



## ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZLOSYŇ

### První svazek:

Textová část a Textová část odůvodnění

<b>Záznam o účinnosti Změny č. 1 ÚP Zlosyň</b>	
a) správní orgán, který vydal Změnu ÚP:	Zastupitelstvo obce Zlosyň
b) datum nabytí účinnosti Změny ÚP:	
c) pořizovatel	Městský úřad Kralupy nad Vltavou Odbor výstavby a územního plánování
d) jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Milena Jakeschová
Podpis.....	Razítko.....

# ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZLOSYŇ

## POŘIZOVATEL:

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování

## ZPRACOVATEL:

Firma Kadlec K. K. Nusle, spol. s r. o., Praha 8, Chaberská 3

Projektant:

Ing. arch. Daniela Binderová

Grafické zpracování v digitální podobě:

Štěpán Klumpar

## OBSAH textové části:

<b>Preambule opatření obecné povahy</b> .....	<b>5</b>
<b>I. Textová část Změny č. 1 ÚP</b> .....	<b>6</b>
1. Vymezení zastavěného území.....	6
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	6
3. Urbanistická koncepce .....	7
4. Koncepce veřejné infrastruktury .....	10
5. Koncepce uspořádání krajiny.....	16
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....	20
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 .....	37
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	38
9. Stanovení kompenzačních opatření .....	38
10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....	38
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....	39
12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	39
13. Rozsah dokumentace Úplného znění ÚP Zlosyň po vydání Změny č. 1 ÚP .....	40
14. Rozsah dokumentace Změny č. 1 ÚP .....	40
<b>II. Textová část odůvodnění Změny č. 1 ÚP</b> .....	<b>42</b>
<b>Úvod</b> .....	<b>42</b>
1. Základní údaje o zakázce .....	42
1.1. Identifikační údaje obce .....	42
1.2. Smluvní zajištění zakázky .....	42
1.3. Právní předpisy v oblasti územního plánování.....	42
1.4. Průběh zpracování Změny č. 1 územního plánu .....	43
2. Způsob provedení .....	43
2.1. Podklady řešení .....	43
2.2. Podkladová mapa, digitální zpracování Změny č. 1 ÚP .....	44
<b>A. Náležitosti dle správního řádu a výsledek přezkoumání souladu změny územního plánu</b> .....	<b>45</b>
1. Náležitosti dle správního řádu .....	45
1.1. Postup při pořízení Změny č. 1 ÚP .....	45
1.2. Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí.....	45
1.3. Uplatněné připomínky .....	64
2. Výsledek přezkoumání souladu změny územního plánu .....	69
2.1. Přezkoumání souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	69
2.1.1. Politika územního rozvoje ČR.....	69
2.1.2. Územní rozvojový plán.....	75
2.1.3. Územně plánovací dokumentace kraje .....	75
2.2. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území .....	84

2.2.1. Cíle územního plánování .....	84
2.2.2. Úkoly územního plánování .....	85
2.3. Přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů .....	86
2.4. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	86
2.4.1. Stanoviska doručená k veřejnému projednání .....	86
2.4.2. Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování .....	103
2.4.3. Stanoviska doručená k návrhu vyhodnocení námitek a připomínek .....	103
<b>B. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....</b>	<b>104</b>
<b>C. Stanovisko krajského úřadu .....</b>	<b>105</b>
<b>D. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu zohledněno .....</b>	<b>105</b>
<b>E. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení .....</b>	<b>105</b>
1. Vymezení zastavěného území .....	105
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	105
2.1. Základní koncepce rozvoje území .....	105
2.2. Ochrana a rozvoj hodnot území .....	106
2.3. Limity využití území .....	106
2.3.1. Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury .....	106
2.3.2. Ochrana nemovitých kulturních památek a archeologických lokalit .....	108
2.3.3. Ochrana ložisek nerostných surovin, vlivy těžby .....	109
2.3.4. Ochrana vod a vodních zdrojů .....	109
2.3.5. Územní systém ekologické stability .....	109
2.3.6. Ochrana přírody a krajiny .....	110
2.3.7. Ochrana zemědělského půdního fondu .....	110
2.3.8. Ochrana lesního půdního fondu .....	110
2.3.9. Hygienická ochranná pásma .....	110
2.3.10. Ochrana zvláštních zájmů v území .....	110
3. Urbanistická koncepce .....	111
3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice .....	111
3.1.1. Změny vymezení stabilizovaných ploch zastavěného území .....	111
3.1.2. Změny textové části .....	115
3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití .....	115
3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	116
3.3.1. Úprava označení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	116
3.3.2. Změny vymezení zastavitelných ploch .....	117
3.3.3. Změny textové části .....	119
3.4. Vymezení systému sídelní zeleně .....	119
3.4.1. Změny vymezení stabilizovaných ploch sídelní zeleně .....	119
3.4.2. Úprava označení návrhových ploch sídelní zeleně .....	120
3.4.3. Změny vymezení návrhových ploch sídelní zeleně .....	120
3.4.4. Změny textové části .....	120
4. Koncepce veřejné infrastruktury .....	121
4.1. Dopravní infrastruktura .....	121
4.1.1. Silniční doprava .....	121
4.1.2. Železniční doprava .....	121
4.2. Technická infrastruktura .....	122
4.2.1. Zásobování vodou .....	122
4.2.2. Odkanalizování a likvidace odpadních vod .....	122
4.2.3. Vodní toky a plochy .....	122
4.2.4. Zásobování plynem a teplem .....	122
4.2.5. Zásobování elektrickou energií .....	122
4.2.6. Telekomunikace a radiokomunikace .....	123
4.2.7. Dálkovody hořlavých kapalin .....	123
4.2.8. Nakládání s odpady .....	123
4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury .....	123

4.4. Veřejná prostranství .....	124
5. Koncepce uspořádání krajiny.....	124
5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny.....	124
5.1.1. Změny vymezení stabilizovaných ploch v krajině.....	124
5.1.2. Změny textové části .....	126
5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití .....	126
5.3. Územní systém ekologické stability.....	127
5.4. Vymezení ploch změn v krajině.....	127
5.4.1. Úprava označení ploch změn v krajině.....	127
5.4.2. Změny vymezení ploch změn v krajině.....	128
5.4.3. Změny navržených liniových prvků zeleně .....	129
5.4.4. Změny textové části .....	129
5.5. Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace .....	129
5.6. Dobývání ložisek nerostných surovin .....	129
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	130
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 .....	134
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	135
9. Stanovení kompenzačních opatření .....	135
10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....	135
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....	135
12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	135
13. Rozsah dokumentace .....	136
13.1. Úpravy výroku ÚP Zlosyň Změnou č. 1 ÚP .....	136
13.2. Rozsah dokumentace Změny č. 1 ÚP.....	138
<b>F. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....</b>	<b>138</b>
1. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území .....	138
2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	139
<b>G. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....</b>	<b>140</b>
<b>H. Vyhodnocení splnění požadavků zadávací dokumentace.....</b>	<b>140</b>
1. Vyhodnocení splnění požadavků Zadání .....	140
2. Vyhodnocení splnění Pokynů k úpravě dokumentace po veřejném projednání .....	142
<b>I. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje .</b>	<b>145</b>
<b>J. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....</b>	<b>145</b>
<b>K. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa .....</b>	<b>145</b>
1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond .....	145
1.1. Vyhodnocení záborů ZPF formou tabulky .....	146
1.2. Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější .....	150
2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	152
<b>L. Návrh řešení civilní a požární ochrany.....</b>	<b>152</b>
<b>M. Výrok ÚP Zlosyň s vyznačením změn textové části navrhovaných Změnou č. 1 ÚP .....</b>	<b>152</b>
<b>N. Nejčastěji užívané zkratky.....</b>	<b>153</b>
<b>III. Poučení.....</b>	<b>154</b>

#### **OBSAH grafické části:**

Grafická část Změny č. 1 ÚP byla rozdělena na část řešení a část odůvodnění.

Grafická část Změny č. 1 ÚP zahrnuje 7 výkresů, značeny „A.01.“ až „A.03.“, „A.05.“ až „A.08.“.

Grafická část Odůvodnění Změny č. 1 ÚP zahrnuje 3 výkresy, značeny „B.01.“ až „B.03.“.

# PREAMBULE OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Zlosyň, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (starý stavební zákon), ve znění platném k 31. 12. 2023, za použití § 55a a následujících starého stavebního zákona, za použití § 323 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platném k 31. 12. 2022,

**vydává**

**Změnu č. 1 územního plánu Zlosyň,  
který nabyl účinnosti dne 18. 12. 2017.**

Změna územního plánu obsahuje textovou a grafickou část.

# I. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 1 ÚP

- Ruší se kapitola 1. *Údaje o dokumentaci* bez náhrady.

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- Kap. 2. *Vymezení zastavěného území* se označuje jako č. 1.
- Text kap. 1. *Vymezení zastavěného území* se ruší a nahrazuje se textem:

\*\*\* začátek textu \*\*\*

Zastavěné území bylo vymezeno k 15. 2. 2025. Rozsah zastavěného území je vyznačen graficky ve výkresech č. 2.01 Výkres základního členění území a 2.02 Hlavní výkres.

\*\*\* konec textu \*\*\*

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

- Kap. 3. *Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot* se označuje 2. *Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot*.
- Za nadpis kap. se vkládá nový nadpis podkapitoly: 2.1. *Základní koncepce rozvoje území*.
- Ruší se první dva odstavce textu a nahrazují se textem:

\*\*\* začátek textu \*\*\*

Základní koncepce rozvoje území bude naplňovat tyto principy:

- vymezení zastavitelných ploch a vymezení ploch přestavby v zastavěném území a v prolukách, ucelení zastavěného území obce; doplnění dalších zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území; jasné vymezení hranice zástavby vůči volné krajině;
- stabilizace a rozvoj sídla převážně v kategorii bydlení, stabilizace a rozvoj související veřejné infrastruktury (včetně ploch občanského vybavení a veřejných prostranství);
- stabilizace a rozvoj ploch pro výrobu a skladování, vymezení rozvojových ploch pro komerční zónu v návaznosti na silnici II. třídy;
- rozvoj dopravní infrastruktury – drážní nadmístního charakteru;
- stabilizace a rozvoj ploch dopravní infrastruktury místního charakteru a místních komunikací; vymezení a rozvoj systému účelových komunikací v krajině, zvýšení průchodnosti krajiny;
- rozvoj technické infrastruktury nadmístního charakteru;
- vymezení ploch technické infrastruktury místního charakteru pro stabilizaci a rozvoj koncových zařízení inženýrských sítí;
- vymezení ploch pro ÚSES;
- vymezení ploch změn v krajině pro ochranu a rozvoj zeleně v krajině;
- rekultivace antropologicky znehodnocených ploch po těžbě;
- posilování vyváženého charakteru krajiny (ZPF – PUPFL – zeleň), zvyšování rozsahu ploch zeleně v krajině v návaznosti na vymezení tras a ploch pro ÚSES.

\*\*\* konec textu \*\*\*

- Ruší se závěr třetího odstavce ve znění: „, západní část obce je natolik od obce oddělena, že je vnímána jako její vzdálenější okolí“.
- Ruší se zbylý text až do konce kapitoly počínaje textem: „Nárůst počtu obyvatel“ a nahrazuje se textem:

\*\*\* začátek textu \*\*\*

## **2.2. Ochrana hodnot území**

Ochrana hodnot je zobrazena ve výkrese č. 2.02. Hlavní výkres.

### **2.2.1. Ochrana kulturních hodnot**

Zaznamenané hodnoty budou zachovány, při rozvoji a změnách v území zohledněny a zapracovány do podrobnější urbanistické koncepce místa.

#### **Urbanistické hodnoty**

Za urbanistickou hodnotu je možno považovat historické jádro obce se zachovalou historickou územní strukturou zástavby, které je vymezeno ve výkrese č. 2.02 Hlavní výkres.

#### **Architektonické hodnoty**

Mezi architektonické hodnoty jsou zařazeny:

##### Budovy:

- budova obecního úřadu (1925)
- špýchar (18. stol.)

##### Drobné objekty:

- kaplička (1942)

##### Evidované válečné hroby:

- pomník obětem 1. sv. války,
- pomník obětem 2. světové války, k 30. výročí osvobození sovětskou armádou.

### **2.2.2. Ochrana a rozvoj přírodních hodnot**

Přírodními hodnotami území nad rámec zákonem chráněných jsou:

- stávající a navržená liniová zeleň v sídle a v krajině.

Územní plán řeší ochranu ekosystémů formou vymezení ploch pro územní systém ekologické stability. Dále jsou vymezeny v rozvoji změny v krajině – navržená krajinná zeleň.

\*\*\* konec textu \*\*\*

## **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

*včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*

- Kap. 4. *Urbanistická koncepce* se označuje jako č. 3.
- Mění se dovětek nadpisu kap. 3. na text: „včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“.
- Před stávající text se vkládá text:

\*\*\* začátek textu \*\*\*

### **3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice**

Základní urbanistická koncepce bude naplňovat tyto principy:

- stabilizace a rozvoj zastavěné části obce ve škále různých druhů ploch – bydlení venkovského charakteru, občanské vybavení, veřejná prostranství, dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, výroba a skladování, a to ve vzájemné koordinaci s cílem zohlednit potřeby a možnosti území;
- vymezení zastavitelných ploch v návaznosti na stávající obdobné druhy ploch a s upřednostněním zástavby proluk v zastavěném území;
- vymezení zastavitelných ploch (BV 1 až BV 9) a ploch přestavby (BV 10) pro bydlení v rodinných domech venkovské; plochy se vymezují ve vztahu k již existujícím místním komunikacím a trasám inženýrských sítí;
- vymezení ploch pro občanské vybavení v kategoriích veřejná vybavenost, komerční vybavenost, plochy pro sport a hřbitovy; vymezení zastavitelných ploch pro rozhlednu (OV 1), pro komerční vybavenost (OM 1) a pro sport (OS 1);
- vymezení stabilizovaných a zastavitelných ploch veřejných prostranství zahrnující plochy pro shromažďování obyvatel, parkoviště (PV 1), plochy pro umístění místních komunikací (PV 1, PV 2) apod. a dále ploch pro veřejnou zeleň pro denní rekreaci obyvatel (ZV 1, ZV 2, ZV 3);
- vymezení stabilizovaných ploch technické infrastruktury pro stabilizaci technického vybavení obce, vymezení zastavitelných ploch pro zásobování plynem (TI 1);
- vymezení stabilizovaných ploch pro výrobu a skladování – zemědělské výroby pro stabilizaci primárního sektoru;
- vymezení smíšených výrobních ploch stabilizovaných a zastavitelných (VS 1 – komerční zóna Kozomín, VS 2 a VS 3 – plochy pro lokální rozvoj výroby a podnikání).

### **3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Plochy s rozdílným způsobem využití a dle významu jsou zobrazeny ve výkresu č. 2.02 Hlavní výkres.

#### **3.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití**

Při zpracování územního plánu Zlosyň byly v rámcí zastavěného území a zastavitelných ploch použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské (BV)  
Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV)  
Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)  
Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS)  
Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)  
Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV)  
Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)  
Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)  
Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště (DP)  
Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství, energetika, spoje (TI)  
Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)  
Plochy smíšené výrobní (VS)  
Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy (VV)  
Plochy zemědělské – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny (ZO)  
Plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích (ZV)  
Plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)  
Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru (ZP)  
Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.



### 3.2.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Zlosyň byly v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch použity následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím, využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím s možností zahušťování zástavby v místech, kde to umožní Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- návrhové plochy – plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím; zahrnují:
  - zastavitelné plochy,
  - plochy přestavby.

\*\*\* konec textu \*\*\*

• Před původní text se vkládá nový nadpis podkapitoly: „3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“.

• Za text „zastavitelné plochy“ v první větě se vkládá text: „a plochy přestavby“.

• Ruší se zbylá část textu kapitoly počínaje druhým opakováním věty: „Územní plán vymezuje zastavitelné plochy.“ a nahrazuje se textem:

\*\*\* začátek textu \*\*\*

Vymezují se tyto zastavitelné plochy (Z) a plochy přestavby (P):

Kód	Označení	Způsob využití	Lokalizace
Z-02	BV 1	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	Zlosyň – U lesa
Z-03	BV 2	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	Zlosyň – U lesa
Z-03	BV 3	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	Zlosyň – U lesa
Z-03	BV 4	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	Zlosyň – U lesa
Z-03	BV 5	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	Zlosyň – U lesa
Z-03	BV 6	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	Zlosyň – U lesa
Z-04	BV 7	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	Zlosyň – severovýchod
Z-04	BV 8	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	Zlosyň – severovýchod
Z-04	BV 9	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	Zlosyň – severovýchod
P-01	BV 10	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	Zlosyň – centrum
Z-08	OV 1	Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost	Altán u Dřínova
Z-06	OM 1	Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední	U pražské silnice
Z-03	OS 1	Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	Zlosyň – U lesa
Z-07	PV 1	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	Zlosyň – západ
Z-04	PV 2	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	Zlosyň – severovýchod
Z-05	TI 1	Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství, energetika, spoje	U pražské silnice
Z-05	VS 1	Plochy smíšené výrobní	U pražské silnice
P-02	VS 2	Plochy smíšené výrobní	U pražské silnice
Z-06	VS 3	Plochy smíšené výrobní	U pražské silnice

Tabulka 1: Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby je zobrazeno ve výkresech č. 2.01 Výkres základního členění území a 2.02 Hlavní výkres.

### 3.4. Vymezení systému sídelní zeleně

Návrh systému sídelní zeleně je zaměřen na doplnění současných ploch zeleně na veřejných prostranstvích o plochy sídelní zeleně na veřejných prostranstvích ZV 1, ZV 2 a ZV 3 s přímou vazbou na navrhovanou krajinnou zeleň (lesy, aleje podél silnic a cest, sady v návaznosti na intravilán obce).

Sídelní zeleň soukromá a vyhrazená ZS 1 a ZS 2 je navržena v částech zastavitelných ploch, tvořících zastavěné stavební pozemky s plochami pro bydlení BV, které jsou dotčené o.p. produktovodu.

Územní plán vymezuje plochy sídelní zeleně:

Kód	Označení	Způsob využití	Lokalizace
S-01	ZV 1	Plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích	Zlosyň – západ
S-02	ZV 2	Plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích	Zlosyň – U lesa
S-03	ZV 3	Plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích	Zlosyň – U lesa
S-04	ZS 1	Plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená	Zlosyň – U lesa
S-05	ZS 2	Plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená	Zlosyň – U lesa

Vymezení zastavitelných ploch sídelní zeleně je zobrazeno ve výkrese č. 2.02 Hlavní výkres.

\*\*\* konec textu \*\*\*

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

*včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití*

- Kap. 5. *Koncepce veřejné infrastruktury* se označuje jako č. 4.
- Mění se dovětek nadpisu kap. 4. na text: „včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“.
- Ruší se text stávající kapitoly a nahrazuje se textem:

\*\*\* začátek textu \*\*\*

### 4.1. Dopravní infrastruktura

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

##### Silniční doprava

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 prochází na západním okraji katastru ve směru Kozomín – Veltrusy. Silnice III/24211 je ve Zlosyni připojena na silnici II/101. 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 III. třídy. Navrhuje se dopravní napojení komerční zóny Kozomín, která na katastrální území Zlosyň zasahuje z katastru Úžic, na silnici II/608 v blízkosti křižovatky u obce Úžice, dopravní napojení je mimo území obce, komunikační systém uvnitř zóny není řešen.

Vedení ostatních silnic III. třídy je stabilizované, mohou být prováděny úpravy šířkového uspořádání v rámci stávajících ploch Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV) a Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS).

Do ochranných pásmech silnic nebudou umíst'ovány stavby, které by zhoršily rozhledové poměry v území, vyjma staveb dopravního charakteru a staveb, souvisejících s pozemními komunikacemi.

##### Místní komunikace

Stávající systém místních komunikací v sídle je stabilizovaný, vyjádřený v grafické části. Bude doplněn místními komunikacemi, které je možné budovat dle potřeb obsluhy zástavby

v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

Komunikace místní obslužné budou řešeny jako dvoupruhové. Komunikace je třeba budovat jako průjezdné, v případě slepých s obratištěm pro požární techniku.

Je vymezena plocha PV 1 pro umístění místních komunikací a parkoviště.

Je vymezena plocha pro umístění místní komunikace PV 2 – obsluha zastavitelné plochy BV 9.

#### **Pěší komunikace v sídle**

Pro pěší provoz budou využívány stávající chodníky a pěší komunikace v sídle.

Silnice a místní komunikace (stávající i v budoucnu realizované) mohou být dle místních potřeb opatřeny chodníky.

#### **Cyklistická a pěší doprava v krajině**

Na území obce jsou navrženy cyklotrasy a cyklostezky:

- kc 1 – cyklostezka Veltrusy – Zlosyň,
- kc 2 – cyklotrasa Zlosyň – Vojkovice,
- kc 3 – cyklotrasa Zlosyň – Dřínov,
- kc 4 – cyklotrasa Zlosyň – Úžice.

Cyklistické a pěší trasy v krajině je možno vést s využitím stávajících a navržených účelových komunikací.

#### **Účelové komunikace v krajině**

Stávající systém účelových komunikací bude doplněn o komunikace:

- ku 1 – komunikace v plochách veřejné zeleně ZV 2 a ZV 3,
- ku 2 – komunikace kolem zahrady od č.p. 168 k jihu s vyústěním na silnici III/24211,
- ku 3 – komunikace vedené podél navrženého lokálního biokoridoru LK 1484-KRA274.

Po stávajících i navržených komunikacích bude veden jak provoz zemědělské (příp. lesní) techniky, tak provoz pěší a cyklistický (zajištění průchodnosti krajiny).

Další účelové komunikace v krajině je možno budovat ve všech druzích ploch s rozdílným způsobem využití.

V rámci podrobnější dokumentace pro výstavbu vysokorychlostní železniční tratě bude řešena dopravní obsluha zemědělských pozemků účelovými komunikacemi mezi dálnicí a železnicí.

Vymezení navržených staveb a opatření je zobrazeno ve výkresech č. 2.03 Koncepce dopravní infrastruktury a 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

#### **4.1.2. Železniční doprava**

Navrhuje se koridor dopravní infrastruktury drážní **DD 101** pro stavbu vysokorychlostní železniční tratě (VRT) Praha – Lovosice, včetně staveb souvisejících a vyvolaných, v prostoru západně od obce (souběžně s dálnicí D8) ve směru Úžice – Všestudy, vymezen jako VPS VD-01.

Koridor je oproti vymezení v ZÚR SK upřesněn (zúžen) na 2× 100 m šíře a dále zúžen u čerpací stanice závlah tak, aby nezasahoval do stávajícího zastavěného území.

*Podmínky využití koridoru:*

Hlavní využití: Plochy pro železniční dopravu a související pozemky dráhy, včetně plochy pro odstavování vozidel železniční dopravy, železniční zařízení a stavby související se železniční dopravou, vlečky, plochy pro nakládku a vykládku a související manipulační plochy.

Přípustné využití: dopravní infrastruktura místního charakteru (komunikace místní, účelové, cyklistické a pěší, odstavná a parkovací stání pro funkci plochy), technická infrastruktura místního charakteru (sítě a koncová zařízení technické infrastruktury), veřejná prostranství včetně ploch veřejné a ochranné zeleně.

Do doby umístění stavby a dále po umístění stavby ve zbylých nevyužitých částech koridoru bude území využíváno dle stávajícího využití vymezeného plochami s rozdílným způsobem využití.

*Křížení koridoru s jinými územními prvky:*

- Při umístění trasy železnice dojde k narušení trasy silnic II. a III. třídy; silnice budou zachovány (včetně navržené cyklostezky kc 1 vedené podél sil. II/101), křížení bude provedeno mimoúrovňově.
- V návazných podrobnějších dokumentacích bude řešena dopravní obsluha zástavby v severní části katastru (při sil. III/24212), zemědělských ploch mezi trasou železnice a dálnicí, lokálního a zajištěna průchodnost krajiny.
- V návazných podrobnějších dokumentacích bude řešeno křížení s lokálními biokoridory – zajištění návaznosti a funkčnosti LBK (LK 1484-KRA274 a LK 1484-KRA276).

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou zobrazeny ve výkresech č. 2.03 Koncepce dopravní infrastruktury a 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

#### **4.1.3. Letecká doprava**

Na katastru obce Zlosyň se neuplatňuje.

#### **4.1.4. Vodní doprava**

Na katastru obce Zlosyň se neuplatňuje.

### **4.2. Technická infrastruktura**

#### **4.2.1. Vodní hospodářství**

##### **4.2.1.1. Zásobování vodou**

##### Zásobování pitnou vodou

Obec má vybudovanou vodovodní síť, která je napojena na vodojem Dřínov. Obcí prochází hlavní distribuční řád DN 300, který pokračuje dále do Vojkovic a zásobuje obce v dolním Povltaví.

Obec bude i nadále zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu pro veřejnou potřebu. Ve stávající zástavbě bude v případě potřeby provedeno zkapacitnění vodovodních řadů. V nové výstavbě bude vodovodní síť napojená zokruhováním na stávající distribuční řady.

V lokalitách, které nejsou v dosahu vodovodu, je možné individuální zásobování pitnou vodou.

Navrhuje se vodovodní řád VPS VT-09 pro zásobování komerční zóny Kozomín (plocha výroby a skladování VS 1), který prochází jihovýchodní částí katastru obce. Pokračování výstavby komerční zóny Kozomín bude zásobováno vodou ze směru postupu výstavby od Úžic (podmínkou je zkapacitnění vodojemu Dřínov vyvolané plánovanou výstavbou, mimo řešené území).

##### Závlahy

V celém řešeném území se mimo zastavěné a lesní plochy nachází závlahová soustava Vltava III, včetně čerpací stanice na st.p.č. 169 k.ú. Zlosyň (mimo provoz). Na hranici

katastru obce Dřínov se nachází nádrž závlahové soustavy.

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

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou zobrazeny ve výkresech č. 2.04 Koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství a 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

#### **4.2.1.2. Odkanalizování a likvidace odpadních vod**

##### **Splaškové odpadní vody**

Stoková síť oddílné kanalizace je tvořena kompletní splaškovou stokovou sítí. Gravitační splašková stoková síť o profilech DN 250 až DN 300 je vedena do čistírny odpadních vod a čerpací stanice pro výtlak vyčištěných vod výtlakovým potrubím, které vede souběžně se silnicí III/24211 směrem na Úžice, kde je vyústěno do koryta potoka Černavka.

Obec bude i nadále řešit likvidaci odpadních vod obecní kanalizací zakončenou na obecní čistírně odpadních vod. Kanalizace bude postupně rozšiřována dle možností a potřeb.

Nová výstavba bude napojena na stávající, případně nově budované uliční rozvody kanalizace s odvodem na ČOV. Ke každému novému záměru bude prověřeno aktuální zatížení ČOV a v případě naplnění kapacity bude provedena intenzifikace ČOV dle potřebného zatížení ČOV.

Do doby provedení intenzifikace může být likvidace odpadních vod řešena individuálně (žumpy, domovní ČOV).

Stávající objekty mimo dosah stávajícího kanalizačních systémů (jednotlivé výrobní areály a obytné stavby v krajině) mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálně (žumpy, domovní ČOV).

Komerční zóna Kozomín bude řešit nakládání s odpadními vodami mimo území obce Zlosyň (v katastru obce Úžice).

##### **Dešťová kanalizace**

Dešťová voda ze zpevněných ploch je odváděna povrchově. Ojedinelé úseky dešťové kanalizace jsou svedeny do rybníčků severně od obce.

Dešťové vody budou přednostně likvidovány vsakováním v zelených plochách v místě jejich vzniku. Pokud poměry v podloží neumožní vsakování, bude srážková voda odváděna dešťovou kanalizací, příp. otevřenými odvodňovacími příkopy. Na zpevněných plochách budou navrženy zpožděné odtoky dešťových vod.

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou zobrazeny ve výkrese č. 2.04 Koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství.

#### **4.2.1.3. Vodní toky a plochy**

Na katastru obce se nenachází žádná stála vodoteč, jižní část katastru spadá pod povodí Černavky.

V centrální části obce je 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.

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou zobrazeny ve výkresech č. 2.02 Hlavní výkres a 2.04 Koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství.

## **4.2.2. Energetika, přenos informací**

### **4.2.2.1. Zásobování plynem a teplem**

#### Zásobování plynem

Jihozápadní částí katastrálního území obce prochází VTL tranzitní plynovod nad 40 barů  $2 \times \text{DN } 900$ ,  $1 \times \text{DN } 1000$ . Východní částí prochází VTL plynovod do 40 barů DN 150.

Je provedena plynofikace středotlakým rozvodem zemního plynu (STL) celé obce i ve všech nových lokalitách vymezených pro výstavbu. STL plynovod je napojen na regulační stanici VTL/STL Vojkovice, trasa přívodního STL plynovodu DN 63 vede podél stávající komunikace II/101.

Obec bude i nadále zásobována plynovodem STL. Nová výstavba bude napojena na stávající a nově budované uliční rozvody.

Navrhuje se koridor technické infrastruktury TI 102 pro vedení VTL plynovodu Veltrusy – Obříství v jihozápadní části katastru jako VPS VT-04.

Koridor je oproti vymezení v ZÚR SK upřesněn (zúžen) tak, aby nezasahoval do zastavitelné plochy výroby a skladování VS 1.

*Podmínky využití koridoru:* Koridor je určen výhradně pro upřesnění trasy vedení VTL a realizaci souvisejících technických staveb. V koridoru nesmí být realizovány žádné stavby, které by znemožnily nebo ztížily realizaci budoucí stavby vedení VTL.

V rámci koridoru je možná korekce trasy, dojde-li v návazném stupni dokumentace k upřesnění na základě podrobnějšího prověření území.

Navrhuje se nová regulační stanice VTL/STL umístěná na odbočce z VTL plynovodu Veltrusy – Obříství (VPS VT-06, pro stavbu RS je vymezena plocha TI 1, VPS VT-07) a STL plynovod pro komerční zónu Kozomín jako VPS VT-08.

Navrhuje se převedení stávajícího VTL plynovodu DN 150 procházejícího při východní hranici katastru na STL plynovod v návaznosti na realizaci VTL plynovodu v koridoru TI 102.

#### Zásobování teplem

Zásobování teplem bude přednostně řešeno ze stávající plynovodní STL sítě. Doplňkově je možné vytápění elektrickou energií.

Přípustné jsou i netradiční zdroje (tepelná čerpadla, sluneční kolektory umístěné na stavbách či na přilehlých pozemcích).

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou zobrazeny ve výkresech č. 2.05 Koncepce technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace a 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

### **4.2.2.2. 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.

Obec bude i nadále zásobována ze stávající sítě VN.

Pokrytí nárůstu zatížení navrhovaných ploch pro zástavbu se navrhuje z rezerv výkonu a zvyšováním výkonu stávajících trafostanic (v případě nutnosti osazení větších transformátorů nebo jejich zdvojení, event. i rekonstrukce stanice).

Nové trafostanice budou umístěny v rámci rozvojových ploch dle místních potřeb.



Navrhuje se koridor technické infrastruktury TI 101 pro přeložku vedení VVN V117/118 110 kV Veltrusy jako VPS VT-02.

Koridor je oproti vymezení v ZÚR SK upřesněn (zúžen) tak, aby nezasahoval do zastavitelné plochy výroby a skladování VS 1.

*Podmínky využití koridoru:* Koridor je určen výhradně pro upřesnění trasy vedení VVN a realizaci souvisejících technických staveb. V koridoru nesmí být realizovány žádné stavby, které by znemožnily nebo ztížily realizaci budoucí stavby vedení VVN.

V rámci koridoru je možná korekce trasy, dojde-li v návazném stupni dokumentace k upřesnění na základě podrobnějšího prověření území.

Přeložka vedení VVN je podmínkou výstavby v ploše VS 2.

Přehled distribučních trafostanic:

Distribuční trafostanice	Typ
TS Zlosyň obec	Věžová
TS Oasa	Mřížová
TS Patkárna	Sloupová
TS Závlahá	Sloupová
TS U vodárny	Mřížová
TS Bývalý vepřín	Mřížová
TS Pískovna	Sloupová
TS U lesa	Kiosková

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou zobrazeny ve výkresech č. 2.05 Koncepce technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace a 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

#### **4.2.2.3. Telekomunikace a radiokomunikace**

V obci je stávající telefonní síť v kabelovém provedení. Obec má v provozu místní rozhlas. Územím prochází dálkové a sdělovací kabely.

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou zobrazeny ve výkrese č. 2.05 Koncepce technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace.

Plošná telefonizace lokalit nové zástavby není navrhována.

#### **4.2.2.4. Dálkovody hořlavých kapalin**

Jižně od centra obce prochází produktovod (Čepro). Stávající vedení je stabilizované.

#### **4.2.3. Nakládání s odpady**

##### **Likvidace odpadu z obce**

Systém likvidace odpadu bude i nadále probíhat standardně, odpad bude sbírán a odvážen odbornou firmou na skládku mimo řešené území, a to včetně všech složek (komunální, separovaný, velkoobjemový, nebezpečný). V řešeném území nebudou zřizovány skládky.

#### **4.3. Občanské vybavení**

Plochy občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury, vymezené jako plochy typu OV, zahrnují:

- veřejná správa: obecní úřad,
- kultura: kulturní dům, knihovna (v objektu obecního úřadu),
- školství: mateřská škola.

Plochy pro sport, vymezené jako plochy typu OS, zahrnují: fotbalové a víceúčelové hřiště, tělocvičnu, kynologické cvičiště.

Plochy občanského vybavení komerčního charakteru, vymezené jako plochy typu OM: Z pohostinství zde je hospoda, ubytovna, ze základní obchodní vybavenosti prodejna potravin a smíšeného zboží, z vyšší vybavenosti léčebna Alzheimercentrum. V lokalitě Myslivna se nachází areál mysliveckého spolku.

Plochy pro pohřbívání, vymezené jako plochy typu OH, zahrnují stávající hřbitov Úzice.

ÚP vymezuje zastavitelné plochy:

- OM 1 – plocha pro komerční vybavenost včetně parkoviště, v lokalitě Pražská.
- OS 1 – plocha pro sport včetně zázemí v lokalitě U lesa.

Zásady uspořádání občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury jsou zobrazeny ve výkrese č. 2.02 Hlavní výkres.

#### **4.4. Veřejná prostranství**

Stávající veřejná prostranství jsou zařazena do ploch Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV) a Plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích (ZV).

