

# O B E C Z L O S Y Ň

## N Á V R H Ú Z E M N Í H O P L Á N U

Záznam o účinnosti	
Správní orgán vydávající územní plán	
	označení správního orgánu
	číslo jednací
	datum vydání
	datum nabytí účinnosti
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	
	jméno a příjmení
	funkce
	razítko a podpis
Projektant Studio MAC – ARCHITECTURE, s.r.o. Ing. akad. arch. Martin Stránský	
	Ing. akad. arch. Martin Stránský

### 1 TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

05/2016

**Studio MAC-ARCHITECTURE, s.r.o.**

SUŠICKÁ 17/18479, 160 00, PRAHA 6, ČESKÁ REPUBLIKA, IČ: 25683390  
TEL.: +420 233 323 339, E-MAIL: MAC@ARCH. CZ

# OBEC ZLOSYŇ

## NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zpracovaný v souladu s § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších platných předpisů, zpracovaný v souladu s § 11 až 16 a s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších platných předpisů.

05/2016

Zpracovatelé:

Studio MAC – ARCHITECTURE, s.r.o.

Ing. akad. arch. Martin Stránský

Ing. Jiří Kučera

RNDr. Ing. Miroslav Hájek

RNDr. Ondřej Bartušek



## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

<b>1.</b>	<b>Údaje o dokumentaci.....</b>	<b>5</b>
1.1.	Zpracovatelé dokumentace.....	5
1.2.	Pořizovatel.....	5
1.3.	Správní orgán vydávající územní plán.....	5
<b>2.</b>	<b>Vymezení zastavěného území.....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....</b>	<b>8</b>
4.1.	Systém sídelní zeleně.....	8
<b>5.</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....</b>	<b>9</b>
5.1.	Dopravní infrastruktura.....	9
5.1.1.	Silniční doprava a komunikace pro pěší a cyklisty.....	9
5.1.2.	Železniční a hromadná doprava.....	9
5.1.3.	Letecká doprava.....	9
5.1.4.	Vodní doprava.....	9
5.2.	Technická infrastruktura.....	10
5.2.1.	Vodní hospodářství.....	10
5.2.2.	Energetika, přenos informací.....	10
5.3.	Občanská vybavenost.....	12
5.4.	Veřejná prostranství.....	12
<b>6.</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.....</b>	<b>13</b>
6.1.1.	Zemědělství a lesní hospodářství.....	13
6.1.2.	Rekreace a cestovní ruch.....	13
6.1.3.	Krajina a životní prostředí.....	14
6.1.4.	Územní systém ekologické stability.....	14
<b>7.</b>	<b>Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.....</b>	<b>17</b>
7.1.	Regulativy funkčního a prostorového uspořádání.....	17
7.1.1.	Plochy bydlení (§ 4).....	17
7.1.2.	Plochy rekreace (§ 5).....	18
7.1.3.	Plochy občanského vybavení (§ 6).....	18
7.1.4.	Plochy veřejných prostranství (§ 7).....	20
7.1.5.	Plochy smíšené obytné (§ 8).....	21
7.1.6.	Plochy dopravní infrastruktury (§ 9).....	22
7.1.7.	Plochy technické infrastruktury (§ 10).....	22
7.1.8.	Plochy výroby a skladování (§ 11).....	23
7.1.9.	Plochy smíšené výrobní (§ 12).....	24
7.1.10.	Plochy vodní a vodohospodářské (§ 13).....	24
7.1.11.	Plochy zemědělské (§ 14).....	25
7.1.12.	Plochy lesní (§ 15).....	26
7.1.13.	Plochy přírodní (§ 16).....	26
7.1.14.	Plochy smíšené nezastavěného území (§ 17).....	26
7.1.15.	Plochy těžby nerostů (§ 18).....	26
7.1.16.	Plochy specifické (§ 19).....	26
7.1.17.	Plochy systému sídelní zeleně.....	26
<b>8.</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....</b>	<b>28</b>

8.1.	Veřejně prospěšné stavby.....	28
8.2.	Veřejně prospěšná opatření.....	28
9.	<b>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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona.....</b>	<b>29</b>
9.1.	Veřejně prospěšné stavby.....	29
9.2.	Veřejně prospěšná opatření.....	29
10.	<b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....</b>	<b>30</b>
11.	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....</b>	<b>31</b>
12.	<b>Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....</b>	<b>32</b>
13.	<b>Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....</b>	<b>33</b>
14.	<b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....</b>	<b>34</b>

# 1. Údaje o dokumentaci

## 1.1. Zpracovatelé dokumentace

Studio MAC-ARCHITECTURE, s.r.o.

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

Autorský návrh: Ing. akad. arch. Martin Stránský

Vypracoval: Ing. Jiří Kučera

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

Geografie, demografie: RNDr. Ondřej Bartušek

## 1.2. Pořizovatel

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, Odbor výstavby a územního plánování

Palackého 6

Kralupy nad Vltavou, 278 01

Pověřený zástupce pořizovatele: Ing. Milena Jakeschová

## 1.3. Správní orgán vydávající územní plán

Obec Zlosyň

Zlosyň 103

Zlosyň, 277 44

## **2. Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo vymezeno k 1. 1. 2016. Rozsah zastavěného území je vyznačen graficky ve výkresech 2.01 Základní členění a 2.02 Hlavní výkres.

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

### 3. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

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

Obec Zlosyň vznikla jako zemědělská ves a po celou historii i nedávnou minulost také se zemědělstvím souvisel stavební i společenský rozvoj obce. Původní obec vznikla jako seskupení hospodářských dvorů a stavení okolo návsi, jejíž prostor je dodnes velmi dobře zachován. Centrum obce představuje náves s rybníkem. Toto uspořádání je zachováno dodnes, centrální prostor – náves s rybníkem, severně od návsi – velké zemědělské usedlosti, struktura osídlení obce je tvořena kompaktním celkem sevřené urbanistické kompozice okolo původní návsi, jádro obce – nesoucí stopy původní zemědělské vsi je v současnosti doplněno novými výsadbami zeleně a úpravou povrchů komunikací a chodníků. Prostor je předurčen pro zachování funkce centra i pro plánovaný rozvoj v obci a okolí, pro lokalizaci drobných provozoven obchodu, pohostinství a služeb, správních a kulturních funkcí. Jádro obce má kompaktní ráz zástavby s téměř radiálním okružním dopravním systémem. Plochy rodinného bydlení – z meziválečného a poválečného období se rozvinuly okolo jádra na jihu a jihovýchodě, kde se vyskytuje často skromnější parcelace i skromnější domky dělníků a drobných zemědělců, soudobá výstavba je v prolukách na jižním okraji obce, západní část obce je natolik od obce oddělena, že je vnímána jako její vzdálenější okolí.

