etapě ve východní části zastavitelné plochy Z1 vznikne mateřská škola. Lokální dominanta nové čtvrti (kostel, společenské centrum, rozhledna a podobně) má vyhrazenou plochu v II. etapě v ploše Z2 u navrženého náměstí na křížení plánované ulice Nádražní a hlavní ulice. Domov pro seniory je navržen na ploše Z5 v těsné blízkosti centrálního parku. Správní funkce jsou v rámci prvních dvou etap zajišťovány přímo z obce Zeleneč.

Veřejná prostranství

Územní plán v zastavěném území vymezuje plochy uličních prostranství, do které jsou zahrnuty všechny ulice, náměstí a další veřejně přístupné plochy, zejména parky. Síť veřejných prostranství tvoří základní kostru pro pohyb v obci a základ její identity. Z hlediska urbanismu se jedná o jeden z nejdůležitějších prvků vůbec. Stávající síť veřejných prostranství je územním plánem polohově určena a doplněna o nová propojení.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Uspořádání krajiny

~~Uspořádání krajiny je zásadně ovlivněno rozsáhlými ochrannými pásmy infrastrukturních vedení. Podstatná část těchto ploch je využita pro různé plochy zeleně. V bezprostředním okolí těchto vedení jsou navrženy louky. Oproti původnímu územnímu plánu zóny nejsou navrhovány trvalé vodní plochy, neboť územím neprochází vodoteč s dostatečnou průtočností. Plochy pro retenci navržené ve vodohospodářské části budou mít spíše charakter suchých poldrů.~~

~~Řešené území je převážně na zemědělské půdě. Na území ani v jeho těsné blízkosti se nevyskytují zvláště chráněná území, neblíží se vykytují u Čelákovic a Klánovic (Klánovický les, Lipovka, Hrbáčkovy tůně). VKP ze zákona jsou nivy vodotečí, tedy v řešeném území niva Zelenečského a Čelákovického potoka.~~

~~Řešeným územím prochází řada sítí a produktovodů, v návrhu je tedy třeba akceptovat jejich ochranná pásma. Okolo těchto sítí je vymezena zeleň ochranná a izolační.~~

~~Pro ochranná pásma elektrického vedení platí, že zde nesmí být vysazena zeleň vyšší než 3 m. V zabezpečovacím pásmu ropovodu (5m od osy na každou stranu) nesmí být vysazena trvalá výsadba. V ochranných pásmech ropovodu je v návrhu umístěna přírodní plocha s lučním porostem i vzhledem k průchodu lokálního biokoridoru tímto územím. Zeleň ochranná a izolační je vymezena i okolo komunikací a jako oddělení zástavby od volné krajiny. Přechod do volné krajiny je vymezen pruhy zeleně 10 – 15 m, podle typu zástavby. Zastoupeny by zde měly být keřové i stromové porosty. ÚSES, který prochází středem řešeného území a jeho severním okrajem je vymezen plochou zeleně přírodní.~~

~~Jako protiváha zastavěnému území a zároveň jako rekreační plocha je vymezena kategorie zeleň na veřejných prostranstvích, která může být pojednána jako parkově upravená plocha nebo lesopark. Při průchodu prvků infrastruktury je třeba dodržet podmínky ochranných pásem i v této funkční kategorii zeleně.~~

~~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.~~

V současné době se jedná převážně o zemědělsky využívanou krajinu. V bezprostředním okolí těchto vedení jsou navrženy louky a plochy parků v nezastavěném území, které jsou doplněny návrhem trvalých vodních ploch, neboť územím neprochází vodoteč s dostatečnou průtočností. Nové plochy pro retenci budou mít charakter suchých poldrů. Jako protiváha zastavitelnému území a zároveň jako rekreační plocha jsou vymezeny parky v nezastavěném území, které mají charakter parkově upravených ploch nebo lesoparku. Uspořádání krajiny je zásadně ovlivněno rozsáhlými ochrannými pásmi infrastrukturních vedení, která formují rovněž navrženou zástavbu. Ochranná pásma elektrického vedení jsou, limitují výšku vegetace do 3 m. V zabezpečovacím pásmu ropovodu nesmí být vysazena trvalá výsadba, z tohoto důvodu je navržena přírodní plocha s lučním porostem i vzhledem k průchodu lokálního biokoridoru. Při stávající komunikaci II/101 je navržen ochranný zemní val, který bude doplněn ochrannou vegetací. Přechod do volné krajiny je navržen pruhem keřových a stromových porostů.

Na území ani v jeho těsné blízkosti se nevyskytují zvláště chráněná území, neblíží se vykytují u Čelákovic a Klánovic (Klánovický les, Lipovka, Hrbáčkovy tůně). Významné krajinné prvky ze zákona jsou nivy vodotečí, tedy v řešeném území niva Zelenečského a Čelákovického potoka. 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 Z7 - při její západní hranici v navrhované ploše ZP-Remízy.

ÚSES

V řešeném území se nenachází žádný prvek nadregionální a regionální úrovně ÚSES, ani sem nezasahují ochranná pásma NRBK. ÚSES vychází z generelu Prahy východ – biokoridor z biocentra by měl jít směrem na golfové hřiště, navrhujeme variantu, kdy by vedl mezi produktovody, přes plochu ochranné zeleně u Čepra a napojil by se na variantní trasu ÚSES na Čelákovickém potoce.

~~Ve středu řešeného území se nachází lokální biocentrum LBC 14 Pod drahou (luční lesní, STG 2BD3) a lokální biokoridor LBK 23 Na drahách - Čelákovický potok (v generelu nivní, lesní - navržený luční, nivní). Podle Generelu ÚSES pro Prahu východ (Šteflíček, 1994) by LBC 14 mělo být propojeno biokoridorem s LBC 17 Mstětice - Na vinici, které by se mělo nacházet na území golfového hřiště. Biocentrum se v současné době na ploše golfu nenachází, pravděpodobně by nebylo ani funkční, stejně tak jako biokoridor, který by spojoval biocentrum na řešeném území a na golfovém hřišti (vzhledem k bariéře ve formě zástavby a komunikace). V návrhu byla zvolena náhradní trasa biokoridoru, která umožňuje napojení na alternativní biokoridor vedený podél Čelákovického potoka (- LBK (13) -). Tato je vedena mezi produktovody a využívá jejich ochranného pásma jako koridoru.~~

~~Z biocentra 14 vychází také biokoridor LBK 23, který využívá liniové vegetace podél cesty a pokračuje do LBC 18, které již je mimo řešené území. Na severu prochází řešeným územím LBK 22 Zelenečský potok (nivní, lesní).~~

~~Biocentrum je vymezeno na ploše 3,8 ha. V ochranném pásmu lesa 50 m, do kterého zasahuje areál školy není možné navrhovat stavební objekty. Severně biocentra, kde navazuje nízkopodlažní bydlení nejsou přípustné stavební objekty do vzdálenosti min. 30 m.~~