Vymezují se plochy pro veřejná prostranství:

- PV 1 – pro parkoviště, hřiště, veřejnou zeleň,
- PV 2 – pro umístění místní komunikace,
- ZV 1 – doplnění ploch veřejné zeleně na západní straně sídla,
- ZV 2, ZV 3 – doplnění ploch veřejné zeleně na východní straně sídla.

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou zobrazeny ve výkresech č. 2.02 Hlavní výkres a 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

\*\*\* konec textu \*\*\*

## **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 a podobně*

- Kap. 6. *Koncepce uspořádání krajiny* se označuje jako č. 5.
- Mění se dovětek nadpisu kap. 5. na text: „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 a podobně“.
- Ruší se text stávající kapitoly a nahrazuje se textem:

\*\*\* začátek textu \*\*\*

### **5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny**

Základní koncepce uspořádání krajiny bude naplňovat tyto principy:

- Krajina obce Zlosyň je krajinou převážně zemědělskou, doplněná plochami lesní a nelesní zeleně.
- Do budoucna bude podporován zvyšován podíl zeleně v krajině; stávající plochy zeleně v krajině a liniové prvky zeleně v krajině budou chráněny a po dožití obnovovány.
- Budou zřízeny plochy pro územní systém ekologické stability, doplněny liniové prvky zeleně podél komunikací.



- Mohou být zřizovány komunikace umožňující průchodnost krajinou – účelové a pěší komunikace, cyklotrasy, cyklostezky, cesty pro jiné sportovně turistické využití (hipostezky) apod.
- V krajině mohou být prováděna protierozní opatření (změny orné půdy na TTP, příp. ostatní plochy), zalesnění a budovány vodní plochy.
- V krajině nebudou umístována soliterní zastavěná území pro rekreaci mimo stávajících zastavěných území a mimo navržených zastavitelných ploch.
- Těžba nerostů je možná pouze v rámci ploch ZO-t.

## 5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití a dle významu jsou zobrazeny ve výkrese č. 2.02 Hlavní výkres.

### 5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu Zlosyň v rámci nezastavěného území byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

- Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV)
- Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
- Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství, energetika, spoje (TI)
- Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy (VV)
- Plochy zemědělské – louky, pastviny (ZL)
- Plochy zemědělské – sady, zahrady (ZZ)
- Plochy zemědělské – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny (ZO)
- Plochy zemědělské – s těžbou nerostných surovin (ZO-t)
- Plochy lesní (NL)
- Plochy přírodní (NP)
- Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru (ZP)

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.

### 5.2.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Zlosyň v rámci nezastavěného území byly použity následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím, využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím,
- plochy změn v krajině.

## 5.3. Územní systém ekologické stability

Na území obce Zlosyň 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 (nenacházejí se v něm nefunkční části).

V ploše RBC 1484 je přípustná stavba rozhledny v rámci plochy Z-08 (OV 1).

**Lokální hierarchie:** Byly vymezeny následující skladebné části:

- teplomilná doubravní lokální biocentra KRA274 a KRA329 – nedostatečně funkční, část ploch k založení;
- teplomilné doubravní lokální biokoridory KRA273-KRA329, KRA329-KRA274 a KRA274-KRA276 – nedostatečně funkční, úseky k založení;

- teplomilné doubravní lokální biokoridory 1484-KRA274, 1484-KRA276 a KRA328-KRA329 – nefunkční, k založení.

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.
- Omezení umístování staveb – viz kap. 6.1. bod C1), C2) a kap. 6.2.18. Plochy přírodní (NP).

Všechny vymezené skladebné části ÚSES jsou zobrazeny ve výkresech č. 2.02 Hlavní výkres a 2.06 Koncepce uspořádání krajiny.

### Přehled vymezených prvků ÚSES

Biocentra:

Název skladebné části	Kód biochory	Kód STG	Potenciální ekosystémy	Současný stav	Cílový stav	Návrh opatření
RC 1484 Dřínovský háj	-2PB, -2PN	1AB2, 2AB2, 2BD3	XT, XD	L, XT, HD, KR, A	LE, TBLD	2+3
LC KRA274	2RN	1AB2, 1BD3, 2AB2	XT, XD, KR	L, KR, A	LE	2+3
LC KRA329	2RN	1AB2, 2AB2	XT, XD, KR	L, KR, A	LE	2+3

Biokoridory:

Název skladebné části	Kód biochory	Kód STG	Potenciální ekosystémy	Současný stav	Cílový stav	Návrh opatření
LK 1484-KRA274	-2PB, 2RN	2AB2	XD	A	LE	3
LK 1484-KRA276	-2PB, 2RN	1AB2, 1BD3	XD	A, KR	LE	3
LK KRA273- KRA329	2RN	1AB2, 2AB2	XD	L, XT, KR	LE	2+3
LK KRA274- KRA329	2RN	1AB2, 2AB2	XD	XT, KR	LE	2+3
LK KRA274- KRA276	2Db, 2RN	1AB2, 1BD3	XD	A	LE	3
LK KRA328- KRA329	2RN	1AB2, 1B2, 2AB2	XD	A	LE	3

#### Vysvětlivky k tabulkám:

Potenciální ekosystémy; současný stav: L – lesní; A – polní (agrocenózy); XT – semixerotermní a xerotermní trávníky a lesy; KR – křoviny; XD – xerotermní doubravy; HD – habrové a lipové doubravy (dubohabřiny);

Cílový stav: LE – lesní ekosystémy; TBLD – travinobylinná lada s dřevinami; VMS – vodní a mokřadní společenstva.

Návrh opatření: 2 – s dílčími opatřeními (málo až částečně funkční); 3 – založit (nefunkční).

Pro zajištění funkčnosti systému ÚSES jsou navržena rozšíření biocenter, doplnění a založení biokoridorů – viz následující kap.

Všechny vymezené skladebné části ÚSES a jednotlivá opatření jsou zobrazena ve výkresech č. 2.06 Koncepce uspořádání krajiny, a 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

#### 5.4. Vymezení ploch změn v krajině

Vymezují se tyto plochy změn v krajině:

Kód	Označení	Způsob využití	Lokalizace
K-01	ZL 1	Plochy zemědělské – louky, pastviny	zatravnění Zlosyň – U lesa
K-02	ZL 2	Plochy zemědělské – louky, pastviny	zatravnění Zlosyň – U lesa
K-03	ZL 3	Plochy zemědělské – louky, pastviny	zatravnění Zlosyň – západ
K-04	ZL 4	Plochy zemědělské – louky, pastviny	založení LBK 1484-KRA274 zatravnění
K-05	ZL 5	Plochy zemědělské – louky, pastviny	založení LBK KRA274-KRA276 zatravnění
K-06	ZL 6	Plochy zemědělské – louky, pastviny	zatravnění U pražské silnice
K-07	ZZ 1	Plochy zemědělské – sady, zahrady	sad Zlosyň – U lesa
K-08	NL 1	Plochy lesní	zalesnění podél dálnice D8 – západ
K-09	NL 2	Plochy lesní	založení LBK KRA328-KRA329, zalesnění podél dálnice D8 – východ
K-10	NL 3	Plochy lesní	založení LBK KRA274-KRA276 zalesnění podél dálnice D8 – jih
K-11	NL 4	Plochy lesní	zalesnění Za starou silnicí
K-12	ZP 1	Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru	založení LBK KRA329-KRA274
K-13	ZP 2	Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru	založení LBK KRA329-KRA274
K-14	ZP 3	Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru	založení LBK 1484-KRA276
K-15	NP 1	Plochy přírodní	založení LBC KRA329
K-16	NP 2	Plochy přírodní	založení LBC KRA274

#### Plochy pro ÚSES:

Jsou vymezeny plochy pro biocentra NP 1, NP 2 a pro biokoridory ZP 1, ZP 2, ZP 3, ZL 4, ZL 5, NL 2, NL 3. Plochy ZL 4 a ZL 5 zahrnují převedení ploch orné půdy na TTP, plochy ZP 1 a ZP 2 převedení ploch orné půdy na ostatní plochy s předpokladem výsadby vzrostlé zeleně (nelesní krajinná zeleň), plochy NL 2 a NL 3 zalesnění. V těchto plochách bude nahrazen zemědělský půdní fond – orná půda za TTP, ostatní plochy nebo lesní plochy, upřesnění rozsahu ploch bude řešeno v Projektu ÚSES.

#### Změny v rámci ZPF:

Zahrnují plochy ZL 1 (změna ze sadu na TTP), ZL 2 (změna z orné na TTP) a ZZ 1 (změna z orné na sad).

#### Ochranná zeleň v krajině, ochrana před hlukem:

Zahrnuje plochy NL 1 (zalesnění pásu západně od dálnice, ochrana sídla Veltrusy), NL 2 (zalesnění pásu východně od dálnice, ochrana sídla Zlosyň) a ZL 3 (zatravnění pásu orné půdy západně od Zlosyně, ochrana zástavby před vlivy orné půdy).

V rámci ploch NL 1 a NL 2 budou umístěna protihluková opatření (např. jako protihlukový val).

#### Protierozní opatření:

Zahrnuje plochy NL 4 (rozšíření pásu stávajícího lesa), ZL 6 (změna orné půdy na TTP).

#### Liniové prvky:

Jsou navrženy liniové prvky zeleně krajinné a sídlení.

## **5.5. Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace**

Prostupnost krajiny je řešena sítí stávajících silničních a účelových komunikací. Bude doplněna o komunikace ku 1 až ku 3.

Jako protierozní opatření mohou sloužit všechny navržené plochy změn v krajině – viz kap. 5.4.

Ochrana před povodněmi se nevymezuje.

Plochy rekreace v krajině se nevymezují. Návrh cyklotras je uveden v kap. 4.1.1.

## **5.6. Dobývání ložisek nerostných surovin**

Těžba nerostů je možná pouze v rámci stávajícího areálu pískovny, v rozsahu Ploch zemědělských – s těžbou nerostných surovin (ZO-t) a v rámci plochy VS 1.

V území ZO-t s dokončenou těžbou bude provedena rekultivace v souladu se schváleným plánem rekultivace. V ploše VS 1 bude po dokončení těžby umístěna komerční zóna Kozomín.

\*\*\* konec textu \*\*\*

# **6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

*s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)*

• Kap. 7. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se označuje jako č. 6.

• Doplnuje se dovětek nadpisu kap. 6. na text: „s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“.

• Ruší se text stávající kapitoly a nahrazuje se textem:

\*\*\* začátek textu \*\*\*

## **6.1. Společná ustanovení**

Výkres č. 2.02 Hlavní výkres člení řešené území na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Z hlediska časového horizontu jsou rozlišeny plochy stabilizované (stav), plochy přestavby a plochy zastavitelné.

V území řešeném územním plánem je možno umísťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s následujícími ustanoveními.

Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vyznačené ve výkrese č. 2.02 Hlavní výkres.

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněně přípustné využití a pravidla pro uspořádání území.

Hlavní využití určuje základní charakter plochy; umísťované záměry nesmí být v rozporu s hlavním využitím.

Přípustné využití určuje škálu dalších možných funkcí, které lze v ploše umístit, a to i samostatně v rámci jednoho pozemku (souboru pozemků nebo jejich částí), pokud nejsou v rozporu s hlavním využitím v rámci dané plochy nebo ploch sousedních.

Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, příp. jejich změn. Změny v území, které vymezené škále hlavních, přípustných nebo podmíněně přípustných využití neodpovídají, jsou nežádoucí. Stávající objekty, které nejsou v souladu se stanoveným využitím území, jsou ponechány na dožití, rozvoj se nepřipouští, je možné při současném využití provádět pouze udržovací práce, nebo může být změněno jejich využití na takové, které vymezené škále hlavních, přípustných nebo podmíněně přípustných využití odpovídá. Nové stavby, které vymezenému využití neodpovídají, jsou nepřípustné.

Pravidla pro uspořádání území jsou stanovena jak pro stabilizované plochy, tak pro plochy přestavby a plochy zastavitelné.

Ve stabilizovaných plochách, kde jsou výškové, plošné nebo objemové limity, stanovené pro daný druh plochy, již v současné době překročeny, se přístavby, dostavby a přestavby připouštějí za podmínky, že nebudou překročeny stávající výškové, plošné nebo objemové limity konkrétní stavby. (Např. má-li stávající stavba výšku 2 NP + P v území, které připouští pouze 1 NP + P, je možné provádět takové úpravy stavby, které zachovají tuto stávající výšku 2 NP + P.)

#### **A) Pro účely tohoto územního plánu se definují:**

##### **Způsob využití**

- plochy hygienické ochrany – plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport nebo rekreaci,
- související dopravní infrastruktura – taková dopravní infrastruktura, která zajišťuje nezbytnou dopravní obsluhu stavebního objektu, plochy nebo areálu, vyplývající z určeného využití stavebního objektu, plochy nebo areálu (např. komunikace místní, účelové, cyklistické a pěší, individuální garáže, odstavná a parkovací stání pro funkci plochy, provozně související s využitím plochy),
- související technická infrastruktura – taková technická infrastruktura, která zajišťuje nezbytnou technickou obsluhu stavebního objektu, plochy nebo areálu, vyplývající z určeného využití stavebního objektu, plochy nebo areálu, tj. vedení inženýrských sítí a koncová zařízení technické infrastruktury, provozně související s využitím plochy (např. studny, domovní ČOV, odběratelské trafostanice apod.),
- stavby občanského vybavení místního charakteru – stavby které obsluhují území obce, případně území sousedních obcí, a svým měřítkem a kapacitou odpovídají velikosti a charakteru obce,
- dopravní infrastruktura místního charakteru – taková dopravní infrastruktura, která slouží pro přímou obsluhu obce (např. komunikace místní, účelové, cyklistické a pěší, parkovací a odstavné plochy a stání pro osobní automobily v kapacitě do max. 100 míst v jedné ucelené lokalitě),
- technická infrastruktura místního charakteru – taková technická infrastruktura, která slouží pro přímé zásobování nebo obsluhu obce; jedná se o sítě a koncová zařízení technické infrastruktury, tj. uliční řady inž. sítí, z nichž jsou napojeny přípojky, zásobující či obsluhující jednotlivé nemovitosti (např. trafostanice, domovní čistírny odpadních vod apod.); technickou infrastrukturou místního charakteru *nejsou* koncová zařízení, která obsluhují více obcí (např. čistírny odpadních vod s napojením více obcí, vodojemy skupinového vodovodu apod.) a výroby energie z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném elektrickém výkonu větším než 50 kW,

- nerušící výroba – výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou,
- drobné vodní plochy – vodní plochy do 300 m<sup>2</sup> plochy, které nejsou vodním dílem, převážně tedy vodní plochy přírodního charakteru, tůně, mokřady apod.

### **Plošné a prostorové uspořádání**

*Intenzita využití pozemků:*

- zastavěná plocha pozemku – plocha nadzemních staveb ve smyslu stavebního zákona, s výjimkou staveb, které nejsou budovami; tyto se započítají mezi zpevněné plochy (viz níže),
- max. zastavěná plocha pozemku – podíl zastavěné plochy pozemku k celkové ploše tzv. zastavěného stavebního pozemku ve smyslu stavebního zákona,
- min. plocha zeleně – podíl ploch veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP v rámci oplocení plochy k celkové ploše tzv. zastavěného stavebního pozemku ve smyslu stavebního zákona,
- zpevněné plochy – plochy komunikací a chodníků, parkovišť, manipulační plochy, zpevněné sportovní plochy (bez budov) apod.; dále zpevněné plochy vstupů a vjezdů, terasy, bazény, skleníky a přístřešky, pokud nejsou budovou; energetická zařízení obnovitelných zdrojů umístěná na terénu apod.

*Pojmy podrobnější regulace:*

- podkroví – ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10° tj. cca 17,6%) a určený k účelovému využití,
- obytné podkroví – podkroví, kde minimální světlá výška místnosti činní alespoň 2,3 m na 50 % plochy podkroví, nejméně však 1,3 m,
- podzemní podlaží – podlaží, které nesplňuje definici nadzemního podlaží,
- nadzemní podlaží – každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.

### **B. Zastavěné území a zastavitelné plochy**

**B1) Umísťování staveb vedlejších a související zeleně je možné v tomto rozsahu:**

- a) V plochách bydlení v rodinných domech – venkovském (BV), v plochách smíšených obytných – venkovských (SV) a v plochách sídelní zeleně – soukromé a vyhrazené (ZS):
  - hospodářské stavby pro samozásobitelství (např. stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva, kůlny, skleníky), domácí dílny,
  - pergoly, altány, bazény, apod.,
  - související dopravní a technická infrastruktura,
  - dvůr, zahrada hospodářská i zahrada okrasná.
  - oplocení.
- b) V plochách občanského vybavení (OV, OM, OS, OH), v plochách technické infrastruktury (TI), v plochách výroby a skladování (VZ) a v plochách smíšených výrobních (VS):
  - administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy, hygienické zařízení a šatny apod.,
  - související dopravní a technická infrastruktura,
  - zpevněné plochy, zeleň ochranná, veřejná a vyhrazená,
  - oplocení.



## **B2) Intenzita využití pozemků:**

Pravidla pro uspořádání území určují limitní hodnoty pro rozdělení ploch do tří složek: max. zastavěná plocha pozemku (může být využita jak pro budovy, tak pro zpevněné plochy nebo pro zeleň), min. plocha zeleně (může být využita pouze pro zeleň) a případný zbytek tvoří zpevněné plochy (případně zeleň). *Def. pojmů – viz bod A).*

## **B3) Struktura a charakter zástavby:**

### **a) Struktura zástavby:**

Definice – struktura zástavby:

*Řadová zástavba volná:* Jedná se o souvislou zástavbu (řadu) převážně izolovaných domů, kdy pozemek není sice v celé šířce zastavěn, ale strany domů vytváří souvislou zástavbu (ulici, uliční čáru) řazením štítových nebo bočních stran domů; stavební a uliční čára je u hlavních ulic totožná.

*Plošná zástavba:* Vzniká rozčleněním větší plochy na pozemky obslužené sítí komunikací. Plocha je členěna na pozemky blížící se čtvercovým, domy jsou izolované, umístění domů dodržuje vztahy rovnoběžnosti a kolmosti vůči uliční nebo stavební čáře nebo hraně pozemku, štíty obvykle netvoří souvislou řadu. Uliční čára je tvořena oplocením.

*Řadová zástavba sevřená:* Souvislá zástavba domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují, celá šířka pozemku je zastavěna.

V rámci sídla Zlosyň se v plochách BV, OV, OM, OS, SV, VZ uplatní tato struktura zástavby:

- V centrálním území: *zástavba řadová volná.*
- Mimo centrální území: *zástavba plošná.*
- Nepřipouští se sevřená řadová zástavba.
- Bude respektována stávající uliční čára tam, kde již existuje.
- Bude respektována stávající stavební čára tam, kde již existuje.

### **b) Charakter zástavby:**

V rámci sídla Zlosyň se v plochách BV, OV, OM, OS, SV, VZ uplatní *venkovský charakter zástavby*, který má tyto typické znaky:

*Půdorys:*

- v centrálním území: *typ domu obdélný (s převažující podélnou osou, s poměrem stran 1 : 2 nebo více, s hřebenem hlavní stavby rovnoběžným s delší stranou, umístěn obvykle v řadové volné zástavbě);*
- mimo centrální území: *typ domu izolovaný (bez převažující délkové strany, umístění domů obvykle netvoří stavební čáru, umístěn obvykle v plošné zástavbě).*

*Zastřešení:*

- v centrálním území: *střechy sedlové a polovalbové;*
- mimo centrální území: *střechy sedlové, polovalbové, valbové a stanové.*

Při dostavbách v prolukách a při výstavbě v zastavitelných plochách navazujících na již existující zástavbu bude výstavba respektovat převažující strukturu a charakter okolní zástavby (jako např. měřítko, hmoty, sklonitosti střech apod.).

Stavby plochostřeché mohou být dostavěny o podkroví při zachování v území převažujícího charakteru zástavby a zastřešení.

Hranice Centrálního území je vymezena ve výkrese 2.02 Hlavní výkres.

## C. Nezastavěné území

### C1) Stavby, zařízení a jiná opatření v nezastavěném území:

a) Umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území (tj. týká se ploch vodních a vodohospodářských, zemědělských, lesních, přírodních, smíšených nezastavěného území a těžby nerostů) pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023 je možné v celém nezastavěném území s výjimkou:

- umístování staveb na plochách biocenter (v rámci ploch přírodních NP) – ustanovení viz kap. 6.2.18.,
- umístování staveb na plochách biokoridorů – nepřipustné je umístování budov a oplocení,
- těžby nerostů – těžba nerostů je možná pouze ve stanovených chráněných ložiskových územích a na plochách ZO-t.

Křížení liniových staveb technické infrastruktury s biokoridory a plochami zeleně krajinné – přírodního charakteru (ZP) bude provedeno co možná nejkratším směrem.

b) V celém nezastavěném území je dále možno provádět opatření:

- rekultivace,
- protierozní opatření,
- vodní plochy a toky,
- zeleň.

### C2) Oplocení v nezastavěném území se přípouští:

u pozemků dle katastru nemovitostí vedených jako zahrada nebo ovocný sad a u plochy ZS 1. Oplocování nesmí zahrnout komunikace (nesmí dojít ke snížení průchodnosti krajiny), plochy pro ÚSES a zabezpečovací pásmo produktovodu (tj. 4 m na každou stranu od osy dálkovodu).

### C3) Zalesnění

Výsadba porostů lesního typu (zalesnění) je možná do vzdálenosti 30 m od zastavěného území a zastavitelných ploch; zalesnění ZPF pouze na půdách III. až V. třídy ochrany. Zalesnění je vyloučeno v zabezpečovacím pásmu produktovodu (tj. 4 m na každou stranu od osy dálkovodu).

*Další ustanovení jsou uvedena u jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je zobrazeno ve výkresu č. 2.02 Hlavní výkres.*

## 6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch

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

#### Hlavní využití:

• Bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení.

#### Přípustné využití:

- stavby občanského vybavení pro obchod místního charakteru (např. prodejny potravin a smíšeného zboží), provozovny služeb místního významu (např. kadeřnictví, opravna obuvi apod.),
- související dopravní a technická infrastruktura,
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně,



- zeleň liniová a plošná.

#### Podmíněně přípustné využití:

- stavby občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury (stavby pro školství, stavby pro zdravotnictví, stavby pro sociální péči, stavby pro kulturu – kulturní domy, knihovny, muzea, církevní stavby; stavby pro veřejnou správu, stavby pro ochranu obyvatelstva – hasičský záchranný sbor, policie) a stavby pro sport; podmínkou je, že se jedná o stavby místního charakteru, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení (tj. provoz nesmí zatěžovat plochy hygienické ochrany v návazném území hlukem, pachem a spadem nad obvyklou míru a dopravní obsluha plochy výrazně nezvýší dopravní zátěž v území).

Výše uvedená přípustná a podmíněně přípustná využití mohou být umístěna ve vlastních účelových stavbách, příp. ve stavbách se smíšeným provozem bydlení + uvedené přípustné využití. ÚP nestanovuje vzájemné procentuelní poměry, hlavní využití území (tj. bydlení) nemusí být hlavním využitím každé parcely, všechny umístěvané záměry však musí respektovat obytný charakter území.

#### Nepřípustné využití:

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

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění nové hlavní stavby rodinného domu (v plochách stabilizovaných, plochách zastavitelných i v plochách přestavby): 800 m<sup>2</sup> mimo centrální území, v centrálním území nestanoveno,
- maximální výška zástavby: mimo centrální území jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, v centrálním území maximálně tři nadzemní podlaží,
- maximální zastavěná plocha pozemku v zastavitelných plochách a plochách přestavby: 40 %, u stabilizovaných ploch nestanovena,
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady,
- v zastavitelných plochách bude umístěn pouze 1 byt v rodinném domě,
- struktura a charakter zástavby – viz kap. 6.1., bod B3).

#### Specifické podmínky:

Z-04 (BV 9) – plocha je dotčena ochranným pásmem lesa; možnost umístění staveb bude posouzena a řešena v navazujících řízeních.

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

#### Hlavní využití:

Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury a výjimkou staveb pro kulturu, zahrnující např.:

- stavby pro veřejnou správu,
- stavby pro školství (základní a mateřská škola),
- stavby pro zdravotnictví (vč. jeslí) a sociální péči,
- stavby pro ochranu obyvatelstva (např. hasičský záchranný sbor).

V ploše Z-08 (OV 1) je hlavním využitím pouze rozhledna.

#### Přípustné využití:

*Pro všechny plochy mimo plochu Z-08 (OV 1):*

- související dopravní a technická infrastruktura,
- dětské hřiště,
- byty v rámci stavby nebo areálu občanského vybavení,
- veřejná prostranství včetně veřejné zeleně,
- stavby pro kulturu (např. kulturní domy, knihovny, muzea, církevní stavby, informační centra cestovního ruchu apod.),
- stavby pro sport.

*Pro plochu Z-08 (OV 1):*

- související dopravní a technická infrastruktura, s výjimkou parkoviště,
- dětská hřiště,
- veřejná prostranství včetně veřejné zeleně.

#### Nepřípustné využití:

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

#### Podmínky prostorového uspořádání:

*Pro všechny plochy mimo plochu Z-08 (OV 1):*

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví,
- maximální zastavěná plocha pozemku stabilizovaných i zastavitelných ploch: 30 %,
- struktura a charakter zástavby – viz kap. 6.1., bod B3),
- potřeby parkování a odstavení vozidel zaměstnanců, zákazníků a návštěvníků budou řešeny na vyhrazených plochách na vlastním pozemku v rámci uvedené plochy.

*Pro plochu Z-08 (OV 1):*

- maximální zastavěná plocha 30 %,
- max. výška 3 m nad výšku porostů v mýtním věku.

#### Specifické podmínky:

Z-08 (OV 1) – stavba rozhledny musí být posouzena s ohledem na zásah do krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb.

### **6.2.3. Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)**

#### Hlavní využití:

Občanské vybavení komerčního charakteru, zahrnující např.:

- stavby pro obchod a služby místního charakteru,
- stavby pro veřejné stravování a ubytování.

#### Přípustné využití:

- řemeslnické dílny,
- zařízení a stavby pro myslivost a činnosti s tím spojené – pouze na st.p.č. 193 a p.p.č. 295/8 k.ú. Zlosyň,
- související dopravní a technická infrastruktura,
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně,
- zeleň liniiová a plošná,
- stavby občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury (stavby pro školství, stavby pro zdravotnictví, stavby pro sociální péči, stavby pro kulturu – kulturní domy, knihovny, muzea, církevní stavby; stavby pro veřejnou správu, stavby pro ochranu

obyvatelstva – hasičský záchranný sbor, policie) a stavby pro sport.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví,
- maximální zastavěná plocha pozemku ve stabilizovaných i zastavitelných plochách je 30 %,
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků,
- struktura a charakter zástavby – viz kap. 6.1., bod B3),
- potřeby parkování a odstavování vozidel zaměstnanců, zákazníků a návštěvníků budou řešeny na vyhrazených plochách na vlastním pozemku v rámci uvedené plochy.

#### **6.2.4. Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS)**

Hlavní využití:

- Stavby pro sport a plochy sloužící provozování sportu.

Přípustné využití:

- dětská hřiště,
- stavby občanského vybavení pro obchod a veřejné stravování, a to pro obsluhu tohoto území,
- stavby pro ubytování do 10 lůžek,
- související dopravní a technická infrastruktura,
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně,
- zeleň liniiová a plošná,
- stavby pro kulturu (např. informační centra cestovního ruchu) pro obsluhu tohoto území,
- stavby pro služby související s vymezeným hlavním využitím.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- maximální zastavěná plocha pozemku ve stabilizovaných i zastavitelných plochách: 15 %,
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků,
- struktura a charakter zástavby – viz kap. 6.1., bod B3),
- potřeby parkování a odstavování vozidel zaměstnanců, zákazníků a návštěvníků budou řešeny na vyhrazených plochách na vlastním pozemku v rámci uvedené plochy.

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

Hlavní využití:

- Plochy pro pohřbívání, urnové háje, rozptylové louky, včetně účelových staveb (hrobky, márnice, obřadní síně, pohřební kaple apod.).

#### Přípustné využití:

- drobné vodní plochy,
- související plochy a stavby dopravní infrastruktury, např. pěší a účelové komunikace,
- související plochy a stavby technické infrastruktury,
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně.

#### Nepřípustné využití:

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

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

#### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy, zahrnující plochy pro shromažďování obyvatel, komunikace a související plochy zeleně.

#### Přípustné využití:

- prvky drobné architektury a mobiliáře (altány, pomníky, lavičky apod.),
- drobné vodní plochy a toky,
- dětská hřiště,
- přístřešky na zastávkách veřejné dopravy,
- dopravní a technická infrastruktura místního charakteru.
- parkoviště a odstavná a parkovací stání.

#### Nepřípustné využití:

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

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla a krajiny,
- max. výška zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: 25 m<sup>2</sup>.

#### Specifické podmínky:

Z-04 (PV 2) – plocha je dotčena ochranným pásmem lesa; možnost umístění staveb bude posouzena a řešena v navazujících řízeních.

### **6.2.7. Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)**

#### Hlavní využití:

Bydlení s možností vyššího podílu hospodářské složky (obchod a služby, zemědělská a řemeslná výroba apod.).

#### Přípustné využití:

- stavby pro zemědělskou a lesní výrobu a k nim příslušné byty,
- stavby občanského vybavení pro obchod místního charakteru (např. prodejny potravin a smíšeného zboží), provozovny služeb místního charakteru (např. kadeřnictví, opravná obuv apod.),
- stavby pro veřejné stravování a ubytování,
- nerušící výroba místního charakteru,
- stavby občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury (stavby pro školství, stavby pro zdravotnictví, stavby pro sociální péči, stavby pro kulturu – kulturní domy,

knihovny, muzea, církevní stavby; stavby pro veřejnou správu, stavby pro ochranu obyvatelstva – hasičský záchranný sbor, policie) a stavby pro sport,

- zahradnictví,
- související dopravní a technická infrastruktura,
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně,
- zeleň liniová a plošná.

#### Nepřípustné využití:

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

#### Podmínky 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 umístění nové hlavní stavby rodinného domu: 900 m<sup>2</sup> mimo centrální území ve stabilizovaných plochách, v centrálním území nestanoveno,
- maximální výška zástavby: mimo centrální území dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví, v centrálním území maximálně tři nadzemní podlaží,
- maximální zastavěná plocha stabilizovaných ploch nestanovena; ve stabilizovaných plochách mimo centrální území pro případ přestavby území, zahrnující odstranění historických staveb a novou parcelaci: 40 %,
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady,
- struktura a charakter zástavby – viz kap. 6.1., bod B3).

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

#### Hlavní využití:

Plochy pro silniční dopravu, zahrnující dálnice a silnice 1., 2., 3. třídy.

#### Přípustné využití:

- související plochy technické infrastruktury,
- související plochy doprovodné zeleně,
- pěší komunikace,
- parkovací a odstavné plochy,
- cyklistické stezky,
- stavby pro obsluhu plochy (např. přístřešky na zastávkách veřejné dopravy).

#### Nepřípustné využití:

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

### **6.2.9. Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště (DP)**

#### Hlavní využití:

Plochy pro silniční dopravu, zahrnující parkovací a odstavné plochy.

#### Přípustné využití:

- pěší a účelové komunikace,
- cyklistické stezky,
- související plochy technické infrastruktury,
- související plochy doprovodné zeleně.

#### Nepřípustné využití:

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

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

#### Hlavní využití:

Stavby a stavby technické infrastruktury, zahrnující:

- 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 hlavního využití,
- zeleň liniová a plošná.

#### Nepřípustné využití:

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

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

#### Hlavní využití:

Plochy a stavby zemědělské výroby, např.:

- stavby pro chov hospodářských zvířat,
- stavby pro rostlinou výrobu,
- zařízení ke skladování zemědělských produktů, krmiva, pícnin, 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,
- související dopravní a technická infrastruktura,
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně,
- zeleň liniová a plošná,
- stavby občanského vybavení pro obchod místního charakteru (např. prodejny potravin a smíšeného zboží), provozovny služeb místního významu (např. kadeřnictví, opravna obuvi apod.).

#### Nepřípustné využití:

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

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží,
- maximální zastavěná plocha pozemku ve stabilizovaných plochách: 30 %,
- struktura a charakter zástavby – viz kap. 6.1., bod B3),
- potřeby parkování a odstavení vozidel zaměstnanců, zákazníků a návštěvníků budou řešeny na vyhrazených plochách na vlastním pozemku v rámci uvedené plochy.

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

#### Hlavní využití:

Plochy pro stavby a zařízení pro lehkou výrobu a skladování, skladové areály.

#### Přípustné využití:

- stavby pro administrativu,
- byty služební a byty majitelů areálů,
- související dopravní a technická infrastruktura,
- samostatná parkoviště a odstavené plochy,
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně,
- zeleň liniová a plošná,
- vodní plochy,
- stavby občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury (stavby pro školství, stavby pro zdravotnictví, stavby pro sociální péči, stavby pro kulturu – kulturní domy, knihovny, muzea, církevní stavby; stavby pro veřejnou správu, stavby pro ochranu obyvatelstva – hasičský záchranný sbor, policie) a stavby pro sport,
- stavby občanského vybavení pro obchod, provozovny služeb,
- provozy pro zpracování zemědělských a lesních produktů.

#### Podmíněně přípustné využití:

*Pouze v rámci plochy VS 1:*

- těžba nerostných surovin, jejich skladování a doprava a související technologické objekty a zařízení,
- zemědělské rekultivace po těžbě.

#### Nepřípustné využití:

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

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: tři nadzemní podlaží, max. 10 m nad rostlým terénem,
- maximální zastavěná plocha pozemku stabilizovaných ploch a zastavitelných ploch VS 1 (Z-05) a VS 3 (Z-06): 40 %, u plochy přestavby VS 2 (P-02) max. 30 %,
- min. plocha zeleně: 20 % u zastavitelných ploch a ploch přestavby, zeleň bude situována především po okrajích areálů směrem do volné krajiny,
- max. zastavěná plocha 1 stavebního objektu v ploše VS 1: 6 ha,
- potřeby parkování a odstavení vozidel zaměstnanců, zákazníků a návštěvníků budou řešeny na vyhrazených plochách na vlastním pozemku v rámci uvedené plochy.