Nárůst počtu obyvatel na konci 19. století zahájil postupně dojíždění části obyvatel za prací do okolních rodících se průmyslových center. V té době ve Vojkovicích vznikl konzervářský provoz, v Úžicích cukrovar. Oba provozy vázané na zemědělství zabezpečily pracovní příležitosti v době jejich poklesu v zemědělské prvovýrobě. Ve 20. století se se začala rozvíjet výstavba mimo původní náves, především v jižní části obce. Odliv obyvatelstva, zvýšený v 70. a 80. letech 20. století, se po roce 1990 zastavil a od roku 2000 v souvislosti se změnou funkce ze zemědělské na sídelní (event. čistě obytné) došlo k významnému rozvoji.

Zcela mimo historickou obec v poloze oddělené dálnicí D8 leží navržené plochy komerční zóny Kozomín. Půjde o pokračování výstavby z prostoru mezi Úžicemi a Kozomínem. Tato část katastru je vnímána již jako vzdálenější okolí obce.

## 4. Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy.

Zastavitelné plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské jsou navrženy v přímé návaznosti na stávající zastavěné území jádra obce a východním směrem, kdy dojde k vytvoření kompaktnější hranice intravilánu obce. Odděleně od původní zástavby obce jsou navrženy zastavitelné plochy smíšené výrobní určené pro plánovanou komerční zónu Kozomín. Územní plán vymezuje zastavitelné plochy. U plochy ZP-05 je nutné pro další rozhodování o jejich využití pořízení regulačního plánu.

Označení	Funkční využití	Plocha [ha]	Lokalizace
ZP-01	BV Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	0,11	Zlosyň
ZP-02	BV Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	0,04	Zlosyň
ZP-03	BV Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	1,52	Zlosyň
ZP-04	BV Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	0,17	Zlosyň
ZP-05	VS Plochy smíšené výrobní	53,17	U pražské silnice
<b>Celkem</b>		<b>55,01</b>	

Tabulka 1: Vymezení zastavitelných ploch

Označení	Funkční využití	Plocha [ha]	Lokalizace
RP-01	OM Plochy občanského vybavení – komerční zař. malá a stř.	1,03	
	ZS Plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená	0,19	
RP-02	DZ Plochy dopravní infrastruktury – drážní	5,03	
	NL Plochy lesní – lesní porosty	21,43	
<b>Celkem</b>		<b>27,68</b>	

Tabulka 2: Předpoklad rozvojových ploch v územní rezervě

Vymezení navržených ploch a opatření je zakresleno na výkresu 2.01 Základní členění území, 2.02 Hlavní výkres.

### 4.1. Systém sídelní zeleně

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

Územní plán vymezuje nové plochy sídelní zeleně: park v obytné zóně U lesa, parku u připojení silnice III/24211 na II/101, obnova krajinné zeleně a aleji podél silnic a cest.

Vymezení navržených ploch a opatření je zakresleno na výkresu 2.02 Hlavní výkres.



## 5. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

### 5.1. Dopravní infrastruktura

#### 5.1.1. Silniční doprava a komunikace pro pěší a cyklisty

Katastrálním územím obce prochází dálnice D8 severojižním směrem západně od obce, silnice II/101 prochází ze západního okraje území od Veltrus na okraj obce a dále severním směrem do Vojkovic, silnice II/608 na západním okraji katastru ve směru Kozomín – Veltrusy. Silnice III/24211 je ve Zlosyni připojena na silnici II/101, vede do města Odolena Voda. Přeložka silnice II/101 do nové polohy bude vedena mimo území obce mezi křižovatkou s dálnicí D8 Úžice a silnicí I/9 u Byškovic.

Navrhuje se převedení původní silnice II/101 po realizaci přeložky do kategorie silnice 3. třídy. Navrhuje se dopravní napojení nově vznikající komerční zóna Kozomín, která na katastrální území zasahuje z katastru Úžice, na silnici II/608 v blízkosti křižovatky Úžice, dopravní napojení je mimo území obce, komunikační systém uvnitř zóny není řešen.

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

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

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

#### 5.1.2. Železniční a hromadná doprava

Na katastru obce není stávající železniční infrastruktura.

Navrhuje se územní rezerva v souladu s nadřazenou ÚPD v prostoru západně od obce (souběžně s dálnicí D8) ve směru Úžice – Všestudy pro koridor vysokorychlostní dopravy VR1 ((Dresden –) hranice SRN/ČR – Praha) jako VPS WD-01. Nenavrhuje se žádná nová zástavba, která by byla v kolizi s uvažovanou budoucí tratí, nebo která by zasahovala do vymezeného koridoru o šíři 600 m.

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

#### 5.1.3. Letecká doprava

Na katastr obce Zlosyň zasahuje ochranné pásmo vzletového a přistávacího prostoru letišť Vodochody (LKVO) a Sazená (LKSZ) s výškovým omezením staveb.

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

#### 5.1.4. Vodní doprava

Na katastru obce Zlosyň se nevyskytuje.