~~Podmínka SEA: Vytvořit „nárazníkové zóny“ (formou izolační a ochranné zelně) okolo LBC 14, a to v pásmu minimální šíře 30 m za předpokladu, že zahrady domů budou situovány směrem k biocentru. Územní systém ekologické stability (ÚSES) byl v územním plánu vyznačen v grafických přílohách B2 a D2.~~

~~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.~~

Ve středu řešeného území se nachází lokální biocentrum LBC 14 *Pod drahou* (luční -lesní, STG 2BD3), které je navrženo k rozšíření a lokální biokoridor LBK 23 *Na drahách – Čelákovický potok* (navržený luční, nivní). Je navržena náhradní trasa biokoridoru, která umožňuje napojení na alternativní biokoridor vedený podél Čelákovického potoka (LBK (13). Tato je vedena mezi produktovody a využívá jejich ochranného pásma jako koridoru. Z biocentra 14 vychází také biokoridor LBK 23, který využívá liniové vegetace podél cesty a pokračuje do LBC 18, které již je mimo řešené území. Na severu prochází řešeným územím LBK 22 Zelenečský potok (nivní, lesní). Územní systém ekologické stability (ÚSES) je zobrazen ve výkresech N2 a O1.

Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny bude zajištěna v rámci rozsáhlých ploch zeleně, kde je možné vést pěší příp. i cyklistické trasy místního významu. Západně a severně území jsou zemědělské pozemky bez jakékoliv cestní sítě. Mimo silnic II. a III. třídy prochází územím jedna polní cesta vedená z Mstětic západním směrem. Možné je propojení na severní okraj sídla Zeleneč. Předpokládá se doplnění chybějícího úseku (v k. ú. Zápy) ve směru na Lázně Toušeň. Prostupnost jižním směrem je omezena hlavní železniční tratí Praha – Lysá n. L., východním směrem areálem Čepro a na něj navazujícím golfovým hřištěm.

Protierozní opatření

Protierozní opatření se v řešeném území nenavrhují.

Ochrana před povodněmi

Ochranná protipovodňová opatření se v řešeném území nenavrhují.

Rekreace

~~Obec nemá potenciál pro rekreaci. Na jejím území nejsou žádné přírodní vodní plochy. Velmi malý rozsah má les a další zeleň nelesního charakteru.~~

~~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.~~

~~Plocha OS v sousedství plochy Z9 je změnou č. 4 zařazena do 1. etapy a do ploch, které jsou zahrnuty do řešeného území regulačním plánem.~~

V území je navržen centrální park mezi dvěma obytnými čtvrtěmi, ve kterém se předpokládá soustředění rekreačních aktivit. Součástí tohoto parku je les, který je v návrhu rozšířen a plochy parků v nezastavěném území. Centrální park je doplněn rozsáhlými plochami přírodně upravených ploch v otevřené krajině. Mezi jednotlivými částmi zástavby jsou navrženy pásy lineárních parků pro každodenní rekreaci a volnočasové aktivity v přírodě. Pro sportovně rekreační využití jsou vymezeny dvě plochy OS pro sport v nezastavěném území. Je vymezena územní rezerva pro sportoviště v návaznosti na areál školy v zastavitelné ploše Z5, která má sloužit jako rezerva pro případné rozšíření školy a na to navazující nutnost zřízení dalších sportovišť.

Dobývání nerostů

V řešeném území není evidováno žádné výhradní ložisko, dobývací prostor, CHLÚ či prognózní ložisko.

6. 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).

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

BIR — 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 sítě

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

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

VK — výroba a skladování — plochy skladování

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 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
- 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

BIR – BYDLENÍ V ZÓNĚ ROZVOLNĚNÉ ZÁSTAVBY

Základní funkční využití:

- bydlení v rozvolněné zástavbě rodinných domů
- Vhodné a převládající funkce:
- izolované rodinné domy nebo dvojdomy
- 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, vě. zázemí;
- veřejná zeleň;
- příslušné komunikace obslužné, pěší a cyklistické

Přípustné funkce:

- šatny, sociální zázemí;

- vybavenost sloužící návštěvníkům – služby;
- klubovny;
- nezbytná technická vybavenost;
- provozní 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

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 pronajimatelných 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 SÍTĚ

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:

- provozů údržby;
- sběrných 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

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 Mstětice 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. provozů

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);
- oplotování pozemků ve volné krajině s výjimkou 1. 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 páslech ochranné a izolační zeleně, které tvoří přechod do volné krajiny, dbát na výsadbu jak stromového tak keřového patra

ZP – ZELENĚ 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,

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;

- půdoochranná 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 dále platí následující zvláštní požadavky:

1) Nelze umísťovat novou výstavbu včetně oplocení do vzdálenosti 6 m od břehových hran vodních toků, kromě nezbytných stavb a zařízení technického vybavení a komunikací.

2) Likvidace dešťových vod ze střech RD bude při vhodných hydrogeologických podmínkách prováděna přímo na jejich jednotlivých pozemcích. Komunikace budou odvodněny dešťovou kanalizací.

3) Při výstavbě je nutno dodržovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a výstavbu provádět postupně od současně zastavěného území obce, aby nedocházelo ke ztíženému obhospodařování zemědělské půdy.

4) Pro ochranu ÚSES platí ustanovení zvláštních předpisů; veškeré zásahy do prvků územního systému ekologické stability, včetně jejich ochranných pásem musí být projednány s orgánem ochrany přírody.

5) Při územním rozhodování o parcelaci území a při územním rozhodování o umístění staveb na parcelách budou řešeny podmíněné investice (např. zásobování elektrickou energií, pitnou vodou, odkanalizování apod.).

6) Pro rozvojové plochy nejsou stanoveny konkrétní požadavky pro napojení na technickou infrastrukturu (z důvodu nepředjímat jedno řešení). Musí vždy být zajištěno účinné a účelné řešení (odkanalizování, zajištění pitné vody a energií).

7) Na okrajových rozvojových plochách je nezbytné ponechat pás přírodní/izolační zeleně vůči volné krajině.

~~8) Na celém území obce je nepřipustná výstavba větrných elektráren.~~

~~9) Fotovoltaická výroba elektrické energie je podmíněčně přípustná jen na střechách objektů.~~

Ve výkresové části je řešené území pokryto plnobarevnými plochami, které určují rozdílný charakter budoucího využití území. Uvnitř čáry zastavitelného území vytvářejí shodné plochy určené k výstavbě budov tzv. lokality s převažujícím charakterem. Jedná se o návrh pro čas budoucí, vizi proměny a vývoje sídla v souladu s kvalitami dosavadního vývoje, nikoli o popis současného stavu. Charakter veřejných prostranství popisuje, co by měla zástavba respektovat v návaznosti na veřejná prostranství.