### Specifické podmínky:

Z-05 (VS 1) – využití zastavitelné plochy je podmíněno:

- doložením respektování zákonné ochrany zvláště chráněné bioty – při využití plochy bude zohledněn výskyt zvláště chráněných druhů obojživelníků a respektována jejich zákonná ochrana, z důvodu zaznamenání výskytu zvláště chráněných druhů obojživelníků,
- bude provedena přeložka vedení VVN 110 kV a realizována podmiňující technická infrastruktura (zkapacitnění vodojemu Dřínov, výstavba vodovodu, VTL a STL plynovodu, vyřešena likvidace odpadních vod) – viz kap. 4,
- pro plochu je ustanovena podmínka zpracování porřízení územní studie – viz kap. 11,
- podmínkou pro zahájení výstavby v 2. etapě – viz kap. 12,
- řešení bude koordinováno se související plochou na k.ú. Úžice.

P-02 (VS 2) – plocha je dotčena ochranným pásmem lesa; možnost umístění staveb bude posouzena a řešena v navazujících řízeních.

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

#### Hlavní využití:

Plochy pro vodní plochy a toky, mokřady, zahrnující např.:

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

#### Přípustné využití:

- vodohospodářské stavby,
- stavby přemostění toků,
- zeleň,
- stavby pro provoz a údržbu související s vymezeným hlavním využitím.

#### Nepřípustné využití:

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

### **6.2.14. Plochy zemědělské – louky, pastviny (ZL)**

#### Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond – trvalé travní porosty.

#### Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.),
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření,
- drobné vodní plochy a toky,
- stavby přípustné v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023, u staveb dopravní a technické infrastruktury pouze stavby místního charakteru,



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

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím,
- omezení v plochách biokoridorů – viz kap. 6.1. bod C1), C2.

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: 25 m<sup>2</sup>.

**6.2.15. Plochy zemědělské – sady, zahrady (ZZ)**

Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond – zahrady, ovocné sady, vinice.

Přípustné využití:

- trvalé travní porosty,
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.),
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření,
- drobné vodní plochy a toky,
- stavby přípustné v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023, u staveb dopravní a technické infrastruktury pouze stavby místního charakteru,
- zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným hlavním využitím.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: 25 m<sup>2</sup>.

Specifické podmínky:

K-07 (ZZ 1) – plocha je dotčena ochranným pásmem lesa; možnost umístění staveb bude posouzena a řešena v navazujících řízeních. Do vzdálenosti 4 m od trasy produktovodu nebude umístěno oplocení.

**6.2.16. Plochy zemědělské – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny (ZO), Plochy zemědělské – s těžbou nerostných surovin (ZO-t)**

Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny.

Přípustné využití:

- trvalé travní porosty,

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.),
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajištění zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření,
- drobné vodní plochy a toky,
- stavby přípustné v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023, u staveb dopravní a technické infrastruktury pouze stavby místního charakteru.

#### Podmíněně přípustné využití:

*Pouze v rámci ploch ZO-t:*

- těžba nerostných surovin, jejich skladování a doprava a související technologické objekty a zařízení,
- zemědělské rekultivace po těžbě.

#### Nepřípustné využití:

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

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: 25 m<sup>2</sup>.

### **6.2.17. Plochy lesní (NL)**

#### Hlavní využití:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa.

#### Přípustné využití:

- stavby, které jsou součástí PUPFL a slouží lesnímu hospodářství – např. zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pastviny a políčka pro zvěř,
- lesní školky, stavby a zařízení sloužící k ochraně lesních porostů a protierozní ochraně,
- drobné vodní plochy a toky,
- stavby přípustné v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023, u staveb dopravní a technické infrastruktury pouze stavby místního charakteru,
- zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným hlavním využitím.

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím,
- omezení v plochách biokoridorů – viz kap. 6.1. bod C1), C2).

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: 25 m<sup>2</sup>.

## 6.2.18. Plochy přírodní (NP)

### Hlavní využití:

Území přírodního prostředí, určené pro biocentra, zahrnující:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.),
- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň,
- vodní plochy a toky přírodního charakteru, mokřady,
- lesy, výsadba porostů lesního typu.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- ze staveb přípustných v nezastavěném území, uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023, pouze:
  - stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu – komunikace účelové, pěší a cyklistické pouze v nezbytném rozsahu, pokud nelze vést jinou trasou, v plochách ÚSES mohou být povrchy pouze z přírodních materiálů,
  - stavby pro veřejnou technickou infrastrukturu – vedení inž. sítí pouze v nezbytném rozsahu, pokud nelze vést jinou trasou (kolmé přechody),
  - stavby pro ochranu před účinky povodňových vod (suché poldry),
  - stavby pro zvyšování akumulace a retence vody v území (rybníky, tůně, mokřady) pouze v případě, že stanovištně odpovídá danému prvku ÚSES,
- včelíny, včelnice a včelníky.

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné,
- je zakázáno provádět stavby a změny kultur, které by snížily stupeň ekologické stability nebo znesnadnily realizaci ÚSES.

### Podmínky prostorového uspořádání:

Umísťování budov nebo oplocení je vyloučeno.

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

### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy zeleně (parky, zahrady a sady, zeleň ochranná, zeleň u komunikací, zeleň přírodního charakteru v zastavěném území apod.).

### Přípustné využití:

- prvky drobné architektury a mobiliáře (altány, pomníky, lavičky apod.),
- drobné vodní plochy a toky,
- pěší a účelové komunikace,
- cyklistické stezky,
- dětská hřiště,
- technická infrastruktura místního charakteru,
- zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným hlavním využitím.

### Nepřípustné využití:

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

### Podmínky prostorového uspořádání:

- uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla a krajiny,

- max. výška zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: 25 m<sup>2</sup>.

Specifické podmínky:

S-02 (ZV 2) – plocha je dotčena ochranným pásmem lesa; možnost umístění staveb bude posouzena a řešena v navazujících řízeních.

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

Hlavní využití:

Zahrady v zastavěném území a v zastavitelných plochách, které nejsou určeny pro umístění hlavní stavby pro bydlení.

Přípustné využití:

- drobné vodní plochy a toky,
- technická infrastruktura místního charakteru,
- zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným hlavním využitím, hospodářské objekty budou budovány bez pobytových místností,
- související odstavná místa a garáže.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: 25 m<sup>2</sup>,
- zahrady mohou být součástí areálů rodinných domů v sousedících plochách BV pod společným oplocením.

Specifické podmínky:

S-04 (ZS 1) – do vzdálenosti 4 m od trasy produktovodu nebude umístěno oplocení.

### 6.2.21. Plochy zeleně krajinné – přírodního charakteru (ZP)

Hlavní využití:

Nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití, zahrnující:

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

Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.),
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajištění zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření,
- drobné vodní plochy a toky,

- stavby přípustné v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023, u staveb dopravní a technické infrastruktury pouze stavby místního charakteru,
- zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným hlavním využitím.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení výše neuvedené a které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím,
- omezení v plochách biokoridorů – viz kap. 6.1. bod C1), C2).

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: 25 m<sup>2</sup>.

\*\*\* konec textu \*\*\*

## **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**

- Kap. 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* se označuje jako č. 7.
- Ruší se text stávající kapitoly a nahrazuje se textem:

\*\*\* začátek textu \*\*\*

Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace jsou zobrazeny ve výkresu č. 2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

### **7.1. Veřejně prospěšné stavby**

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

#### **Dopravní infrastruktura:**

VD-01 Vysokorychlostní železniční trať Praha – Lovosice ve vymezeném koridoru dopravní infrastruktury DD 101, včetně staveb souvisejících a vyvolaných  
VD-05 cyklostezka Zlosyň – Veltrusy

#### **Technická infrastruktura:**

VT-02 Přeložka vedení VVN V117/118 110 kV Veltrusy ve vymezeném koridoru technické infrastruktury TI 101, včetně staveb souvisejících a vyvolaných  
VT-04 VTL plynovod Veltrusy – Obríství ve vymezeném koridoru technické infrastruktury TI 102, včetně staveb souvisejících a vyvolaných  
VT-06 Připojovací VTL plynovod pro RS pro komerční zónu Kozomín  
VT-07 Plynová regulační stanice VTL/STL pro komerční zónu Kozomín ve vymezené ploše TI 1  
VT-08 STL plynovod pro komerční zónu Kozomín  
VT-09 Vodovodní řad pro komerční zónu Kozomín

## **7.2. Veřejně prospěšná opatření**

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

### **Založení prvků ÚSES:**

VU-01 Rozšíření lokálního biocentra LC KRA239

VU-02 Rozšíření lokálního biocentra LC KRA274

VU-03 Založení lokálního biokoridoru LK KRA328-KRA329

VU-04 Doplnění lokálního biokoridoru LK KRA329-KRA274

VU-05 Založení lokálního biokoridoru LK 1484-KRA274

VU-06 Založení lokálního biokoridoru LK KRA274-KRA276

VU-07 Rozšíření lokálního biokoridoru LK 1484-KRA276

VU-08 Doplnění lokálního biokoridoru LK KRA239-KRA329

\*\*\* konec textu \*\*\*

## **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*

- Kap. 9. *Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo se označuje jako č. 8.*
- V dovětku se text: „5 odst. 1“ nahrazuje textem: „8“.
- Ruší se text stávající kapitoly a nahrazuje se textem: „Nevymezují se.“

## **9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

*podle § 50 odst. 6 stavebního zákona*

Za kap. nově označenou č. 8 se vkládá nová kap. č. 9 ve znění:

\*\*\* začátek textu \*\*\*

### **9. Stanovení kompenzačních opatření**

*podle § 50 odst. 6 stavebního zákona*

Kompenzační opatření ve smyslu § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

\*\*\* konec textu \*\*\*

## **10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

*a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření*

Beze změny.

## **11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

*stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti*

- V dovětku se ruší za textem: „lhůty pro“ text: „a“.
- Ruší se text stávající kapitoly a nahrazuje se textem:

\*\*\* začátek textu \*\*\*

Povinnost zpracování územních studií se vymezuje u lokality VS 1 (Z-05). Územní studie minimálně:

- vymezí veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu pro obsluhu plochy, včetně vymezení veřejných prostranství pro jejich umístění,
- vymezí další veřejná prostranství pro umístění ploch pro zeleň, a to v rozsahu min. 5 % z plochy VS 1, zeleň bude přednostně umísťována po obvodu areálu,
- ustanoví výškové uspořádání staveb v ploše VS 1 se zohledněním vlivu panoramatu areálu na krajinný ráz.

Lhůta pro zápis územních studií do registru: 5 let od rozhodnutí, že využití ploch v 2. etapě je možné (viz kap. 12.).

Hranice územní studie je zobrazena ve výkrese č. 2.01 Výkres základního členění území.

\*\*\* konec textu \*\*\*

## **12. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

- Ruší se text stávající kapitoly a nahrazuje se textem:

\*\*\* začátek textu \*\*\*

Územní plán stanovuje využití navržených ploch ve dvou etapách:

- 1. etapa zastavitelné plochy: BV 1 (Z-02, U lesa), BV 2, BV 3, BV 4, BV 5, BV 6, OS 1 (Z-03, U lesa), BV 7, BV 8, BV 9, PV 2 (Z-04, Zlosyň – severovýchod), OM 1 a VS 3 (Z-06, U pražské silnice), PV 1 (Z-07, Zlosyň – západ) a plochy přestavby BV 10 (P-01, Zlosyň – centrum) a VS 2 (P-02, U pražské silnice),
- 2. etapa zastavitelné plochy: VS 1 a TI 1 (Z-05, lokalita Komerční zóna Kozomín).

Využití plochy 2. etapy je možné až po ukončení těžby a provedení rekultivace ploch zasažených těžbou.

Ostatní plochy navržené územním plánem, které jsou zařazeny do první etapy využití, lze využít okamžitě, při dodržení podmínek stanovených územním plánem.

Vymezení pořadí změn v území je zobrazeno ve výkrese č. 2.08 Výkres pořadí změn v území (etapizace).

\*\*\* konec textu \*\*\*



## 13. ROZSAH DOKUMENTACE ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚP ZLOSYŇ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP

- Ruší se následující kap. 13. i s textem.
- Kap. 14. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části se mění na: 13. Rozsah dokumentace Úplného znění ÚP Zlosyň po vydání Změny č. 1 ÚP.
- Doplnuje se dovětek nadpisu kap. 13. ve znění: „tj. údaj o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části“.
- Ruší se text stávající kapitoly a nahrazuje se textem:

\*\*\* začátek textu \*\*\*

**Textová část** Úplného znění územního plánu Zlosyň po vydání Změny č. 1 ÚP je v rozsahu ... stran textu.

### **Grafická část:**

Součástí grafické části jsou tyto výkresy:

#### Výroková část územního plánu

2.01 Výkres základního členění území	1 : 5000
2.02 Hlavní výkres	1 : 5000
2.03 Koncepce dopravní infrastruktury	1 : 5000
2.04 Koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství	1 : 5000
2.05 Koncepce technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace	1 : 5000
2.06 Koncepce uspořádání krajiny	1 : 5000
2.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000
2.08 Výkres pořadí změn v území (etapizace)	1 : 5000

#### Odůvodnění územního plánu

4.01 Koordinační výkres	1 : 5 000
-------------------------	-----------

\*\*\* konec textu \*\*\*

## 14. ROZSAH DOKUMENTACE ZMĚNY Č. 1 ÚP

### **Textová část:**

#### *První svazek:*

Textová část a Textová část odůvodnění

• Titulní strana, obsah a preambule opatření obecné povahy	5 stran
• I. Textová část Změny č. 1 ÚP	36 stran
• II. Textová část odůvodnění Změny č. 1 ÚP	112 stran
• III. Poučení	1 strana
Celkem v rozsahu	154 stran textu

#### *Druhý svazek:*

Výrok ÚP Zlosyň s vyznačením změn textové části navrhovaných Změnou č. 1 ÚP (srovnávací text)	51 stran
---	----------



**Grafická část:**

Grafická část územního plánu Zlosyň obsahuje 7 výkresů.

Grafická část odůvodnění územního plánu Zlosyň obsahuje 3 výkresy.

**A. Výrok Změny č. 1 územního plánu**

A.01 Výkres základního členění území	1 : 5 000
A.02 Hlavní výkres	1 : 5 000
A.03 Koncepce dopravní infrastruktury	1 : 5 000
A.05 Koncepce technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace	1 : 5 000
A.06 Koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
A.07 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
A.08 Výkres pořadí změn v území (etapizace)	1 : 5 000

(Výkres 2.04 Koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství zůstává beze změny.)

**B. Odůvodnění Změny č. 1 územního plánu**

B.01 Koordinační výkres	1 : 5 000
B.02 Výkres širších vztahů	1 : 50 000
B.03 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

## II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP

### ÚVOD

#### 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZAKÁZCE

##### 1.1. Identifikační údaje obce

Kraj:	Středočeský
Obec s rozšířenou působností:	Kralupy nad Vltavou
Pověřený obecní úřad:	Kralupy nad Vltavou
Stavební úřad:	Veltrusy
Obec:	Zlosyň
Katastrální území:	Zlosyň (793353)
Výměra katastru:	588,0135 ha
Nadmořská výška:	170 m n.m. (severní okraj katastru) – 246 m n.m. (Dřínovský kopec)

##### 1.2. Smluvní zajištění zakázky

Podkladem pro zpracování Změny č. 1 územního plánu Zlosyň je smlouva o dílo č. 513/2020, uzavřená mezi Obcí Zlosyň jako zadavatelem a mezi f. Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., Praha 8, Chaberská 3, jako zpracovatelem Změny č. 1 územního plánu. Pořizovatelem Změny č. 1 územního plánu je Městský úřad Kralupy nad Vltavou.

##### 1.3. Právní předpisy v oblasti územního plánování

Právní předpisy upravující oblast územně plánovací:

- zákon č. **283/2021 Sb.** – stavební zákon, v platném znění – dále jen „**nový stavební zákon**“;

- zákon č. **183/2006 Sb.** – o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění k 31. 12. 2023 – dále jen „**starý stavební zákon**“; dokumentace Změny č. 1 ÚP se dokončuje podle tohoto zákona na základě přechodného ust. § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb. (nový stavební zákon):

*„Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno veřejné projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se podle dosavadních právních předpisů.“*

- vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. **500/2006 Sb.** – o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. **501/2006 Sb.** o obecných požadavcích na využívání území, ve znění platném k 31. 12. 2023 na základě téhož přechodného ustanovení.

Zároveň se uplatní přechodná ustanovení, zavedená vyhláškou č. 418/2022 Sb., která v čl. II a IV, v bodech 2 uvádí:

*„Pořízení změny nebo aktualizace územně plánovací dokumentace, u níž došlo přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky ke schválení zadání nebo obsahu změny nebo obsahu aktualizace nebo zprávy o uplatňování v uplynulém období obsahující pokyny pro zpracování návrhu změny nebo aktualizace územně plánovací dokumentace, se dokončí podle vyhlášky č. 500/2006 Sb. (resp. 501/2006 Sb.), ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky.“*

Obsah změny byl schválen v r. 2020 a vyhláška č. 418/2022 Sb., zavádějící standardizaci územního plánu, je účinná od 1. 1. 2023.

## **1.4. Průběh zpracování Změny č. 1 územního plánu**

Zastupitelstvo obce rozhodlo o zpracování Změny č. 1 ÚP dne 11. 6. 2020 usnesením č. 9/2/2020 a byl schválen obsah změny v rozsahu dotčených p.č. Zároveň bylo rozhodnuto, že Změna č. 1 ÚP bude pořizována zkráceným postupem na základě ustanovení § 55a odst. 1 starého stavebního zákona, tj. Zadání Změny č. 1 ÚP bude nahrazeno rozhodnutím zastupitelstva obce. Určeným zastupitelem byl zvolen p. Bořivoj Ševčík. Obsah řešení Změny č. 1 ÚP byl upřesněn v 6/2021 usnesením zastupitelstva obce Zlosyň.

Doplňující průzkumy a rozbory ke Změně č. 1 ÚP nebyly zpracovány z důvodu malého rozsahu požadovaných změn.

Při projednání záměrů vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství stanoviska, že Změnu č. 1 územního plánu není třeba posoudit z hlediska vlivu na životní prostředí (SEA) a vlivu na systém Natura 2000 – viz kap. B.

Návrh Změny č. 1 územního plánu byl zpracován v únoru až červenci 2021.

Pokyny k úpravě dokumentace byly předány zpracovateli v 2/2025. Upravený návrh pro vydání a pro úřední potřebu byl zpracován v 2/2025.

## **2. ZPŮSOB PROVEDENÍ**

### **2.1. Podklady řešení**

#### **Základní podklady**

Smlouva o dílo č. 513/2020, uzavřená mezi objednatelem – Obcí Zlosyň a zpracovatelem –

f. Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., na zpracování Změny č. 1 územního plánu Zlosyň

Katastrální mapa k.ú. Zlosyň v digitální podobě (KMD)

Databáze SPI KN

Mapové podklady katastrální mapy s vyznačenou hranicí intravilánu

[www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

Digitalizovaná sada vrstevnic systému ZABAGED (odpovídá mapám 1 : 10 000)

Základní mapa 1 : 50 000

Letecké snímky a ortofotomapy

Konzultace na OÚ Zlosyň

Vlastní průzkum v terénu

#### **Územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady**

Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1 až 7 a Změny č. 9

Územní rozvojový plán (11/2024)

Územní plán Zlosyň (Ing. Akad. arch. Martin Stránský, 12/2017)

Územně analytické podklady ORP Kralupy nad Vltavou (2024)

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Ing. arch. Milan Körner, 12/2011) ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 a 11

Schválený obsah Změny č. 1 územního plánu Zlosyň (6/2020)

#### **Demografie**

Veřejná databáze ČSÚ

#### **Ochrana nemovitých kulturních památek**

Seznam nemovitých kulturních památek

#### **Ochrana přírody a krajiny**

Martin Culek a kol.: Biogeografické členění ČR (ENIGMA, Praha, 1996)

Ústřední seznam ochrany přírody (AOPK)

### **Územní systém ekologické stability**

Generel lokálního ÚSES pro jižní část okresu Mělník (Ing. Morávková, 2000)  
Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Ing. arch. Milan Körner, 12/2011)

### **Zemědělský půdní fond**

Mapy BPEJ správního území – digitální podklad  
Zákres melioračních zařízení v území (ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou, LPIS)

### **Lesy**

Informace o lesích ve správním území obce – výpis z Katastru nemovitostí

### **Dopravní infrastruktura**

Seznam silnic ve správním území obce se zákresem  
Generel cyklistické dopravy Středočeského kraje (2005)  
Studie proveditelnosti nového železničního spojení Praha – Drážďany (Správa železnic, statní organizace, Ing. Jan Janoušek, 11/2020)

### **Vodní hospodářství**

Základní vodohospodářská mapa v měřítku 1 : 50 000  
Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje (Krajský úřad Středočeského kraje)

### **Energetika**

Zákresy vedení VVN a VN, produktovodu, vedení plynu VTL – ÚAP ORP Kralupy n. Vlt.

### **Elektronické komunikace**

Zákresy sdělovacích vedení – ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou

### **Ochrana nerostných surovin, těžba**

Podklady od Geofondu – dobývací prostory, chráněná ložisková území, výhradní ložiska, poddolovaná území, hlavní důlní díla, haldy, svážná území

## **2.2. Podkladová mapa, digitální zpracování Změny č. 1 ÚP**

Změna č. 1 územního plánu Zlosyň je zpracována digitálním způsobem v programu MicroStation, tj. ve formátu .DGN.

Jako podkladová mapa byla použita aktuální digitální katastrální mapa KMD, aktualizována k 13. 2. 2025. Tištěné výstupy jsou vydávány v měřítku 1 : 5000, mimo výkres č. B.02 *Výkres širších vztahů*, který je v měřítku 1 : 50 000.

K datu 28. 12. 2023 byla mezi zpracováním návrhu Změny č. 1 ÚP a upraveného návrhu změny k vydání provedena tzv. revize katastru. Následkem revize došlo k významným změnám v katastrální mapě, zvl. k zániku řady pozemků jejich sloučením s jinými pozemky. V textové části citovaná parcelní čísla byla ve výsledné dokumentaci aktualizována.

Na základě tohoto mapového podkladu byly dále vyhotoveny datové vrstvy Změny č. 1 územního plánu.

S ohledem na přechodné ustanovení zavedené vyhláškou č. 418/2022 Sb., Čl. II, bod 2.: „*Porřízení změny nebo aktualizace územně plánovací dokumentace, u níž došlo přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky ke schválení zadání nebo obsahu změny nebo obsahu aktualizace nebo zprávy o uplatňování v uplynulém období obsahující pokyny pro zpracování návrhu změny nebo aktualizace územně plánovací dokumentace, se dokončí podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky.*“ není dokumentace změny ÚP zpracována v jednotném standardu.

Účinnost této vyhlášky nastala k 1. 1. 2023. Obsah dokumentace Změny č. 1 ÚP, o jejímž obsahu rozhodlo zastupitelstvo obce v r. 2020, proto odpovídá vyhláškám č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb. ve znění platném k 31. 12. 2022.

## A. NÁLEŽITOSTI DLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU A VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### 1. NÁLEŽITOSTI DLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

#### 1.1. Postup při pořízení Změny č. 1 ÚP

Na základě ustanovení § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), pořizovatel návrhu Změny č. 1 územního plánu obce Zlosyň ve spolupráci s určeným zastupitelem Bořivojem Ševčíkem vyhodnotil výsledky řízení o návrhu Změny č. 1 územního plánu obce Zlosyň po veřejném projednání.

Městský úřad, odbor výstavby územního plánování jako pořizovatel provedl řízení (veřejné projednání) o návrhu Změny č. 1 územního plánu obce Zlosyň v souladu s ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Dne 02.12.2021 pod č.j.: MUKV 68331/2021 VYST, oznámil veřejné projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu zkráceným postupem obce Zlosyň veřejnou vyhláškou. Pořizovatel oznámil, že veřejné projednání se koná dne 06.01.2022 v 16,00 hod. na Obecním úřadě ve Zlosyni. Námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (do 13.01.2022) může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání podle § 50 stavebního zákona změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. K námitkám, stanoviskům a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží. Úřad územního plánování zajistil vystavení návrhu územně plánovací dokumentace k veřejnému nahlédnutí ve dnech od 03.12.2021 do 13.01.2022 u pořizovatele MěÚ Kralupy nad Vltavou, stavební úřad, Palackého nám. 1, Kralupy nad Vltavou, v kanceláři č. 221, první patro a dále na Obecním úřadě ve Zlosyni. Návrh byl vystaven i v elektronické podobě. Dne 06.01.2022 od 16.00 hodin proběhlo veřejné projednání za účasti Ing. arch. Daniely Binderové, projektanta ÚPD, který poskytl odborný výklad. Z veřejného projednání byl sepsán záznam pod č.j.: MUKV 1072/2024 VYST, dne 06.01.2022.

Změna č. 1 ÚP Zlosyň se pořizuje dle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023 (dále: starý stavební zákon), v jehož právním rámci bude také dokončena za základě přechodných ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění (dále: nový stavební zákon).

*Bude doplněno.*

#### 1.2. Uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí

##### A) Námitky a připomínky oprávněných investorů (OI)

S ohledem na nesnadné odlišení, zda je podání OI námitkou či připomínkou, jsou vyhodnoceny společně v této kapitole:

• **Ředitelství silnic a dálnic ČR, Praha**, stanovisko ze dne 20.12.2021 pod č.j.: RSD – 575550/2021-2

ŘSD ČR zasílá v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., (Stavební zákon) v platném znění, jako oprávněný investor, níže uvedené námítky k návrhu změny č. 1 územního plánu Zlosyň.

V řešeném území sledujeme záměr rozšíření dálnice D8 o jeden jízdní pruh v každém směru. Nutnost rozšíření, resp. zkapacitnění dálnice vyplývá z vyhodnocení výsledků celostátního sčítání dopravy na dálniční a silniční síti 2016. V současné době je záměr prověřen v technické studii „D8 Zdiby – Nová Ves, zkapacitnění“ (AFRY CZ s.r.o., 09/2020). Pro záměr zkapacitnění dálnice D8 požadujeme v ÚPD vymezit koridor v šíři minimálně 25 m od osy přilehlého pásu dálnice na každou stranu. Zkapacitnění dálnice včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb požadujeme zařadit mezi VPS, pro která lze práva ke stavbám a pozemkům vyvlastnit.

K návrhu změny č. 1 územního plánu uplatňujeme následující námítky:

Požadujeme v ÚPD vymezit koridor pro VPS zkapacitnění dálnice D8, jehož hranice budou vedeny po obou stranách dálnice ve vzdálenosti alespoň 25 m od osy přilehlého jízdního pásu.

V rámci koridoru pro rozšíření dálnice mohou být umožněny stavby protihlukových opatření v případě, že bude koridor v předmětném území dostatečně rozšířen.

Plochy pro založení LBK a zalesnění podél dálnice požadujeme vymezit mimo koridor pro zkapacitnění dálnice.

***Vyhodnocení:*** Námítce se nevyhovuje.

***Odůvodnění:***

Pro vymezení koridoru pro VPS zkapacitnění dálnice D8 je nutné zažádat obec Zlosyň o pořízení změny územního plánu. Změna č. 1 je pořizována na základě žádostí vlastníků pozemků a na základě podnětů od obce Zlosyň. Změna je pořizována zkráceným postupem. To znamená, že pro veškeré změny bylo zažádáno:

- 1) dle § 55a odst. 2 d) stavebního zákona o stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
- 2) dle § 55a odst. 2 e) stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Praha vydal dne 08.01.2020 pod č.j.: 163572/2019/KUSK stanovisko k navrhovanému obsahu Změny č. 1 územního plánu Zlosyň, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí (SEA) a že lze vyloučit významný vliv koncepce na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Požadavek je nutné řešit samostatnou žádostí o změnu územního plánu. Dle platných ZÚR SK je koridor pro rozšíření dálnice vymezen od Prahy po MÚK Kozomín, dále již nepokračuje (tedy ani na území Zlosyně). Požadavek má nadmístní charakter, ale není opřen o platnou dokumentaci ZÚR SK.

• **Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, p.o.**, Zborovská 11, připomínky ze dne 09.12.2021 pod č.j.: 9402/21/KSUS/MHT/BEN

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje jako správce a zároveň zástupce Středočeského kraje jako vlastníka nemovitostí, tj. silnic II. a III. třídy k výše uvedenému sděluje:

- Návrh Změny č.1 Územního plánu obce Zlosyň v katastrálním území Zlosyň, bude v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje
- V souvislosti s využitím rozvojové lokality respektovat ochranná pásma silnic II. a III. tříd v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích. Pro určení silničního pásma není



rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.

- Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území
- Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. tříd dle ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích. Počet připojení na tuto silniční síť omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací)
- Řešit pěší a případně cyklistickou dopravu (vymezení ploch pro vybudování chodníků a cyklostezek, rezerva pro pokládku inženýrských sítí) a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN

Doporučujeme:

Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic II. a III. tříd navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

Upozorňuje, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, vály), musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů a budou po celou dobu životnosti v majetku a správě stavebníka/ investora“.

**Vyhodnocení: Přípomínka je bezpředmětná.**

**Odůvodnění:** Bere se na vědomí, připomínka informativního charakteru. Návrh Změny č. 1 Územního plánu obce Zlosyň v katastrálním území Zlosyň je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. Ostatní podmínky bereme na vědomí, jedná se o připomínky informativního charakteru.

• **NET4GAS, s.r.o.,** Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4, připomínky ze dne 28.12.2021, pod č.j.: MUKV182/2022VYST

1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Digitální data dotčených podzemních zařízení NET4GAS, s.r.o. si můžete vyžádat na e-mailové adrese [data@net4gas.cz](mailto:data@net4gas.cz).

**Vyhodnocení: Připomínky jsou bezpředmětné.**

**Odůvodnění:** Bere se na vědomí, připomínky informativního charakteru.

2. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo na 200 m kolmé vzdáleností od půdorysu plynovodu na obě strany.

Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je ochranné pásmo anodového uzemnění a příslušných kabelových rozvodů 1 m, dle TPG 920 25 je ochranná vzdálenost anodového uzemnění 100 m na všechny strany.

Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační síť stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.

**Vyhodnocení: Připomínky jsou bezpředmětné.**

**Odůvodnění:** Bere se na vědomí, připomínky informativního charakteru.

3. Upozorňujeme, že koridory DD 101 a TI 102 a plochy změn K-05, K-08, K-09, K-14, K-15 a K-16 zasahují do bezpečnostního pásma zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je dle § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon,



v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.

**Vyhodnocení: Připomínky jsou bezpředmětné.**

**Odůvodnění:** Bere se na vědomí, připomínky informativního charakteru.

4. Nad plynovody musí zůstat volný neosázený pruh šířky min. 5 m na obě strany od půdorysu plynovodů. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanismy s celkovou hmotností nad 3,5t. Pojezdy a přejezdy mechanismů jsou možné pouze přes zpevněné plochy.

**Vyhodnocení: Připomínky jsou bezpředmětné.**

**Odůvodnění:** Bere se na vědomí, připomínky informativního charakteru.

• **Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 15000 Praha 5, připomínka ze dne 07.01.2022, pod č.j.: MUKV 2975/2022 VYST**

Změna č. 1 územního plánu Zlosyň nevynechává nové zastavitelné plochy, pouze aktualizuje hranici zastavěného území v rozsahu celého správního území obce Zlosyň, na podkladu aktuální katastrální mapy a upravuje definici některých pojmů na základě platné legislativy.

Území obce se nachází ve vodním útvaru povrchových vod DVL\_0820 Vltava od toku Berounka po ústí do Labe, který spadá do správy státního podniku Povodí Vltavy, jehož chemický stav je hodnocen jako nedosažení dobrého stavu a ekologický stav jako poškozený ve vodním útvaru povrchových vod HSL\_2080 Černávka od pramene po ústí do Labe, který spadá do správy státního podniku Povodí Labe a ve vodním útvaru podzemních vod 51400 Kladenská pánev, jehož chemický stav je hodnocen jako nevyhovující a kvantitativní stav jako částečně nevyhovující

A. Jako oprávněný investor nevznáší Povodí Vltavy, státní podnik, k návrhu změny č.1 ÚP Zlosyň ve fázi veřejného projednání žádnou námitku.

B. Povodí Vltavy, státní podnik, na základě § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nemá k předloženému návrhu změny č. 1 ÚP Zlosyň ve fázi veřejného projednávání žádnou připomínku.

**Vyhodnocení: Připomínky jsou bezpředmětné.**

**Odůvodnění:** Bere se na vědomí, připomínky informativního charakteru.

• **Čepro, a.s., Dělnická 213/12, Praha, námitky a připomínky ze dne 30.12.2021, č.j.: 022643/PŘ/2021-OD, naše č.j.: MUKV 26/2022 VYST**

V řešeném území změny č. 1 Územního plánu Zlosyň v k.ú. Zlosyň prochází katodově chráněná trasa produktovodu včetně stanice katodové ochrany, elektrického napojení, NN přípojky, anodového uzemnění a armaturní šachty Š 2 Zlosyň v majetku společnosti ČEPRO, a. s. Zařízení je provozováno ve veřejném zájmu na základě zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy v platném a účinném znění a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin).

Polohopisnou situaci technické infrastruktury jsme předali v digitální podobě orgánům územního plánování v rámci splnění zákonné povinnosti.

K zajištění bezpečnosti osob i majetku uplatňuje ČEPRO, a. s., jako oprávněný investor dle § 23a zákona č. 183/2006 Sb., k návrhu změny č. 1 územního plánu Zlosyň tyto námitky a požaduje, aby byly zapracovány do územního plánu:

1. Požadujeme do textové části (odůvodnění) uvést k rozvojovým plochám a koridorům technické infrastruktury umístěných v ochranném pásmu produktovodu (i v případě křížení) do limitů využití: „Plocha leží v ochranném pásmu produktovodu a je nutné předchozí projednání a udělení souhlasu provozovatele produktovodu.“ Platí zejména pro plochu BV 1 Z-02 a koridory technické infrastruktury.

**Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje.**

**Odůvodnění:** Do návrhu ÚP do textové části odůvodnění do kapitoly (E.)2.3. Limity využití území, (E.)2.3.1. Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury byla uvedena

pro zastavitelnou plochu Z-02 (BV 1) a koridory tech. infrastruktury umístěné v ochr. pásmu produktovodu následující informace: „Plocha leží v ochranném pásmu produktovodu a je nutné předchozí projednání a udělení souhlasu provozovatele produktovodu.“

2. Požadujeme do textové části k ploše PV1-Z07 a ZL3-K03 uvést do limitů využití: „Plocha leží v ochranném pásmu katodové ochrany produktovodu a je nutné předchozí projednání a udělení souhlasu provozovatele produktovodu.“ Veškeré stavební činnosti musí respektovat ochranné pásmo katodové ochrany a její omezení.

**Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje.**

**Odůvodnění:** Do návrhu ÚP do textové části odůvodnění do kapitoly (E.)2.3. Limity využití území, (E.)2.3.1. Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury bude uvedena pro plochy Z-07 (PV 1) a K-03 (ZL 3) následující informace: „Plocha leží v ochranném pásmu katodové ochrany produktovodu a je nutné předchozí projednání a udělení souhlasu provozovatele produktovodu.“

3. Požadujeme k plochám ZL6-K06, NL4-K11, ZZ1-K07 uvést do limitů využití: „V zabezpečovacím pásmu produktovodu tj. 4 m na každou stranu od osy dálkovodu (kolmá vzdálenost) nesmí být prováděny žádné práce či činnosti, jež by mohly vést k poškození dálkovodu. Jde zejména o vysazování stromů, keřů, zřizování sadů a vinic.“

**Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje.**

**Odůvodnění:** Do návrhu ÚP do textové části odůvodnění do kapitoly (E.)2.3. Limity využití území, (E.)2.3.1. Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury bude uvedena pro plochy K-06 (ZL 6), K-11 (NL 4) a K-07 (ZZ 1) následující informace: „V zabezpečovacím pásmu produktovodu, tj. 4 m na každou stranu od osy dálkovodu (kolmá vzdálenost), nesmí být prováděny žádné práce či činnosti, jež by mohly vést k poškození dálkovodu. Jde zejména o vysazování stromů, keřů, zřizování sadů a vinic.“

4. Požadujeme opravit text 4.2.2.4 Dálkovody hořlavých kapalin. V textu je chybně uvedeno, že obcí prochází ropovod. Požadujeme text opravit na produktovod.

**Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje.**

**Odůvodnění:** V kap. 4.2.2.4 Dálkovody hořlavých kapalin byl pojem ropovod změněn na produktovod.

5. Plochu ZS 1 S-04 požadujeme ponížít tak, aby produktovod a jeho zabezpečovací pásmo (tj. 4 m na obě strany od krajního produktovodu) zůstalo nezaploceno a zůstal zachován volný prostor pro kontrolu a údržbu zařízení. Platí i v případě záměru oplocení ploch ZZ 1 K-07.

**Návrh rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:** Do kap. 6.2.15. a 6.2.20. Textové části (výroku) byla pro plochy S-04 (ZS 1) a K-07 (ZZ 1) doplněna podmínka, že do vzdálenosti 4 m od trasy produktovodu nebude umístěno oplocení.

6. Požadujeme do textu 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití 6.1 C. Nezastavěné území doplnit text:

C1) pro umístování staveb v ochranném pásmu produktovodu platí omezení zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy v platném a účinném znění a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin).

**Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.**

**Odůvodnění:** Vzhledem k tomu, že se jedná o informaci o platných předpisech, které

jsou platné bez ohledu na ustanovení územního plánu, nelze do výrokové části tyto informace doplnit. Mohou být uvedeny v Textové části odůvodnění, např. v kap. (E.)2.3. Limity využití území, (E.)2.3.1. Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury.

C2) Zároveň oplocení nesmí zahrnout zařízení produktovodu a jeho zabezpečovací pásmo (tj. 4 m na obě strany od krajního produktovodu).

**Návrh rozhodnutí o námitce:** Námitce se vyhovuje.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:** Požadavek vyloučení oplocení v zabezpečovacím pásmu produktovodu byl doplněn do kap. 6.1. Společná ustanovení, do bodu C2).

C3) V zabezpečovacím pásmu produktovodu tj. 4 m na každou stranu od osy dálkovodu (kolmá vzdálenost) nesmí být zalesnění prováděno.

**Návrh rozhodnutí o námitce:** Námitce se vyhovuje.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:** Požadavek vyloučení zalesnění v zabezpečovacím pásmu produktovodu byl doplněn do kap. 6.1. Společná ustanovení, do bodu C3).

Připomínáme, že všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu katodové ochrany musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy a je nutné vyžádat si k nim předchozí vyjádření naší společnosti ČEPRO, a.s.

**Vyhodnocení:** Připomínka je bezpředmětná.

**Odůvodnění:** Bere se na vědomí, připomínka informativního charakteru.

• **Středočeské vodárny a.s.,** U vodojemu 3085, 272 80 Kladno, stanovisko ze dne 13.01.2022, pod č.j.: MUKV 4090/2022 VYST:

Nový územní plán je zpracován v souladu s novými právními předpisy.

Společnost Středočeské vodárny a.s. je provozovatelem vodovodu v řešeném území. Vlastníkem vodovodních řadů a nadregionální soustavy vodovodních přírodních řadů KSKM je společnost Vodárna Kladno Mělník a.s.

Voda je přivedena z nadregionální soustavy KSKM, přivaděč do obce je DN 300 mm, řídicí vodojem Dřínov (hladiny na kótách 232/227 m.n.m., objem 2000 m<sup>3</sup>). Obec má vybudovanou vodovodní síť, která je napojena na vodojem Dřínov. Obcí prochází hlavní distribuční řad DN 300, který pokračuje dále do Vojkovic a ostatních obcí. 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. 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). Napojení komerční zóny ze směru Úžice je podmíněno výstavbou zásobního vodovodního řadu z VDJ Dřínov do obce Úžice.

Kapacita stávající rozvodné vodovodní sítě bude prověřena s ohledem na záměry rozvoje. Pro nově navrhované lokality je nutné prodloužení stávajících vodovodních řadů, které je nutné v co největší míře zokruhovat. Místa napojení na stávající rozvody budou řešeny současně s podáním žádosti na možnost napojení konkrétních investičních záměrů a po vyčíslení potřeby vody průmyslových areálů.

Při využití ploch je nutné respektovat ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů a stok, které je stanoveno Zákonem o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb., § 23. Existence těchto zařízení představuje věčné břemeno na pozemcích. Ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat veřejně přístupné pro možnost oprav a údržby.

Aktualizovaná digitální podoba sítí provozovaných naší společností je v souladu s ustanovením § 27 a 28 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. pravidelně zasilána na příslušné stavební úřady.

Trasa potrubí je pouze orientační, musí být upřesňována vytyčením na místě.

Upozorňujeme, že kapacita zdrojů a technické možnosti pro zásobení z nadregionální soustavy KSKM pitnou vodou jsou omezeny a nelze v současné době garantovat napojení nebo připojení plánované výstavby.

Pro každý investiční záměr vymezený v územním plánu je nutné předložit Vodárnám Kladno – Mělník, a.s., útvaru technického vyjadřování, žádost s výpočtem potřeby vody pro konkrétní investiční záměr, který bude posouzen dle kapacitních a technických možností.

Toto vyjádření k návrhu územního plánu není vyjádřením ke kapacitním a technickým možnostem pro napojení nových vodovodů nebo připojení nových odběratelů pitné vody a není příslibem pro napojení nebo připojení nových odběratelů.

Toto stanovisko je vydáváno i za společnost Středočeské vodárny, a.s., provozovatele vodohospodářského zařízení pro veřejnou potřebu v dané lokalitě.

Poskytnutí orientačního zákresu polohy sítí ve formátu \*.pdf, a také \*.dgn. lze objednat přes portál <https://zadosti.svas.cz/Requests/reqMain.iface>, nebo na stránkách [www.svas.cz](http://www.svas.cz) v záložce „Zákazníci“ odkaz na službu – Existence sítí. Po zadání lokality Vám bude zaslán orientační zákres sítí v majetku VKM a ve správě provozovatele SVAS.

Kanalizaci v obci společnost Středočeské vodárny a.s. neprovozují.

**Vyhodnocení:** Připomínky jsou bezpředmětné.

**Odůvodnění:** Bere se na vědomí, připomínky informativního charakteru.

## **B) Námitky vlastníků pozemků**

• **SYNTHOS Kralupy a.s.,** O. Wichterleho 810, 27801 Kralupy nad Vltavou, stanovisko ze dne 10.01.2022, pod č.j.: MUKV 3524/2022 VYST

Stanovisko za správu výrobního areálu ACHVK (*Pozn.: Tato právnická osoba není dotčeným orgánem, její podání není proto stanoviskem, ale námitkou.*)

K návrhu změny č. 1 Územního plánu Zlosyň sdělujeme, že západní okraj katastrálního území Zlosyň podél silnice II/608 je dotčen širším integrovaným ochranným pásmem Areálu chemických výrob Kralupy (dále jen ACHVK; dříve areál Kaučuk a.s.), které by mělo být, stejně jako v sousedních katastrech, do územního plánu Zlosyň zapracováno.

Předmětné pásmo bylo vyhlášeno územním rozhodnutím č.j. 2318/73 vydaným ONV Mělník dne 18.6.1973 v souvislosti s výstavbou Nové rafinerie Kralupy. Současný platný stav byl, s ohledem na modernizaci provozů a přípravu rozšíření rafinerie o fluidní krakovací jednotku, řešen v 90. letech a upraven změnou územního rozhodnutí č.j. 2318/73 vydanou okresním úřadem Mělník dne 27.3.2000 pod zn. 00/RRR/558-1/ÚP s odloženou účinností (pro realizaci finálních podmínek); ta byla potvrzena 30. 3. 2002.

V rozsahu tohoto pásma je vyloučena výstavba nových objektů trvalého bydlení a bytových jednotek. Jakákoliv stavební činnost musí být projednána s pověřeným správcem výrobního areálu; tj. aktuálně s odborem generelu SYNTHOS Kralupy a.s.

Pro upřesnění lze uvést, že předmětné OP není vázáno na konkrétní zařízení nebo společnost, ale je územním limitem průmyslové zóny v území, kde působí řada subjektů včetně se strategickými petrochemickými provozy.

S ohledem na uvedené žádáme o zapracování „Ochranného pásma výrobního areálu ACHVK“ do územního plánu Zlosyň.

V rámci narovnání nedostatků ve stávajícím ÚP Zlosyň žádáme také o přehodnocení stávajících ploch typu „Plochy bydlení“ v prostoru tohoto ochranného pásma ACHVK tak, aby v navrhované změně č.1 Územního plánu Zlosyň jejich využití vyhovovalo zákonnému stavu dle územních rozhodnutí. Tyto plochy byly nesprávně zpracovatelem stávajícího ÚP nelogicky vytvořeny jednak v rozporu s uvedenými rozhodnutími o OP ACHVK a jednak i v rozporu s trasou produktovodu Čepro a vzdálenosti od stávající souvislé zástavby obcí. Zejména u nezastavěné parcely st.144 k.ú. Zlosyň, může být pro zájemce o výstavbu evidovaný stav využití v územním plánu zavádějící a může se následně při zamítnutí realizace objektu bydlení cítit poškozen.

Podklad pro zapracování OP byl předán na odbor výstavby a územního plánování Městského úřadu Kralupy n.Vlt. v rámci poskytnutí územně analytických podkladů k areálu ACHVK, kde jsou

v platném stavu k dispozici, popř. na vyžádání předáme ve Vámi zvolené formě (např. ve výměnném formátu .dgn).

Uvedené požadavky jsme připraveni dále konzultovat.

1. Snímek z návrhu změn ÚP Zlosyň 2016 (RZ – plochy rekreace – zahrádkové osady jsou dotčeny změnou) Ing. akad. arch. Martin Stránský; Využití ploch formou RZ včetně výstavby nových objektů vyjma trvalého bydlení je vyhovující.

2. Na RZ parcelách jsou v té době (před návrhem změn ÚP vydaných 2017) pouze zarostlé základy po v minulosti odstraněných chatkách.

3. Snímek ze stávajícího ÚP Zlosyň z roku 2017.

Bez ohledu na nerespektované OP ACHVK nejsou pro objekty trvalého bydlení dodrženy ani odstupy od stávajícího produktovodu Čepro. Není obvyklé a ani zdůvodnitelné v této konkrétní věci udělit výjimku. Přičemž posouzení konkrétního stavu je v kompetenci a odbornosti zpracovatele ÚP.

4. Dle evidovaných postoupených podkladů o sítích v zájmovém území je trasa produktovodu Čepro vedena oproti zákresu v ÚP Zlosyň v jiné poloze. Z hlediska odstupu vyhovuje na pozemku st. 145 k.ú. Zlosyň pouze samostatně stojící objekt pro nebytové účely.

#### ad 1) Doplnění hranice vyhlášeného ochranného pásma Areálu chemických výroby Kralupy do Koordinačního výkresu

***Návrh rozhodnutí o námitce:*** Námitce se vyhovuje.

***Odůvodnění rozhodnutí o námitce:***

• Zákres ochranného pásma byl doplněn do Koordinačního výkresu a tento limit využití území je uveden v textové části odůvodnění.

• Pořizovatel obdržel od podatele podklady dokladující platnost a rozsah uvedeného ochranného pásma. Ochranné pásmo bylo vyhlášeno územním rozhodnutím č.j. 2318/73, které bylo vydáno ONV Mělník dne 18. 6. 1973 v souvislosti s výstavbou Nové rafinerie Kralupy. Právní stav vyhlášení byl doplněn změnou územního rozhodnutí č.j. 2318/73, která byla vydána Okresním úřadem Mělník dne 27. 3. 2000 pod zn. 00/RRR/558-1/ÚP s odloženou účinností, která byla potvrzena dne 30. 3. 2002.

• Ochranné pásmo je limitem využití území ve smyslu § 26 odst. 1 starého stavebního zákona nebo § 12 písm. r) nového stavebního zákona.

Podatel sice dosud nebyl poskytovatelem údaje o území (není ani orgánem veřejné správy ani vlastníkem veřejné dopravní a technické infrastruktury) ve smyslu § 27 odst. 3 starého stavebního zákona, avšak podle § 63 písm. c) nového stavebního zákona se jím od 1. 7. 2024 stává: „Údaje o území poskytuje pořizovateli poskytovatel údajů o území, kterým je /.../ c) provozovatel staveb a zařízení, z jejichž provozu vznikají omezení v území podle jiného právního předpisu.“

• Pokud podatel chtěl před 1. 7. 2024 uplatnit požadavek na respektování veřejnoprávních dopadů plynoucích z existence uvedeného ochranného pásma, mohl o své vůli vložit údaj do územně analytických podkladů poskytnutím uvedené informace úřadu územního plánování již dříve, aby do budoucna nenastaly pochybnosti o platnosti a rozsahu tohoto limitu využití území.

• Podatel se k při projednání platného ÚP k chybějícímu ochrannému pásmu nevyjádřil.

#### ad 2) Využití pozemků st.p.č. 144 a 145 k.ú. Zlosyň – požadavek na zrušení stabilizovaných ploch bydlení

***Návrh rozhodnutí o námitce:*** Námitce se nevyhovuje.



## ***Odůvodnění rozhodnutí o námitce:***

### **1) Hledisko stáří a existence staveb**

Pořizovatel provedl následující vyhodnocení stavu území:

- Dle katastru nemovitostí jsou obě parcely st.p.č. 144 a st.p.č. 145 vedeny jako rodinný dům. St.p.č. 144 má přiděleno č.p. 203 a zapsaný 1 byt. St.p.č. 145 má přiděleno č.p. 123 a zapsaný 1 byt. Z hlediska právního stavu území se zde nachází stávající objekty bydlení.

- Náhledem do archívu katastru nemovitostí

[https://ags.cuzk.cz/archiv/openmap.html?typ=menkyc&idrastru=B5\\_1\\_VS-II-13-8](https://ags.cuzk.cz/archiv/openmap.html?typ=menkyc&idrastru=B5_1_VS-II-13-8)

je možné na mapě evidence nemovitostí s datem aktuálnosti 1965 potvrdit, že nějaké stavební objekty na uvedených pozemcích zde již v té době stály, nelze však zjistit, zda byly zapsány jako rodinné domy či pro jiné využití.

- Na serveru mapy.cz je možno v rámci historie leteckých snímků dohledat, že stavební objekty na obou pozemcích jsou pro období 2004 – 2007 na letecké fotografii dohledatelné, tj. v době vyhlášení ochranného pásma se jednalo o stávající objekty. V následujících obdobích je z leteckých snímků patrné chátrání obou objektů. V období 2010 – 2012 je stavba na st.p.č. 145 ještě zastřešena, kdežto na st.p.č. 144 má již jen obvodové zdi. Pro období 2013 – 2015 je patrné částečné odstranění zdiva. Pro období 2019 – 2021 se na st.p.č. 145 objevuje obnovená stavba; v KN je parcela vedena jako rodinný dům. Na st.p.č. 144 se v současné době nenachází budova, pouze její torzo (základy).

- Pořizovatel má za to, že u st.p.č. 145 se jedná o stavbu doložitelnou již od r. 1965, která zchátrala a následně byla obnovena v půdoryse sice větším, ale stále v rámci vymezeného zastavěného stavebního pozemku. U st.p.č. 144 se jedná o objekt nyní skoro zaniklý, avšak právně stále existující, nelze ho proto hodnotit jako nezastavěnou parcelu; v takovém případě by v KN byl veden jako „zbořeniště“.

- Podatel odkazuje na to, že na uvedených pozemcích stály „chatky“; v současné době jsou však objekty vedeny jako rodinné domy. Pořizovatel nemůže přezkoumávat, k jakému datu a za jakých okolností (pokud vůbec) došlo ke změně zápisu způsobu využití; vychází pouze ze stávajícího stavu území.

- Dle vyhlášky, kterou bylo vyhlášeno uvedené ochranné pásmo, je v bodě 2. uvedena podmínka: „V širším ochranném pásmu není dovoleno stavět nové objekty trvalého bydlení a nové bytové jednotky.“ Uvedené dva pozemky rodinných domů v tomto smyslu nelze považovat za nové objekty.

- Z textové části vyhlášení ochranného pásma neplyne žádný požadavek na asanaci stávajících objektů bydlení ani zákaz jejich stavebních úprav.

### **2) Hledisko územního plánu**

- V platném ÚP jsou tyto pozemky vymezeny jako stabilizované plochy bydlení.

- Plochy nejsou předmětem řešení Změny č. 1 ÚP, pouze u st.p.č. 145 se rozsah plochy bydlení upřesňuje do platné katastrální mapy.

- Požadavek na dodržení odstupů od produktovodu Čepro a.s. není u stávajících objektů relevantní, reálně se dá uplatnit pouze při umístění nových staveb.

- Podatel argumentuje návrhem ÚP z r. 2016 oproti vydanému stavu ÚP z r. 2017. Tato argumentace není ve vztahu k řešení Změny č. 1 ÚP účinná, protože Změna č. 1 ÚP musí vycházet z platného stavu vydané dokumentace, nikoli z předchozího, projednávaného stavu.

- **Ing. Eva Houserová Homolková**, Zlosyň 178, 277 44, námitka ze dne 13.01.2022 pod č.j.: MUKV 3480/2022 VYST:

Coby majitel p.č. 309/9 v k.ú. Zlosyn a současný uživatel pozemků 309/1, 309/8 v k.ú. Zlosyň nesouhlasí se změnou ÚP týkající se možné zástavby p.č. 309/1, jelikož tímto se mi znemožní přístup na můj pozemek zemědělskou technikou a změna ÚP tuto nově vzniklou situaci neřeší.

Odůvodnění: V r. 2019 jsem zakoupila p.č. 309/9 v k.ú. Zlosyň za účelem ekologického zemědělství. Pozemek je využíván coby pastva pro koně a zástavbou p.č. 309/1 se mi znemožní závoz krmení koním, kteří pozemek spásají. Vzhledem k povaze terénu a převýšení není závoz krmení z druhé strany možný, dále na pozemek nevjede lišta na případný výsek nedopasků. Když jsem se starostou řešila možnost využití i jeho pozemku pro výpas, nebyl s tím problém, jelikož se na pozemcích údajně stejně stavět nebude. S tím jsem i kupovala p.č. 309/9.

***Návrh rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje.***

***Odůvodnění rozhodnutí o námitce:***

- P.p.č. 309/9 je od napadené plochy BV 9 na p.p.č. 309/1 oddělena dalším pozemkem p.p.č. 309/8; podatelka věrohodně nedoložila, že zástavbou na p.p.č. 309/1, která s jejím vlastnictvím nesousedí, se jí přístup zhorší či dokonce znemožní.

- P.p.č. 309/9 podatelky sousedí po celém obvodu s celou řadou další pozemků různých vlastníků (p.p.č. 304/2, 312, 288/1, které jsou lesními pozemky, a dále p.p.č. 309/8, který užívá) a je tedy na ní si zajistit přístup buď smluvně nebo, při nemožnosti dohody, soudně. I tak by však vynucený přístup dopadl nejspíše na p.p.č. 309/8, nikoli až na p.p.č. 309/1. Požadovat přístup přes několik parcel pouze z důvodu, že to podatelce takto nejvíc provozně vyhovuje, není akceptovatelné.

- Přístup na p.p.č. 309/8, která není v ÚP pro zástavbu určena, je možné zajistit od jihu z veřejné účelové komunikace na p.p.č. 333/4. Komunikace je dle KN ostatní komunikací v majetku obce. Nevyhovuje-li podatelce přístup z veřejné komunikace, může vstoupit v jednání s vlastníky dalších pozemků.

- Podatelka sice uvádí odborné termíny z oblasti chovu koní, nespecifikuje však, v čem tkví ono znemožnění přístupu. Přístup je možný přes užívaný sousední pozemek a přes veřejnou komunikaci, ale podatelka neuvádí, proč by tuto komunikaci nebylo možné využít.

- Skutečnost, že podatelka aktuálně užívá pozemek jiného vlastníka (p.p.č. 309/1), na jehož využívání se v roce 2019 domluvila s jeho majitelem, nemůže zakládat právo na to, aby tomu tak bylo i do budoucna. Vlastník pozemku může z titulu vlastnického práva souhlas s užíváním kdykoli změnit nebo zrušit, pozemek využít pro vlastní účely, pronajmout jinému uživateli nebo ho prodat.

- Omezení vlastnického práva (břemeno jízdy apod.) ve prospěch podatelky není na p.p.č. 309/1 vloženo do KN.

- Dle informace obce podatelka pozemek p.p.č. 309/9 s uvedeným omezením přístupu již v roce 2019 kupovala a doposud neučinila žádný úkon, kterým by tuto situaci vyřešila.

- **Myslivecký spolek Ůžice**, se sídlem Zlosyň 145, 277 44, IČO 49516248, zast. předsedou Miroslavem Homolkou, Zlosyň 145, námitka ze dne 13.01.2022 pod č.j.: MUKV 3479/2022 VYST:

Území dotčené námitkou: p.p.č. 309/1 v k.ú. Zlosyň

Jménem MS Ůžice podávám námitku proti rozšíření ÚP v obci Zlosyň. Jedná se o pozemek č. 309/1 v k.ú. Zlosyň. Tento pozemek přiléhá k zalesněným pozemkům v těsné blízkosti.

Náš MS hospodaří na celém katastru obcí Zlosyň, Dřínov, Ůžice až po dálnici D8. Jedinou lokalitou, kde má svůj přirozený prostor volně žijící živočichové, je les v k.ú. Zlosyň.

Zmíněnou zástavbou bude tato lokalita výrazně dotčena. Jsme přesvědčeni, že tyto zbytky přírody musíme tvrdě hájit, jelikož okolní krajina je již silně zdevastovaná a devastuje se dále. Je naší povinností takovéto lokality zachovat pro příští generace. Není nám jasné, proč se ÚP rozšiřuje do této zalesněné lokality, když uvnitř obce je dostatek pozemků vhodných a určených ke stavbě.

Doufám, že naši námitku uvážíte a rozšíření ÚP tímto směrem nepovolíte.

***Návrh rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje.***



### ***Odůvodnění rozhodnutí o námitce:***

- Pořizovatel se zabýval otázkou, zda je podání námitkou nebo připomínkou. Námitku mohou podat pouze vlastníci pozemků, oprávnění investoři a zástupce veřejnosti. Podatel neuvádí žádné vlastnictví, pouze uvádí, že v území hospodaří.
  - Na základě katastru nemovitostí bylo dohledáno, že Myslivecký spolek Úžice vlastní nemovitost st.p.č. 193 k.ú. Zlosyň. Tato nemovitost se nachází ve vzdálenosti cca 750 m od p.p.č. 309/1 k.ú. Zlosyň. Pořizovatel se tedy podáním zabýval jako námitkou, třebaže podatel nenamítá narušení práv plynoucích z vlastnictví, pouze narušení možnosti hospodaření.
  - Podatel namítá, že zástavbou na p.p.č. 309/1 bude „výrazně dotčen“ les v k.ú. Zlosyň, avšak neuvádí konkrétní představu o tom, jak k tomu může dojít.
  - Z hlediska dotčení PUPFL není p.p.č. 309/1 lesním pozemkem a s žádným lesním pozemkem ani nesousedí. Z hlediska dosahu o.p. lesa 30 m zasahuje toto pásmo pouze okrajově jihovýchodní okraj pozemku v malém rozsahu.
  - Z hlediska porovnání velikostí má plocha pro výstavbu 4 RD velikost 0,37 ha, kdežto Dřínovský les, který je centrem uvedené honitby, je od plochy vzdálen cca 25 až 100 m a má výměru cca 137 ha (z toho cca 95 ha na k.ú. Zlosyň). Narušení hospodaření v lese, zvl. ve smyslu mysliveckého zákona, u tak velkého lesního komplexu výstavbou 4 RD, které s ním pozemkově ani nesousedí, je stěží myslitelné.
  - Úkolem územního plánování je koordinace vztahů v území, tedy i vztahu rozvoje obce ve vztahu k ochraně nezastavěného území. Koordinace znamená hledání kompromisů a meze únosnosti, nikoli striktní zákaz rozvoje. Vymezení zastavitelných ploch vychází z vyhodnocení potřeb obce a z požadavků ochrany přírodních a kulturních hodnot. Rozvoj na uvedeném pozemku navazuje na zastavěné území, a to na lokalitu, kde již nová výstavba v nedávné době proběhla, takže zůstane zachován charakter území. Respektuje limity využití území a zásady ochrany ZPF, nenarušuje PUPFL.

• **Ing. Renata Kurská**, Zlosyň 167, 277 44, námitka ze dne 12.01.2022 pod č.j.: MUKV 3482/2022 VYST:

Území dotčené námitkou: p.p.č. 309/2, 305/14, 301/4, 305/15 a 331/5 v k.ú. Zlosyň

Námitka se týká především toho, že podstatná část návrhu změny č. 1 se věnuje přeměny pozemku 309/1 z orné půdy na možnost výstavby 4 rodinných domů s tím, že inženýrské sítě včetně přístupové cesty vede přes pozemky, které jsou v mém vlastnictví spolu s manželem. Dále máme námitku k přeměně našich pozemků na veřejně přístupné prostranství.

Další námitka je, že parcela 309/1 je chráněna Územním systémem ekologické stability (ÚSES). V plánech návrhu je taktéž uvedena výstavba zeleně na mých pozemcích. Jednotlivé námitky jsou uvedené v příloze č. 2

Odůvodnění uplatněné námitky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Návrh přeměňuje pozemky ve SJM Kurských ze zahrady na veřejné prostranství. Argument zastupitelstva, že na p.p.č. 331/5, je věcné břemeno. Dodávám, že se jedná – služebnost stezky k pozemku p.č. 309/1 (orná půda), kde návrh přestavuje stezku, pod kterou budou vedeny inženýrské sítě. Celý návrh č. 1 hrubě porušuje má vlastnická práva uvedená v Občanském zákoníku 89/2012 Sb. § 1011.

Na výkresu je ohraničeno červenou barvou.

Jedná se o SJM Kurský Jiří Ing. a Kurská Renáta Ing., č, p. 167, 27744 Zlosyn. V námitce je rovněž zmíněna parcela číslo 309/1, kde je ochrana ÚSES.

Pokud je zde uvedené množné číslo např. „máme námitku“ je z důvodu že se jedná o SJM. Rozumí se tedy, že námitky uplatňuje Ing. Jiří Kurský a jeho manželka Ing. Renáta Kurská.

Námitka ke změně ze Z-04 na PV 3, se vyskytuje mnohokrát ve Změně územního plánu. V PV 3 (Z-04) jsou vedené p.p.č. 305/14, 301/4, 305/15, 331/5 – tedy v našem vlastnictví.

Námi uvedené námitky k podobě územního plánu jsou uvedené v číslováních odstavců uvedené jako N-01 až N-05 tohoto textu. Ostatní citované odstavce (oddíly) jsou použity z dokumentu: ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZLOSYŇ – Textová část.

## N-01

V PV 3 jsou uvedené pozemky p.p.č: 305/14, 301/4, 305/15, 331/5.

**Návrh rozhodnutí o námítkce:** Námítce se vyhovuje z části.

**Odůvodnění rozhodnutí o námítkce:**

• Zastavitelná plocha Z-04 (PV 3) pro umístění místní komunikace byla v návrhu Změny č. 1 ÚP vymezena na p.p.č. 305/13 (TTP), 305/14 (TTP), 301/4 (ostatní), 305/15 (TTP), 331/5 část (ostatní), 331/6 část (ostatní).

Z těchto pozemků jsou p.p.č. 305/13 a 331/6 ve vlastnictví Obce Zlosyň a nejsou předmětem námítky.

P.p.č. 305/14, 301/4, 305/15 byly v době od projednání Změny č. 1 ÚP sloučeny do jednoho pozemku pod p.p.č. 305/15 (zahrada).

• Záměr zastavitelné plochy veřejného prostranství Z-04 (PV 3) se vypouští.

• P.p.č. 331/5 a 331/6 k.ú. Zlosyň se vymezují jako stabilizované plochy veřejného prostranství, a to s poukazem na to, že jsou v KN vedeny jako ostatní plocha – silnice. Posouzení vychází z:

- § 5 odst. 1 zák. č. 13/1997 Sb.: „*Silnice je veřejně přístupná pozemní komunikace určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci.*“

- ve spojení s § 34 zák.č. 128/2000 Sb. o obcích: „*Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.*“

Způsob využití uvedených pozemků je určen pro dopravní funkci, a to s veřejnou přístupností. Proto budou pozemky zařazeny v plochách veřejných prostranství, tj. plochách veřejně přístupných.

• Také s ohledem na rozsah oplocení p.p.č. 309/2, kde se nachází nemovitost ve spoluvlastnictví podatelky, je zřejmé, že v případě p.p.č. 331/5 jde o veřejně přístupný pozemek (není oplocen).

• Dopravní obsluha navržené plochy pro bydlení BV 9 je možná i bez uvedené navržené komunikace, a to z p.p.č. 333/4 k.ú. Zlosyň.

• Změna využití p.p.č. 305/15 k.ú. Zlosyň:

V současně platném ÚP je býv. p.p.č. 305/14 zařazena jako plocha změny v krajině Plochy zemědělské – louky, pastviny (ZL). Vzhledem k tomu, že dle KN byla tato parcela v době zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP trvalým travním porostem, byla vyhodnocena pro účely Změny č. 1 ÚP jako plocha (ZL) stabilizovaná.

V současně platném ÚP jsou býv. parcely p.p.č. 301/4 a 305/14 zařazeny jako plocha změny v krajině Plochy zeleně krajinné – přírodního charakteru (ZP). Jedná se o plochu nezastavěného území.

Po sloučení p.p.č. 305/15 do jednoho pozemku, který je zahradou, a po zrušení zastavitelné plochy Z-04 (PV 3) byla p.p.č. 305/15 vymezena jako stabilizovaná plocha „Plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)“ a zahrnuta do zastavěného území jako součást areálu RD na st.p.č. 254.

## N-02

Námítky k textu v oddílu 3.1.1. vymezení ploch pro veřejné prostranství a uvedení textu a to pro p.p.č. 331/5

Zde je uvedeno, že p.p.č. 331/5 neoplocený pozemek, dle stávajícího ÚP vymezena komunikace na ploše BV, což je zdrojem nejednoznačné interpretace; Změnou č. 1 ÚP se vymezuje v souladu s vymezením komunikace i plocha veřej. prostranství, to v délce šíře pozemku domu, protože z ní odbočuje účelová komunikace k severu, zajištění průchodnosti území.

Výše uvedený text je zcela zmatečný. Na uvedeném pozemku není průchodnost územím. Jedná se o soukromou stezku, kde je věcné břemeno: služebnost stezky k obsluze orné půdy č.p.p: 309/1.

***Návrh rozhodnutí o námitce:*** Námitce se nevyhovuje.

***Odůvodnění rozhodnutí o námitce:***

• Vzhledem k tomu, že se jedná o část odůvodnění, není jisté, zda je možné vůči němu podat námitku, protože námitky je možné podávat podle § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023, pouze, pokud je vlastník dotčen řešením:

*„Námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.“*

Odůvodnění změny ÚP není jejím řešením, nezakládá práva ani povinnosti v území, nýbrž sděluje, z jakých podkladů zpracovatel a pořizovatel vycházel a jakými úvahami byli vedeni při zpracování ÚPD.

Domníváme se proto, že vůči odůvodnění je možné podat pouze připomínku ve smyslu upřesnění informací ze strany podatele. Nicméně v případě nejistoty se podání vyhodnocuje jako námitka.

• Vymezení stabilizované plochy veřejného prostranství na p.p.č. 331/5 bude zachováno – viz vyhodnocení námitky N-01.

• Podatelka uvádí, že: „Na uvedeném pozemku není průchodnost územím.“ Toto tvrzení je mylné, pozemek je dle KN silnicí, tedy veřejně přístupnou komunikací – viz vyhodnocení námitky N-01. Zároveň je na pozemku zapsáno v KN věcné břemeno chůze a jízdy.

• V platném ÚP je na pozemku vymezena komunikace „polní a lesní cesty“, jako stav od obce až k RD podatelky a dále pokračuje návrh komunikace směřující na p.p.č. 331/6 k.ú. Zlosyň, která je komunikací ve vlastnictví obce. I kdyby zde nebyla v KN vedena komunikace, je zde průchodnost územím vymezena již nyní platným ÚP.

### **N-03**

V návrhu odstavce 3.3.2. je uvedeno parcela p.p.č. 309, kdy se mění na zastavitelná plocha Z-04 (BV 9) Plochy bydlení. Dle map a písemného vyjádření zodpovědného architekta je zde platná ochrana ÚSES. ÚSES má hranici východní část č.p.p 309/2 pokračující přes 305/14. Toto nekoresponduje s výkresem, který je součástí návrhu nazvaný 2.06 Koncepce uspořádání krajiny.