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

## 5.2. Technická infrastruktura

### 5.2.1. Vodní hospodářství

#### 5.2.1.1. Zásobování vodou

Obec má vybudovanou vodovodní síť, která je napojena na vodojem Dřínov. Obcí prochází hlavní distribuční řad DN 300, který pokračuje dále do Vojkovic a zásobuje obce v dolním Povltaví. Distribuční síť obce je napojena přes vodoměrnou šachtu. Síť je založena s možností dalšího rozvoje. Ve stávající zástavbě bude v případě potřeby provedeno zkapacitnění vodovodních řadů v rámci běžné údržby a obměny. Pro oblast nové zástavby je vodovodní síť napojená zokruhováním na stávající distribuční řady.

Navrhuje se vodovodní řad pro zásobování komerční zóny Kozomín (VPS WT-09), který prochází jihovýchodní částí katastru obce. Pokračování výstavby komerční zóny Kozomín bude zásobováno vodou ze směru postupu výstavby od Úžice (mimo katastr obce je zároveň navrženo zkapacitnění vodojemu Dřínov vyvolané plánovanou výstavbou).

V celém řešeném území se mimo zastavěné a lesní plochy nachází závlahová soustava Vltava III se sídlem v Dřínově. Na hranici katastru obce Dřínov se nachází nádrž závlahové soustavy.

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

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

#### 5.2.1.2. Odkanalizování a odpadové hospodářství

Stoková síť oddílné kanalizace je tvořena kompletní splaškovou stokovou sítí, dešťová voda ze zpevněných ploch je odváděna povrchově. Gravitační splašková stoková síť o profilech DN 250 až DN 300 je vedena do čistírny odpadních vod a čerpací stanice pro výtlač vyčištěných vod výtlačovým potrubím, které vede souběžně se silnicí III/24211 směrem na Úžice, kde je vyústěno do koryta potoka Černavka. Čerpací stanice má akumulaci prostor pro zachycování jednodenní produkce splaškových vod. Ojedinelé úseky dešťové kanalizace jsou svedeny do rybníčků severně od obce. Komerční plochy u stávajícího Družstva cementářů nemají čistírnu odpadních vod.

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

Vymezení navržených staveb a opatření je zakresleno na výkresu 2.04 Koncepce technické infrastruktury – vodní, 2.09 Veřejně prospěšné stavby a opatření.

#### 5.2.1.3. Vodní toky a plochy

Na katastru obce se nenachází žádná stála vodoteč, jižní část katastru spadá pod povodí Černavky. V centrální části obce je kvalitně upravený návesní rybník, který je napájen podzemní vodou a povrchovou vodou dešťovou. Na severním okraji centrální části obce je menší rybník, do něj odtéká voda z návesního rybníku. V lese východně od obce ve Zlosyňském háji je další menší rybník napájený občasnými prameny. Území patří z hlediska vodního režimu mezi zranitelné oblasti.

Vymezení navržených staveb a opatření je zakresleno na výkresu 2.04 Koncepce technické infrastruktury – vodní, 2.06 Koncepce uspořádání krajiny, 2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření.

### 5.2.2. Energetika, přenos informací

#### 5.2.2.1. Zajištění tepla, zásobování plynem

Jihozápadní částí katastrálního území obce prochází VTL tranzitní plynovod. Je dokončena plynofikace středotlakým rozvodem zemního plynu celé obce i ve všech nových lokalitách vymezených pro výstavbu. Napojení plynovodu je na regulační stanici VTL/STL Vojkovic, trasa přívodního STL plynovodu DN 63

vede podél stávající komunikace II/101. V obci je proveden středotlaký trubní distribuční rozvod pracující na tlakové hladině 100 až 150 kPa, možnost zvýšení na max. 300 kPa.

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

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

### 5.2.2.2. Zásobování elektrickou energií

Zásobování obce elektřinou je zajištěno z hlavního vedení 22 kV napojeného na rozvodnu Kralupy nad Vltavou, území je zásobováno z 8 distribučních trafostanic. Rozvody NN jsou částečně venkovní na sloupech, v novějších částech obce jsou rozvody NN kabelové. V západní části katastru probíhají vedení VVN V410 400 kV Čechy střed – Hradec, VVN V201 220 kV Čechy střed – Výškov, VVN V117/118 110 kV, VVN V345/346 110 kV, VVN V397 110 kV.

Navrhuje se v souladu s nadřazenou ÚPD přeložka VVN V117/118 110 kV jako VPS WT-02. Přeložky budou realizovány ve výrazném předstihu před zahájením vlastní komerční výstavby v katastru Zlosyň. Navrhuje se zdvojení vedení VN 22 kV Kraner jako VPS WT-03. Navrhuje se ke zrušení stávající nefunkční trafostanice TS Závlaha.

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

Tabulka 3: Přehled distribučních trafostanic 22 / 0,4 kV

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

### 5.2.2.3. Telekomunikace a radiokomunikace

Byla dokončena kabelizace telefonní sítě a zkapacitnění telefonních rozvodů. Obec má v provozu místní rozhlas. Územím prochází dálkové a sdělovací kabely.

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

### 5.2.2.4. Nadřazená vedení technické infrastruktury

Jihozápadní částí katastrálního území obce prochází VTL tranzitní plynovod 2 × DN 900, 1 × DN 1000. Navrhuje se v souladu s nadřazenou ÚPD nový VTL plynovod Obříství – Kaučuk v jihozápadní části katastru včetně nové regulační stanice VTL/STL a STL plynovodem pro komerční zónu Kozomín jako VPS WT-04, WT-06, WT-07. Navrhuje se převedení stávajícího VTL plynovodu DN 150 procházejícího při východní hranici katastru na STL plynovod.

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

Západně od obce a probíhají vedení VVN V410 400 kV Čechy střed – Hradec, VVN V201 220 kV Čechy střed – Výškov, VVN V117/118 110 kV, VVN V345/346 110 kV, VVN V397 110 kV. Navrhuje se v souladu s nadřazenou ÚPD přeložka VVN V117/118 110 kV jako VPS WT-02.

Územím prochází dálkové a sdělovací kabely.