Ke každé ploše s rozdílným způsobem využití zobrazené v části jsou stanoveny regulativy způsobu využití. Uvnitř čáry zastavitelného území jsou k lokalitám doplněny tyto regulativy prostorové:

1. MINIMÁLNÍ VELIKOST POZEMKŮ,

kteřou se rozumí minimální výměra stavebního pozemku pro stavbu nebo soubor staveb, pokud spolu souvisejí. Minimální velikost se vztahuje pouze na novou parcelaci, nikoli na parcelaci stávající. Stávající pozemek je možné využít, i když minimální velikost nesplní.

2. ZASTAVĚNOST,

kteřá stanovuje maximální zastavěnost stavebního bloku nebo jeho části. Zastavěností se rozumí plocha půdorysného řezu budovy, vymezená půdorysným průmětem vnějšího obvodu všech svislých konstrukcí. Do tohoto obvodu se započítávají ty prostory, které jsou prostorově uzavřené. Za prostorově uzavřené části se považují obestavěné prostory včetně těch, kde jedna stěna chybí (např. lodžie). Zastavěnost je zvětšená o plochu vykonzolovaných prvků (např. balkony) umístěných níže než 2,2 m. Podzemní části staveb se do zastavěnosti nezapočítávají, pokud vrchní část skladby jejich zastřešení tvoří vrstva zeminy v min. tloušťce 40 cm a horní části staveb nevystupují nad úroveň veřejného prostranství a rostlého terénu o více než 0,5 m, počítáno včetně vrstvy zeminy.

Zastavěnost je uvedena v procentech jako poměr zastavěnosti k ploše stavebního bloku nebo jeho části. Hodnota vyjadřuje pouze zastavěnost budovami, nezahrnuje zpevněné plochy. Na všech již vymezených stavebních pozemcích zůstává dovoleno stávající procento zastavěnosti - tj. v případě, že je stávající stavba nahrazována novostavbou, může být zachována její stávající zastavěná plocha.

3. PROCENTO ZAHRADY,

kteřé stanovuje minimální požadovaný podíl nezpevněných ploch ve stavebním bloku nebo jeho části. Je-li např. pro stavební blok o výměře 10000 m² stanoveno procento 60 %, znamená to, že min. 6000 m² stavebního bloku musí být pokryto nezpevněnými plochami pro růst vegetace. Pro účely výpočtu je za nezpevněnou plochu považována i vegetace na podzemní stavbě nebo její části, pokud je mocnost vegetační vrstvy min. 0,4 m a horní líc konstrukce se skladbou zelené střechy nevystupuje výše, než 0,5 m nad přilehlý okolní terén.

4. REGULOVANÁ VÝŠKA BUDOVY,

kteřou se rozumí počet podlaží nebo vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu po úroveň hlavní římsy, přičemž úrovní hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky. Od úrovně maximální regulované výšky budovy je možné vystavět v případech, kdy je definováno +1 podlaží:

šikmou střechu s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovními podlažími, v maximálním úhlu 45° a o maximální výšce 6 m, nebo jedno ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od průčelí orientovaného ke stavební čáře a jednoho dalšího průčelí alespoň o 3 m.

Pokud je budova natočena štítem k uličnímu prostranství, rozumí se výškou římsy vyšší okapová hrana šikmé střechy. Regulovaná výška budovy se uvádí počtem nadzemních podlaží nebo v metrech, případně jejich kombinací, pak. Oba parametry musí být splněny současně.

Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití jsou zobrazeny v grafické části. Územní plán vymezuje tyto plochy:

v zastavitelném území (v zastavěném území a zastavitelných plochách):

C PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ C1 HLAVNÍ NÁMĚSTÍ

		C2	HLAVNÍ ULICE
		C3	ŠIRŠÍ CENTRUM
B	BYDLENÍ	B1	MĚSTSKÉ VILY
		B2	KOMPAKTNÍ MĚSTSKÉ BYDLENÍ
		B3	DOMY NA MALÝCH POZEMCÍCH
		B4	VILY U PARKU
		B5	ROZVOLNĚNÉ VILY V ZAHRADÁCH
		B6	DOMY NA VELKÝCH POZEMCÍCH

OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ
VK	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ
VX	TECHNOLOGICKÝ PARK
DI	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
TI	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
UP	ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ
P	PARKY

v nezastavěném území:

OS	SPORT V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
ZS	SOUKROMÉ ZAHRADY
CK	CESTY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
ZV	PARKY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
ZO	OCHRANNÁ VEGETACE
NP	LOUKY
ZP	REMÍZY
NL	LESY

v zastavitelném území (v zastavěném území a zastavitelných plochách):

V	VODNÍ PLOCHY A TOKY
---	---------------------

Plochy v zastavitelném území (v zastavěném území a zastavitelných plochách)

C1 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – HLAVNÍ NÁMĚSTÍ

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

Kompaktní zástavba nového centra obce. Zástavba je tvořena stavebními bloky, které jsou orientovány do uličních prostranství s uzavřenou neustupující stavební čarou a aktivním parterem.

Minimální velikost pozemků:

Není stanoveno

Zastavěnost:

60 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Procento zahrad:

Není stanoveno

Regulovaná výška zástavby:

max. 4

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech, občanské vybavení, administrativa a komerční vybavení v parteru budov.

Přípustné využití:

Stavby dopravní a technické infrastruktury, komerční vybavenost do 1000 m² pouze jako součást budovy s využitím bydlení nebo administrativa. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití:

Zejména sklady, odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily a autobusy.

C2 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – HLAVNÍ ULICE

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

Kompaktní zástavba nového centra obce. Zástavba je tvořena stavebními bloky, které jsou orientovány do uličních prostranství s uzavřenou neustupující stavební čarou a aktivním parterem.

Minimální velikost pozemků:

Není stanoveno

Zastavěnost:

60 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Procento zahrad:

Pro vnitrobloky se stanovuje parková úprava

Regulovaná výška zástavby:

max. 3 + na 60% zastavěné plochy (stavebního bloku nebo jeho části) +1

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech, občanské vybavení, administrativa a komerční vybavení v parteru budov.

Přípustné využití:

Stavby dopravní a technické infrastruktury, komerční vybavenost do 1000 m² pouze jako součást budovy s využitím bydlení nebo administrativa. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití:

Zejména sklady, odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily a autobusy.

C3 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – ŠIRŠÍ CENTRUM

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

Kompaktní zástavba nového centra obce. Zástavba je tvořena stavebními bloky, které jsou orientovány do uličních prostranství s otevřenou ustupující stavební čarou.