***Návrh rozhodnutí o námitce:*** Námitce se nevyhovuje.

***Odůvodnění rozhodnutí o námitce:***

• Z nepříliš srozumitelné textace podání je možné s jistou rezervou dovodit, že se podatelka domnívá, že část p.p.č. 309/2 a 305/14 (nově součást p.p.č. 305/15), které jsou v jejím spoluvlastnictví, mají být dotčeny vymezením prvku ÚSES, a že toto není v grafické části dokumentace Změny č. 1 ÚP uvedeno. Je neobvyklé, aby majitel stavebního pozemku usiloval o to, aby jeho rodinný dům či pozemek s ním související byl dotčen ÚSES, nicméně ani tak nelze dát podatelce za pravdu. Plochy ÚSES do měřítka katastrální mapy vymezuje územní plán. Plochy nadregionálního a regionálního ÚSES vymezuje také krajský dokument Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, jejich vymezení v něm je však méně přesné (odpovídá měřítku 1 : 50 000) a musí být následně upřesněno v územním plánu na úrovni obce do měřítka 1 : 5000. Upřesnění může znamenat vždy pouze zmenšení rozsahu.

Regionální biocentrum RBC 1484 Dřínovský háj bylo vymezeno (upřesněno) v platném územním plánu Zlosyň tak, že nezahrnuje žádný z pozemků p.p.č. 305/13, 305/14, 301/3, 301/4, 305/15, 331/5, 309/2, 309/1, 309/8, 309/9, 333/3, 333/4 (v majetku podatelky ani pozemky sousedící). Toto řešení bylo Změnou č. 1 ÚP přejato bez významných změn (pouze byly hranice RBC ztotožněny s novými hranicemi pozemků dle KN).

• Krajský úřad Středočeského kraje, orgán ochrany přírody a krajiny sice v rámci projednání Změny č. 1 ÚP požadoval změnu vymezení RBC (zvětšení na několik dalších pozemků) na základě vymezení RBC v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje,

pořizovatel však dotčenému orgánu předložil jak rozbor právních důvodů (zachování kontinuity práva v území), tak důvody věcné (biologický posudek), z nich vyplynulo, že RBC Změnou č. 1 ÚP zvětšit není vhodné ani potřebné. Dotčený orgán potvrdil výsledek písemnou dohodou s pořizovatelem.

- Nadto po dohodě s dotčeným orgánem došlo následně k úpravě RBC Aktualizací č. 3 ZÚR SK (11/2023) v takovém rozsahu, jaký je vymezen v již platném ÚP Zlosyň.

- Pozemek podatelky, p.p.č. 309/1 k.ú. Zlosyň ani sousedící pozemky tedy nejsou součástí ploch ÚSES.

- Podatelkou citované „písemné vyjádření zodpovědného architekta“ je zavádějící a nepravdivé tvrzení; autorizovaná osoba zpracovávající Změnu č. 1 ÚP zásadně nesouhlasí s názorem podatelky o dotčení daného území prvkem ÚSES a nikdy žádné písemné vyjádření k tomu nepodal, natožpak v citovaném smyslu.

#### **N-04**

V odstavci 3.3.2. je dále uvedena změna na p.p.č.:331/5, 305/14, 305/15 z původního stavu na plochu veřejného prostranství.

Komentář:

Z-04 na parcele 331/5 je soukromá stezka s věcným břemenem – v definici platného Občanského zákoníku: věcné břemeno – služebnost stezky k pozemku 309/1, nesouhlasíme tedy, aby se z ní stala plocha veřejného prostranství – veřejné prostranství.

p.p.č: 305/14: na této parcele jsou vzrostlé stromy a jedná se soukromý pozemek a není zde žádné věcné břemeno. Parcelní číslo 305/15 je vedeno v KN jako trvalý travní porost. Jedná se o soukromé vlastnictví využívané majiteli mimo jiné k pěstování zeleniny. Není zde žádné věcné břemeno.

Dále jsme v ve výkresech našli, že je v návrhu osázení pozemku zeleně na našem pozemku.

***Návrh rozhodnutí o námitce:*** Námitce se vyhovuje z části.

***Odůvodnění rozhodnutí o námitce:***

- První části námítky se nevyhovuje. Odůvodnění totožné s odůvodněním námítky N-01. Nyní se však jedná nikoli o grafickou, ale o textovou část.

- Stávající liniová zeleň je v platném ÚP vymezena podél stávající komunikace na p.p.č. 331/7 a 331/5 po obou stranách. Nejedná se o řešení Změny č. 1 ÚP. Zákres vymezení liniové zeleně byl z p.p.č. 305/15 Změnou č. 1 ÚP vypuštěn, protože se zde nenachází.

#### **N-05**

V odůvodnění odstavce je uvedeno:

OS 1 (Z-03) – nově vymezená plocha pro sport, včetně parkoviště a veřejného prostranství. Vymezena na základě schváleného obsahu Změny č. 1 ÚP, záměr č. 5 obsahu změny na místo plochy pro sídelní zeleň ZS. Plocha v zastavěném území, orná půda IV. Třídy ochrany. Dopravní přístup a napojení na inž. sítě zajištěny ze stávajících komunikací.

Dovolujeme si poznamenat, že v době budování kanalizace v obci nám bylo obcí sděleno, že vedení kanalizace na p.p.č. 331/5 není kvůli výškovému rozdílu realizovatelné, navíc si nepřejeme, aby toto bylo realizovatelné v případě p.p.č. 309/1 za cenu vyšších investic ze strany obce, v okamžiku, kdy je vlastníkem 309/1 současný starosta obce.

***Návrh rozhodnutí o námitce:*** Námitce se vyhovuje z části.

***Odůvodnění rozhodnutí o námitce:***

- Ve výrokové části platného ÚP je koncepce likvidace odpadních vod včetně splaškových řešena popisem systému, konkrétní plochy zde nejsou jmenovány.

- Ve výrokové části Změny č. 1 ÚP (viz normativní text a srovnávací text) není požadavek napojení plochy BV 9 na inženýrské sítě nikde textově vymezen. Změna č. 1 ÚP nadto nemění výrokovou část výkresu č. 2.04 Koncepce technické infrastruktury – vodní (změnový výkres není ani v dokumentaci zařazen).

- V Textové části odůvodnění se u plochy BV 9 (pravděpodobně byla podatelkou myšlena tato zastavitelná plocha, nikoli OS 1) uvádí: „Dopravní přístup zajištěn vymezením

souvisejících ploch veřejných prostranství pro umístění komunikací PV 2 a PV 3 (Z-04), včetně možnosti napojení na inž. sítě.“ Vzhledem k tomu, že se ruší plocha PV 3, bude napojení na inž. sítě vedeno přednostně zastavitelnou plochou veřejného prostranství pro umístění komunikace PV 2 mimo pozemky podatelky.

- Napojení na kanalizaci bude řešeno v návazných řízeních. Pokud by byla kanalizace vedena po pozemcích podatelky, bude moci svá práva uplatnit v návazném řízení. ÚP přesné trasování návrhu kanalizace nepředurčuje.

• **Ing. Jiří Kurský**, Zlosyň 167, 277 44, námitka ze dne 12.01.2022 pod č.j.: MUKV 3483/2022 VYST:

Území dotčené námitkou: p.p.č. 309/2, 305/14, 301/4, 305/15 a 331/5 v k.ú. Zlosyň

Námitka se týká především toho, že podstatná část návrhu změny č.1 se věnuje přeměny pozemku 309/1 z orné půdy na možnost výstavby 4 rodinných domů s tím, že inženýrské sítě včetně přístupové cesty vede přes pozemky, které jsou v mém vlastnictví spolu s manželem. Dále máme námitku k přeměně našich pozemků na veřejně přístupné prostranství.

Další námitka je, že parcela 309/1 je chráněna Územním systémem ekologické stability (ÚSES). V plánech návrhu je taktéž uvedena výstavba zeleně na mých pozemcích. Jednotlivé námitky jsou uvedené v příloze č. 2

Odůvodnění uplatněné námitky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Návrh přeměňuje pozemky ve SJM Kurských ze zahrady na veřejné prostranství. Argument zastupitelstva, že na p.p.č. 331/5, je věcné břemeno. Dodávám, že se jedná – služebnost stezky k pozemku p.č. 309/1 (orná půda), kde návrh přestavuje stezku, pod kterou budou vedeny inženýrské sítě. Celý návrh č. 1 hrubě porušuje má vlastnická práva uvedená v Občanském zákoníku 89/2012 Sb. § 1011.

Na výkresu je ohraničeno červenou barvou.

Jedná se o SJM Kurský Jiří Ing. a Kurská Renáta Ing., č, p. 167, 27744 Zlosyn. V námitce je rovněž zmíněna parcela číslo 309/1, kde je ochrana ÚSES.

Pokud je zde uvedené množné číslo např. „máme námitku“ je z důvodu že se jedná o SJM. Rozumí se tedy, že námitky uplatňuje Ing. Jiří Kurský a jeho manželka Ing. Renáta Kurská.

Námitka ke změně ze Z-04 na PV 3, se vyskytuje mnohokrát ve Změně územního plánu. V PV 3 (Z-04) jsou vedené p.p.č. 305/14, 301/4, 305/15, 331/5 – tedy v našem vlastnictví.

Námi uvedené námitky k podobě územního plánu jsou uvedené v číslovaných odstavcích uvedené jako N-01 až N-05 tohoto textu. Ostatní citované odstavce (oddíly) jsou použity z dokumentu: ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZLOSYŇ – Textová část.

#### **N-01**

V PV 3 jsou uvedené pozemky p.p.č: 305/14, 301/4, 305/15, 331/5.

**Návrh rozhodnutí o námitce:** Námitce se vyhovuje z části.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

- Zastavitelná plocha Z-04 (PV 3) pro umístění místní komunikace byla v návrhu Změny č. 1 ÚP vymezena na p.p.č. 305/13 (TTP), 305/14 (TTP), 301/4 (ostatní), 305/15 (TTP), 331/5 část (ostatní), 331/6 část (ostatní).

Z těchto pozemků jsou p.p.č. 305/13 a 331/6 ve vlastnictví Obce Zlosyň a nejsou předmětem námitky.

P.p.č. 305/14, 301/4, 305/15 byly v době od projednání Změny č. 1 ÚP sloučeny do jednoho pozemku pod p.p.č. 305/15 (zahrada).

- Záměr zastavitelné plochy veřejného prostranství Z-04 (PV 3) se vypouští.

- P.p.č. 331/5 a 331/6 k.ú. Zlosyň se vymezují jako stabilizované plochy veřejného prostranství, a to s poukazem na to, že jsou v KN vedeny jako ostatní plocha – silnice. Posouzení vychází z:



- § 5 odst. 1 zák. č. 13/1997 Sb.: „*Silnice je veřejně přístupná pozemní komunikace určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci.*“
- ve spojení s § 34 zák.č. 128/2000 Sb. o obcích: „*Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.*“

Způsob využití uvedených pozemků je určen pro dopravní funkci, a to s veřejnou přístupností. Proto budou pozemky zařazeny v plochách veřejných prostranství, tj. plochách veřejně přístupných.

- Také s ohledem na rozsah oplocení p.p.č. 309/2, kde se nachází nemovitost ve spoluvlastnictví podatele, je zřejmé, že v případě p.p.č. 331/5 jde o veřejně přístupný pozemek (není oplocen).
- Dopravní obsluha navržené plochy pro bydlení BV 9 je možná i bez uvedené navržené komunikace, a to z p.p.č. 333/4 k.ú. Zlosyň.

• Změna využití p.p.č. 305/15 k.ú. Zlosyň:

V současně platném ÚP je býv. p.p.č. 305/14 zařazena jako plocha změny v krajíně Plochy zemědělské – louky, pastviny (ZL). Vzhledem k tomu, že dle KN byla tato parcela v době zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP trvalým travním porostem, byla vyhodnocena pro účely Změny č. 1 ÚP jako plocha (ZL) stabilizovaná.

V současně platném ÚP jsou býv. parcely p.p.č. 301/4 a 305/14 zařazeny jako plocha změny v krajíně Plochy zeleně krajinné – přírodního charakteru (ZP). Jedná se o plochu nezastavěného území.

Po sloučení p.p.č. 305/15 do jednoho pozemku, který je zahradou, a po zrušení zastavitelné plochy Z-04 (PV 3) bude p.p.č. 305/15 vymezena jako stabilizovaná plocha „Plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)“ a zahrnuta do zastavěného území jako součást areálu RD na st.p.č. 254.

**N-02**

Námítky k textu v oddílu 3.1.1. vymezení ploch pro veřejné prostranství a uvedení textu a to pro p.p.č. 331/5

Zde je uvedeno, že p.p.č. 331/5 neoplocený pozemek, dle stávajícího ÚP vymezena komunikace na ploše BV, což je zdrojem nejednoznačné interpretace; Změnou č. 1 ÚP se vymezuje v souladu s vymezením komunikace i plocha veřej.prostranství, to v délce šíře pozemku domu, protože z ní odbočuje účelová komunikace k severu, zajištění průchodnosti území.

Výše uvedený text se je zcela zmatečný. Na uvedeném pozemku není průchodnost územím. Jedná se o soukromou stezku, kde je věcné břemeno: služebnost stezky k obsluze orné půdy č.p.p: 309/1.

**Návrh rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje.**

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

- Vzhledem k tomu, že se jedná o část odůvodnění, není jisté, zda je možné vůči němu podat námitku, protože námítka je možné podávat podle § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023, pouze, pokud je vlastník dotčen řešením:

*„Námítka proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.“*

Odůvodnění změny ÚP není jejím řešením, nezakládá práva ani povinnosti v území, nýbrž sděluje, z jakých podkladů zpracovatel a pořizovatel vycházeli a jakými úvahami byli vedeni při zpracování ÚPD.

Domníváme se proto, že vůči odůvodnění je možné podat pouze připomínku ve smyslu upřesnění informací ze strany podatele. Nicméně v případě nejistoty se podání vyhodnocuje jako námitka.

- Vymezení stabilizované plochy veřejného prostranství na p.p.č. 331/5 bude zachováno – viz vyhodnocení námítky N-01.
- Podatel uvádí, že: „Na uvedeném pozemku není průchodnost územím.“ Toto tvrzení je mylné, pozemek je dle KN silnicí, tedy veřejně přístupnou komunikací – viz vyhodnocení námítky N-01. Zároveň je na pozemku zapsáno v KN věcné břemeno chůze a jízdy.
- V platném ÚP je na pozemku vymezena komunikace „polní a lesní cesty“, jako stav od obce až k RD podatele a dále pokračuje návrh komunikace směřující na p.p.č. 331/6 k.ú. Zlosyň, která je komunikací ve vlastnictví obce. I kdyby zde nebyla v KN vedena komunikace, je zde průchodnost územím vymezena již nyní platným ÚP.

### **N-03**

V návrhu odstavce 3.3.2. je uvedeno parcela p.p.č.309, kdy se mění na zastavitelná plocha Z-04 (BV 9) Plochy bydlení. Dle map a písemného vyjádření zodpovědného architekta je zde platná ochrana ÚSES. ÚSES má hranici východní část č.p.p 309/2 pokračující přes 305/14. Toto nekoresponduje s výkresem, který je součástí návrhu nazvaný 2.06 Koncepce uspořádání krajiny.

***Návrh rozhodnutí o námítce:*** Námítce se nevyhovuje.

***Odůvodnění rozhodnutí o námítce:***

- Z nepřilíš srozumitelné textace podání je možné s jistou rezervou dovodit, že se podatel domnívá, že část p.p.č. 309/2 a 305/14 (nově součást p.p.č. 305/15), které jsou v jeho spoluvlastnictví, mají být dotčeny vymezením prvku ÚSES, a že toto není v grafické části dokumentace Změny č. 1 ÚP uvedeno. Je neobvyklé, aby majitel stavebního pozemku usilovat o to, aby jeho rodinný dům či pozemek s ním související byl dotčen ÚSES, nicméně ani tak nelze dát podateli za pravdu. Plochy ÚSES do měřítka katastrální mapy vymezuje územní plán. Plochy nadregionálního a regionálního ÚSES vymezuje také krajský dokument Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, jejich vymezení v něm je však méně přesné (odpovídá měřítku 1 : 50 000) a musí být následně upřesněno v územním plánu na úrovni obce do měřítka 1 : 5000. Upřesnění může znamenat vždy pouze zmenšení rozsahu.

Regionální biocentrum RBC 1484 Dřínovský háj bylo vymezeno (upřesněno) v platném územním plánu Zlosyň tak, že nezahrnuje žádný z pozemků p.p.č. 305/13, 305/14, 301/3, 301/4, 305/15, 331/5, 309/2, 309/1, 309/8, 309/9, 333/3, 333/4 (v majetku podatele ani pozemky sousedící). Toto řešení bylo Změnou č. 1 ÚP přejato bez významných změn (pouze byly hranice RBC ztotožněny s novými hranicemi pozemků dle KN).

- Krajský úřad Středočeského kraje, orgán ochrany přírody a krajiny sice v rámci projednání Změny č. 1 ÚP požadoval změnu vymezení RBC (zvětšení na několik dalších pozemků) na základě vymezení RBC v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, pořizovatel však dotčenému orgánu předložil jak rozbor právních důvodů (zachování kontinuity práva v území), tak důvody věcné (biologický posudek), z nich vyplynulo, že RBC Změnou č. 1 ÚP zvětšit není vhodné ani potřebné. Dotčený orgán potvrdil výsledek písemnou dohodou s pořizovatelem.

- Nadto po dohodě s dotčeným orgánem došlo následně k úpravě RBC Aktualizací č. 3 ZÚR SK (11/2023) v takovém rozsahu, jaký je vymezen v již platném ÚP Zlosyň.

- Pozemek podatele, p.p.č. 309/1 k.ú. Zlosyň ani sousedící pozemky tedy nejsou součástí ploch ÚSES.

- Podatelem citované „písemné vyjádření zodpovědného architekta“ je zavádějící a nepravdivé tvrzení; autorizovaná osoba zpracovávající Změnu č. 1 ÚP zásadně nesouhlasí s názorem podatele o dotčení daného území prvkem ÚSES a nikdy žádné písemné vyjádření k tomu nepodala, natožpak v citovaném smyslu.

### **N-04**

V odstavci 3.3.2. je dále uvedena změna na p.p.č.:331/5, 305/14, 305/15 z původního stavu na plochu veřejného prostranství.

Komentář:



Z-04 na parcele 331/5 je soukromá stezka s věcným břemenem – v definici platného Občanského zákoníku: věcné břemeno – služebnost stezky k pozemku 309/1, nesouhlasíme tedy, aby se z ní stala plocha veřejného prostranství – veřejné prostranství.

p.p.č: 305/14: na této parcele jsou vzrostlé stromy a jedná se soukromý pozemek a není zde žádné věcné břemeno. Parcelní číslo 305/15 je vedeno v KN jako trvalý travní porost. Jedná se o soukromé vlastnictví využívané majiteli mimo jiné k pěstování zeleniny. Není zde žádné věcné břemeno.

Dále jsme v ve výkresech našli, že je v návrhu osázení pozemku zeleně na našem pozemku.

**Návrh rozhodnutí o námitce:** Námitce se vyhovuje z části.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

• První části námítky se nevyhovuje. Odůvodnění totožné s odůvodněním námítky N-01. Nyní se však jedná nikoli o grafickou, ale o textovou část.

• Stávající liniová zeleň je v platném ÚP vymezena podél stávající komunikace na p.p.č. 331/7 a 331/5 po obou stranách. Nejedná se o řešení Změny č. 1 ÚP. Zákres vymezení liniové zeleně bude z p.p.č. 305/15 Změnou č. 1 ÚP vypuštěn, protože se zde nenachází.

#### **N-05**

V odůvodnění odstavce je uvedeno:

OS 1 (Z-03) – nově vymezená plocha pro sport, včetně parkoviště a veřejného prostranství. Vymezena na základě schváleného obsahu Změny č. 1 ÚP, záměr č. 5 obsahu změny na místo plochy pro sídelní zeleň ZS. Plocha v zastavěném území, orná půda IV. Třídy ochrany. Dopravní přístup a napojení na inž. síť zajištěny ze stávajících komunikací.

Dovolujeme si poznamenat, že v době budování kanalizace v obci nám bylo obcí sděleno, že vedení kanalizace na p.p.č. 331/5 není kvůli výškovému rozdílu realizovatelné, navíc si nepřejeme, aby toto bylo realizovatelné v případě p.p.č. 309/1 za cenu vyšších investic ze strany obce, v okamžiku, kdy je vlastníkem 309/1 současný starosta obce.

**Návrh rozhodnutí o námitce:** Námitce se vyhovuje z části.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

• V výrokové části platného ÚP je koncepce likvidace odpadních vod včetně splaškových řešena popisem systému, konkrétní plochy zde nejsou jmenovány.

• Ve výrokové části Změny č. 1 ÚP (viz normativní text a srovnávací text) není požadavek napojení plochy BV 9 na inženýrské síť nikde textově vymezen. Změna č. 1 ÚP nadto nemění výrokovou část výkresu č. 2.04 Koncepce technické infrastruktury – vodní (změnový výkres není ani v dokumentaci zařazen).

• V Textové části odůvodnění se u plochy BV 9 (pravděpodobně byla podatelem myšlena tato zastavitelná plocha, nikoli OS 1) uvádí: „Dopravní přístup zajištěn vymezením souvisejících ploch veřejných prostranství pro umístění komunikací PV 2 a PV 3 (Z-04), včetně možnosti napojení na inž. síť.“ Vzhledem k tomu, že se ruší plocha PV 3, bude napojení na inž. síť vedeno přednostně zastavitelnou plochou veřejného prostranství pro umístění komunikace PV 2 mimo pozemky podatele.

• Napojení na kanalizaci bude řešeno v návazných řízeních. Pokud by byla kanalizace vedena po pozemcích podatele, bude moci svá práva uplatnit v návazném řízení. ÚP přesné trasování návrhu kanalizace nepředurčuje.

• **Myslivecký spolek Úžice**, se sídlem Zlosyň 145, 277 44, IČO 49516248, zast. předsedou Miroslavem Homolkou, Zlosyň 145, námitka ze dne 13.01.2022 pod č.j.: MUKV 3479/2022 VYST:

Území dotčené námitkou: p.p.č. 295/8 a st.p.č. 193 v k.ú. Zlosyň

Do kap. 6.2. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně pro využití ploch dle 6.3.3. Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM) požadujeme doplnit do regulativů – zařízení a stavby pro myslivost a činnosti s tím spojené pro pozemek st.p.č. 193 a p.p.č. 295/8 v k.ú. Zlosyň, tak aby bylo využití stávajícího objektu a pozemku

ve vlastnictví Mysliveckého spolku Úžice, č.p. 145, Zlosyň, do které návrh změny č. 1 ÚP Zlosyň tento pozemek zařazuje, v souladu s ÚP.

***Návrh rozhodnutí o námitce:*** Námitce se vyhovuje.

***Odůvodnění rozhodnutí o námitce:***

- Jedná se o stávající areál mysliveckého sdružení. Požadavek je v souladu se způsobem stávajícího využití plochy.

- Poznámka: Citovaná kapitola měla být v návrhu Změny č. 1 ÚP označena „6.2.3.“, překlepem je zde uvedeno „6.3.3.“. Bude opraveno.

- **Ing. Eva Houserová Homolková**, Zlosyň 178, 277 44, námitky a připomínky ze dne 12.01.2022 pod č.j.: MUKV 3484/2022 VYST:

Území dotčené námitkou: p.p.č. 263/15, 263/107 a RD čp. 178

Svými pozemky a RD sousedíme „přes cestu“ s p.p.č. 309/1 v k.ú. Zlosyň, která je dle návrhu změny nyní definována, jako zastavitelné území. Pro obslužnost této zástavby musí být zbudována komunikace na p.p.č. 263/107, která přímo přiléhá k mým pozemkům. Změny na těchto pozemcích se mně a mé rodiny přímo dotýkají. Pozemek 305/1 (*pozn.: patrně je myšlen pozemek 309/1*) je dle mých informací součástí RBC 1484 Dřínovský háj a z této podstaty vyplývá nemožnost zástavby a navrhované změny jsou v rozporu se zákonem. Dle poslední aktualizace Plánu ÚSES firmou GEOVISION (ÚSES Zlosyň 3/2016) jsou pozemky 309/1 a 309/9 zahrnuty do RBC Dřínovský háj jako „úhor“. Z toho plyne, že měly být zahrnuty do již platného ÚP Zlosyň. Proč je tato skutečnost jinak? Toto navazuje i na mou druhou námitku. Spatřuji v tom pochybení či jiný osobní záměr, který je v rozporu se zájmem veřejným. Proto žádám o pečlivé prověření této záležitosti.

1) Podatelka uvádí, že dopravní obsluha plochy BV 9 na p.p.č. 309/1 bude vyžadovat vybudování příjezdové komunikace na p.p.č. 263/107 k.ú. Zlosyň, která přiléhá k pozemkům podatelky a že změna se jí přímo dotýká, neuvádí však, jakým způsobem, a jaký požadavek z toho vyvozuje.

***Návrh rozhodnutí o námitce:*** Námitka je bezpředmětná.

***Odůvodnění rozhodnutí o námitce:***

- Podatelka neuvádí, zda se jí změna na p.p.č. 263/107 k.ú. Zlosyň dle jejího názoru dotýká kladně nebo záporně. Vzhledem k okolnosti, že na pozemek p.p.č. 309/9, který je v jejím vlastnictví a který užívá společně s p.p.č. 309/8 k.ú. Zlosyň, nemá zajištěn dopravní přístup, zdá se, že vybudování zpevněné komunikace na p.p.č. 263/107 k.ú. Zlosyň je i v jejím zájmu.

2) Podatelka se domnívá, že p.p.č. 309/1 (omylem uvedeno 305/1) má být součástí RBC 1484 Dřínovský háj.

***Návrh rozhodnutí o námitce:*** Námitce se nevyhovuje.

***Odůvodnění rozhodnutí o námitce:***

- Není tomu tak. Plochy ÚSES do měřítka katastrální mapy vymezuje územní plán. Plochy nadregionálního a regionálního ÚSES vymezuje také krajský dokument Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, jejich vymezení v něm je však méně přesné (odpovídá měřítku 1 : 50 000) a musí být následně upřesněno v územním plánu na úrovni obce do měřítka 1 : 5000. Upřesnění může znamenat vždy pouze zmenšení rozsahu. Regionální biocentrum RBC 1484 Dřínovský háj bylo vymezeno (upřesněno) v platném územním plánu Zlosyň tak, že nezahrnuje žádný z pozemků p.p.č. 305/13, 305/14, 301/3, 301/4, 305/15, 331/5, 309/2, 309/1, 309/8, 309/9, 333/3, 333/4 (v majetku podatelky ani pozemky sousedící). Toto řešení bylo Změnou č. 1 ÚP přijato bez významných změn (pouze byly hranice RBC ztotožněny s novými hranicemi pozemků dle KN).

- Krajský úřad Středočeského kraje, orgán ochrany přírody a krajiny sice v rámci projednání Změny č. 1 ÚP požadoval změnu vymezení RBC (zvětšení na několik dalších pozemků) na základě vymezení RBC v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, pořizovatel však dotčenému orgánu předložil jak rozbor právních důvodů (zachování kontinuity práva v území), tak důvody věcné (biologický posudek), z nich vyplynulo, že RBC Změnou č. 1 ÚP zvětšit není vhodné ani potřebné. Dotčený orgán potvrdil výsledek písemnou dohodou s pořizovatelem.

- Nadto po dohodě s dotčeným orgánem došlo následně k úpravě RBC Aktualizací č. 3 ZÚR SK (11/2023) v takovém rozsahu, jaký je vymezen v již platném ÚP Zlosyň.

- Pozemek p.p.č. 309/1 (ani p.p.č. 309/9) není součástí ploch ÚSES.

- Plán ÚSES je pouze územně plánovacím podkladem, přednost pro vymezení ploch pro ÚSES má územní plán, který na rozdíl od Plánu ÚSES zakládá právní stav území.

- Pojem „úhor“ nezná ani stavební ani katastrální zákon, tento pojem je v územním plánování neaplikovatelný, nelze z něj vyvodit žádné právní důsledky.

3) Cit.: „Spatřuji v tom pochybení či jiný osobní záměr, který je v rozporu se zájmem veřejným. Proto žádám o pečlivé prověření této záležitosti.“ Jedná se o připomínku.

**Vyhodnocení:** Připomínka je bezpředmětná.

**Odůvodnění:**

- Vymezení regionální biocentra v platném ÚP v r. 2017 bylo provedeno v souladu se ZÚR SK, včetně tzv. upřesnění, tj. zmenšení do katastrální mapy a na hranice lesních porostů. Tento stav je po vydání ÚP platným stavem vymezení ÚSES již od r. 2017.

- Podatelka neuvádí, v čem spatřuje rozpor s veřejným zájmem, není proto možné konkrétněji prověřit. Nadto platný ÚP, pokud není v zákonné lhůtě soudně napaden nebo přezkoumán ve správní linii, je platný bez ohledu na okolnosti, za nichž byl vydán.

- Podatelka ani neuvádí, jaký typ pochybení nebo či „osobní záměr“ zde napadá. Osobní nevraživost není předmětem zájmu územního plánování.

### 1.3. Uplatněné připomínky

#### A) Připomínky sousedních obcí

- **Obec Dřínov**, Dřínov 38, 277 45 Úžice, připomínka ze dne 06.01.2022, pod č.j.: MUKV 2742/2022 VYST

Obec Dřínov uplatňuje podle § 52 odstavce 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, následující připomínky k Návrhu změny č. 1 územního plánu obce Zlosyň oznámeného veřejnou vyhláškou č.j. MUKV 68331/2021 VYST týkající se přesahů ploch a tras přes katastrální hranici:

1. trasa VTL plynovodu přes Dřínovský vrch – rozšířit zakres upravené trasy, protože v severním průchodu plynovodu přes katastrální hranici došlo k přeložce části plynovodu

**Vyhodnocení:** Připomínka je bezpředmětná.

**Odůvodnění:**

Náhledem do platného ÚP je zřejmé, že stávající plynovod je zde již vymezen ve stavu po provedené přeložce, tedy osově směřující na p.p.č. 82/3 k.ú. Dřínov, nikoli na p.p.č. 82/6 a 82/17 k.ú. Dřínov, které jsou součástí zastavěného stavebního pozemku spolu se st.p.č. 174 k.ú. Dřínov. Že se jedná o stav po přeložce, lze dovodit i ze skutečnosti, že bezpečnostní pásmo, související s plynovodem a evidované v ÚAP ORP Kralupy nad Vlt., je v koncovém úseku užší než po většině své trasy, tj. uplatnilo se u něj již novější znění energetického zákona a z něj vyplývající širší bezpečnostního pásma.

Změna zákresu, uvedená v Hlavním výkrese Změny č. 1 ÚP v jižnější poloze, se netýká přeložky vedení kvůli zástavbě na k.ú. Dřínov.

2. trasa hlavního závlahového řadu přes Dřínovský vrch – doplnit zákres i do koordinačního výkresu (je jen ve výkresu ZPF), aby byla patrná jeho vzájemná poloha s plynovodem včetně ochranných pásem, protože vzhledem k jejich umístění ve svahu nad zastavěným územím obce Dřínov jde o rizikový souběh obou vedení

***Vyhodnocení:*** Připomínce se vyhovuje.

***Odůvodnění:***

Trasy závlah budou doplněny do Koordinačního výkresu.

3. zákres lesní cesty v jižním okraji lesa – upravit zákres – v koordinačním výkresu je vyznačena jako stávající stav, kdežto ve výkresu dopravní infrastruktury jako nový stav; navíc tato lesní cesta však nevede až ke katastrální hranici, ale končí před příkopem lemujícím okraj lesa – bylo by třeba navrhnout nějaké funkční propojení na komunikaci kolem vodojemu Dřínov

***Vyhodnocení:*** Připomínka je bezpředmětná.

***Odůvodnění:***

Hlavní výkres zobrazuje měněné části ÚP. Pokud je územní jev zobrazen jako „nový stav“, jedná se o skutečnost, která se v území již fyzicky nachází, ale chybí její zobrazení v ÚP; např. vznikla nově od doby vydání předchozí etapy ÚP nebo se jedná o opravu.

Zákres uvedené komunikace jakožto stávající byl do ÚP doplněn návrhem Změny č. 1 ÚP, a to na základě leteckého snímku. Proto je komunikace ve výrokové části změny označena jako „nový stav“. V Koordinačním výkrese je proto zobrazena již jako stav nerozlišený, protože Koordinační výkres zobrazuje systémy územních prvků po zapracování změn.

Obec Dřínov upozorňuje na nespojitost sítě komunikací s upozorněním, že v blízkosti vodojemu Dřínov je vedení komunikace přerušeno příkopem. Z hlediska územního plánování se jedná o podrobnost na hranici zobrazitelnosti. Odstranění bodové závady je věcí technického řešení a může být řešeno v návazných řízeních. Budování účelových komunikací je možné v nezastavěném území bez omezení.

4. zákres polní cesty kolem jihozápadního cípu lesa (Části p.p. 290/1 a p.p. 264/41) – zákres zrušit, protože tato polní cesta neexistuje a ani nemá funkční pokračování na k.ú. Dřínov – existuje pouze jako průsek v lese podél vedení VN 22 kV a vodovodního řadu do vodojemu Dřínov, v ostatních částech přiléhá až k lesu obdělávané pole.

***Vyhodnocení:*** Připomínce se vyhovuje.

***Odůvodnění:***

Jedná se o zákres, který byl obsahem platného ÚP. Zákres nebyl předmětem řešení návrhu Změny č. 1 ÚP, byl přejímán ze stávajícího ÚP.

Obec Dřínov upozorňuje na neexistenci této komunikace.

Komunikace byla proto vypuštěna, ve výkrese Koncepte dopravní infrastruktury byla vymezena jako rušení zákresu stávající komunikace.

## **B) Připomínky veřejnosti**

• **Eva Homolková**, Zlosyň 145, 277 44, připomínka ze dne 13.01.2022 pod č.j.: MUKV 3478/2022 VYST:

Velmi protestuji proti výstavbě rodinných domů na tomto pozemku. Protestuji, aby pozemek 309/1, k.ú. Zlosyň byl do ÚP Zlosyň zařazen jako pozemek pro výstavbu. Jedná se o pozemek pana

starosty a pan starosta (když ještě starosta nebyl) žádal již několikrát, aby byl jeho pozemek zařazen do ÚP Zlosyň a nikdy mu nebylo vyhověno, neboť se jedná o pozemek v blízkosti lesa a v zájmu obce by nemělo být rozšiřovat zástavbu až k lesu. No a když je nyní majitel pozemku starostou, tak je více než jasné, že se jedná o střet zájmů.