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

### **5.3. Občanská vybavenost**

V obci Zlosyň se nachází kulturní dům se společenským sálem, knihovna (v objektu obecního úřadu), fotbalové a víceúčelové hřiště, tělocvična. Z pohostinství zde je hospoda, ubytovna, ze základní obchodní vybavenosti prodejna potravin a smíšeného zboží, z vyšší vybavenosti léčebna Alzheimercentrum. Občanská vybavenost a služby jsou provozovány na úrovni drobného podnikání a řemeslných služeb. V obci se nenachází žádné vzdělávací zařízení. V budově bývalé školy je nyní umístěn obecní úřad.

Vymezení navržených staveb a opatření je zakresleno na výkresu 2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření.

### **5.4. Veřejná prostranství**

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

Vymezení navržených staveb a opatření je zakresleno na výkresu 2.08 Prostorová regulace, 2.09 Prostorová regulace – centrum, 2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření.

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

### 6.1.1. Zemědělství a lesní hospodářství

#### 6.1.1.1. Zemědělství

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

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

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

Charakter záboru	Lokalita	Plocha celkem [ha]
Zástavba	01 – 11	55,16
Zalesnění, zeleň, ÚSES	12 – 34	23,61
<b>Celkem</b>		<b>78,77</b>

Tabulka 4: Zábor ZPF, rekapitulace

Charakter záboru	Lokalita	Plocha celkem [ha]
Zástavba	35 – 36	6,06
Zalesnění, zeleň, ÚSES	37 – 38	21,62
<b>Celkem</b>		<b>27,68</b>

Tabulka 5: Předpoklad záboru ZPF v územní rezervě, rekapitulace

Celkový navržený zábor ZPF je 78,77 ha, z toho 55,16 ha pro zastavitelné plochy (z toho pro zástavbu v obci 1,84 ha a pro komerční zónu Kozomín 53,32 ha), 23,61 ha pro zalesnění, zeleň a prvky ÚSES. Navržené prvky ÚSES jsou vymezeny v minimálních požadovaných parametrech (plochy LC, šířky LK).

Zemědělská příloha je zpracována v souladu s ustanovením § 3 přílohy č.1 – 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb.

Podrobná specifikace záborů ZPF je uvedena v odůvodnění územního plánu. Vymezení jednotlivých opatření je zakresleno na výkresu 2.06 Koncepce uspořádání krajiny, 4.03 Zábory zemědělského půdního fondu.

#### 6.1.1.2. Lesní hospodářství

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

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

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

### 6.1.2. Rekreace a cestovní ruch

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

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

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

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

### **6.1.3. Krajina a životní prostředí**

#### **6.1.3.1. Inženýrská geologie**

Jihozápadně od obce se nachází zásoba kvalitních štěrkopísků (evidováno pod č. R9047100) je vymezen dobývací prostor, probíhá těžba. Na sousedních katastrech probíhá těžba společnosti Ilbau. Po ukončení těžby proběhne rekultivace území.

#### **6.1.3.2. Opatření ke zlepšení životního prostředí**

Obec Zlosyň leží na protáhlé oblé terénní vyvýšenině navazující na mírné severozápadní svahy Dřínovského vrchu. Ve vlastní obci je dostatek kvalitní veřejné zeleně i zeleně na soukromých pozemcích, což v obci vytváří příznivě vnímané klima pro bydlení. Území obce Zlosyň není součástí žádné chráněné oblasti. Nejsou zde evidovány lokality výskytu chráněných rostlin nebo živočichů. V řešeném území jsou registrovány následující významné krajinné prvky. V současnosti je většina území využívána převážně k tradičnímu nížinnému zemědělství. Sadařství je provozováno pouze na několika menších plochách. Velký význam pro stabilitu ekosystému, vláhových poměrů, lesního hospodářství a myslivosti má lesní komplex Zlosyňského háje. Oblast je ohrožena zvýšeným spadem oxidů síry a dusíku, převážně z provozu elektrárny Mělník, průmyslových areálů Kaučuk Kralupy a Spolana Neratovice. Bezprostřední negativní vliv na životní prostředí má těžba štěrkopísku v oblasti Všestud a Hostína u Vojkovic a jeho doprava přes obec. Přeložka silnice II/101 do nové polohy bude vedena mimo území obce mezi křižovatkou s dálnicí D8 Úžice a silnicí I/9 u Byškovic.

Navrhuje se založení, doplnění a rozšíření prvků lokální úrovně ÚSES (lokální biocentra a biokoridory jako VPO WU-01 až WU-08 (viz. kapitola 6.1.4). Navrhují se plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích ve formě se založení parku v obytné zóně U lesa jako VPO PP-01 a založení parku u připojení silnice III/24211 na II/101 jako VPO PP-02. Navrhují se plochy lesní – lesní porosty v pásech podél dálnice D8 včetně zřízení protihlukových valů jako VPO PK-01. Navrhuje se obnova krajinné zeleně a alejí podél silnic a cest jako VPO PK-02.

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

### **6.1.4. Územní systém ekologické stability**

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

Nadregionální hierarchie: Na řešené území nezasahuje.

Regionální hierarchie: V této vyšší hierarchii ÚSES byla na řešeném území vymezena část regionálního biocentra (RBC) č. 1484 Dřínovský háj – částečně až optimálně funkční.

Lokální hierarchie: Vymezeny následující skladebné části:

- Teplomilná doubravní lokální biocentra KRA274 a KRA329 – nedostatečně funkční, část ploch k založení – zahrnuto do VPO;
- Teplomilné doubravní lokální biokoridory KRA273-KRA329, KRA329-KRA274 a KRA274-“Za rybníkem“ (-KRA276) – nedostatečně funkční, různé dlouhé úseky k založení – zahrnuto do VPO;

- Teplomilné doubravní lokální biokoridory 1484-KRA274, 1484-“Za rybníkem“ (-KRA276) a KRA328-KRA329 – nefunkční, k založení – zahrnuto do VPO.

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES, platí následující podmínky:

- Pro skladebné části ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii les (PUPFL), platí, že lze dále upřesňovat jejich vymezení při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní hospodářské osnovy (LHO), avšak pouze za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES.
- Pro skladebné části ÚSES, které jsou vymezeny na zemědělské půdě, platí, že lze upřesnit jejich vymezení při zpracování komplexních pozemkových úprav (přidat protierozní opatření) či jednoduchých pozemkových úprav, avšak pouze za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES.