Minimální velikost pozemků:

Není stanoveno

Zastavěnost:

40 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Procento zahrad:

Pro vnitrobloky se stanovuje parková úprava

Regulovaná výška zástavby:

max. 3 + na 40% zastavěné plochy (stavebního bloku nebo jeho části) +1

B1 – BYDLENÍ – MĚSTSKÉ VILY

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

Zástavba je tvořena stavebními bloky, které jsou tvořeny samostatnými vilami v zahradách s otevřenou ustoupenou stavební čarou.

Minimální velikost pozemků:

600 m²

Zastavěnost:

30 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Procento zahrad:

50 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Regulovaná výška zástavby:

max. 3

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

Občanské vybavení, administrativa a komerční vybavení v parteru budov, stavby dopravní a technické infrastruktury, komerční vybavenost do 1000 m² pouze jako součást budovy s využitím bydlení nebo administrativa. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití:

Zejména sklady, odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily a autobusy

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

bydlení

Přípustné využití:

občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m². Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití:

Zejména sklady, odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily a autobusy

B2 – BYDLENÍ – KOMPAKTNÍ MĚSTSKÉ BYDLENÍ

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

Zástavba rozšířeného centra obce. Zástavba je tvořena stavebními bloky, které jsou tvořeny řadovými rodinnými domy nebo dvojdomy orientovanými do uličních prostranství s uzavřenou ustoupenou čarou, resp. otevřenou u dvojdomů.

Minimální velikost pozemků:

250 m²

Zastavěnost:

50 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Procento zahrad:

30 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Regulovaná výška zástavby:

max. 2

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

bydlení

Přípustné využití:

občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 500 m² pouze jako součást budovy s využitím s využitím bydlení nebo administrativa. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití:

Zejména sklady, odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily a autobusy

B3 – BYDLENÍ – DOMY NA MALÝCH POZEMCÍCH

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

Zástavba je tvořena stavebními bloky, které jsou tvořeny samostatnými domy a dvojdomy v zahradách s otevřenou ustoupenou čarou.

Minimální velikost pozemků:

450 m²

Zastavěnost:

25 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Procento zahrad:

55 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Regulovaná výška zástavby:

max. 2

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

bydlení

Přípustné využití:

občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m². Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití:

Zejména sklady, odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily a autobusy

B4 – BYDLENÍ – VILY U PARKU

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

Zástavba je tvořena stavebními bloky, které jsou tvořeny samostatnými vilami v zahradách s otevřenou ustoupenou stavební čarou.

Minimální velikost pozemků:

600 m² (nestanovuje se pro bloky podél parku)

Zastavěnost:

20 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

(nestanovuje se pro bloky podél parku)

Procento zahrad:

60 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

(nestanovuje se pro bloky podél parku)

Regulovaná výška zástavby:

max. 3

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

bydlení

Přípustné využití:

občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m². Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití:

Zejména sklady, odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily a autobusy

B5 – BYDLENÍ – ROZVOLNĚNÉ VILY V ZAHRADÁCH

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

Zástavba je tvořena stavebními bloky, které jsou tvořeny samostatnými domy ve velkých zahradách s otevřenou ustoupenou čarou.

Minimální velikost pozemků:

600 m²

Zastavěnost:

30 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Procento zahrad:

50 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Regulovaná výška zástavby:

max. 2 + 1

Doplňující regulativ:

Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně dva byty.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

bydlení

Přípustné využití:

občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m². Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití:

Zejména sklady, odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily a autobusy

B6 – BYDLENÍ – DOMY NA VELKÝCH POZEMCÍCH

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

Zástavba je tvořena stavebními bloky, které jsou tvořeny samostatnými domy a dvojdomy v zahradách s otevřenou ustupující čarou.

Minimální velikost pozemků:

1000 m²

Zastavěnost:

25 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Procento zahrad:

60 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Regulovaná výška zástavby:

max. 2 + 1

Doplňující regulativ:

Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně dva byty.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

bydlení

Přípustné využití:

občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m². Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití:

Zejména sklady, odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily a autobusy

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

Občanské vybavení zejména zdravotnictví, školství, kultura, sociální péče, veřejná správa. Budovy občanského vybavení mohou překročit prostorové regulativy při zřejmé využitelnosti pro veřejnost. V případě demolice původní stavby a její nahrazení novostavbou je z hlediska regulativů přípustné zachovat původní objem stavby.

Minimální velikost pozemků:

Není stanoveno

Zastavěnost:

Není stanoveno

Procento zahrad:

Není stanoveno

Regulovaná výška zástavby:

Není stanovena

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Základní a mateřské školy, veřejná správa, zdravotnická a rehabilitační zařízení, lékárny, pošta, společenské sály kluby, hasičská zbrojnice, knihovny, výstavní prostory.

Přípustné využití:

Sportovní zařízení a hřiště, stravovací zařízení, administrativa, technická a dopravní infrastruktura (včetně parkování), komerční vybavení do 100 m².

Nepřípustné využití:

Jakékoliv budovy mimo hlavní a přípustné využití.

VS – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Minimální velikost pozemků:

Není stanoveno

Zastavěnost:

75 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Procento zahrad:

Není stanoveno

Regulovaná výška zástavby:

max. 11 m

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

výroba a skladování

Přípustné využití:

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

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

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

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

Minimální velikost pozemků:

Není stanoveno

Zastavěnost:

75 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

Procento zahrad:

Není stanoveno

Regulovaná výška zástavby:

max. 11 m

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

technologický park, výzkumné aj. provozy

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

DI – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

Veřejně přístupné plochy v zastavěném území a zastavitelných plochách sídel pro parkování vozidel a plochy pro umístění staveb pro hromadné garáže.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Plochy a stavby veřejných parkovišť, manipulační plochy.

Přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

Jakékoliv budovy mimo hlavní a přípustné využití.

TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby:

Plochy sloužící k zabezpečení provozu vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Umístění staveb a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování technického vybavení a technických služeb obce (zásobovací sítě, zařízení na vodních tocích, čistírna odpadních vod, likvidace odpadů, sběrné dvory).

Přípustné využití:

Stavby související se zásobováním pitnou a užitkovou vodou, s odváděním odpadních a dešťových vod, se zásobováním elektrickou energií, se zásobováním zemním plynem a teplem, se spojovými službami (kabelová vedení, vysílače, atd.) a s protipovodňovými úpravami na vodních tocích.

Nepřípustné využití:

Veškeré stavby mimo hlavní a přípustné využití.

UP – ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Plochy veřejných prostranství a veřejně přístupné plochy zajišťující základní prostupnost území a vytvářející strukturu zástavby.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy v zastavěném území a zastavitelných plochách sídel.

Přípustné využití:

Náměstí, chodníky, drobná architektura, mobiliár, malé vodní plochy, dětská hřiště, dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

Jakékoliv trvalé budovy, oplocení

P – PARKY

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Plochy parkově upravených veřejných prostranství sloužící k oddechu obyvatel a návštěvníků. Rozsah zpevněných ploch je stanoven maximálně 30 % z rozlohy jednotlivých ploch.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Okrasná a udržované plochy veřejně přístupných parků.

Přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura, stavby, které svým charakterem odpovídají způsobu využití a doplňují jej (altány, hřiště, dětská hřiště, WC a další parkové vybavení).

Nepřípustné využití:

Jakékoliv budovy mimo hlavní a přípustné využití.

Plochy v nezastavěném území

OS – SPORT V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

CHARAKTERISTIKA PLOCHY

Venkovní plochy pro tělovýchovu a sport s vysokým podílem nezpevněných ploch.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Krytá i otevřená sportoviště, vč. zázemí.

Přípustné využití:

Šatny, sociální zázemí a vybavenost sloužící návštěvníkům do 500 m², technická a dopravní infrastruktura, oplocení.

Nepřípustné využití:

Jakékoliv budovy mimo hlavní a přípustné využití.

ZS – SOUKROMÉ ZAHRADY

CHARAKTERISTIKA PLOCHY

Zahrady s vyšším podílem stromů a hospodářského využívání bez doplňkových staveb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Užitkové zahrady a sady.

Přípustné využití:

Protierozní a protipovodňová opatření, technická infrastruktura, oplocení.

Nepřípustné využití:

Jakékoliv budovy, stavby mimo hlavní a přípustné využití, zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek, parkování.

CK – CESTY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

CHARAKTERISTIKA PLOCHY

Síť cest zajišťující prostupnost nezastavěným územím, v částech přiléhajících nebo propojujících zastavitelná území s charakterem uličních prostranství.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Cesty, silnice a dopravní stavby.

Přípustné využití:

Technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

Jakékoliv budovy, oplocení a stavby mimo hlavní a přípustné využití.

ZV – PARKY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

CHARAKTERISTIKA PLOCHY

Plochy parkově upravených prostranství s charakterem veřejných prostranství sloužící k oddechu obyvatel a návštěvníků. Rozsah zpevněných ploch je stanoven maximálně 30 % z rozlohy jednotlivých ploch.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Parkově upravené plochy, aleje, stromořadí, stromové a keřové porosty, pěšiny, drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m²) veřejné osvětlení, drobné vodní plochy.

Přípustné využití:

Hřiště a sportoviště, dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

Jakékoliv budovy, oplocení a stavby mimo hlavní a přípustné využití.

ZO – OCHRANNÁ VEGETACE

CHARAKTERISTIKA PLOCHY

Vegetace stromového a keřového patra zejména na zemních valech, která tvoří přechod do volné krajiny a odděluje budoucí zástavbu od negativních vlivů zejména z dopravy.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Vegetace stromového a keřového patra.

Přípustné využití:

Technická a dopravní infrastruktura, údržba stávajících staveb.

Nepřípustné využití:

Jakékoliv budovy, oplocení, stavby mimo hlavní a přípustné využití, zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek, parkování.

NP – LOUKY

CHARAKTERISTIKA PLOCHY

Plochy extenzivně využívaného trvalého travního porostu využívaného ke zvýšení ekologické stability nezastavěného území a uchování druhového i genového bohatství přirozených druhů organismů.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Louky a pastviny.

Přípustné využití:

Protipovodňová opatření, dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m²), technická infrastruktura, dočasné oplocení ohradníky do 1,2 m neomezující migraci zvířat.

Nepřípustné využití:

Jakékoliv budovy, oplocení, stavby mimo hlavní a přípustné využití, zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek, parkování.

ZP – REMÍZY

CHARAKTERISTIKA PLOCHY

Porost stromů, popřípadě i keřů, který je zřetelně ohraničen vůči svému okolí, může mít i liniový tvar. Zvyšuje ekologickou stabilitu území.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Skupiny vegetace se stromovým patrem.

Přípustné využití:

Trvalé travní porosty, pěší stezky, protipovodňová opatření, dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m²), technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

Budovy, oplocení, zpevněné plochy, zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek.

NL – LESY

CHARAKTERISTIKA PLOCHY

Plochy lesních porostů.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Lesy.

Přípustné využití:

Stavby pro hospodaření lesa, dopravní (zejména lesní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

Všechny stavby, které nesouvisí s hospodařením lesa. Veškeré činnosti, děje a zařízení ohrožující životní prostředí.

Plochy v zastavitelném a nezastavěném území

V – VODNÍ PLOCHY A TOKY

CHARAKTERISTIKA PLOCHY

Plochy vodních toků, nádrží a rybníků.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití:

Vodní toky, nádrže a rybníky, a to stálé včetně vysychajících.

Přípustné využití:

Stavby pro ochranu a údržbu vodních ploch, pro ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu a další vodohospodářské účely.

Nepřípustné využití:

Veškeré činnosti a děje a zařízení ohrožující kvalitu podzemních a povrchových vod.“

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

Veřejně prospěšné stavby (VPS)

- ~~úprava silnic II/101 a III/10162 (sledovány budou ty úseky, které vyžadují nároky na nové plochy)~~
- ~~WD1 páteřní komunikace obytným souborem "Sever"~~
- ~~WD2 páteřní komunikace obytným souborem "Jih"~~
- ~~WD3 propojovací komunikaci od silnice III/10162 (ze směru od Čelákovic) k žst. Mstětice~~
- ~~WD3 přednádražní prostor a plochu záchytného parkoviště P+R~~
- ~~WD4 (přemostění železnice),~~
- ~~WD5 (úprava křižovatky)~~
- ~~WT1 čistírna odpadních vod~~
- ~~WT2 vodojem~~
- ~~WT3 VTL regulační stanici plynu~~
- ~~WT4 páteřní trasy technické infrastruktury (kanalizační stoka, kabel VN)~~
- ~~WT5 — plocha pro sběrný dvůr a alternativní umístění ČOV na jihovýchod od komunikace II/101~~

~~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.~~

~~Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) stavebního zákona (nově § 170 stavebního zákona), pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou.⁶~~

Veřejně prospěšná opatření (VPO)

~~WU1, WU2, WU3 plochy navrženého ÚSES~~

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

~~WR4 nová retenční nádrž — sever 2~~

~~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	páteřní obslužná komunikace "Sever"
WD2	190/1, 190/3, 190/5, 190/7, 193/2, 242	páteřní 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

⁶ Text obsažený ve vyhlášece o závazných částech územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, konkrétně v části třetí, veřejně prospěšné stavby, v článku 10.