Odůvodnění:

1) jedná se o kvalitní ornou půdu a díky všemožným výstavbám na orné půdě jí katastrofickou rychlostí ubývá

2) naše obec nepotřebuje rozšiřovat, jen by tím ztratila svůj charakteristický ráz, ráz klasické české obce, což vidíme u obcí v okolí, kde se toto děje

3) pokud se povolí zástavba na tomto pozemku, tak je více než jisté, že majitel pozemků ve stržích bude vyžadovat povolení k zástavbě I v tomto místě, což se proslychá a což i naznačil pan místostarosta při veřejném jednání nad tímto ÚP dne 6.1.2022, a takto to může jít donekonečna

4) ...a co na to příroda? Budeme z ní neustále - kousíček po kousíčku - ukrajovat, až nebude co...

**Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.**

**Odůvodnění:**

V úvodu podatelka napadá navržené využití pozemku s tím, že se jedná o střet zájmů, protože vlastníkem pozemku je starosta obce. K tomu je třeba uvést:

- Návrh na změnu územního plánu může podat kterýkoli vlastník pozemku, tedy i zastupitel, včetně starosty. U malých obcí, kterou obec Zlosyň je, je naopak taková situace běžná, protože okruh pozemkových vlastníků a okruh osob kandidujících do zastupitelstva obce je omezený a často se kryje.

- Podnět pro změnu ÚP byl řádně podán, prověřen pořizovatelem, projednán s krajským úřadem a schválen zastupitelstvem obce v rámci tzv. Obsahu změny.

- Jak podatelka sama konstatuje, o změnu využití pozemku p.p.č. 309/1 k.ú. Zlosyň jeho vlastník žádal už v minulosti, z čehož je zřejmé, že se nejedná o účelové zneužití aktuálního postavení, ale o setrvalý zájem vlastníka o změnu využití pozemku.

- O změně využití pozemků nerozhoduje starosta obce, ale celé zastupitelstvo obce. Navíc určeným zastupitelem pro jednání s pořizovatelem a zpracovatelem Změny č. 1 ÚP není vlastník uvedeného pozemku, ale jiný zastupitel, p. Bořivoj Ševčík.

ad 1) V případě p.p.č. 309/1 k.ú. Zlosyň se sice jedná o ZPF, ale nejedná se o kvalitní ornou půdu, naopak je zde půda méně kvalitní, 1.22.10, IV. třída ochrany. ZPF se dělí do pěti kategorií, I. třída je nejkvalitnější, V. nejméně kvalitní. Pozemek není scelenou zemědělskou půdou a neumožňuje obhospodařování velkou zemědělskou technikou, je proto možné jeho odnětí ze ZPF.

ad 2) Požadavek naprostého zamezení nové výstavby v obci s odkazem na možné narušení charakteru sídla není možné akceptovat. Rozvoj obcí není plošně omezen dokonce ani u obcí s jedinečnými urbanistickými kvalitami chráněnými v úrovni památkové péče jako je např. vyhlášená vesnická památková zóna. Oproti tomu je sídlo Zlosyň typickou, průměrnou středočeskou obcí, ničím specifickým z hlediska ochrany urbanistických hodnot nevybočujícím z běžného rámce. Rozvoj obce ve Změně č. 1 ÚP je navržen uměřeně, ve vztahu k velikosti a potřebám obce. Rozvoj na p.p.č. 309/1 pro max. 4 RD není nijak významný pro to, aby narušil celkový charakter obce z urbanistického hlediska. Z hlediska architektonického bude otázka souladu s charakterem území zkoumána v návazných řízeních.

Oproti tomu platný ÚP navrhl plochy pro 40 rodinných domů, navržené změny byly mnohem rozsáhlejší, a přesto nyní probíhající zástavba v nich je organickým rozšířením stávající urbanistické struktury obce. Projednávaný pozemek pro 4 RD na tuto zástavbu z části navazuje a z hlediska kapacity zdaleka nedosahuje ani počtu již realizovaných staveb v ploše z pův. ÚP (cca 28).

ad 3) Argumentace tím, že povolení změny využití jednoho pozemku by mohlo inspirovat vlastníka jiného pozemku k požadavku na změnu využití i jeho pozemku, je



neakceptovatelná. Nelze operovat se záměry třetích osob, přičemž tyto záměry nejsou předmětem projednání ani nejsou veřejně deklarovány. Záměry případných jiných žadatelů budou řešeny, až a pokud vůbec budou veřejně přeloženy, a v takovém případě budou posuzovány samostatně, se zohledněním stavu území v době předložení.

ad 4) Jedná se o obecné tvrzení, bez konkrétního vztahu k napadenému pozemku. Úkolem územního plánování je koordinace vztahů v území, tedy i vztahu rozvoje obce ve vztahu k ochraně nezastavěného území. Koordinace znamená hledání kompromisů a meze únosnosti, nikoli striktní zákaz rozvoje.

• **Mgr. Marie Homolková**, Zlosyň 168, 277 44, připomínka ze dne 13.01.2022 pod č.j.: MUKV 3474/2022 VYST:

Vzhledem k tomu, že jsme na veřejném projednání návrhu územního plánu nebyli, naše připomínky vychází ze zveřejněného grafického plánu.

Podle něj jde mimo jiné o rozšíření stávající obytné zástavby směrem k lesu na pozemcích, které vždy byly travními porosty, loukami. Nevíme, co vedlo zastupitele obce k tomuto rozhodnutí, kdy v obci je ještě několik volných stavebních pozemků a kupují se a opravují domy ze staré zástavby. Už v dnešní době /při současném počtu obyvatel a počtu obytných domů/ ztrácí obec svůj vesnický charakter a stává se satelitem. S tím souhlasí zvláště starousedlíci, kteří zažili klidnou a k rekreaci sloužící vesnici.

Každou další zástavbou se zvyšuje automobilový provoz a zhoršuje se bezpečnost chodců, zvláště dětí, při pohybu v obci. V dnešní době, kdy se tolik klade důraz na ochranu přírody, tvoří se biokoridory na zemědělské půdě, hledají se území pro uchování a rozmnožování hmyzu /opylovačů/, rozhodnutí obce tuto snahu o zachování přírody vůbec neřeší, naopak likviduje zbytky přírodních luk.

Nevíme, jestli jsou toto rozhodné připomínky pro změnu projednávaného územního plánu, ale podle našeho názoru tento návrh pro obec prospěšný není!

**Vyhodnocení:** Připomínce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

• I když jsou v obci ještě volné zastavitelné pozemky, neznamená to automaticky, že nemohou být vymezeny další. Záleží totiž na posouzení vzájemného vztahu více skutečností: na celkové velikosti obce, na množství zbývajících ploch pro zástavbu, na rychlosti rozvoje obce v posledních desetiletích a předpokladu potřeby budoucí atd.

• Ke zvážení možnosti rozšíření zastavitelných ploch je zastupitelstvo obce vedeno skutečností, že z pův. cca 40 pozemků, vymezených pro rozvoj obce v platném ÚP, jich je již cca 28 zastavěno.

• Ze zbývajících volných pozemků určených územním plánem k zástavbě RD není žádný ve vlastnictví Obce Zlosyň, obec tedy nemůže ovlivnit rychlost zastavění zbylých ploch.

• Území obce sice není součástí nadmístní rozvojové oblasti OB I Praha tak, jak je vymezena v ZÚR SK, území obce však sousedí s touto oblastí v délce poloviny svého obvodu a územím obce prochází dálnice D8 zajišťující přímé spojení s nadřazenými centry; proto je zřejmé, že i na území obce se uplatňují vlivy této rozvojové oblasti, působící vnější tlaky na rozvoj obce. Rozšíření nabídky zastavitelných ploch o 1 pozemek pro 4 RD není tedy kapacitně přemrštěné a respektuje tyto rozvojové tendence.

• Rozšíření stávající obytné zástavby směrem k lesu nemůže nijak významně narušit ani ovlivnit celkový charakter obce. Takto malý rozvoj neučiní ani z obce tzv. satelit, významně nezvýší dopravní provoz ani nebude ohrožovat bezpečnost chodců, jak se podatelka obává.

• Podatelka operuje pojmem „zbytky přírodních luk“, avšak pozemky východně od obce směrem k lesu nemají charakter přírodních luk (ve smyslu přirozených společenstev, která by mohla být přírodní hodnotou), nýbrž se jedná o zemědělsky obhospodařované, pasené a kosené plochy.

## C) Připomínky organizací

• **Archeologický ústav AV ČR, Praha, v.v.i.,** referát archeologické památkové péče; ze dne 08.12.2021 pod č.j.: ARUP – 8985/2021

Předmětné území má charakter území s archeologickými nálezy. Vztahují se tedy na něj ustanovení zákona č. 20/1987 sb., o státní památkové péči v úplatném znění. Prováděné zemní práce budou podléhat odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolají potřebu záchranného archeologického výzkumu, tak jak určují příslušná ustanovení výše uvedeného zákona.

**Vyhodnocení:** Připomínka je bezpředmětná.

**Odůvodnění:** V textové části odůvodnění jsou uvedena předmětná území s archeologickými nálezy. Bylo zvoleno obecné konstatování, protože není žádoucí, aby opatření obecné povahy kopirovalo do výrokové části ustanovení z jiných právních předpisů. Jejich platnost zůstává nadále nezpochybněna a stavebníci jsou povinni výše uvedené lhůty ze zákona dodržovat. Ochrana archeologického dědictví je jedním z hlavních cílů územního plánování, viz § 18 odst. 4 starého stavebního zákona.

• **Česká geologická služba, Klárov 131/3, 11800 Praha 1,** stanovisko ze dne 10.01.2022, pod.č.j.: MUKV 2248/2022 VYST

Stanovisko ČGS k návrhu změny č. 1 Územního plánu Zlosyň

Česká geologická služba (ČGS), zřízená pro výkon státní geologické služby v souladu s ustanovením § 17, odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, byla dopisem Městského úřadu Kralupy nad Vltavou, odboru výstavby a územního plánování, čj. MUKV 68331/2021 VYST ze dne 2. prosince 2021, požádána o stanovisko k návrhu změny č. 1 Územního plánu Zlosyň.

Clem předkládaného stanoviska CGS je objektivně poukázat, zda se na předmětném území nachází evidovaná výhradní ložiska a ložiska nevyhrazených nerostů, popř. prognózní zdroje, které jsou v ochraně a v evidenci v souladu s ustanovením § 15 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s ustanovením § 13 odst. 1 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, ve vztahu k ochraně zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů, což v daném případě představují veškerá ekonomicky významná ložiska nevyhrazených nerostů a prognózní zdroje, a rovněž zdroje podzemních vod, které mohou být předmětem budoucího využití. Cílem expertního vyjádření je poukázat i na případné geohazardy (např. svahové nestability), či popsat potencionální vlivy důlní činnosti, které by mohly být důležité pro projednání návrhu změny č. 1 Územního plánu Zlosyň.

V textové části ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZLOSYŇ, v podkapitole 2.3.3. Ochrana ložisek nerostných surovin, vliv těžby, se vyčerpávajícím způsobem uvádí přítomnost pěti ložiskových objektů, které se na katastrálním území obce Zlosyň nalézají. Jedná se o ložiska nevyhrazeného nerostu – štěrkopísku Zlosyň 1 (č. ložiska 5269400), Zlosyň 2 (č. ložiska 5277000), Zlosyň 3 (č. ložiska 5272200), Zlosyň 4 (č. ložiska 5281700) a o předpokládané ložisko (prognózní zdroj) štěrkopísku Zlosyň (č. ložiska 9047100). Údaje o ložiscích na řešeném území jsou v souladu s evidencí České geologické služby. Ke zvážení by byla možnost promítnout tato ložiska všechna i do grafických příloh, kde se část uváděných ložisek znázorňuje jako „Plochy zemědělské — s těžbou nerostných surovin“.

Z úplných mapových a ložiskových podkladů vyplývá, že na řešeném území v minulosti neprobíhala důlní činnost, nenacházejí se zde poddolované plochy, ani jiné vlivy důlní činnosti. Dle Registru svahových nestabilit ČGS se v zájmovém území nenacházejí žádné sesuvy ani jiné svahové nestability.

S výjimkou výše uvedených skutečností nemá Česká geologická služba k návrhu změny č. 1 Územního plánu Zlosyň z pohledu geologických faktorů chráněných podle zvláštních právních předpisů žádné připomínky ani nestanovuje podmínky k ochraně svých specifických zájmů podle zvláštních právních předpisů.

**Vyhodnocení:** Připomínka je bezpředmětná.

**Odůvodnění:** Bere se na vědomí, připomínka informativního charakteru.



## 2. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### 2.1. Přezkoumání souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

#### 2.1.1. Politika územního rozvoje ČR

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 až 7 a Změny č. 9 vyplývají pro území obce Zlosyň tyto požadavky:

**ke kap. 2: Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:**

V řešeném území Změny č. 1 ÚP se uplatňují níže uvedené body nebo jejich dílčí části, ostatní body se v území obce Zlosyň neuplatňují nebo byly řešeny stávajícím územním plánem:

úkol	splnění ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň
(14) Ve veřejném zájmu <b>chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty</b> území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz <b>jedinečné urbanistické struktury území</b> , struktury osídlení a <b>jedinečné kulturní krajiny</b> , které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivitu. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná <b>cílená ochrana</b> míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.	V řešeném území se uplatňují hodnoty přírodní a kulturní v průměrném rozsahu středočeské obce, tyto hodnoty jsou vymezeny a respektovány – změny v území jsou navrženy tak, aby nedošlo k jejich narušení. Změnou č. 1 ÚP se upřesňují hodnoty lokální úrovně a jejich ochrana – viz kap. 2.2. výroku ÚP. Kulturní nezastavěná krajina je chráněna vymezením podmínek rozvoje ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území. Změnou jsou revidovány dříve navržené plochy zeleně v krajině a plochy pro ÚSES. Místa zvláštního zájmu jsou vymezena pomocí limitů využití území.
(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na <b>rozvoj primárního sektoru</b> zohlednit <b>ochranu</b> kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.	Volná krajina je zasažena minimálně, primární sektor (zemědělství) je stabilizovaný, zemědělská půda je respektována, plochy pro ÚSES jsou vymezeny v platném ÚP a jsou změnou místně upřesněny do mapy KN.
(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí <b>prostorově sociální segregaci</b> s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.	Sociální soudržnost obyvatel v obci je dobrá, nedochází k negativním vlivům. Změnou č. 1 ÚP nebude tento stav narušen.
(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost <b>komplexním řešením</b> před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích <b>zhoršují stav i hodnoty území</b> . Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.	Změna č. 1 ÚP řešení území komplexně, reviduje řešení ÚP ve všech tematických oblastech územního plánování tak, aby byly zachovány stávající hodnoty území při umožnění rozvoje území.
(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu <b>integrovaného rozvoje území</b> , zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.	Změna č. 1 ÚP řešení území koordinovaně s ohledem na všechny tematické oblasti územního plánování.
(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování <b>důsledků hospodářských změn</b> lokalizací	Tato tematika byla řešena v platném ÚP, Změna č. 1 ÚP koncepci nemění, pouze ji rozvíjí a upřesňuje

úkol	splnění ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň
zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.	dříve vymezené plochy pro rozvoj výroby a skladování stabilizované a zastavitelné (VS 1 – komerční zóna, VS 2, VS 3) a stabilizované plochy zemědělské výroby do katastrální mapy.
(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení <b>vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi</b> s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.	Tato tematika se v řešení Změny č. 1 ÚP výrazněji neuplatňuje.
(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů (tzv. <b>brownfields</b> průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně <b>využívat zastavěné území</b> (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit <b>ochranu nezastavěného území</b> (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.	V zastavěném území obce se nachází plochy typu brownfields v malém rozsahu, mezi zástavbou jsou proluky jen sporadicky. Platný ÚP nové rozvojové plochy navrhl z části mimo zastavěné území v návaznosti na ně, aby měla zástavba kompaktní tvar. Zároveň se tím chrání i nezastavěná krajina. Rozvoj byl navržen tak, aby v krajině nevznikaly nové solitéry zástavby. Změna č. 1 ÚP nově řeší okolí brownfieldu historického špýcharu, který je určen k přestavbě na bydlení v platném ÚP. Změnou jsou řešeny nové zastavitelné plochy z části v zastavěném území, z části v návaznosti na ně. Dále je změnou řešena úprava vymezení ploch v nezastavěném území, přičemž je i nadále toto území chráněno před novou výstavbou a fragmentací krajiny.
(20) <b>Záměry</b> , které mohou významně <b>ovlivnit charakter krajiny</b> , umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. <b>ochrany biologické rozmanitosti</b> a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště <b>chráněných území</b> , lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování <b>územních systémů ekologické stability</b> a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu <b>krajinných prvků</b> přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu <b>krajinného rázu</b> s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro <b>využití přírodních zdrojů</b> .	Platný ÚP vyznačil zastavitelné plochy organicky v návaznosti na stávající využití území stejného nebo podobného druhu, s výjimkou plochy pro komerční zónu Kozomín, která je vymezena v místě současné povrchové těžby nerostných surovin. Ostatní zastavitelné plochy byly vymezeny tak, aby byl minimalizován zásah do ploch ochrany přírody a krajiny. Byly vymezeny plochy pro ÚSES a krajinné prvky (plochy zeleně v krajině, vodní plochy a toky, lesy), včetně ploch změn v krajině. Přírodní zdroje jsou v území využívány (povrchová těžba nerostných surovin). Změna č. 1 ÚP tuto koncepci respektuje a upřesňuje. Krajinný ráz nebude narušen, cenné krajinné prvky jsou respektovány.
(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění <b>migrační propustnosti krajiny</b> pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury i rozsáhlých ploch zástavby bydlení i komerce. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí <b>srůstání sídel</b> s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.	Prostupnost krajiny bude zachována ve stávajícím stavu, rozvoj sídla ani nové liniové prvky technické infrastruktury v krajině prostupnost nesníží. Prostupnost může být snížena stavbou vysokorychlostní železniční trati, která je však již vymezena formou koridoru dopravní infrastruktury v platném ÚP. K srůstání sídel v důsledku aplikace Změny č. 1 ÚP nedojde.
(21) Vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch <b>veřejně přístupné zeleně</b> v <b>rozvojových oblastech</b> a v <b>rozvojových osách</b> a ve specifických oblastech, na jejichž území je <b>krajina negativně poznamenána</b> lidskou činností, s využitím	Obec se nachází v území s převahou orných půd s menším rozsahem ploch zeleně v krajině a mezi krajinou a sídlem. Platný ÚP navrhl rozšíření ploch zeleně v krajině i v návaznosti na sídlo, Změna č. 1 ÚP toto řešení pouze upřesňuje. Krajina je negativně poznamenána v lokalitě těžby

úkol	splnění ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň
její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v <b>bezprostředním okolí velkých měst</b> , způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování <b>prostupnosti krajiny</b> .	nerostných surovin. V části plochy je v platném ÚP navržena plocha VS 1 – komerční zóna Kozomín (bude realizována po vytěžení lokality). Ve zbylé části bude provedena zemědělská rekultivace. Prostupnost krajiny je řešena systémem stávajících a navržených účelových komunikací v krajině. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci respektuje a doplňuje. Nově jsou vymezeny plochy ZO-t pro těžbu, zahrnující jak ploch již těžené, tak ploch s možností rozšíření těžby. Stávající účelové komunikace jsou respektovány, navržené jsou změnou revidovány s ohledem na reálnost vedení trasy. Prostupnost krajiny bude zachována
(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. <b>cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika</b> ), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, <b>turistickými cestami</b> , které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).	Území obce není turisticky příliš atraktivní. ÚP předpokládá standardní využití krajiny pro cyklistické a pěší trasy, které jsou Změnou č. 1 ÚP revidovány a doplněny. Poznávací turistika se v řešeném území vzhledem k jeho charakteru neuplatňuje. Trasy pro běžky a hipotrasu nejsou v ÚP navrhovány. Změna č. 1 ÚP stávající koncepci respektuje a doplňuje.
(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší <b>dostupnost území</b> a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na <b>prostupnost krajiny</b> . Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a <b>minimalizovat rozsah fragmentace krajiny</b> ; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.	Dostupnost obce a její dopravní a technická infrastruktura je v současné době dostatečná. Prostupnost krajiny je řešena stávajícím a navrženým systémem účelových komunikací, který je změnou ÚP revidován. Změnou č. 1 ÚP k nové fragmentaci krajiny nedojde.
U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění <b>odpočívek</b> , které jsou jejich nedílnou součástí.	V řešeném území se neuplatňuje.
Zmírňovat vystavení městských oblastí <b>nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy</b> , mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl <b>zachován dostatečný odstup</b> od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem <b>důsledně předcházet zneprůchodnění území</b> pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).	Řešeným územím prochází silnice II. třídy. Odstup od systémů dopravy není zcela možný s ohledem na průchod silnice II/101 sídlem. V území je navržen v platném ÚP koridor dopravní infrastruktury pro vysokorychlostní železniční trať, ochrana sídla před vlivy ze železniční dopravy bude řešena v návazných řízeních. Nová obytná výstavba je situována ve větší vzdálenosti od železnice (převážně na opačném konci sídla). Problematika úzkých hrdel se neuplatňuje. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci nemění.
(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby <b>veřejné dopravy</b> a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os.	Systém veřejné dopravy je v obci dostačující, zajišťuje spojení veřejné autobusové dopravy s nadřazenými sídly (Praha, Kralupy n. Vlt.).
Možnosti nové výstavby je třeba <b>dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit</b> . Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho <b>ochrany před hlukem a emisemi</b> , s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).	Změny řešené Změnou č. 1 ÚP nebudou mít významné nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury, nároky na technickou infrastrukturu budou pokryty převážně z rezerv stávajících systémů. Případná ochrana zástavby před hlukem bude prověřována individuálně v návazných řízeních.

úkol	splnění ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň
(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených <b>hodnot imisních limitů</b> pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován <b>dostatečný odstup</b> od <b>průmyslových nebo zemědělských areálů</b> .	Nové plochy pro bydlení jsou v ÚP navrženy v dostatečné vzdálenosti od ploch pro výrobu. Plocha VS 1 pro komerční zónu Kozomín se nachází mimo dosah ploch bydlení.
(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území ( <b>záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho</b> atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na <b>ochranu před povodněmi</b> a pro vymezení území určených k řízeným <b>rozlivům</b> povodní.	V řešeném území se uplatňuje tematika ohrožení jen okrajově; záplavové území se neuplatňuje, sesuvy půdy jsou registrované pouze v lokalitách bez významného ohrožení civilizačních hodnot. Eroze jsou registrovány na plochách orných půd v standardním rozsahu. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci nemění.
Vytvářet podmínky pro zvýšení <b>přirozené retence</b> srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, <b>vsakování</b> i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezení zastavitelných ploch zohlednit <b>hospodaření se srážkovými vodami</b> .	Přirozená retence území je v platném ÚP zvyšována návrhem ploch pro zeleň v krajině, doplněna regulativy nakládání s dešťovými vodami. Dešťové vody v sídle: Vsakování v místě vzniku je v ÚP navrženo jako přednostní před odvodem vody do vodotečí. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci nemění.
(26) Vymezovat zastavitelné plochy v <b>záplavových územích</b> a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro <b>přemístění zástavby z</b> území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.	V řešeném území se neuplatňuje.
(27) Vytvářet podmínky pro koordinované <b>umístování veřejné infrastruktury</b> v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní <b>dostupnosti obcí</b> (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro <b>rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech</b> a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.	Umístění veřejné infrastruktury je možné ve většině druhů zastavitelných ploch. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci nemění. Dopravní dostupnost nadřazených center je dostatečná. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci nemění.
Při územně plánovací činnosti stanovit podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, <b>efektivní dopravní sítě</b> pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými <b>předpoklady hospodářského rozvoje</b> /.../.	Územím prochází silnice II. třídy, dopravní obsluha území je dobrá. Železniční, vodní a letecká doprava se neuplatňují. Územím je veden koridor dopravní infrastruktury pro umístění vysokorychlostní železniční tratě. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci nemění.
(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve <b>spolupráci veřejného i soukromého</b> sektoru s veřejností.	Stávající ÚP je řešen komplexně. Jsou řešeny nároky na veřejnou infrastrukturu, tj. jsou vymezena veřejná prostranství (včetně veřejné zeleně), plochy občanského vybavení pro umístění veřejné infrastruktury a plochy dopravní a technické infrastruktury. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci nemění.



úkol	splnění ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň
(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat záměry nezbytné pro efektivní <b>integrované systémy veřejné dopravy</b> nebo městskou <b>hromadnou dopravu</b> umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům <b>rovné možnosti mobility</b> a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě <b>pěších a cyklistických cest</b> , včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.	Veřejná autobusová doprava je na území obce dostatečná. Sídlo je dostupné osobní individuální dopravou po silnicích II. a III. třídy. Síť pěších a cyklistických cest je v platném ÚP řešena, Změnou č. 1 ÚP se tato koncepce aktualizuje (vymezuje je nová cyklostezka směr Veltrusy).
(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména <b>dobrávku vody a zpracování odpadních vod</b> je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.	Obec má vybudován vodovod pitné vody. Čištění odpadních vod je řešeno stávajícím systémem odkanalizování na ČOV. Stávající systémy budou respektovány a dále rozvíjeny. Z dlouhodobého hlediska je rozvoj obce podmíněn intenzifikací ČOV.
(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné <b>výroby energie z obnovitelných zdrojů</b> , šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.	V řešeném území se neuplatňuje, připouští se užití fotovoltaických panelů v rámci areálů bydlení, výroby apod. na střeších objektů.

### ke kap. 3: Sídelní struktura, rozvojové osy a rozvojové oblasti

#### Sídelní struktura

úkol	splnění ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň
(32d) PÚR ČR stanovuje koncepci sídelní struktury České republiky, která je založena na hierarchickém systému 7 kategorií center osídlení. Stanovují se následující kategorie center osídlení: vyšší významná (A), vyšší ostatní (B), střední významná (C), střední ostatní (D), nižší významná (E), nižší ostatní (F) a malá (G).	Centra (A – D) budou vymezena v PÚR ČR, centra (E – G) v ZÚR SK. Dosud vymezena nejsou, pro ÚP Zlosyň proto z uvedeného ustanovení nic neplatí.

#### Rozvojové oblasti a osy

Řešené území je na okraji rozvojové oblasti OB1 a osy OS2, avšak z upřesnění v ZÚR SK vyplývá, že obec není dotčena ani rozvojovou oblastí, ani osou.

### ke kap. 4: Specifické oblasti

Řešené území je součástí specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

úkoly pro územní plánování	splnění ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň
(75b) V rámci navazující územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí: a) vytvářet územní podmínky pro podporu <b>přírodního vodního režimu</b> v krajině a zvyšování jejich <b>retenčních a akumulačních vlastností</b> , zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s <b>vhodným poměrem</b> ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení),	Pro zvyšování retenčních a akumulačních vlastností krajiny jsou navrženy plochy změn v krajině K-01 až K-16, zahrnující Plochy zemědělské – louky, pastviny; Plochy zemědělské – sady, zahrady; Plochy lesní; Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru a Plochy přírodní.

úkoly pro územní plánování	splnění ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň
<b>cestní sítě</b> (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími <b>travními pruhy</b> ),	
b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci <b>vodních toků</b> a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,	V řešeném území se toky neuplatňují.
c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se <b>srážkovými vodami</b> v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch <b>sidelní zeleně</b> a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,	Hospodaření se srážkovými vodami je stanoveno v platném ÚP v textové části v kap. 4.2.1.2. Plochy sidelní zeleně jsou stabilizované, vymezené v platném ÚP a doplněné Změnou č. 1 ÚP.
d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování <b>odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi</b> , zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,	Pro ochranu ZPF před erozí budou spolupůsobit plochy změn v krajině K-01 až K-16.
e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na <b>dodávky vody</b> v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z <b>oblastí s příznivější vodohospodářskou situací</b> a s ohledem na místní podmínky pro budování <b>nových</b> zejm. <b>povrchových zdrojů</b> vody,	Obec je zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu. Systém zásobování se nemění. Nové vodní zdroje se nenavrhují.
f) pro řešení problematiky <b>sucha</b> , zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i <b>další vhodná opatření</b> pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.	Pro ORP Kralupy nad Vltavou byla zpracována územní studie krajiny v 11/2018.

Řešené území je součástí specifické oblasti SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

Vymezení v PÚR uvádí: „(ORP) Kralupy nad Vltavou“.

úkoly pro územní plánování	splnění ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň
V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy: a) Ministerstvo pro místní rozvoj /.../ b) kraje /.../	Netýká se ÚP Zlosyň.
c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymeží plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,	Podklady MPO a MŽP nebyly dosud zpracovány.
d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),	Umístování FVE panelů na budovách není v ÚP vyloučeno.
e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,	V ÚP Zlosyň není umístování OZE v nezastavěném území vyloučeno. Územím prochází dálnice a je vymezen koridor dopravní infrastruktury pro VRT, zároveň se zde nachází plocha povrchové těžby. Tyto plochy mohou být v budoucnu pro FVE vymezeny další změnou ÚP, po zpracování podkladů ministerstev a kraje.
f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.	Do ÚP bude doplněno další změnou ÚP, po zpracování podkladů ministerstev a kraje.



Řešené území je součástí specifické oblasti SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Vymezení v PÚR uvádí: „(ORP) Kralupy nad Vltavou“.

úkoly pro územní plánování	splnění ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň
V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy: a) Ministerstvo pro místní rozvoj /.../ b) kraje /.../	Netýká se ÚP Zlosyň.
c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,	Podklady MPO a MŽP nebyly dosud zpracovány.
d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),	V ÚP Zlosyň není umístování OZE v nezastavěném území vyloučeno. Územím prochází dálnice a je vymezen koridor dopravní infrastruktury pro VRT, zároveň se zde nachází plocha povrchové těžby. Tyto plochy mohou být v budoucnu pro FVE vymezeny.
e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.	Tyto plochy mohou být v budoucnu pro větrné elektrárny vymezeny další změnou ÚP, po zpracování podkladů ministerstev a kraje.

#### ke kap. 5: Záměry dopravní infrastruktury

Řešené území je dotčeno koridorem vysokorychlostní železnice ŽD1, RS4 úsek (Dresden–) hranice Německo /ČR–Lovosice/Litoměřice–Praha. Koridor je vymezen v planém ÚP a Změnou č. 1 ÚP je označen jako DD 101.

#### ke kap. 6: Záměry technické infrastruktury a související záměry

Řešené území není dotčeno žádným záměrem.

#### ke kap. 7: Další úkoly pro územní plánování

Řešené území není dotčeno.

### 2.1.2. Územní rozvojový plán

První Územní rozvojový plán byl schválen usnesením Vlády České republiky č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Doručen veřejnou vyhláškou MMR ze dne 14. 10. 2024, účinnost 29. 10. 2024. Zveřejněn byl na stránkách ÚÚR dne 18. 11. 2024.

Do území navrhuje stavbu DD01 Koridor RS4 úsek (Dresden–) hranice Německo/ČR–Lovosice/Litoměřice–Praha. V ÚP Zlosyň je vymezena jako koridor dopravní infrastruktury, Změnou č. 1 ÚP se označuje DD 101.

Nenavrhuje žádné opatření.

### 2.1.3. Územně plánovací dokumentace kraje

V řešeném území se uplatňují Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, dále ZÚR SK (AURS, spol. s r.o., Ing. arch. Milan Körner, 12/2011), které byly schválené zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011 (usn. č. 4-20/2011/ZK).

Dne 27. 7. 2015 usnesením č. 007-18/2015/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 1. aktualizace ZÚR SK. Dokumentace nabyla účinnosti 26. 8. 2015.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání **2.** Aktualizace ZÚR SK. Dokumentace nabyla účinnosti 4. 9. 2018.

Dne 30. 5. 2022 usnesením č. 027-16/2022/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání **7.** aktualizace ZÚR SK. Dokumentace nabyla účinnosti 25. 8. 2022.

Dne 12. 9. 2022 usnesením č. 033-18/2022/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání **6.** aktualizace ZÚR SK. Dokumentace nabyla účinnosti 3. 11. 2022.

Dne 26. 6. 2023 usnesením č. 035-26/2023/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání **3.** aktualizace ZÚR SK. Dokumentace nabyla účinnosti 9. 11. 2023.

Dne 26. 6. 2023 usnesením č. 036-26/2023/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání **10.** aktualizace ZÚR SK. Dokumentace nabyla účinnosti 9. 11. 2023.

Dne 18. 9. 2023 usnesením č. 040-27/2023/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání **11.** aktualizace ZÚR SK. Dokumentace nabyla účinnosti 4. 1. 2024.

Dne 18. 9. 2023 usnesením č. 041-27/2023/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání **8.** aktualizace ZÚR SK. Dokumentace nabyla účinnosti 26. 4. 2024.

Dne 9. 9. 2024 usnesením č. 040-36/2024/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání **9.** aktualizace ZÚR SK. Dokumentace nabyla účinnosti 26. 11. 2024.

V rámci 9. aktualizace ZÚR SK bylo zpracováno úplné znění ZÚR SK po A1, A2, A3, A6, A7, A10, A11, A8 a A9 (11/2024).

