

územní plán distribuční a průmyslové zóny obce
Zeleneč – část Mstětice

úplné znění po vydání změny č. 5

Záznam o účinnosti:

označení správního orgánu, který poslední změnu vydal: Zastupitelstvo obce Zeleneč

pořadové číslo poslední změny: 5

datum nabytí účinnosti poslední změny:

jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: Ing. Lenka Šímová

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 plán 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.

Obsah

1.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	4
2.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	4
	Rozvoj území obce.....	4
	Ochrana a rozvoj hodnot.....	4
3.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇÉ.....	4
	Prostorové uspořádání.....	4
	Urbanistická koncepce.....	5
	Vymezení zastavitelných ploch.....	6
	Systém sídelní zeleně.....	7
4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....	7
	Doprava.....	7
	Technická infrastruktura.....	8
	Vodní toky.....	8
	Zásobování území vodou.....	8
	Kanalizace a čištění odpadních vod.....	8
	Požární vodovod.....	8
	Odtok dešťových vod.....	8
	Vodní toky.....	9
	Energetika a spoje.....	9
	Zásobování plynem a produktovody.....	9
	Zásobování teplem.....	9
	Spoje/telefonní rozvod.....	9
	Radiokomunikace.....	9
	Nakládání s odpady.....	10
	Občanské vybavení.....	10
	Veřejná prostranství.....	10
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 POVODŇEMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN.....	10
	Uspořádání krajiny.....	10
	ÚSES.....	11
	Prostupnost krajiny.....	11
	Protierozní opatření.....	11
	Ochrana před povodněmi.....	11
	Rekreace.....	11
	Dobývání nerostů.....	11
6.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	11
	Plochy v zastavitelném území (v zastavěném území a zastavitelných plochách).....	14
	Plochy v nezastavěném území.....	22
	Plochy v zastavitelném a nezastavěném území.....	25
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.....	26
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.....	27
9.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI).....	27
10.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB.....	28

VYMEZENÍ POJMŮ

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,

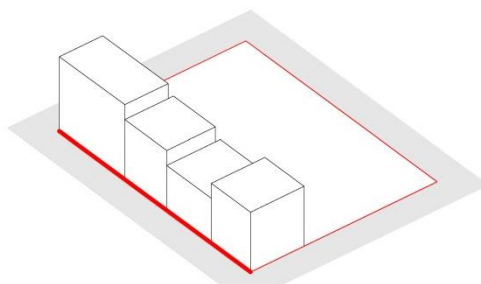
uliční čarou hranice uličního prostranství a bloků. Uliční čára se vymezuje v zastavitelném území,

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

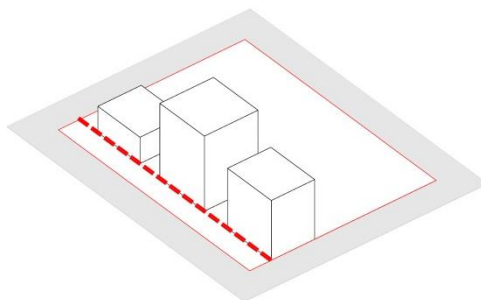
prolukou blok nebo část bloku dosud nezastavěný v území jinak převážně zastavěném, určený k zastavění, nebo nezastavěná nebo částečně zastavěná část pozemku nebo souboru pozemků včetně nároží ve stávající zástavbě, určená k zastavění, zpravidla vymezená stavebními čarami a hranicemi sousedních pozemků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

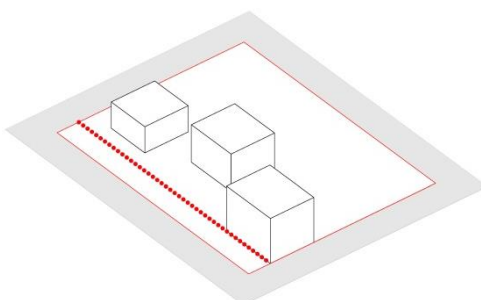
stavební čára uzavřená, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která musí být v celé své délce souvislé a úplně zastavěná,



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 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

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 ZELENĚ

Prostorové uspořádání¹

Výška zástavby	všeobecně se stanovuje dle funkčních částí zóny 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

¹ 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 5 Prostorové uspořádání.

Urbanistická koncepce

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 nepřípustné na tato místa umisťovat 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 řidší 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 přehlédnutelná 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 čáru s výškou min. 3 nadzemní podlaží a vybavují aktivním parterem. Je nepřístupné stavět ustoupenou nebo nízkou formu zástavby, která by narušovala a rozměňovala 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 spojující 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.