WT2	260	vodojem
WT3	260	regulační stanice VTL plynu
WT4	260	koridor pro páteřní vedení TI
WT5	187/2	ČOV

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ OPATŘENÍ

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	

Veřejně prospěšné stavby

Územní plán zóny Zeleneč část Mstětice vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby:

VPS01	plocha záchytného parkoviště P+R
VPS02	plochy obratiště autobusů
VPS03	úprava křižovatky II/101 a III/10162
VPS04	příjezdová komunikace ke sběrnému dvoru
VPS05	ulice nádražní
VPS06	rozšíření ulice do Zelenče
VPS07	založení ulice s komunikací s páteřním vedením technické infrastruktury
VPS08	založení ulice
VPS09	založení okružní komunikace
VPS10	vodojem
VPS11	plocha pro technickou infrastrukturu (přípustná ČOV)
VPS12	trafostanice
VPS13	trafostanice
VPS14	trafostanice
VPS15	trafostanice
VPS16	trafostanice
VPS17	trafostanice
VPS18	trafostanice

VPS19	trafostanice
VPS20	čerpací stanice odpadních vod
VPS21	regulační stanice plynu VTL/STL
VPS22	koridor pro ropovod Družba
VPS23	optimalizace trati
VPS24	plynovod k regulační stanici plynu VTL/STL

Veřejně prospěšná opatření

Územní plán zóny Zeleneč část Mstětice vymezuje tyto veřejně prospěšná opatření:

VPO01	plocha pro založení lokálního biokoridoru LBK 23
VPO02	plocha pro rozšíření lokálního biocentra LBC 14
VPO03	plocha pro založení lokálního biokoridoru LBK 23
VPO04	plocha pro retenční nádrž
VPO05	plocha pro retenční nádrž
VPO06	plocha pro zemní val
VPO07	plocha pro zemní val“
VPO08	plocha pro retenční nádrž

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

~~V územním plánu jsou navrženy následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva:~~

Veřejná prostranství (PP)

~~plochy veřejných prostranství, vč. úprav zeleně v přednádražním prostoru — PP1, PP2.~~

~~Přehled dotčených pozemků: (k. ú. Mstětice)~~

~~PP1—274~~

~~PP2—274~~

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~~

Územní plán zóny Zeleneč část Mstětice vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby:

9. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)

~~Je stanoveno pořadí změn v území (1. a 2. etapa) a jsou vymezeny plochy dvou etap (viz výkres B6 – pořadí změn v území, který nahradí původní výkres B6 změny č. 3 v plném rozsahu.).~~ Podmínkou zahájení výstavby v obou etapách je realizace a výsadba zeleně v celém rozsahu. ~~Ve všech plochách 1. a 2. etapy, bude umístěn celkem max. počet 1200 RD a max. počet 250 bytových jednotek v BD.~~

Pro etapizaci v území územního plánu zóny se stanovuje následující pořadí změn v území:

1. etapa

~~Do 1. etapy jsou změnou č. 4 zařazeny tyto rozvojové plochy (vymezeno ve výkresu B6 změny č.4):~~

- ~~— plocha Z5, jižní část plochy Z6, plocha Z7a, Z7b, Z8a, Z8-b a Z9~~
- ~~— plochy nezbytné dopravní a technické infrastruktury Z16, Z17, Z18 a plocha Z19~~
- ~~— komunikace k železniční zastávce Mstětice, navazující parkoviště P+R – plocha Z15 a prostor před nádražím včetně dopravního propojení směrem k budoucímu přemostění žel. trati~~
- ~~— zastavitelné plochy OS, přímo navazující na rozvojovou plochu Z9~~
- ~~— plochy ochranné a izolační zeleně Z28a, Z28b, Z28c podél komunikace II/101, zeleně na veřejných prostranstvích Z22, Z23 včetně v nich situovaných retenčních nádrží a další plochy zeleně, tvořící s ostatními plochami 1. etapy souvislý celek a jsou vyznačeny ve výkresu změny č. 4 B6 – pořadí změn v území.~~
- ~~— podmínkou pro rozhodování o změnách v území v rámci celé části 1. etapy severně od silnice III/10162 je vydání regulačního plánu Mstětice 1, jehož zadání je součástí textové části změny č. 4. (kapitola 1.14)~~
- ~~— Ve všech plochách 1. etapy, bude umístěn max. počet RD 200.~~
- ~~— Ve všech plochách 1. etapy, bude max. počet bytových jednotek v BD 90.~~
- ~~— Podmínkou zahájení výstavby v 1. etapě je realizace a výsadba zeleně v celém rozsahu.~~
- ~~— Podmínkou pro zahájení realizace rodinných a bytových domů a objektů občanské vybavenosti je realizace technické a dopravní infrastruktury, zahrnuté do 1. etapy včetně parkoviště (Z15) a včetně připojení na vodovod Kárané a sběrného dvora.~~

2. etapa

~~Do 2. etapy je změnou č. 4 zařazena zbývající část řešeného území v zóně Zeleneč – část Mstětice, vyznačená ve výkresu B6 – pořadí změn v území:~~

- ~~— plochy Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 – sever a střed, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14~~
- ~~— nezbytná dopravní infrastruktura a inženýrské sítě,~~
- ~~— zastavitelná plocha OS, přímo navazující na rozvojovou plochu Z10~~
- ~~— plochy ochranné a izolační zeleně, zeleně na veřejných prostranstvích Z21, Z24, Z25, Z26, Z27 včetně v nich situovaných retenčních nádrží a další plochy zeleně, tvořící s ostatními plochami 2. etapy souvislý celek a jsou vyznačeny ve výkresu změny č. 4 B6 – pořadí změn v území.~~
- ~~— 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. Pro stanovení dalších podmínek v území 2. etapy se předpokládá pořízení změny č. 5 ÚPnZ.~~
- ~~— Část vodohospodářské infrastruktury (zásobování vodou, ČOV a napojovací kanalizační řad) musí být realizovány v 1. etapě (ČOV v potřebném rozsahu kapacity).~~
- ~~— Podmínky pro vstup do 2. etapy jsou stanoveny jak věcné, tak časové.~~
- ~~— Podmínkou výstavby ve 2. etapě je zastavěnost 1. etapy (resp. 1. etapa musí vykazovat charakter zastavěného území) a současně je možné zahájení výstavby až v době po 01/2030.~~

- ~~Další podmínky:~~
 - ~~realizace a výsadba zeleně v celém rozsahu.~~
 - ~~realizace Základní školy (plocha Z9)~~
 - ~~realizace technické a dopravní infrastruktury, zahrnuté do 2. etapy~~

Výstavba v zastavitelném území zóny Zeleneč, část Mstětice je rozdělena do čtyř etap. Plochy nezařazené do žádné z etap (výkres N6) je možné zastavovat bez podmínek.