Z této dokumentace vyplývají pro území obce tyto požadavky:

### **Textová část**

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyplývají tyto požadavky, které byly ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň řešeny následovně:

**Ke kap. A.** „Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území“:

<b>priority ZÚR SK</b>	<b>splnění ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň</b>
(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na <b>vyváženém vztahu územních podmínek</b> pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících člancích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.	Obec Zlosyň je obec sídelního charakteru (převaha obytných ploch) s dostatečným rozsahem navržených ploch hospodářských, s vyhovující veřejnou infrastrukturou a s dobrým životním prostředím. Vztah životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel je vyvážený a územním plánem ani Změnou č. 1 ÚP nedojde k narušení této vyváženosti.
(02) Vytvářet územní podmínky pro změny v území související s umístěním aktivit mezinárodního a republikového významu dle platné Politiky územního rozvoje a <b>významných záměrů nadmístního významu</b> k naplnění cílů a opatření strategických rozvojových dokumentů na úrovni Středočeského kraje.	Požadavky Politiky územního rozvoje ČR jsou vyhodnoceny v předchozí kapitole, do ÚP byly zpracovány. Z Programu rozvoje Středočeského kraje nevyplývají pro území obce Zlosyň specifické požadavky.
(04) Vytvářet územní podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech /.../ Kralupy nad Vltavou.	Obec Zlosyň má přirozenou spádovost do Kralup nad Vltavou a, vyjádřenou jak sítí nadřazené dopravní a technické infrastruktury, tak i vazbami na orgány státní správy, nabídkou pracovních příležitostí, občanskou vybaveností (zdravotnictví, školství a sociální péče) a dojížděnkou za obchodem a kulturou.
(04a) Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné <b>snížování zátěže</b> obytného a rekreačního území <b>hlukem a emisemi z dopravy a výrobních</b>	Obec Zlosyň není dotčena významným vlivem hluku a emisí z dopravy. Koridor pro výstavbu vysokorychlostní železniční tratě Podřipsko pro trať Praha – Litoměřice – Drážďany DD 101 bude řešen včetně protihlukových opatření.

priority ZÚR SK	splnění ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň
<p><b>provozu.</b> Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně <b>předpokládat překročení platných hygienických limitů</b> v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.</p>	
<p>(04b) Vytvářet územní podmínky pro <b>výsadbu zeleně</b>, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití.</p>	<p>Netýká se území obce Zlosyň.</p>
<p>(05) Vytvářet územní podmínky:  a) pro zkvalitnění a rozvoj <b>dopravní infrastruktury</b> mezinárodního a republikového významu, dopravního propojení spádových center osídlení, systémů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje;  b) pro odstraňování dopravních závad spojených s nežádoucím omezováním <b>plynulosti dopravy</b> a snižování <b>bezpečnosti</b> motorového i nemotorového provozu, zejména v zastavěném území.</p>	<p>a) Územím je veden koridor dopravní infrastruktury pro umístění vysokorychlostní železniční tratě Podřipsko pro trať Praha – Litoměřice – Drážďany; dle ZÚR SK značen D201, v ÚP Zlosyň značen DD 101.  b) Dopravní obsluha v zastavěném území obce je stabilizovaná.</p>
<p>(05a) Vytvářet podmínky pro řešení <b>technické infrastruktury</b>, zejména pro umístění a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.</p>	<p>Technická infrastruktura vodního hospodářství obce je řešena v kap. (E.)4.2.1. a (E.)4.2.2.</p>
<p>(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:  a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické stability;</p>	<p>Krajina obce Zlosyň je krajina s převahou orných půd a částečným výskytem zeleně v krajině (včetně zeleně lesní). ÚP chrání stávající prvky zeleně v krajině a podporuje vznik prvků nových vymezením ploch a liniových prvků zeleně v krajině pro její zatraktivnění pro obyvatele. Změna č. 1 ÚP řešení nemění, pouze upřesňuje.</p>
<p>b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování <b>nejvýraznějších jevů a znaků</b>, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;</p>	<p>Rozvoj obce je regulován ustanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití, které zohledňují charakter zástavby a výškovou regulací. Tím bude chráněn obraz sídla a jeho působení v krajině. Změna č. 1 ÚP řešení nemění.</p>
<p>c) zachování a citlivé doplňování obrazu <b>sídel</b>, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní <b>dominanty</b> nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke <b>srůstání sídel</b> a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.</p>	<p>Venkovské prostředí obce je zachovalé. Mezi hodnoty je možno počítat jednotlivé zachovalé stavby venkovského charakteru a historické jádro sídla. Fragmentace krajiny a srůstání sídel se v řešení ÚP Zlosyň neuplatňují. Změna č. 1 ÚP řešení nemění, pouze doplňuje další regulace ploch.</p>
<p>d) ochranu a další využívání <b>zdrojů nerostných surovin</b> (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.</p>	<p>V řešeném území probíhá těžba nerostných surovin, po jejím dokončení bude dle ÚP území z části zemědělsky rekultivováno, z části je zde navržena ploch VS 1 pro komerční zónu Kozomín. Změnou č. 1 ÚP se rozšiřuje území s možností těžby nerostných surovin OZ-t, kde se předpokládá zemědělská rekultivace po ukončení těžby.</p>
<p>(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:  a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce <b>spádových center</b> osídlení;</p>	<p>Netýká se území obce Zlosyň.</p>

priority ZÚR SK	splnění ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň
b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj <b>obytné funkce</b> sídel a jejich <b>rekreačního zázemí</b> s odpovídajícím zastoupením <b>veřejných prostranství</b> ; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;	V platném ÚP je navržen rozvoj odpovídající poloze obce v blízkosti rozvojové oblasti a také jejímu charakteru. Rozvoj je rozdělen do více lokalit. Plochy veřejné zeleně byly doplněny plochami krajinné zeleně. Veřejná infrastruktura je dostatečná. Změna č. 1 ÚP stávající koncepci nemění, pouze dříve navržená řešení upřesňuje.
c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na: - <b>přednostní využití nezastavěných ploch</b> , ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině; - vzájemnou <b>koordinací</b> územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.	Zastavěné území je převážně využito, v platném ÚP byly vymezeny vybrané proluky k zástavbě, doplněné Změnou č. 1 ÚP, včetně ploch přestavby. Byly vymezeny plochy veřejné a krajinné zeleně doplňující stávající systém zeleně. Nezastavěné území je Změnou č. 1 ÚP respektováno.
d) podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek: - pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit <b>cestovního ruchu</b> při respektování jejich nezbytné ochrany,	Tematika cestovního ruchu není na území obce významná.
- pro rozvoj <b>rekreační vybavenosti</b> a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury,	Územím jsou vedeny stávající a navrhované cyklotrasy po stávajících i navržených komunikacích. Změnou č. 1 ÚP je systém revidován a je navržena nová cyklostezka kc 1 Veltrusy – Zlosyň.
e) podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí, s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména <b>aplikovaného výzkumu, strategických služeb</b> (znalostní ekonomika);	V řešeném území se zatím neuplatňuje. Areály tohoto druhu budou moci být umístěny v rámci plochy VS 1 pro komerční zónu Kozomín.
f) doplnění <b>krajinných prvků</b> zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdoochrannou, protierozní, vodoochrannou, krajinnotvornou);	V území byly v platném ÚP vymezeny plochy pro realizaci ÚSES a stávající a navržené plochy krajinné zeleně. Součástí ploch zeleně mohou být i protierozní opatření. Změnou č. 1 ÚP se řešení pouze upřesňuje.
g) stabilizaci a rozvoj <b>zásobování území energiemi</b> , zejména v republikových a nadmístních souvislostech;	Zásobování energiemi je v řešeném území standardní, v území se nenachází výrobní energie.
h) podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, <b>přírodního vodního koloběhu</b> v území a schopnosti území <b>zadržovat vodu</b> (infiltrace, retence);	Pro zvyšování retenčních a akumulčních vlastností krajiny jsou navrženy plochy změn v krajině K-01 až K-16, zahrnující Plochy zemědělské – louky, pastviny; Plochy zemědělské – sady, zahrady; Plochy lesní; Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru a Plochy přírodní.
i) preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými <b>bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru</b> s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.	Záplavové území se na území obce neuplatňují. Území je ohrožováno svahovými nestabilitami, které nezasahují zastavitelné plochy.
(08) Vytvářet územní podmínky pro realizaci rozvojových aktivit v oblastech s <b>oslabenou strukturou osídlení a slabou hospodářskou základnou</b> , v okrajových částech Středočeského kraje v koordinaci se sousedními kraji.	V řešeném území se neuplatňuje oslabená struktura osídlení a slabá hospodářská základna.
(09) Podporovat rozvoj územních a kooperačních vazeb okrajových oblastí kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Libereckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem zlepšení dostupnosti a zkvalitnění obslužných funkcí spádových center osídlení.	Řešené území se nenachází na okraji kraje.

**Ke kap. B.** „Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu“ – v řešeném území se neuplatňuje ani rozvojová oblast ani osa.

**Ke Kap. C.** „Specifické oblasti“ – v řešeném území se neuplatňuje.

**Ke Kap. D.** „Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv“:

V řešeném území se neuplatňuje žádná plocha krajského významu, uplatňují se zde koridory dopravní a technické infrastruktury:

Dopravní infrastruktura:

*Železniční doprava:*

D201 Koridor vysokorychlostní tratě Praha – Lovosice, úsek Praha – hranice kraje:

<b>požadavky ZÚR SK</b>	<b>splnění ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň</b>
(126) ZÚR zpřesňují koridory pro vysokorychlostní dopravu – součást Rychlého spojení na území Středočeského kraje: /.../ b) <b>D201 pro trať Praha – Lovosice/Litoměřice</b> , úsek Praha – hranice kraje (ŽD1 – součást RS4);	Koridor vysokorychlostní železniční tratě byl v ÚP vymezen na základě dokumentace ZÚR SK jako koridor dopravní infrastruktury v šíři 600 m a byl lokálně upřesněn (zúžen) tak, aby nezasahoval lokality stávající zástavby obce. Změnou č. 1 ÚP se koridor zužuje po celé délce trati na šíři 2× 100 m, a to na základě Studie proveditelnosti nového železničního spojení Praha – Drážďany (11/2020) – viz kap. (E.)4.1.2. Textové části odůvodnění. Koridor se Změnou č. 1 ÚP nově označuje <b>DD 101</b> .
(128) ZÚR stanovují pro územní plánování úkol zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro železniční dopravní stavby v šířce 600 m, neuvádí-li se u konkrétních koridorů jinak: a) koridor D201 pro vysokorychlostní železniční dopravu ŽD1 pro trať Praha – Lovosice / Litoměřice, úsek Praha – hranice kraje se vymezuje v proměnné šířce od 150 m do 600 m.	

Technická infrastruktura:

*Elektroenergetika:*

<b>požadavky ZÚR SK</b>	<b>splnění ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň</b>
(171) ZÚR navrhuje tyto plochy a koridory pro umístění staveb distribuční soustavy (VVN): h) koridor pro umístění stavby <b>E16 – přeložka vedení 110 kV Veltrusy</b> ;	Koridor pro vedení VVN je v ÚP vymezen jako koridor technické infrastruktury <b>TI 101</b> , vychází z dokumentace ZÚR SK a je dále dle platného ÚP upřesněn (zúžen) tak, aby nezasahoval do zástavby obce. Změnou č. 1 ÚP se řešení upravuje – viz kap. (E.)4.2.5. Textové části odůvodnění.
(174) ZÚR vymezují výše uvedené koridory pro umístění energetických staveb distribuční elektrizační soustavy koridory o šířce 400 m, pokud není ve výkresu „A.2 Plochy a koridory, včetně ÚSES“ vyznačeno jinak.	

*Plynárenství:*

<b>požadavky ZÚR SK</b>	<b>splnění ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň</b>
(175) ZÚR navrhuje tyto koridory a plochy pro umístění staveb distribuční plynárenské soustavy: a) koridor <b>P02 – VTL plynovod Veltrusy – Obříství</b> ;	Koridor pro vedení VTL plynovodu je v ÚP vymezen jako koridor technické infrastruktury <b>TI 102</b> , vychází z dokumentace ZÚR SK a byl dále dle platného ÚP upřesněn (zúžen) tak, aby nezasahoval do zastavěných ploch a do zastavitelné plochy VS 1. Změnou č. 1 ÚP se řešení upravuje – viz kap. (E.)4.2.4. Textové části odůvodnění.
(177) ZÚR vymezují výše uvedené koridory pro umístění energetických staveb distribuční plynárenské soustavy koridory o šířce 600 m, pokud není ve výkresu „A.2 Plochy a koridory, včetně ÚSES“ vyznačeno jinak.	



## Plochy pro ÚSES:

<b>požadavky ZÚR SK</b>	<b>splnění ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň</b>
(193) ZÚR vymezují na regionální úrovni: /.../ RBC RC 1484 Dřínovský háj	Plochy pro ÚSES jsou zapracovány v platném ÚP. Změnou č. 1 ÚP jsou topologicky upřesněny do katastrální mapy.
(194) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území: a) chránit vymezené plochy a koridory pro ÚSES před změnami ve využití území, jejichž důsledkem je: - snížení stupně ekologické stability těchto ploch; - znemožnění budoucího založení vymezené skladebné části ÚSES nebo narušení kontinuity ÚSES v požadovaných prostorových parametrech; - zánik skladebné části ÚSES.	Plocha pro regionální biocentrum RBC 1484 je v platném ÚP vymezena. Plocha se Změnou č. 1 ÚP nově vymezuje jako plocha přírodní, platný ÚP plochy přírodní dosud nevymezoval. Podmínky využití ploch přírodních zaručují splnění uvedených zásad.
b) při řešení střetů skladebných částí ÚSES s ochranou a využíváním ložisek nerostných surovin uplatňovat tyto zásady: /.../	Plochy pro ÚSES jsou vymezeny mimo plochy pro Těžku.
(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování: a) v plochách a koridorech ÚSES vymezovat konkrétní biocentra, včetně vložených lokálních biocenter, a biokoridory; při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES v rámci ÚP dotčených obcí zajistit prostorové parametry biocenter a biokoridorů tak, aby byla zachována funkčnost systému;	Minimální parametry prvků ÚSES byly dodrženy a byla zajištěna jejich funkčnost.
b) vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES koordinovat s vymezením ÚSES na navazujícím území sousedních obcí i krajů;	Vymezení ploch pro ÚSES vychází z řešení v ZÚR SK v platném znění a zohledňuje vymezení lokálních ÚSES na území sousedních obcí (Všestudy, Vojkovice, Dřínov, Ůžice, Chvatěruby).
c) zohledňovat reprezentativnost biocenter a biokoridorů ÚSES dle stanovených cílových ekosystémů;	Vymezení ploch pro biocentra vylo řešeno v platném ÚP, Změnou č. 1 ÚP se významně nemění.
d) biocentra a biokoridory ÚSES přednostně vymezovat mimo zastavěná a zastavitelná území sídel je-li to vzhledem k charakteru příslušné skladebné části a jejímu cílovému ekosystému možné;	Plochy pro ÚSES jsou vymezeny mimo zastavěné území, pouze lokalita Myslivna je obklopena RBC 1484.
e) při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů preferovat řešení, která budou minimalizovat střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury; provádět vzájemnou koordinaci ÚSES a ploch či koridorů liniové dopravní a technické infrastruktury;	Střetům se stávající i navrženou linií dopravní a technickou infrastrukturou nelze zabránit vzhledem k tomu, že jak ÚSES, tak DI a TI tvoří spojitý systém. V platném ÚP je vymezeno křížení jednoho LBK s dálnicí. Při výstavbě VRT železniční tratě budou křížení zohledněna v návazných řízeních. Křížení s technickou infrastrukturou nebude mít významné dopady pro funkčnost ÚSES.
f) vymezení a stanovování podmínek pro využití ploch a koridorů v ÚP s překryvnou funkcí ÚSES koordinovat s podmínkami funkčnosti skladebných částí ÚSES; při vyloučení negativních vlivů na funkčnost biocenter a biokoridorů není využití území pro liniové stavby dopravní a technické infrastruktury důvodem pro nefunkčnost skladebné části ÚSES;	Podmínky funkčnosti skladebných částí ÚSES jsou uvedeny v kap. 5.4. Vymezení ploch změn v krajině, kap. 6.1. bod C), kap. 6.2.14. Plochy zemědělské – louky, pastviny (ZL), 6.2.17. Plochy lesní (NL), 6.2.18. Plochy přírodní (NP), 6.2.21. Plochy zeleně krajinné – přírodního charakteru (ZP).
g) v zastavěných území pro biokoridory a biocentra vyhledat maximum vhodných ploch pro zařazení do ÚSES a zajistit tak jeho kontinuitu a dle možností i prostorové parametry; v zastavěných území lze využít ploch sídelní zeleně;	Netýká se obce Zlosyň.
h) při zpřesňování ÚSES v nezastavěném území zohledňovat přírodní i antropogenní hrany a linie v krajině.	Plochy pro ÚSES jsou přednostně vymezeny po hranicích porostů.



**Ke Kap. E. „Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje“:**

Přírodní hodnoty:

<b>požadavky ZÚR SK</b>	<b>splnění ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň</b>
(198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území: a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot	Z těchto prvků se v řešeném území uplatňují pouze významné krajinné prvky a prvky ÚSES. Všechny tyto prvky jsou vedeny jako limit využití území a Změna č. 1 ÚP respektuje omezení z nich plynoucí.
b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami /.../	V řešeném území je krajina stabilizována, Změna č. 1 ÚP reviduje vymezení stabilizovaných ploch zeleně v krajině tak, aby lépe odpovídali skutečnému vymezení.
c) při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;	Ochrana krajinného rázu u zástavby je dána regulativy rozvoje území. Nové dopravní stavby se Změnou č. 1 ÚP nevymezují.
d) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umisťování ostatních staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu tento vliv hodnotit studií krajinného rázu a negativní dopady eliminovat;	Na území obce Zlosyň se neuplatňují.
e) vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhovat přednostně mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000, mokřadní ekosystémy /.../;	Vedení stavby vysokorychlostní železniční tratě v koridoru je řešeno v platném ÚP mimo zvláště chráněná území. Změna č. 1 ÚP řešení nemění.
f) ve zvláště chráněných a krajinářsky hodnotných územích podporovat rozvoj šetrných forem turismu, zamezit plošné výstavbě rekreačních objektů mimo zastavěná území a navrhnout rekreační využití vesnických sídel. Podporovat ekologicky únosné využití vodních toků k rekreační a sportovní plavbě a zabezpečit související zázemí (veřejná tábořiště, parkoviště apod.) s ohledem na ochranu přírody, podporovat rozvoj eko- a agroturistiky;	Na území obce Zlosyň se neuplatňují krajinářsky hodnotná území, rekreační využití sídla je malé.
g) podporovat rozvoj léčebných lázní, respektovat požadavky na zajištění ochrany přírodních léčivých zdrojů a dbát na kvalitu obytného a přírodního prostředí;	Na území obce Zlosyň se neuplatňuje.
h) vytvářet podmínky pro šetrné využívání ložisek nerostů s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje;	V území se nachází plochy těžby nerostných surovin, v ÚP vedené v rámci ploch zemědělských. V tomto území se nenachází žádné přírodní hodnoty krajské úrovně.
i) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;	ÚSES je v platném ÚP veden v maximální míře po plochách stávající zeleně v krajině. Změna č. 1 ÚP řešení nemění, pouze lokálně upřesňuje vymezení do katastrální mapy.
j) při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot. /.../	Přírodní hodnoty jsou v ÚP respektovány. Navržené liniové stavby budou dále upřesňovány v navazujících podrobnějších dokumentacích. Pro stavbu vysokorychlostní železniční tratě je zpracována dokumentace Studie proveditelnosti, která již stanovila osu trasy a v ÚP dříve vymezený koridor pro stavbu se proto upravuje – zužuje.
k) řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability;	Ke střetům dojde při křížení lokálních biokoridorů se stavbami vysokorychlostní železnice, plynovodu a vedení VVN 110 kV, tato křížení jsou řešena v podrobnějších dokumentacích se zohledněním místní situace.

<b>požadavky ZÚR SK</b>	<b>splnění ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň</b>
l) chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).	V řešeném území se nenacházejí významné ani drobné toky, nivy ani přírodě blízká společenstva do území nezasahují.

#### Kulturní hodnoty:

<b>požadavky ZÚR SK</b>	<b>splnění ve Změně č. 1 ÚP</b>
(201) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot: a) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty, chránit historické, architektonické a urbanistické znaky památkově chráněných sídel, včetně jejich vnějšího obrazu;	V řešeném území se nenalézají žádné nemovité kulturní památky.
b) při umísťování staveb v okolí památkově chráněných území, areálů a souborů respektovat „genius loci“ daného místa, v případě památkově chráněných území se podmínka vztahuje na tato území;	Okolí kulturních hodnot je respektováno.
c) chránit vizuální význam místních kulturních a historických dominant, zejména na sakrálních a ostatních historických staveb v pohledovém obrazu sídel a v krajinných scénériích.	Vizuální význam místních kulturních a historických dominant je respektován zachováním stávajícího uspořádání území.

#### Civilizační hodnoty:

Civilizační hodnoty krajské úrovně – v řešeném území se neuplatňují.

**Ke Kap. F. „Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení“:**

<b>požadavky ZÚR SK</b>	<b>splnění ve Změně č. 1 ÚP</b>
(206) ZÚR stanovují tyto společné zásady: a) chránit přírodní a kulturní hodnoty v krajině, chránit pozitivní charakteristiky krajinného rázu, zajistit a rozvíjet nezbytnou míru ekologické stability kulturní krajiny, územně ochránit podmínky, potenciály a komparativní výhody pro žádoucí využití či funkce území, které jsou uvedeny v typologických a individuálních charakteristikách jednotlivých krajin;	Krajina řešeného území je stabilizovaná, v platném ÚP se doplňují plochy zeleně v orné půdě při průchodu prvků ÚSES a další krajinná zeleň. Změnou č. 1 ÚP se řešení lokálně upřesňuje do katastrální mapy.
b) chránit a posilovat retenční schopnost krajiny, podporovat akumulaci vody v krajině pro zlepšování hydrologických poměrů v dotčených částech povodí při řešení dopadů sucha a zmírňování následků změny klimatu;	V řešeném území se neuplatňuje.
c) v jednotlivých krajinných typech respektovat sídelní strukturu a její přirozený vývoj a dále stavby, areály a funkce, pro které ZÚR vymezují plochy a koridory, přitom minimalizovat jejich případné negativní dopady na stanované cílové kvality;	Sídelní struktura a její přirozený vývoj jsou respektovány, sídlo je rozvíjeno ve vztahu ke stávající územní struktuře.
d) zastavitelná území přednostně vymezovat v souladu se současným urbanistickým charakterem sídel a sídelní struktury území;	Rozvoj je umístěn v prolukách zastavěného území stávajícího sídla a dále v návaznosti na zastavěné území.
e) zastavitelné plochy doplňovat prvky krajinné zeleně tak, aby byl vytvořen plynulý přechod do krajiny;	Byly vymezeny plochy změn v krajině na podporu zeleně v krajině K-01 až K.16.
f) výškovou hladinu zástavby v okrajích sídel přizpůsobovat plynulému přechodu siluety sídla do	Výška staveb v sídle je stanovena jako nízkopodlažní v celém sídle.

<b>požadavky ZÚR SK</b>	<b>splnění ve Změně č. 1 ÚP</b>
krajiny;	
g) nezasahovat negativně do historických struktur sídel a historického uspořádání částí kraje;	Historická struktura sídla je respektována.
h) nenarušovat negativně pohledové scenérie přírodních dominant, krajinných horizontů a horských hřbetů a jejich vizuální vztahy;	Prvky krajinné kompozice jsou respektovány.
i) nenarušovat negativně pohledové scenérie sídel, jejich hodnotné stavební dominanty a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajinou;	Prvky sídelní kompozice jsou respektovány.
j) zachovávat, obnovovat a citlivě doplňovat dochovanou síť místních cest zajišťující propustnost krajin pro pěší a nemotorovou dopravu.	Síť účelových komunikací je respektována.
k) vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně jakožto prvků prostorového členění krajiny (i se souběžnou funkcí prvků ÚSES nebo izolační zeleně).	Plochy pro krajinnou zeď byly vymezeny jako plochy změn v krajině na podporu zeleně v krajině K-01 až K-16, zahrnující Plochy zemědělské – louky, pastviny; Plochy zemědělské – sady, zahrady; Plochy lesní; Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru a Plochy přírodní.
l) nevymezovat rozvojové plochy pro stavby a neumísťovat stavby, které by svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohly negativně narušit hodnoty krajiny – měřítko krajiny, její cílové kvality, přírodní nebo kulturně historické dominanty nebo panoramata sídel.	Takové stavby nebyly vymezeny.
m) zlepšovat odtokové poměry v krajině, akumulaci vody pro použití v období sucha, podporovat rozvoj a obnovu závlahových zařízení.	V území se nachází závlahová soustava Vltava III, včetně čerpací stanice. Systém je respektován, rozvoj není územním plánem omezen.
(207) ZÚR stanovují úkol pro územní plánování: V územních plánech obcí zohlednit územní podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny.	Charakter krajiny výrazně polyfunkční a krajiny příměstské předpokládá částečné změny charakteru krajiny, předpokládá se doplnění ploch zeleně v krajině. Změna č. 1 ÚP řešení nemění, pouze ho upřesňuje do katastrální mapy.
(210) ZÚR vymezují <u>příměstské krajiny</u> U07 v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami: /.../ (211) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území: a) koordinovat rozvoj osídlení a veřejné infrastruktury s cílem minimalizace dopadů na zachované přírodní krajinné struktury; b) rozvíjet podmínky pro krátkodobou rekreaci, včetně zkvalitňování související zejména sanitární infrastruktury; c) vytvářet podmínky pro zvýšení prostupnosti území pro pěší a nemotorovou dopravu; d) vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně.	Přírodní krajinná struktura zůstává zachována, není Změnou č. 1 ÚP narušena. Plochy pro krátkodobou rekreaci nejsou v ÚP navrženy, mohou vznikat penziony v rámci ploch obytných. Prostupnost krajiny pro pěší a nemotorovou dopravu je dána stávajícími účelovými komunikacemi, nové komunikace v krajině mohou vznikat ve většině vymezených druhů ploch s RZV. Lesní a nelesní zeď je posilována vymezením ploch změn v krajině.
(218) ZÚR vymezují <u>krajiny výrazně polyfunkční</u> N06 v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami: /.../ (219) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území: a) zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability; b) plošně rozsáhlé změny ve využití území podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeď); c) vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce.	Zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability je v ÚP řešeno vymezením ploch změn v krajině. Změnou č. 1 ÚP jsou plochy upřesněny do katastrální mapy nebo na hranice porostů. Plošně rozsáhlé změny ve využití území nejsou Změnou č. 1 ÚP navrhovány. Specifické zemědělské funkce se v území neuplatňují.

**Ke Kap. G. „Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření“:**  
Stavby a opatření v ZÚR SK vymezené jako veřejně prospěšné (D201, E16, P02, RC1484), jsou jako veřejně prospěšné navrženy i v ÚP Zlosyň, s výjimkou plochy pro RBC, protože plocha je již funkční.

### **Grafická část**

Z této dokumentace vyplývají pro území obce Zlosyň tyto požadavky:

- Výkres A.1 Výkres uspořádání území kraje – území není součástí ani rozvojové oblasti nebo osy ani specifické oblasti kraje.
- Výkres A.2 Plochy a koridory, včetně ÚSES – do řešeného území zasahují stavby:
  - D201 pro trať Praha – Lovosice – vymezena v ÚP jako koridor dopravní infrastruktury DD 101 (upřesněn Změnou č. 1 ÚP),
  - E16 – přeložka vedení 110 kV Veltrusy – vymezena v ÚP jako koridor technické infrastruktury TI 101 (upřesněn Změnou č. 1 ÚP),
  - P02 – VTL plynovod Veltrusy – Obrřství – vymezena v ÚP jako koridor technické infrastruktury TI 101 (upřesněn Změnou č. 1 ÚP),
  - RC1484 Dřínovský háj – vymezena v ÚP jako RBC, Změnou č. 1 ÚP se vymezuje jako plocha přírodní stabilizovaná.
- Výkres A.3 Výkres krajiny, pro které se stanovují cílové kvality – N06 krajiny výrazně polyfunkční a západně od dálnice U07 krajiny příměstské.
- Výkres A.4 Veřejně prospěšné stavby a opatření – zahrnuje všechny stavby a opatření vymezená výše. Tyto stavby a opatření jsou jako VPS a VPO vymezeny i v ÚP Zlosyň, s výjimkou plochy pro RBC, protože plocha je již funkční.
- V Koordinačním výkrese ZÚR SK tato ÚPD zobrazuje v území limity využití území: stávající dopravní infrastrukturu (silnice, o.p. letiště), stávající technickou infrastrukturu (vedení VVN, rozvodna, VTL plynovody a regulační stanice, produktovod a jeho o.p.), ochranu nerostných surovin (ložiska), ochranu přírody (lesy). V ÚP Zlosyň jsou tyto limity využití území zapracovány, Změna č. 1 ÚP stávající stavby a limity využití území respektuje.

## **2.2. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

### **2.2.1. Cíle územního plánování**

#### **ad 1) Předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území**

Změna č. 1 ÚP respektuje koncepci založenou v platném ÚP, aktualizuje stav využití území (včetně oprav omylů stávajícího ÚP) a řeší několik nových ploch změn využití, z části v zastavěném území, z části n návaznosti na ně. Předpoklady pro výstavbu ani udržitelný rozvoj území nebudou narušeny.

#### **ad 2) a 3) Soulad veřejných a soukromých zájmů při rozvoji území a Koordinace zájmů a konkretizace ochrany veřejných zájmů**

Změna č. 1 ÚP řeší několik menších ploch změn v území (zahrnuje záměry jako soukromé, tak veřejné) a prověřuje případné střety těchto záměrů s ochranou veřejných zájmů. Ochrana veřejných zájmů je vyjádřena vymezením hodnot území, limitů využití území, ploch a liniových prvků veřejné infrastruktury.

#### **ad 4) Ochrana hodnot přírodních, kulturních a civilizačních**

Jsou uvedeny v kap. 2.2. Textové části (výroku ÚP). Tyto hodnoty nebudou Změnou č. 1 ÚP narušeny.

### ad 5) a 6) Ochrana nezastavěného území

Změny řešené Změnou č. 1 ÚP zahrnují převážně aktualizaci skutečného využití území, drobné korekce vzájemných hranic dříve navržených zastavitelných ploch a několik nových zastavitelných ploch v zastavěném území nebo navazujících na zastavěné území. V dosud nezastavěném území mimo obvod dříve vymezených stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch a ploch navržené sídelní zeleně byly Změnou č. 1 ÚP vymezeny plochy BV 9 pro bydlení s plochou veřejného prostranství PV 2 pro umístění místní komunikace; tyto plochy navazují na zastavěné území.

### 2.2.2. Úkoly územního plánování

úkol	splnění ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň
a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	Stav území byl zjištěn při zpracování Návrhu Změny č. 1 ÚP Zlosyň, Změna č. 1 ÚP respektuje zjištěný stav území.
b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,	Změna č. 1 ÚP základní koncepci stanovenou v ÚP nemění, navazuje na ni a upřesňuje na základě vývoje v území a nových záměrů.
c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,	Změna č. 1 ÚP prověřila požadované záměry v území, které vyhodnotila s ohledem na jejich vhodnost a možnost zapracování do ÚP, s ohledem na ochranu veřejných zájmů (limity využití území, ochrana ZPF) a s přihlédnutím k možnostem napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,	Změna č. 1 ÚP doplňuje a rozvíjí požadavky, které byly řešeny v ÚP Zlosyň v Podmínkách ploch s rozdílným způsobem využití.
e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,	Změna č. 1 ÚP doplňuje a rozvíjí požadavky, které byly řešeny v ÚP Zlosyň v Podmínkách ploch s rozdílným způsobem využití.
f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),	Etapizace je navržena platným ÚP. Změnou č. 1 ÚP jsou doplňovány plochy změn v území v 1. etapě, koncepce etapizace navazuje na stávající koncepci ÚP.
g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,	V řešeném území se neuplatňuje.
h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,	Změna č. 1 ÚP nenavrhuje nové plochy pro výrobu. V platném ÚP je vymezena plocha smíšená výrobní VS 1, určená pro komerční zónu Kozomín.
i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,	Změnou č. 1 ÚP jsou korigovány dříve navržené plochy pro bydlení s ohledem na proběhlé změny v území a s ohledem na nové záměry.
j) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu,	Plochy pro výrobu jsou v řešeném území navrženy platným ÚP, Změnou č. 1 ÚP se významně nemění; specifické plochy pro výrobu energie nejsou vymezeny. Umísťování obnovitelných zdrojů energie není omezeno.
k) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	Zastavitelné plochy navrženy Změnou č. 1 ÚP se nacházejí v zastavěném území nebo v návaznosti na ně s cílem minimalizovat náklady na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
l) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,	Tematika civilní a požární ochrany je řešena v původním ÚP. Změna č. 1 ÚP nemá vliv na řešení civilní ochrany.



úkol	splnění ve Změně č. 1 ÚP Zlosyň
m) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,	Změnou č. 1 ÚP nebyly vymezeny plochy pro sanace a asanace. Zemědělské rekultivace se předpokládají v plochách zemědělských ZO-t po dokončení těžby nerostných surovin.
n) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,	Pro Změnu č. 1 ÚP nebylo požadováno Vyhodnocení vlivu Změny č. 1 ÚP na životní prostředí ani Vyhodnocení vlivu Změny č. 1 ÚP na prvky systému Natura 2000, kompenzační opatření proto nejsou vymezena.
o) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,	V území probíhá stávající těžba s předpokladem budoucího rozšíření východním směrem. Plochy pro těžbu nebyly v platném ÚP vymezeny, Změnou č. 1 ÚP se tento nedostatek napravuje vymezením Ploch zemědělských – s těžbou nerostných surovin (ZO-t).
p) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.	Při řešení Změny č. 1 ÚP se uplatňuje např. při vymezení hodnot území.

### 2.3. Přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Pořizovatel přezkoumal postup pořizování a zpracování Návrhu Změny č. 1 územního plánu Zlosyň z hlediska zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění ve znění platném k 31. 12. 2023 (starý stavební zákon) a z hlediska vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platném k 31. 12. 2022, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění platném k 31. 12. 2022, a neshledal žádný rozpor mezi zákonnou úpravou a předloženým Návrhem Změny č. 1 územního plánu.

### 2.4. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

#### 2.4.1. Stanoviska doručená k veřejnému projednání

Ve stanovené lhůtě uplatnily svá stanoviska se souhlasem bez připomínek tyto dotčené orgány:

- **Ministerstvo dopravy ČR, Praha**, stanovisko ze dne 26.01.2022 pod č.j.: MD-3209/2022-910/2 souhlasné stanovisko z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, z hlediska drážní a vodní dopravy.
- **Hasičský záchranný sbor Mělník**, souhlasné stanovisko ze dne 11.01.2022 pod č.j.: HSKL-368-2/2022-ME
- **Obvodní báňský úřad pro Středočeský kraj**, stanovisko ze dne 06.11.2021 pod č.j.: SBS 50109/2021/OBÚ-02/1
- **Krajská hygienická stanice, Mělník**, stanovisko ze dne 22.12.2021 pod č.j.: KHSS 63070/2021
- **Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, Praha**; stanovisko ze dne 25.01.2022, č.j.: 157818/2021/KUSK – odbor ŽP: podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci



závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Zlosyň, neboť změna územního plánu se netýká zájmů uvedených dle zákonů výše, případně Krajský úřad není příslušný k uplatnění stanoviska,

- odbor dopravy
- odbor kultury a památkové péče.