Všechny vymezené skladebné části ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu (výkres 2.07).

#### 6.1.4.1. Plán místního ÚSES

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

Tabulka 6: Biocentra

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

Tabulka 7: Biokoridory

Vysvětlivky k tabulkám:

Potenciální ekosystémy; současný stav: L – lesní + hlavní dřevina zkratkou (DB = dub, BK = buk, OL = olše); A – polní (agrocenózy); D – lada s dřevinami; Z – zastavěné urbanizované plochy; VO – bylinná vodní a mokřadní vegetace, rákosiny, ostřicové mokřady (vodní a bažinná společenstva); PR – vegetace

*prameniště a rašeliniště; MT – hygroskopní a mezofilní trávníky (louky, pastviny a slaniska); LO – mokřadní a pobřežní křoviny a lesy; SP – vegetace skal, sutí a primitivních půd; XT – semixerotermní a xerotermní trávníky a lesy; AT – acidofilní travinná a keříčková společenstva; KR – křoviny; XD – xerotermní doubravy; HD – habrové a lipové doubravy (dubohabřiny); AD – acidofilní březové, borové a jedlové doubravy; BO – bory (suché); SU – suťové a roklinové lesy; BU – bučiny a jedliny; SM – smrčiny; sloupec 6 (cílový stav); LE – lesní ekosystémy; TBLD – travinobylinná lada s dřevinami; VMS – vodní a mokřadní společenstva.*

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

*Výměra: Dva údaje charakterizují funkční a nefunkční část.*

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

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

Všechny vymezené skladebné části ÚSES a jednotlivá opatření jsou zakreslena na výkresu 2.06 Koncepce uspořádání krajiny, 2.07 Územní systém ekologické stability, 2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření.



## 7. Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití

### 7.1. Regulativy funkčního a prostorového uspořádání

Plán využití ploch člení řešené území na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb., O obecných požadavcích na využívání území, a dále je podrobněji člení s ohledem na specifické podmínky a charakter území. Z hlediska časového horizontu jsou rozlišeny plochy stabilizované (stav), plochy přestavby a plochy změn (návrh) a plochy územních rezerv. Dále jsou vyznačena chráněná území. Nově stavěné, modernizované nebo rekonstruované stavby a zařízení musí odpovídat charakteristice území a ploch.

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

Vymezení navrženého funkčního a prostorového uspořádání je zakresleno na výkresu 2.02 Hlavní výkres.

#### 7.1.1. Plochy bydlení (§ 4)

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

###### Hlavní využití:

- rodinné bydlení s možností využití přidružených zahrad a chovu drobného zvířectva.

###### Přípustné využití:

- zařízení obchodu, služeb,
- odstavná místa a garáže, sloužící potřebě funkčního využití,
- nezbytné plochy technického vybavení,
- příslušné komunikace pěší a vozidlové,
- zeleň liniová a plošná.

###### Podmíněně přípustné využití:

- zařízení církevní, kulturní, sociální, správní, zdravotní, sportovní a školská pro obsluhu území, která nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení a slouží zejména příslušné ploše.

###### Nepřípustné využití:

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

###### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům je 900 m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách),
- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní, v zastavěném území v oblasti prostorové regulace „C“ maximálně tři nadzemní podlaží,
- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity omezující danou plochu,
- maximální zastavěnost stavebního pozemku v zastavěném i zastavitelném území je 30%, v zastavěném území v oblasti prostorové regulace „C“ je maximální zastavěnost 40%,
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady,
- tradiční venkovský charakter zástavby, zástavba s domy výrazně obdélného půdorysu s podélnou osou kolmou na komunikaci,
- struktura zástavby dodržující uliční čáru.

## **7.1.2. Plochy rekreace (§ 5)**

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

#### **Hlavní využití:**

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

#### **Přípustné využití:**

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

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- dětská hřiště,
- nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti.

#### **Nepřípustné využití:**

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

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

## **7.1.3. Plochy občanského vybavení (§ 6)**

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

#### **Hlavní využití:**

- zařízení veřejné správy,
- školská zařízení (základní a mateřská škola, jesle),
- zdravotnická a sociální zařízení,
- zařízení požární ochrany,
- zařízení pro podporu cestovního ruchu.

#### **Přípustné využití:**

- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití,
- nezbytné plochy technického vybavení,
- příslušné komunikace pěší a vozidlové,
- dětské hřiště,
- zeleň parková.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- zařízení kulturní, sportovní.

#### **Nepřípustné využití:**

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

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví,
- maximální zastavěnost stavebního pozemku v zastavěném i zastavitelném území je 30%,
- tradiční venkovský charakter zástavby, objekty obdélného půdorysu.

**7.1.3.2. Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)****Hlavní využití:**

- obchodní zařízení,
- zařízení služeb,
- veřejné stravování a ubytování.

**Přípustné využití:**

- řemeslnické dílny pro potřeby obyvatel území,
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití,
- nezbytné plochy technického vybavení,
- příslušné komunikace pěší a vozidlové,
- zeleň liniová a plošná.

**Podmíněně přípustné využití:**

- zařízení kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská,
- provozy pro zpracování zemědělských a lesních produktů.

**Nepřípustné využití:**

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

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví,
- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity omezující danou plochu,
- maximální zastavěnost stavebního pozemku v zastavěném i zastavitelném území je 30%,
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků,
- tradiční venkovský charakter zástavby, zástavba s domy výrazně obdélného půdorysu s podélnou osou kolmou na komunikaci,
- struktura zástavby dodržující uliční čáru.

**7.1.3.3. Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS)****Hlavní využití:**

- plošná zařízení sloužící sportu, rekreaci a oddechu,
- stavby sloužící provozování sportu.

**Přípustné využití:**

- dětská hřiště,
- zařízení obchodní a veřejného stravování pro obsluhu tohoto území,
- malá ubytovací zařízení,
- odstavné plochy sloužící potřebě funkčního využití,
- nezbytné plochy technického vybavení,
- nezbytné komunikace pěší a vozidlové,
- zeleň liniová a plošná.