V I. etapě budou zastavovány proluky v zastavěném území a zastavitelné plochy Z1. Výstavba je možná za těchto podmínek:

- zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení
- vybudování nutné dopravní infrastruktury
- vybudování nutné občanské infrastruktury (mateřská škola)

V II. etapě (zastavitelná plocha Z2 a Z3) může být zastavována po současném splnění těchto podmínek:

- naplnění I. etapy přes 60 % ploch s využitím C a B zastavitelné plochy Z1. Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění I. etapy. Při výpočtu budou posuzovány volné plochy pro další výstavbu v rámci zastavitelného území I. etapy. Pokud poměr těchto ploch ku celku bude 40 : 60 (m²), je možno přistoupit k zahájení II. etapy. Pokud bude volných ploch více než 40 %, II. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem.
- zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity vodních zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení
- vybudování nutné dopravní infrastruktury
- vybudování nutné občanské infrastruktury (škola)

V III. etapě (zastavitelná plocha Z4) může být zastavována po současném splnění těchto podmínek:

- naplnění II. etapy přes 60 % ploch s využitím C a B zastavitelné plochy Z2 a Z3. Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění II. etapy. Při výpočtu budou posuzovány volné plochy pro další výstavbu v rámci zastavitelného území II. etapy. Pokud poměr těchto ploch ku celku bude 30 : 70 (m²), je možno přistoupit k zahájení III. etapy. Pokud bude volných ploch více než 30%, II. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem.
- zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity vodních zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení
- vybudování nutné dopravní infrastruktury
- vybudování nutné občanské infrastruktury

V IV. etapě (zastavitelná plocha Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10) může být zastavována po současném splnění těchto podmínek:

- naplnění III. etapy přes 70 % ploch s využitím B na Z4. Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění III. etapy. Při výpočtu budou posuzovány volné plochy pro další výstavbu v rámci zastavitelného území III. etapy a II. etapy. Pokud poměr těchto ploch ku celku bude 30: 70 (m²), je možno přistoupit k zahájení IV. etapy. Pokud bude volných ploch více než 30 %, III. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem.
- zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity vodních zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení
- vybudování nutné dopravní infrastruktury
- vybudování nutné občanské infrastruktury

10. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

~~Vymezení významných staveb navrženo pro:~~

- ~~• areál školy~~
- ~~• veřejné prostranství navazující na žst. Mstětice~~

~~V územních studiích mohou být navrženy další veřejné prostory v rámci jednotlivých obytných souborů. Zpracovateli územních studií jsou autorizovaní architekti.~~

Územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice vymezuje jako architektonicky a urbanisticky významné stavby, pro které se stanovuje požadavek zpracování dokumentace autorizovaným architektem:

- všechny budovy (bytové a rodinné domy, stavby pro obchod a služby, administrativa) nebo jejich části, které leží na uliční čáře stavebních bloků označené jako „hlavní ulice a náměstí“ v grafické části (výkres N2 a O2). Požadavek se uplatní na výše uvedené budovy nebo jejich části, které leží na ploše polohově vymezené uliční čárou do hloubky 15 m od uliční čáry do stavebního bloku.

Mimo tyto budovy se stanovují tyto významné stavby:

- základní škola (plocha OV jako součást Z1),
- stavba kostela/společenského centra (plocha OV jako součást Z2)
- a domov seniorů (plocha OV jako součást Z5).

~~11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI~~

~~Změnou č. 4 ÚPnZ Zeleneč – část Mstětice se pro celé řešené území Zóny vypouští povinnost zpracování územních studií, stanovená změnou č. 2. Tato povinnost je nahrazena podmínkou vydání Regulačního plánu Mstětice 1 pro 1. Etapu (resp. její část severně od silnice III/10162, pro 2. etapu budou podmínky doplněny změnou č. 5 ÚPnZ po zastavění 1. etapy.~~

~~12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ~~

Změna č. 4 vymezuje plochu, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu Mstětice-1 z podnětu, zpracovaného podle zadání regulačního plánu uvedeného v kapitole 1.14. textové části změny č. 4, a to do 5 let od účinnosti změny č. 4, dle výkresu B1 „Výkres základního členění území“ grafické části změny č. 4.

Územní plán vymezuje plochu území, zahrnující celou část 1. etapy severně od silnice III/1016, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (vyznačeno ve výkresu B1- základní členění území, který nahradí původní výkres B1 změny č.3 v plném rozsahu).

Zadání regulačního plánu (v rozsahu podle přílohy č.9 k vyhl. č. 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb.) je součástí textové části změny č. 4 (KAPITOLA 1.14), bude se jednat o regulační plán z podnětu. Lhůta pro vydání regulačního plánu RP-1 pro 1. etapu: do 5 let od nabytí účinnosti Změny č. 4 ÚPnZ Zeleneč- část Mstětice.

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU MSTĚTICE-1

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území, řešené regulačním plánem je vymezeno Změnou č. 4 ÚPnZ Zeleneč- část Mstětice jako území, zahrnující celou část 1. etapy severně od silnice III/10162.

Řešené území je graficky vyznačeno ve výkresu B1- základní členění území a zahrnuje tyto rozvojové plochy:

- plocha Z5, jižní část plochy Z6, plocha Z7a, Z7b, Z8a, Z8-b a Z9
- plochy dopravní a technické infrastruktury Z16, Z17, Z18
- zastavitelné plochy OS, přímo navazující na rozvojovou plochu Z9
- plochy ochranné a izolační zeleně Z28a, Z28b, Z28c podél komunikace II/101, zeleně na veřejných prostranstvích Z22, Z23 včetně v nich situovaných retenčních nádrží a další plochy zeleně, tvořící s těmito plochami souvislý celek v rámci řešeného území

2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Území, řešené regulačním plánem, vymezí stavební pozemky- z hlediska funkčního využití zastavitelných ploch jde o území zařazené převážně do ploch BI, z menší části do ploch SM, OV, OS a TI. Navrhované zastavitelné plochy zčásti navazují na zastavěné území. Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem budou vymezeny jako plochy veřejných prostranství.

V regulačním plánu budou vymezeny plochy soustředěné veřejné zeleně, včetně zelených pásů podél komunikací.

3. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Struktura zástavby, navrhovaná regulačním plánem bude navazovat jak na plochy zastavěného území, tak zejména na přírodní a krajinné zázemí.

Regulační plán stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území: uliční čáry, stavební čáry v nových blocích zástavby, a rovněž nezastavitelnou část pozemků, vyplývající z ochranných pásem infrastruktury.

Regulační plán vymezí dále trasování komunikací a prostorové poměry: šířkový a výškový profil uličního prostoru, a to v úseku celého území řešeného regulačním plánem. Nedílnou součástí toho uličního profilu je řešení oplocení pozemků v uliční čáře, popřípadě řešení případných částí území bez oplocení.

Regulační plán stanoví podle potřeby konkrétní parcelaci území, a pro jednotlivé stavební pozemky se stavbami pro bydlení bude stanovovat max. procento zastavění nadzemními objekty. Intenzita využití pozemků je stanovena změnou č. 4 ÚPnZ: ve všech plochách 1. etapy bude umístěn max. počet RD 200 a max. počet bytových jednotek v BD 90.