Vymezení zastavitelných ploch

Označení	Popis	Využití	Plocha (ha)	Etapa
Z1	Zastavitelná plocha – jižní čtvrt – u dráhy	B, C, OV, P, DS,	22,15	I.
Z2	Zastavitelná plocha – jižní čtvrt – u hlavní ulice	B, C, OV, P	4,01	II.
Z3	Zastavitelná plocha – jižní čtvrt – u hlavní ulice - východ	C	0,65	II.
Z4	Zastavitelná plocha – jižní čtvrt – pod parkem Družba	B	4,89	III.
Z5	Zastavitelná plocha – severní čtvrt	B, OV	15,53	IV.
Z6	Zastavitelná plocha – severní čtvrt	B	2,65	IV.
Z7	Zastavitelná plocha – severní čtvrt	B	0,69	IV.
Z8	Zastavitelná plocha – severní čtvrt	B, OV	9,20	IV.
Z9	Zastavitelná plocha – severní čtvrt	B	0,42	IV.
Z10	Zastavitelná plocha – severní čtvrt	B	1,82	IV.
Z12	Plocha pro technickou infrastrukturu	TI	0,36	
Z13	Vodojem	TI	0,13	

System sídelní zeleně

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 čtvrtí 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 UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Doprava

Silniční doprava

Sít' pozemních komunikací:

Území je obsluženo 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 – Zeleneč, 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 obsluženo 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).

Sít' 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 úrovně překonání v místě křížení se silnicí II/101. Toto úrovně křížení bude nahrazeno novým přemostěním komunikace II/101 nad stávající železniční trať. 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 ztrátní 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 Mstětic 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.

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 Zeleneč - Mstětice s výstupem DN 300 a vlastním podružným měřením, přírodním řadem do Mstětic a nový vodojem. Nový přívaděč do Mstětic je navržen jako DN 200, vedený severně podél komunikace Zeleneč - 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 sítě 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 přípojku. Navržené trasy technické infrastruktury jsou pouze orientační a je možné jiné trasování, než je v návrhové části.

Kanalizace a čištění odpadních vod

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 řadů 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

Řešené území je z větší části situováno v povodí Zelenečského potoka, z menší části v povodí Čelákovického potoka. Stanovuje se zadržování 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 retenční plocha na pozemku.

Část dešťových vod z II. etapy bude odváděna do bezejmenného toku, který tvoří přítok Zelenečského potoka. Navrhují se retenční plochy k zadržení 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.

Pro snížení povodňového ohrožení areálu ČEPRO, a.s. se stanovuje podmínka pro novou výstavbu, která bude navržena a prováděna tak, aby došlo k regulaci odvodu dešťových vod s retencí, s ohledem na nízkou kapacitu Čelákovického potoka. Navržená řešení nesmí zhoršit stávající stav povodňového ohrožení areálu ČEPRO, a.s.

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.

Energetika a spoje

Zásobování elektrickou energií

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 Zeleněč. 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 nezpevněných plochách, v jejich ochranném pásmu není možná výsadba stromů.

Zásobování plynem a produktovody

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.

Územím prochází produktovody v majetku Čepro a.s. a Mero ČR a.s., pro zkapacitnění produktovodu 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 sítě. 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.

Nakládání s odpady

Je navržena plocha Z12 pro sběrný dvůr.

Občanské vybavení

Je navrženo rozproštění 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 podobné) má vyhrazenou plochu v II. etapě v ploše Z2 u navrhovaného 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

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 pásmy infrastrukturních vedení, která formují rovněž navrhovanou 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. Přejít 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 Čelákovice 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 č. 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), 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

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

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 výměřa stavebního pozemku pro stavbu nebo soubor staveb, pokud spolu souvisejí. Minimální velikost se vztahuje pouze na novou parcelaci, nikoli na parcelaci stávající. Stávající pozemky je možné využít, i když minimální velikost nespĺní.

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 zvětšena 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 tvořří 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 úroveň 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.

Pro všechny plochy umístěné v ochranných pásmech a zónách havarijního plánování produktovodů a ropovodů a skladovacích zařízení jako součásti veřejné infrastruktury je limitováno splněním podmínek uvedených v zákoně číslo 189/1999 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Veškeré záměry, které jsou vymezeny v zóně havarijního plánování, včetně oblasti železniční vlečky a nádraží, budou respektovat omezení vyplývající z této skutečnosti. Investorem navržená stavebně technická řešení budou v navazujících řízeních projednána s provozovatelem ČEPRO, a.s. Veškeré záměry, které jsou vymezeny v ochranném pásmu produktovodu, budou dodržovat minimální vzdálenosti a podmínky podle platných právních předpisů a ČSN.

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, přípouští 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. provoz

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

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 zemní val
VPO05	plocha pro zemní val“
VPO06	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

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

VPS 25 plocha pro občanské vybavení (škola a mateřská školka), dotčené pozemky parc. č. 190/3 a 190/7 oboje v k. ú. Mstětice“.

9. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)

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

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).