**Podmíněně přípustné využití:**

- kulturní zařízení pro obsluhu tohoto území,
- služby související s vymezeným funkčním využitím.

**Nepřípustné využití:**

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

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity omezující danou plochu,
- maximální zastavěnost stavebního pozemku v zastavěném i zastavitelném území je 15%,
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků,
- struktura zástavby dodržující uliční čáru.

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

**Hlavní využití:**

- plochy pro pohřbívání, urnové háje, rozptylové louky,
- trvalé stromové a travní porosty,
- krematoria, obřadní síně, kostely.

**Přípustné využití:**

- drobné vodní plochy,
- pěší a účelové komunikace,
- nezbytné plochy technického vybavení,

**Podmíněně přípustné funkční využití:**

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

**Nepřípustné využití:**

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

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

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

**Hlavní využití:**

- náměstí, tržiště,
- ulice, místní komunikace, chodníky,
- veřejná zeleň, a další prostory přístupné bez omezení, bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

**Přípustné využití:**

- ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury a mobiliáře,
- drobné vodní plochy,
- pěší a účelové komunikace,
- cyklistické stezky,
- veřejná zeleň a parky,
- dětská hřiště,
- nezbytné plochy a zařízení dopravní a technické infrastruktury.

**Podmíněně přípustné využití:**

- parkoviště a odstavná stání,
- zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným funkčním využitím.

**Nepřípustné využití:**

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

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- uspořádání uličního prostoru odpovídající charakteru obytné ulice,
- uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla a krajiny a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám.

**7.1.5. Plochy smíšené obytné (§ 8)****7.1.5.1. Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)****Hlavní využití:**

- obytné budovy s drobnými zařízeními obchodu a služeb,
- obytné budovy s drobnými zařízeními zemědělské výroby,
- hospodářská zařízení zemědělského a lesního hospodářství a k nim příslušné byty,
- ostatní obytné budovy,
- zařízení pro obchod, služby, veřejné stravování a ubytování,
- drobná nerušící výroba,
- zařízení místní správy, církevní, kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská,
- zahradnictví.

**Přípustné využití:**

- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití,
- nezbytné plochy technického vybavení,
- příslušné komunikace pěší a vozidlové,
- zeleň liniová a plošná.

**Podmíněně přípustné využití:**

- nestanovuje se.

**Nepřípustné využití:**

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

**Podmínky funkčního využití:**

- připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a nikterak nenarušují charakteristickou tvářnost venkovského jádra obce.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům je 900 m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách),
- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví, v zastavěném území v oblasti prostorové regulace „C“ maximálně tři nadzemní podlaží,
- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity omezující danou plochu,
- maximální zastavěnost stavebního pozemku v zastavěném i zastavitelném území je 30%, v zastavěném území v oblasti prostorové regulace „C“ je maximální zastavěnost 40%,

- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady,
- tradiční venkovský charakter zástavby, zástavba s domy výrazně obdélného půdorysu s podélnou osou kolmou na komunikaci,
- struktura zástavby dodržující uliční čáru.

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

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

#### **Hlavní využití:**

- dálnice,
- silnice 1., 2., 3. třídy,
- sběrné komunikace třídy B1, B2.

#### **Přípustné využití:**

- nezbytné plochy technického vybavení,
- zeleň liniová.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- pěší komunikace,
- parkovací a odstavné plochy,
- cyklistické stezky.

#### **Nepřípustné využití:**

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

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

#### **Hlavní využití:**

- parkovací a odstavné plochy a zařízení,
- čerpací stanice pohonných hmot.

#### **Přípustné funkční využití:**

- pěší a účelové komunikace,
- cyklistické stezky,
- nezbytné plochy technického vybavení,
- zeleň liniová.

#### **Podmíněně přípustné funkční využití:**

- služby související s vymezeným funkčním využitím.

#### **Nepřípustné využití:**

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

## **7.1.7. Plochy technické infrastruktury (§ 10)**

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

#### **Hlavní využití:**

- plochy a zařízení zásobování vodou,
- plochy a zařízení pro čištění odpadních vod,
- plochy a zařízení pro zásobování plynem,

- plochy a zařízení pro zásobování elektrickou energií,
- plochy a zařízení pro zásobování teplem,
- plochy a zařízení pro přenos informací.

### **Přípustné využití:**

- pěší a účelové komunikace,
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití,
- zeleň liniová a plošná.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- nestanovuje se.

### **Nepřípustné využití:**

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

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

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

#### **Hlavní využití:**

- stavby pro chov hospodářských zvířat,
- stavby pro rostlinou výrobu,
- zařízení ke skladování zemědělských produktů, krmiva, píce, steliva, hnojiv statkových a průmyslových, agrochemikálií,
- stavby a plochy pro odstavení a údržbu zemědělské techniky.

#### **Přípustné využití:**

- dílenské provozy pro údržbu zemědělské techniky,
- administrativní stavby souvisící se zemědělským provozem,
- byty služební a byty majitelů zařízení,
- provozy pro zpracování zemědělských a lesních produktů,
- odstavná místa a garáže pro funkční využití,
- nezbytné plochy technického vybavení,
- příslušné komunikace pěší a vozidlové,
- zeleň liniová a plošná.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- zařízení obchodu a služeb.

#### **Nepřípustné využití:**

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží,
- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity omezující danou plochu,
- maximální zastavěnost stavebního pozemku v zastavěném i zastavitelném území je 30%,
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků,
- tradiční venkovský charakter zástavby, zástavba s domy výrazně obdélného půdorysu.

## **7.1.9. Plochy smíšené výrobní (§ 12)**

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

#### **Hlavní využití:**

- nerušící provozy průmyslové výroby všeho druhu,
- skladovací objekty,
- obchodní, kancelářské a správní budovy,
- byty služební a byty majitelů zařízení.