Regulační plán dále stanoví a upřesní maximální přípustnou podlažnost objektů a maximální výšku staveb (musí být v souladu s regulativy ÚPnZ, případně mohou být regulačním plánem zpřísněny).

4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 2 tohoto zadání.

Výšková hladina zástavby bude regulačním plánem stanovena s ohledem na dálkové pohledy na řešené území.

Sledovanými jevy v řešení regulačního plánu jsou: celkový charakter zástavby se vztahem k venkovskému prostředí respektující požadovaný soudobý standard bydlení, výšková hladina zástavby a terén střech a přechod mezi osídlením a krajinou.

DOTČENÍ PRVKŮ ÚSES A ZÁJMŮ OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES.

Změna nevymezuje žádná nová zastavitelná území, podmínka, že na počátku každé etapy budou přednostně realizovány plochy zeleně zajistí zachování a podpoření přírodních hodnot území, která již jsou v současné době stabilizována v územním plánu zóny jako zastavitelná.

V souladu s upozorněním orgánu ochrany přírody na výskyt křečka polního, zvláště chráněného druhu živočicha, uvedeným v koordinovaném stanovisku Středočeského kraje, krajského úřadu, čj. 155833/2012/KUSK ze dne 21. Listopadu 2012, je podmíněno využití jednotlivých ploch řešeného území přírodovědným průzkumem a biologickým hodnocením podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jako podkladu pro rozhodování orgánu ochrany přírody (doplněno do regulativů změnou č. 4 kapitola 1.6. *STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH*).

OCHRANA ZPF

Vyhodnocení záborů ZPF (ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a ust. § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb.) s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách je součástí Změn č. 2 a č. 3 ÚPnZ.

OCHRANA PUPFL

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny pozemky plnící funkci lesa, dojde pouze k dotčení území, které leží ve vzdálenosti do 50 m od okraje těchto pozemků.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Regulačním plánem nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

5.1. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dopravní napojení řešeného území bude zajištěno z přílehlých komunikací III/10162 a II/101.

~~Podmínkou pro zahájení výstavby v řešeném území regulačním plánem je realizace dopravní infrastruktury, která je součástí 1. Etapy ÚPnZ Zeleneč-část Mstětice, zejména parkoviště P+R v ploše Z-15 dle ÚPnZ a páteřní obslužné komunikace jih (WD2) od nádraží do řešeného území. Součástí návrhu regulačního plánu bude dopravní řešení ulic, vymežující kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel, řešení vjezdů na pozemky a plochy pro pěší provoz.~~

~~5.2. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY~~

~~Regulační plán bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem.~~

~~Řešení regulačního plánu se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, odkanalizování území, zásobování elektrickou energií a plynem:~~

- ~~• Požadavkem je připojení území na vodovod Kárané.~~
- ~~• V rámci regulačního plánu bude prověřeno a navrženo řešení odkanalizování území s podmínkou, že vyčištěné odpadní vody nebudou z ČOV vypouštěny do Zelenečského, resp. Čelákovického potoka (předpokládá se, že bude v rámci regulačního plánu a další projektové přípravy území prověřena například technická a majetkoprávní reálnost možného zaústění výtlaku vyčištěných vod do odpadního potrubí areálu Čepro a.s.).~~
- ~~• RP navrhne umístění nových trafostanic v území.~~

~~Ve vzorových příčných uspořádání ulic dotýkající se řešených ploch, budou stanoveny koridory pro výše jmenované inženýrské sítě.~~

~~Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.~~

~~Trasy zásobních vodovodních řadů, kanalizačních řadů, řadů STL plynovodu i zařízení el. vedení budou zařazeny do veřejně prospěšných staveb.~~

~~6. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ~~

~~Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:~~

~~ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ:~~

- ~~• trasy vodovodních a kanalizačních řadů.~~

~~ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ:~~

- ~~• nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;~~

~~ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM:~~

- ~~• trasy řadů STL plynovodu.~~

~~POZEMNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PLOCHY PRO DOPRAVU):~~

- ~~• navrhované koridory místních komunikací,~~
- ~~• významné navrhované veřejné prostory;~~

~~JAKO OPATŘENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU BUDOU VYMEZENY TYTO PRVKY V ÚZEMÍ:~~

- ~~• území určené pro významnou veřejnou, izolační a ochrannou zeleň.~~
- ~~• drobná zařízení pro rekreaci a sport (dětská hřiště).~~

~~7. POŽADAVKY NA ASANACE~~

~~Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.~~

~~8. DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH~~

SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

~~Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a výhradní ložiska nerostných surovin.~~

~~Z hlediska civilní ochrany bude v návrhu regulačního plánu zapracována doložka civilní ochrany dle § 21 vyhlášky č.380/202 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.~~

~~Z hlediska řešení požární ochrany bude v návrhu regulačního plánu řešeno:~~

~~splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajících z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).~~

9. VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

~~Vydaný regulační plán nenahradí v řešeném území žádná územní rozhodnutí.~~

10. POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘÍZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ

~~Řešené území bylo z tohoto hlediska posouzeno v rámci Změny č. 2 ÚPnZ Zeleneč-část Mstětice. Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí.~~

11. PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

~~Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci budou specifikovány v době platnosti regulačního plánu. Požadavek na plánovací smlouvu na technickou a dopravní infrastrukturu bude uplatněn v případě, že regulační plán bude pořízen z jiného podnětu, v případě podnětu obce tato podmínka odpadá.~~

12. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

~~Návrh regulačního plánu bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhlášce č. 458/2013 Sb. Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu.~~

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU:

~~Hlavní výkres regulačního plánu bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Hlavní výkres bude obsahovat zvláštní regulativy území: uliční a stavební čáry, s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství.~~

~~Součástí hlavního výkresu bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkresu). Měřítko hlavního výkresu 1: 1000 (popřípadě 1:500).~~

~~Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření. Měřítko výkresu 1:1000.~~

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

~~Koordinační výkres odpovídající v řešení technické a dopravní infrastruktury podrobnosti koordinační situace dokumentace k územnímu řízení. Měřítko výkresu 1: 1000, popřípadě 1:500~~

~~Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území, a krajinné okolí řešeného území.~~

~~Měřítko výkresu 1: 5000.~~

~~Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu.~~

Měřítko výkresu 1: 1000.

Regulační plán i Odůvodnění bude odevzdáno ve 4 vyhotoveních a v digitální formě na CD.

13. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Jedná se o regulační plán z podnětu. Požadavky jsou stanoveny v textové části Návrhu Změny č. 4 ÚPnZ. Lhůta pro vydání regulačního plánu RP 1 pro 1. etapu:

do 5 let od nabytí účinnosti Změny č. 4 ÚPnZ Zeleneč část Mstětice.

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

- ~~stavby dopravní a technické infrastruktury~~
- ~~stavby sociální infrastruktury v zónách OV~~