#### **Přípustné využití:**

- odstavná místa a garáže pro funkční využití,
- nezbytné plochy technického vybavení,
- příslušné komunikace pěší a vozidlové,
- zeleň liniová a plošná.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- zařízení kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská,
- zařízení obchodu a služeb,
- provozy pro zpracování zemědělských a lesních produktů.

#### **Nepřípustné využití:**

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výška zástavby: tři nadzemní podlaží,
- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity omezující danou plochu,
- maximální zastavěnost stavebního pozemku v zastavěném i zastavitelném území je 40%,
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků,
- u zastavitelných ploch ZP-05 navrhuje územní plán podmínění pro rozhodování o změnách jejich využití stanovit regulačním plánem.

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

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

#### **Hlavní využití:**

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

#### **Přípustné využití:**

- vodohospodářská zařízení.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

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

#### **Nepřípustné využití:**

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



**7.1.11.Plochy zemědělské (§ 14)****7.1.11.1.Plochy zemědělské – louky, pastviny (ZL)****Hlavní využití:**

- trvalé travní plochy,
- solitérní porosty dřevin.

**Přípustné využití:**

- drobné vodní plochy,
- pěší a účelové komunikace,
- cyklistické stezky,
- nezbytné plochy technického vybavení.

**Podmíněně přípustné využití:**

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

**Nepřípustné využití:**

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

**7.1.11.2.Plochy zemědělské – sady, vinice, pěšební zahrady (ZZ)****Hlavní využití:**

- sady, vinice, pěšební zahrady,
- ovocné sady, technické plodiny,
- solitérní porosty dřevin.

**Přípustné využití:**

- trvalé travní plochy,
- drobné vodní plochy,
- pěší a účelové komunikace,
- cyklistické stezky,
- nezbytné plochy technického vybavení.

**Podmíněně přípustné využití:**

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

**Nepřípustné využití:**

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

**7.1.11.3.Plochy zemědělské – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny (ZO)****Hlavní využití:**

- orná půda,
- intenzivní zelinářské a květinářské kultury,
- louky a pastviny.

**Přípustné využití:**

- drobné vodní plochy,
- pěší a účelové komunikace,
- cyklistické stezky,
- nezbytné plochy technického vybavení.

**Podmíněně přípustné využití:**

- stavby pro skladování plodin.

**Nepřípustné využití:**

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

## **7.1.12. Plochy lesní (§ 15)**

### **7.1.12.1. Plochy lesní – lesní porosty (NL)**

**Hlavní využití:**

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

**Přípustné využití:**

- drobné vodní plochy,
- pěší a účelové komunikace,
- cyklistické stezky,
- nezbytné plochy technického vybavení,

**Podmíněně přípustné využití:**

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

**Nepřípustné využití:**

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

## **7.1.13. Plochy přírodní (§ 16)**

V území nejsou zastoupeny ani navrženy.

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

V území nejsou zastoupeny ani navrženy.

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

V území nejsou zastoupeny ani navrženy.

## **7.1.16. Plochy specifické (§ 19)**

V území nejsou zastoupeny ani navrženy.

## **7.1.17. Plochy systému sídelní zeleně**

### **7.1.17.1. Plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích (ZV)**

**Hlavní využití:**

- záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy zeleně,
- parky,
- veřejné zahrady a sady.

**Přípustné využití:**

- drobné vodní plochy,

- pěší a účelové komunikace,
- cyklistické stezky,
- dětská hřiště,
- nezbytné plochy technického vybavení.

### **Podmíněně přípustné využití:**

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

### **Nepřípustné využití:**

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

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla a krajiny a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám.

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

#### **Funkční využití:**

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

#### **Doplňkové funkční využití:**

- drobné vodní plochy,
- nezbytné plochy technického vybavení,
- zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným funkčním využitím.

#### **Výjimečně přípustné funkční využití:**

- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití.

#### **Nepřípustné využití:**

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

### **7.1.17.3. Plochy systému sídelní zeleně – přírodního charakteru (ZP)**

#### **Hlavní využití:**

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

#### **Přípustné využití:**

- drobné vodní plochy,
- pěší a účelové komunikace,
- cyklistické stezky,
- nezbytné plochy technického vybavení.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

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

#### **Nepřípustné využití:**

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

## **8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

### **8.1. Veřejně prospěšné stavby**

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

#### **Dopravní infrastruktura:**

WD-01 Koridor vysokorychlostní dopravy VR1 ((Dresden –) hranice SRN/ČR – Praha) (k. ú. Zlosyň parc. č. 78/1, 80/11, 87/1, 178/9, 227/1, 264/1, 347/9)

WD-03 Obnova cesty a vyznačení cyklotrasy Zlosyň – Veltrusy (k. ú. Zlosyň parc. č. 121/6, 121/9, 121/10, 121/15, 132/5, 132/7, 133/5, 148/6, 229, 347/5, 347/7)

WD-04 Obnova cesty a vyznačení cyklotrasy Zlosyň – Hostín u Vojkovic (k. ú. Zlosyň parc. č. 331/5)

#### **Technická infrastruktura:**

WT-02 Přeložka trasy VVN V117/118 110 kV Veltrusy (k. ú. Zlosyň parc. č. 121/6, 148/3, 148/8, 148/9, 148/13)

WT-03 Zdvojení venkovního vedení VN 22 kV 82-22 Kraner (k. ú. Zlosyň parc. č. 121/6, 122, 148/3, 148/10, 149/1)

WT-04 Nový VTL plynovod Veltrusy – Obříství (k. ú. Zlosyň parc. č. 121/6, 148/3, 178/1, 227/1, 227/6, 264/1)

WT-06 Připojovací VTL plynovod pro RS pro komerční zónu Kozomín (k. ú. Zlosyň parc. č. 121/6, 148/3, 148/6,)

WT-07 Plynová regulační stanice VTL/STL pro komerční zónu Kozomín (k. ú. Zlosyň parc. č. 148/3)

WT-08 STL plynovod pro komerční zónu Kozomín (k. ú. Zlosyň parc. č. 148/3, 148/7, 148/8, 148/9, 157, 164)

WT-09 Vodovodní řad pro komerční zónu Kozomín (k. ú. Zlosyň parc. č. 264/1, 290/1)

### **8.2. Veřejně prospěšná opatření**

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

#### **Založení prvků ÚSES:**

WU-01 Rozšíření lokálního biocentra LC KRA239 (k. ú. Zlosyň parc. č. 178/1, 178/5)

WU-02 Rozšíření lokálního biocentra LC KRA274 (k. ú. Zlosyň parc. č. 178/4, 185)

WU-03 Založení lokálního biokoridoru LK KRA328-KRA329 (k. ú. Zlosyň parc. č. 87/1, 87/6, 92/1)

WU-04 Doplnění lokálního biokoridoru LK KRA329-KRA274 (k. ú. Zlosyň parc. č. 178/4, 191/3, 196)

WU-05 Založení lokálního biokoridoru LK 1484-KRA274 (k. ú. Zlosyň parc. č. 227/1, 246/1, 264/1, 264/9)

WU-06 Založení lokálního biokoridoru LK KRA274-KRA276 (k. ú. Zlosyň parc. č. 183/1, 183/2, 184, 178/4, 227/1)

WU-07 Rozšíření lokálního biokoridoru LK 1484-KRA276 (k. ú. Zlosyň parc. č. 227/1, 227/2, 264/1)

WU-08 Doplnění lokálního biokoridoru LK KRA239-KRA329 (k. ú. Zlosyň parc. č. 132/6, 133/3)

## **9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

### **9.1. Veřejně prospěšné stavby**

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

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

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

#### **Veřejná prostranství:**

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

PP-02 Park u připojení silnice III/24211 na II/101 (předkupní právo zřizováno pro obec Zlosyň, k. ú. Zlosyň parc. č. 78/3)

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

PK-01 Protihlukový val podél dálnice D8 (předkupní právo zřizováno pro obec Zlosyň, k. ú. Zlosyň parc. č. 87/1, 87/2, 87/3, 87/4, 87/5, 92/1, 92/2, 92/3, 97/2, 97/3)

PK-02 Obnova krajinné zeleně a alejí podél silnic a cest (předkupní právo zřizováno pro obec Zlosyň, k. ú. Zlosyň parc. č. 121/6, 121/9, 121/10, 121/15, 132/5, 132/7, 133/5, 148/6, 229, 298/1, 301/1, 321/10, 327/5, 327/9, 347/5, 383, st. 146/3, st. 146/4)

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

## 10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán navrhuje plochu územní rezervy pro občanské vybavení, systém sídelní zeleně a lesní.

Územní plán vymezuje rozvojové plochy v územní rezervě.

Územní plán vymezuje předpokládané plochy zastavitelných ploch v územní rezervě.

Označení	Plochy s rozdílným způsobem využití		Rozloha [ha]	Předpokládaná kapacita
RP-01	OM	Plochy občanského vybavení – komerční zař. malá a stř.	1,02	
	ZS	Plochy systému sídel. zeleně – soukromá a vyhrazená	0,19	
<b>Celkem</b>			<b>1,21</b>	

Tabulka 8: Vymezení zastavitelných ploch v územní rezervě

Územní plán vymezuje předpokládané ostatní plochy v územní rezervě.

Označení	Plochy s rozdílným způsobem využití		Rozloha [ha]	Předpokládaná kapacita
RP-02	DZ	Plochy dopravní infrastruktury – drážní	5,03	
	NL	Plochy lesní – lesní porosty	24,28	
<b>Celkem</b>			<b>29,31</b>	

Tabulka 9: Vymezení ploch přestavby v územní rezervě

Územní plán vymezuje předpokládané ostatní plochy v územní rezervě.

Plocha RP-01 představuje rezervu pro budoucí rozvoj obce a vymezuje umístění budoucích ploch pro občanské vybavení a k němu přilehlou sídelní zeleň. Podmínkou pro budoucí prověření těchto ploch je vyčerpání vymezených zastavitelných ploch a zároveň udělení výjimky ze stavební uzávěry, neboť plocha leží v území ochranného pásma vymezeného koridoru VR1. Pro vymezenou plochu bylo vydáno územní rozhodnutí.

Plocha RP-02 představuje rezervu pro vymezený koridor VR1 a budoucí rozšíření lesních ploch, které budou sloužit jako ochranná clona.

Vymezení navržených územních rezerv je zakresleno na výkresu 2.01 Základní členění území, 2.02 Hlavní výkres.

**11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Územní plán nevymezuje plochy, kde je podmínkou pro rozhodování pořízení územní studie.

## 12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán stanovuje využití navržených ploch ve třech etapách:

- **1.etapa** zastavitelné plochy ZP-01, ZP-02, ZP-03, ZP-04 (lokalita U lesa a proluky),
- **2.etapa** zastavitelné plochy ZP-05 (lokalita Komerční zóna Kozomín).

Využití plochy 2. etapy je možné až po ukončení těžby v dobývacím prostoru a provedení rekultivace ploch zasažených těžbou. Ostatní plochy navržené územním plánem, které jsou zařazeny do první etapy využití, lze je využít okamžitě, při dodržení podmínek stanovených územním plánem.

Vymezení navržených ploch a opatření je zakresleno na výkresu 2.01 Základní členění území, 2.02 Hlavní výkres.



### **13. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

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

## **14. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Dokumentace obsahuje textovou a grafickou část.

### **1 Textová část**

Textová část obsahuje 34 stran.

### **2 Grafická část**

Grafická část obsahuje 8 výkresů.

2.01	Základní členění území	1:5000
2.02	Hlavní výkres	1:5000
2.03	Koncepce dopravní infrastruktury	1:5000
2.04	Koncepce technické infrastruktury – vodní	1:5000
2.05	Koncepce technické infrastruktury – energetika	1:5000
2.06	Koncepce uspořádání krajiny	1:5000
2.07	Územní systém ekologické stability	1:5000
2.08	Veřejně prospěšné stavby a opatření	1:5000
2.09	Urbanistická koncepce	1:2000