• **Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha**, stanovisko ze dne 16.02.2022 pod č.j.: MPO 633654/2021

Ve stanovené lhůtě uplatnili stanoviska tyto dotčené orgány:

• **Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, Praha**; stanovisko ze dne 25.01.2022, č.j.: 157818/2021/KUSK – odbor ŽP:

Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Ing. K. Polesná, l. 789)

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, sděluje, že z hlediska kompetencí svěřených našemu úřadu (tj. z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památky a jejich ochranných pásem, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, ptačích oblastí a evropsky významných lokalit) má níže uvedené připomínky k předloženému „Návrhu změny č. 1 územního plánu Zlosyň“.

- Zanesení prvku územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) regionální úrovně – regionálního biocentra 1484 – Dřínovský háj (dále jen RBC Dřínovský háj) ve stávající územně plánovací dokumentaci obce Zlosyň a také v předloženém návrhu změny územního plánu je provedeno odchýlně od vymezení tohoto biocentra v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR). Orgán ochrany přírody má za to, že zpřesnění RBC Dřínovský háj v územním plánu Zlosyň nebylo provedeno v souladu s požadavky ZÚR.

V ZÚR jsou pozemky p.č. 309/1, 309/8 a 309/9 v k.ú. Zlosyň zjevně součástí plochy vymezeného RBC Dřínovský háj. Naproti tomu v územním plánu obce tyto pozemky do RBC Dřínovský háj zahrnutы nejsou. Protože se jedná o pozemky mimo zastavěné území, jejichž aktuální využití ani funkční vymezení dle platné územně plánovací dokumentace obce není v principu v kolizi plněním funkcí ÚSES, nespaturuje orgán ochrany přírody adekvátní důvod pro jejich vyčlenění z RBC Dřínovský háj.

V územně plánovací dokumentaci obce je do území RBC Dřínovský háj zahrnut pozemek p.č. 264/41 v k.ú. Zlosyň. Podle ZÚR však předmětný pozemek do RBC Dřínovský háj nezasahuje (ani částečně). Orgán ochrany přírody má v daném případě pochybnost o vhodnosti arondace části předmětného pozemku s vysázenou kulturou dřevin (jehličnanů) do plochy ÚSES. Orgán ochrany přírody upozorňuje, že i v případě, že se při zanesení a zpřesňování regionálního ÚSES do územního plánu obce prokáže nutnost vymezení jeho skladebnou část mimo rámec vymezený v platné ZÚR, není možné do územního plánu zanešt regionální ÚSES v rozporu s touto ZÚR, tedy mimo plochy a koridory vymezené v ZÚR pro daný prvek ÚSES. V takovém případě je namíste podat podnět pro změnu příslušné části ZÚR při aktualizaci.

Dále orgán ochrany podotýká, že pokud do plochy vymezené v ZÚR pro ÚSES regionální či nadregionální úrovně, zasahuje stabilizovaná plocha zastavěného území, jejíž funkční využití je zjevně s kolizi s plněním funkce ÚSES, měla by obec podat podnět ke změně dané části ZÚR. Toto se týká např. plochy sportoviště na pozemku p.č. 289/2 v k.ú. Zlosyň.

Orgán ochrany přírody požaduje v rámci předložené změny územního plánu prověřit soulad zanesení ÚSES regionální úrovně v územním plánu obce se ZÚR a zajistit uvedení do souladu územně plánovací dokumentace obce s požadavky ZÚR v oblasti ÚSES.

- Orgán ochrany přírody nesouhlasí s navrhovanou změnou funkčního využití území na dílčích změnových plochách s kódem Z-04 s označením BV 9, PV 2 a PV 3, a s kódem Z-08 s označením OV 1. Uvedené změnové plochy jsou situovány na ploše vymezené v ZÚR pro RBC Dřínovský háj. ZÚR stanovuje plochy a koridory pro prvky ÚSES regionální a nadregionální úrovně jako primárně nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability, pouze v nezbytných případech zde připouští stavby dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině.

S ohledem na limity využití prvků ÚSES dané ZÚR, v kontextu nesprávného zanesení RBC Dřínovský háj v územním plánu obce Zlosyň (viz výše), dospěl orgán ochrany přírody k názoru, že všechny výše jmenované navrhované funkční změny využití území jsou v rozporu se ZÚR.

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů ve znění pozdějších předpisů (Ing. N. M. Rašáková, l. 842)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle §17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) posoudil dokumentaci „Veřejné projednání změna č. 1 územního plánu Zlosyň,“ z července 2021 odůvodnění a na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona souhlasí s navrhovaným záboru ZPF v lokalitě:

BV1 rozšíření Z-02 plochy pro bydlení v rodinných domech venkovské o výměře 0,0955 ha v IV. třídě ochrany. Zvětšení dříve zastavitelné plochy, pro možnost umístění jednoho rodinného domu.

BV2 rozšíření Z-03 plochy pro bydlení v rodinných domech venkovské o výměře 0,0100 ha v IV. třídě ochrany. Úprava dříve vymezené zastavitelné plochy, zarovnání zastavitelného území.

BV8 oprava Z-04 plochy pro bydlení v rodinných domech venkovské o výměře 0,0789 ha v III. třídě ochrany. Oprava vad ve stávajícím ÚPD. Plocha navazuje na zastavěné území.

BV9 (Z-04) plochy pro bydlení v rodinných domech venkovské o výměře 0,3684 ha v III. a IV. třídě ochrany.

OM1 rozšíření Z-06 plochy občanského vybavení – komerční zařízení malé a střední o výměře 0,0119 ha v V. třídě ochrany. Oprava vad ve stávajícím ÚPD. Plocha navazuje na zastavěné území.

OS1 (Z-03) plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport o výměře 0,0806 ha v IV. třídě ochrany. Plocha v proluce. Vymezení této plochy dojde k ucelení lokality pro obytnou zástavbu.

PV1 (Z-07) plochy veřejného prostranství – veřejné prostranství o výměře 0,1360 ha v III. a V. třídě ochrany. Plochy v současnosti využívány jako místní komunikace (náprava právního stavu území).

PV2 (Z-04) plochy veřejného prostranství – veřejné prostranství o výměře 0,0350 ha v IV. třídě ochrany. Nově vymezená plochy bude sloužit k obsluze BV9 jako místní komunikace.

PV3 (Z-04) plochy veřejného prostranství – veřejné prostranství o výměře 0,0484 ha v III. třídě ochrany. Nově vymezená plochy bude sloužit k obsluze BV9 jako místní komunikace.

VS1 rozšíření Z-05 plochy smíšené výrobní o výměře 0,0851 ha v V. třídě ochrany.

VS3 oprava Z-06 plochy smíšené výrobní o výměře 0,0892 ha v V. třídě ochrany. Oprava vad ve stávajícím ÚPD. Plocha navazuje na zastavěné území.

ZV2 rozšíření S-02 plochy systému sídelní zeleně - na veřejných prostranství o výměře 0,0130 ha v IV. třídě ochrany. Oprava vad ve stávajícím ÚPD. Plocha navazuje na zastavěné území.

ZS1 (S-04) plochy smíšené výrobní – soukromá a vyhrazená o výměře 0,7622 ha v IV. třídě ochrany. Změna druhu pozemku z orné půdy na zahrady (zůstává pod ochranou ZPF).

Plocha BV10 (P-01), OV 1 oprava Z-08 orgán ochrany nevyhodnocuje, neboť nejsou pod ochranou ZPF.

### ***Vyhodnocení:***

Za úsek ochrany přírody: viz níže.

Za úsek ochrany ZPF: Bereme na vědomí souhlas s navrhovanými záboru ZPF.

Pořizovatel dne 02.03.2022 podal žádost pod č.j.: MUKV 12610/2022 VYST o změnu výše uvedeného stanoviska s následujícím odůvodněním:

Předmětem projednání u změn ÚP mohou být pouze ty části ÚP, které jsou změnou ÚP měněny – viz § 55 odst. 6 stavebního zákona: „(6) Změna územního plánu včetně zkráceného postupu

pořizování změny se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.“

Konkrétně:

1) Uvedené pozemky p.p.č. 309/1, 309/8 a 309/9 v k.ú. Zlosyň nejsou z hlediska vymezení ÚSES předmětem řešení Změny č. 1 ÚP Zlosyň. Dle platného ÚP se tyto pozemky nachází vně RBC, vymezeného platným ÚP, a Změna č. 1 ÚP toto řešení nemění.

2) Rovněž pozemek p.p.č. 264/41 v k.ú. Zlosyň není předmětem řešení Změny č. 1 ÚP. Dle platného ÚP se tento pozemek nachází uvnitř RBC, vymezeného platným ÚP, a Změna č. 1 ÚP toto řešení nemění.

Je možné, že DO byl uveden v omyl tím, že byly zobrazeny jako změnové úseky i ty části, kde se hranice RBC upřesňuje do katastrální mapy, což jsou změny do 5 m vzdálenosti, jedná se pouze o kresebnou opravu. Bylo by vhodné to dále barevně rozlišit, aby to bylo jasné.

Stanovisko dotčeného orgánu proto považujeme za nezákonné, projednávaná změna č. 1 nebyla pravděpodobně porovnána s platným územním plánem obce Zlosyň.

Nerozporujeme skutečnost, že dle ZÚR SK je RBC vymezeno tak, že jsou uvedené pozemky p.p.č. 309/1, 309/8 a 309/9 v k.ú. Zlosyň do RBC zahrnuty. Při tvorbě ÚP na úrovni obce se však NR-R prvky ÚSES dále upřesňují, a to – jak DO sám zdůraznil – zmenšováním vymezeného prvku ÚSES. Takto byly již při tvorbě platného ÚP v r. 2017 při upřesňování hranic předmětného RBC výše uvedené tři pozemky z RBC vyloučeny (spolu např. s hřištěm na p.p.č. 289/2 a 289/4 v k.ú. Zlosyň, což však DO ve svém stanovisku nerozporuje) a ÚP Zlosyň byl v této podobě vydán.

Účinnosti nabytí stávající platný ÚP 18.12.2017. Pro přezkum ÚP platí lhůta 1 roku, která již uplynula; z hlediska právní jistoty majitelů pozemků je tedy stav vymezení RBC bez uvedených tří pozemků již právně zakotvený a je možné ho změnit pouze změnou ÚP. Taková změna však nebyla předmětem schváleného Obsahu Změny č. 1 ÚP Zlosyň.

Dotčený orgán je vázán svým předchozím stanoviskem, pokud nedojde ke změně podmínek, za kterých bylo stanovisko vydáno. Dotčený orgán ochrany přírody při projednání platného ÚP z r. 2017 s vymezením RBC bez uvedených tří pozemků souhlasil.

K projednání platného územního plánu Zlosyň byly vydány následující koordinované stanoviska:

- Koordinované stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje; č.j.: SZ 091630/2016/KUKS ze dne 19.07.2016.
- Koordinované stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje; ze dne 09.06.2017, č.j.: 058633/2017/KUKS.

Dle našeho názoru od doby vydání ÚP nedošlo v území k takovým změnám, které by dotčený orgán opravňovaly ke změně stanoviska, a ani DO žádné takové okolnosti ve svém stanovisku neuvádí.

Pokud by snad DO chtěl namítat, že dokumentace ZÚR je nadřazená dokumentaci územního plánu bez zohlednění dalších zákonných ustanovení, pak by opomíjel základní vztah mezi ZÚR a ÚP; dle § 43 odst. 3 stavebního zákona: „Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje.“ Prostorové vymezení navržených prvků v ZÚR není tedy konečné, ale dále se zpřesňuje v ÚP obcí, do měřítko řešení ÚP na úrovni obce, a to právně závazným způsobem. Pokud není toto řešení dále upřesněno např. regulačním plánem, jedná se zároveň o vymezení konečné co do plošného rozsahu.

Jinak řečeno, kdyby nebyl ÚP principiálně oprávněn upřesnit (ve smyslu „územně zmenšit“) prvky vymezené nadřazenou územně plánovací dokumentací, musela by nadřazená dokumentace (tedy ZÚR) již vymezovat prvky ÚSES v podrobnosti měřítko, ve kterém se zpracovávají ÚP na úrovni obcí, aby mohly být tyto pouze beze změny přejaty; čímž by se však dostala dokumentace ZÚR do rozporu s ust. § 36 odst. 3, věta druhá stavebního zákona: „Zásady územního rozvoje ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem územnímu plánu, regulačnímu plánu nebo navazujícím rozhodnutím.“

V důsledku toho za nezákonné stanovisko DO pokládáme i následný nesouhlas s vymezením plochy Z-04 s označením BV 9, PV 2 a PV 3, protože plochy se nenachází v ploše konečného vymezení RBC.

V případě p.p.č. 264/41 v k.ú. Zlosyň má DO pravdu v tom, že pozemek nemá být vymezen v platném ÚP jako součást RBC, protože prvky ze ZÚR do ÚP nelze upřesnit zvětšením. Je však takto vymezen platně (analogicky např. pokud je vydáno řádné stavební povolení v rozporu s ÚP a stavba je provedena, nelze vinit stavebníka) a jeho vymezení, byť nesprávné, je právně účinné. Tuto chybu

platného ÚP je možné napravit změnou ÚP.

Domníváme se, že je možné klasifikovat stanovisko DO v této věci jako podnět k nápravě protiprávního vymezení části RBC v platném ÚP, ke kterému došlo navíc k tíži majitele onoho dotčeného pozemku. Proto je nanejvýš vhodné, aby byl Změnou č. 1 ÚP uvedený pozemek vyloučen z RBC na základě podnětu DO. (Bude to však znamenat opakované veřejné projednání, protože majitel uvedeného pozemku musí dostat prostor k podání případné námitky proti vyloučení z RBC; takovou námitku bychom samozřejmě ale museli zamítnout.)

Dále žádáme o změnu nesouhlasu s vymezením plochy OV 1 pro rozhlednu. Z hlediska odůvodnění vymezení je nutné vyzdvihnout skutečnost, že v platném ÚP je uvedeno v textové části jako přípustné využití umístění rozhledny v rámci p.p.č. 295/1 k.ú. Zlosyň, a to bez omezení. Dodatečným grafickým vymezením plochy, které Změna č. 1 ÚP provádí, a vymezením plošné a prostorové regulace tak dochází k upřesnění dosavadní koncepce ÚP, a tím k omezení možného rozsahu umístění rozhledny, a to na okraj RBC, což považujeme pro zájmy ochrany přírody za výhodné. Pokud změnu řešení neprovedeme, nezabrání se tím umístění rozhledny, ale naopak bude tento záměr možné umístit nekoordinovaně.

Jediné, co zůstává otevřené k dohodě, je otázka, zda plochu pro rozhlednu ponechat v RBC nebo z RBC graficky vyloučit; dosud to tak provedeno není, protože jsme předpokládali, že rozhledna je s funkcí biocentra slučitelná.

Zároveň je možné pro stavbu samu doplnit další omezující regulace, pokud je DO navrhne.

Pro úplnost ještě uvádíme lokality, kde opravdu dochází Změnou č. 1 ÚP ke změně hranice RBC, a to v několika nevýznamných lokalitách (upřesnění – zmenšení). Tato území jsou zobrazena v Hlavním výkrese Změny č. 1 ÚP světle červenými trojúhelníky, které značí rušenou část. Jedná se o pozemky:

- p.p.č. 298/7, cca 1/3 pozemku (orná půda),
- části pozemků 305/15, 331/5, 301/3, 301/4, 305/14 a okrajový úsek 331/3 (zde jsme upravili pouze proto, aby vedla hranice po logických celcích, ale je možné dohodnout i jinak; zahrnuje však i plochu PV 2),
- části 334/19, 289/2, 289/4 (okrajová část hřiště a komunikace jdoucí podél hřiště).

Dotčený orgán však žádný z těchto pozemků nerozporuje, a tedy s těmito úpravami souhlasí.

Krajský úřad vydal dne 26.04.2022 pod č.j.: 029580/2022/KUSK na základě žádosti změnu stanoviska ve kterém uvedl následující:

**ZMĚNA STANOVISKA** k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Zlosyň dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, vydaná v koordinovaném stanovisku č. j. 150040/2021/KUSK ze dne 11. 01. 2022. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, obdržel dne 02. 03. 2022 od Městského úřadu Kralupy nad Vltavou, odboru výstavby a územního plánování žádost o změnu stanoviska k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Zlosyň z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Příslušný orgán ochrany přírody nesouhlasil s navrhovanou změnou funkčního využití území na dílčích změnových plochách s kódem Z-04 s označením BV 9, PV 2 a PV 3, a s kódem Z-08 s označením OV 1. „Uvedené změnové plochy jsou situovány na ploše vymezené v ZÚR pro RBC Dřínovský háj. ZÚR stanovuje plochy a koridory pro prvky ÚSES regionální a nadregionální úrovně jako primárně nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability, pouze v nezbytných případech zde připouští stavby dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině.“

Orgán ochrany přírody a krajiny dále upozorňoval na nesrovnalost ve vedení RBC 1484 Dřínovská háj, ve vztahu k vymezení RBC v ZÚR Stč. kraje a požadoval v rámci předložené změny územního plánu prověřit soulad zanesení ÚSES regionální úrovně v územním plánu obce se ZÚR a zajistit uvedení do souladu územně plánovací dokumentace obce s požadavky ZÚR v oblasti ÚSES. Orgán ochrany přírody upozorňoval na nesprávné umístění rozvojových ploch do předmětného prvku ÚSES.

Na základě výše uvedeného Krajský úřad vydává následující:



Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Ing. K. Polesná, l. 789)

Orgán ochrany přírody v rámci koordinovaného stanoviska s č.j. 150040/2022/KUSK ze dne 11. 1. 2022 uplatnil 2 typy připomínek, které však všechny věcně souvisí s regionálním biocentrem 1484 – Dřínovský háj (dále jen RBC Dřínovský háj).

První typ připomínek orgánu ochrany přírody spočíval v požadavku na prověření souladu zanesení ÚSES regionální úrovně v územním plánu obce se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR) a uvedení do souladu územně plánovací dokumentace obce s požadavky ZÚR v oblasti ÚSES, a to v rámci pořizované změny územního plánu. Orgán ochrany přírody tento požadavek vznesl, neboť shledal, že zanesení prvku územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) regionální úrovně – RBC – Dřínovský háj je provedeno v některých místech odchýlně od vymezení tohoto biocentra v ZÚR (podrobnosti viz zmiňované koordinované stanovisko).

Druhý typ připomínek orgánu ochrany přírody spočíval v nesouhlasu s navrhovanými změnami funkčního využití území na dílčích změnových plochách s kódem Z-04 s označením BV 9, PV 2 a PV 3, a s kódem Z-08 s označením OV 1. Uvedené změnové plochy jsou situovány na ploše vymezené v ZÚR pro RBC Dřínovský háj. S ohledem na limity využití prvků ÚSES dané ZÚR, v kontextu možným nesprávným zanesením RBC Dřínovský háj v územním plánu obce Zlosyň (viz výše), dospěl orgán ochrany přírody k názoru, že všechny výše jmenované navrhované funkční změny využití území jsou v rozporu se ZÚR.

V žádosti o změnu vyjádření orgánu ochrany přírody, v koordinovaného stanoviska s č.j. 150040/2022/KUSK ze dne 11.1.2022, pořizovatel změny územního plánu uvádí následující argumenty.

S odkazem na ust. § 55 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) pořizovatel dovozuje, že při předmětné změně územního plánu nemůže být prověřeno a upraveno zanesení RBC Dřínovský háj v územně plánovací dokumentaci obce, neboť podle citovaného ustanovení zákona se změna územního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. K této věci pořizovatel konkrétně uvádí, že RBC Dřínovský háje je vymezeno platným ÚP a předmětem řešení změny ÚP č. 1 není změna ve vymezení ÚSES na pozemcích p.č. 309/1, 309/8 a 309/9 v k.ú. Zlosyň, které dle platného ÚP leží vně uvedeného prvku ÚSES, ani na pozemku p.č. 264/41 v k.ú. Zlosyň, který se dle platného ÚP nachází uvnitř uvedeného prvku ÚSES.

Pořizovatel uvádí, že při tvorbě aktuálně platného územního plánu byly v roce 2017 zpřesněny hranice RBC Dřínovský háj do ÚP dle ZÚR. Pořizovatel nerozporuje skutečnost, že dle ZÚR RBC zahrnuje pozemky p.č. 309/1, 309/8 v 309/9 v k.ú. Zlosyň. Podotýká však, že při tvorbě ÚP došlo k zpřesnění hranic předmětného prvku ÚSES tak, že uvedené pozemky (společně s dalšími pozemky – např. na ploše hřiště) byly vyloučeny z RBC Dřínovský háj. Pořizovatel považuje hranice daného ÚSES uvedené v ÚP za neměnné, neboť předmětný územní plán byl řádně projednán a Krajským úřadem k němu byla vydána koordinovaná stanoviska, ve kterých nebyly vzneseny námitky k zanesení RBC Dřínovský háj. Pořizovatel uvádí, že dotčený orgán je vázán svým předchozím stanoviskem, pokud nedojde ke změně podmínek, ze kterých bylo vydáno. Dále pořizovatel vyslovuje názor, že od doby vydání ÚP nedošlo v území k takovým změnám, které by dotčený orgán opravňovaly ke změně stanoviska, a ani dotčený orgán takové okolnosti ve svém stanovisku neuvádí.

V souvislosti s výše uvedeným pořizovatel považuje nesouhlas orgánu ochrany přírody s vymezením plochy Z-04 s označením BV 9, BV 2 a PV 3 za nezákonný, protože plochy se nenacházejí v ploše konečného vymezení RBC Dřínovský háj v platném ÚP.

Upozornění orgánu ochrany přírody na jeden z dílčích problémů vymezení RBC Dřínovský háj v ÚP, konkrétně zahrnutí pozemku 264/41 v k.ú. Zlosyň do tohoto biocentra nad plošný rámec daný ZÚR, pořizovatel klasifikoval jako podnět k nápravě chyby v ÚP, který je možné řešit aktuálně pořizovanou změnou ÚP (v rámci opakovaného veřejného projednání).

Dále pořizovatel žádá o změnu nesouhlasu orgánu ochrany přírody s vymezením plochy OV 1 pro rozhlednu. Pořizovatel argumentuje tím, že v platném ÚP je v textové části jako přípustné využití umístění rozhledny v rámci pozemku p.č. 295/1 v k.ú. Zlosyň, a to bez omezení. Podle pořizovatele změna č. 1 ÚP provádí dodatečné grafické vymezení plochy pro rozhlednu a vymezením plošně a prostorově regulace tak dochází k upřesnění dosavadní koncepce ÚP. Podle pořizovatele má změna č. 1, která vymezuje plochu OV 1 v okrajové části RBC Dřínovský háj, zabránit nekoordinovanému umístění rozhledny v rámci daného pozemku.

Pořizovatel ještě uvádí výčet ploch, kde změnou č. 1 ÚP dochází ke změně hranice RBC Dřínovský háj (upřesnění – zmenšení) v několika menších plochách. Pořizovatel podotýká, že orgán ochrany přírody ve svém vyjádření ke změně č. 1 ÚP tyto změny hranic RBC Dřínovský háj nerozporoval.

Krajský úřad žádosti pořizovatele o změnu vyjádření orgánu ochrany přírody, uvedeném v koordinovaném stanovisku s č.j. 150040/2022/KUSK ze dne 11. 01. 2022 k „Návrhu změny č. 1 územního plánu Zlosyň“ nevyhovuje a trvá na svém původním vyjádření.

Orgán ochrany přírody svůj závěr odůvodňuje níže, přičemž uvádí zásadní aspekty zanesení ÚSES do ÚP, které se prolínají do všech částí řešeného problému, dále reaguje na některé dílčí aspekty uvedené v žádosti, a uvádí podrobnosti vysvětlující jeho původní vyjádření, aby poskytl pořizovateli vodítko k možnému řešení.

Územní plánování je trvalá, soustavná a komplexní činnost, jejímž cílem je vytvářet rámec pro udržitelný rozvoj řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Na záležitosti zanesené v platném územním plánu nelze nahlížet jako na neměnné. Jestliže do řešení záležitosti v území vstoupí nové skutečnosti či okolnosti, musí být v rámci procesu územního plánování reflektovány. Stavební zákon zakotvuje povinnost pravidelného vyhodnocování aktuálnosti územního plánu a obsahuje mechanismy reakce na výsledek tohoto hodnocení a zjištěné skutečnosti. Ust. § 55 odst. 1 ukládá pořizovateli nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně každé 4 roky předložit zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. V rámci návrhu této zprávy se vyhodnocuje, zda se nezměnily podmínky, na základě kterých byl územní plán vydán. Na základě požadavku uvedeného ve zprávě může být zpracován nový návrh územního plánu, návrh změny územního plánu či podány návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Od vydání aktuálně platného územního plánu obce Zlosyň uplynulo již více než 4 roky, z principu ust. § 55 odst. 1 stavebního zákona lze tedy dovozovat, že od doby vydání předmětného územního plánu mohly v území nastat změny podmínek s dopadem na koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Takové změny mohou mít podobu změn nadřazených koncepcí či být dány změnami a procesy v krajině přírodního i antropogenního původu.

S ohledem na výše uvedené považuje orgán ochrany přírody svůj požadavek na prověření souladu zanesení ÚSES regionální úrovně v ÚP se ZÚR a na uvedení územně plánovací dokumentace obce do souladu s požadavky ZÚR v oblasti ÚSES, a to v rámci pořizované změny územního plánu, za legitimní. Od vydání ÚP obec Zlosyň došlo k aktualizaci ZÚR a rovněž mohlo dojít ke změnám v území (změna přírodních poměrů, změny ve využívání území, vazeb v krajině apod.) s dopadem na ÚSES, jeho plošné vymezení či plnění ekologicko-stabilizačních funkcí.

Hranice RBC Dřínovský háj jsou v platném ÚP zpřesněny tak, že oproti vymezení tohoto prvku ÚSES v ZÚR je plošně zmenšen o souvislou plochu nelesního biotopu v nezastavěném území o rozloze cca 1 ha (zahrnující pozemky p.č. 309/1, 309/8 v 309/9 v k.ú. Zlosyň). Plocha, vypuštěná z RBC Dřínovský háj při jeho předchozím zpřesnění do ÚP v roce 2017, je v platném územním plánu vymezena jako plocha zemědělská – louky a pastviny (ZL). Orgán ochrany přírody tedy považoval za relevantní v rámci pořizované změny územního plánu prověřit, zda aktuální stav této plochy a další skutečnosti dávají rámec pro zpřesnění RBC Dřínovský háj v podobě, která je obsažena v aktuálním ÚP. V platném územním plánu je součástí RBC Dřínovský háj pozemek p.č. 264/41 v k.ú. Zlosyň, který se však dle ZÚR v jeho ploše nacházet nemá, na což orgán ochrany přírody pořizovatele ve svém vyjádření rovněž upozornil. Oproti ZÚR jsou v platném územním plánu i předloženém návrhu změny územního plánu další odchylky v plošném rozsahu RBC Dřínovský háj (např. pořizovatelem zmiňované hřiště), na které orgán ochrany ve zdůvodnění svého požadavku výslovně neupozornil. V případě pořizovatelem zmiňovaného hřiště, orgán ochrany přírody nepožadoval jeho zahrnutí do uvedeného prvku ÚSES, neboť objektivně existující plocha občanského vybavení – tělovýchova a sport, by byla neslučitelná s funkcí ÚSES. Orgán ochrany přírody nepovažoval za nutné, zmiňovat ve zdůvodnění svého požadavku veškeré odchylky ve vedení hranice RBC Dřínovský háj s konkretizací na pozemky.

Orgán ochrany přírody dále konstatuje, že ZÚR, i po poslední aktualizaci (2. aktualizace s účinností 4. 9. 2018) vymezuje RBC Dřínovský háj v podobě, od které se zanesení tohoto prvku v ÚSES v územního plánu obce Zlosyň v některých částech zjevně liší. Pokud byly při zpracování ÚP obce Zlosyň zjištěny skutečnosti podstatné pro faktické vymezení regionálního ÚSES v ZÚR, měl být



obci podán podnět ke změně dané části ZÚR. (Pokud při pořizování územního plánu bylo zjištěno, že v některých, plošnou rozlohou nezanedbatelných částech, je na základě objektivních skutečností potřeba RBC trvale redukovat – např. o 1 ha souvislé plochy v místech pozemků p.č. 309/1, 309/8 v 309/9 v k.ú. Zlosyň či při kolizi se zastavěným územím – plocha hřiště cca 1 ha).

Orgán ochrany přírody nesouhlasil s navrhovanou změnou funkčního využití území na změnových plochách s kódem Z-04, s označením BV 9, PV 2 a PV 3, z důvodu potenciální kolize s ochranou ÚSES. Předmětné plochy jsou dle platného územního plánu obce součástí nezastavěného území s funkčním využitím (ZL) – plochy zemědělské – louky a pastviny a částečně (ZP) – plochy systému sídlení zeleně – přírodního charakteru. Projednávaná změna územního plánu vymezuje výše uvedené nově zastavitelné území na plochách, které je nejprve potřeba prověřit z hlediska zanesení ÚSES (viz výše). Aktuálně platný územní plán nezakládá oprávněný nárok či legitimní očekávání pro využívání tohoto území pro bydlení či jako veřejné prostranství. Orgán ochrany přírody ještě podotýká, že ochrana ÚSES je zájmem veřejným.

Orgán ochrany přírody rovněž nesouhlasil s navrhovanou změnou funkčního využití území na změnové ploše s kódem Z-08, s označením OV 1, z důvodu potenciální kolize s ochranou ÚSES. V tomto případě není orgán ochrany přírody striktně proti jakémukoli vymezení plochy rozhlednu RBC Dřínovský háj. Avšak vymezení nově zastavitelné plochy o rozloze 0,2239 ha, s funkčním využitím (OV) – plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost (dále jen plochy OV), na ploše regionálního biocentra považuje orgán ochrany přírody za nepřijatelné, neboť taková plocha není v souladu s ochranou ÚSES ani požadavky ZÚR. Předložená změna územního plánu by umožňovala na této ploše umístit široké spektrum staveb a využití této plochy k činnostem problematickým pro ochranu ÚSES (např. parkování návštěvníků). Rovněž velikost plochy OV 1 přesahující 2000 m<sup>2</sup> (z toho zastavěná plocha až 600 m<sup>2</sup>) se jeví orgánu ochrany přírody jako neúměrná pro deklarovaný účel. Kromě toho se podmínky využití plochy OV jeví málo vhodné pro stavbu typu rozhledny (např. definované hlavní využití, výšková regulace 2 nadzemní podlaží). Orgán ochrany přírody považuje za určitých okolností akceptovatelné umístění rozhledny v dané okrajové části RBC Dřínovský háj (např. samotná vyhlídková věž či obdobná konstrukce přiměřené velikosti, bez restaurace, parkovišť a dalších doprovodných staveb). V územním plánu by musela být plocha pro rozhlednu plošně a podmínkami využití definována tak, aby byl prvek ÚSES dotčen pouze v nezbytně nutné míře (z plošného i funkčního hlediska) a existence stavby ani její užívání snižovalo plnění funkcí ÚSES.

Ostatní stanoviska vydaná koordinovaně pod č. j. 150040/2021/KUSK ze dne 11. 01. 2022 zůstávají nadále v platnosti.

Pořizovatel dne 12.03.2022 podal žádost pod č.j.: MUKV 12610/2022 VYST o změnu výše uvedeného stanoviska s následujícím odůvodněním:

Pořizovatel na základě konzultace s jeho nadřízeným orgánem Krajským úřadem Středočeského kraje, odborem územního plánování a stavebního řádu, nechal zpracovat „Odborné vyhodnocení k detailnímu upřesnění regionálního biocentra (RBC) č. 1484 „Dřínovský háj“. Vyhodnocení zpracoval zpracovatel dokumentace ÚSES v platném územním plánu obce Zlosyň (2017) – RNDr. Ing. Miroslav Hájek, autorizovaný projektant ČKA 03 204 pro ÚSES.

Odborné vyhodnocení reaguje na všechny připomínky Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Odborné vyhodnocení je přiloženo v příloze, pořizovatel se zcela ztotožňuje s odborným vyjádřením a na základě tohoto vyjádření Vás žádá o změnu koordinovaného stanoviska k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Zlosyň ze dne 11.01.2022 pod č.j.: 150040/2021/KUSK – odbor životního prostředí a zemědělství – stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Ing. K.Polesná, l. 789).

Dále pořizovatel upozorňuje na skutečnost, že změna č. 1 územního plánu není pořizována na základě zprávy o uplatňování územního plánu, ale na základě návrhů žadatelů na pořízení územního plánu. Obec je povinna soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle stavebního zákona. Pokud dojde ke změně zásad územního rozvoje Středočeského kraje je obec povinna pořídit změnu příslušné dokumentace. Zásady územního rozvoje jsou nyní ve znění 1., 2., 6. a 7. aktualizace. Přezkoumání souladu změny č. 1 územního plánu Zlosyň s územně plánovací dokumentací kraje je řešeno v textové části návrhu změny č. 1 ÚP Zlosyň na str. 46 až 53. Změna č. 1 je v souladu se zásadami územního rozvoje ve znění 1., 2., 6. a 7. aktualizace a není nutné pořizovat změnu na soulad se ZÚR.

Krajský úřad vydal dne 23.03.2023 pod č.j.: 007914/2023/KUSK na základě žádosti druhou změnu stanoviska ve kterém uvedl následující:

Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Ing. K. Polesná, l. 789)

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), obdržel žádost pořizovatele územního plánu č.j. MUKV 2441/2023 VYST (podání evidované u Krajského úřadu s č.j. 007914/2023/KUSK) o změnu koordinovaného stanoviska s č.j. 150040/2022/KUSK ze dne 11. 01. 2022 k „Návrhu změny č. 1 územního plánu Zlosyň“. Předložená žádost o změnu uvedeného koordinovaného stanoviska se týká obsahu vyjádření orgánu ochrany přírody k předmětné změně územního plánu.

Orgán ochrany přírody v rámci koordinovaného stanoviska s č.j. 150040/2022/KUSK ze dne 11. 01. 2022 uplatnil 2 typy připomínek, které však všechny věcně souvisí s regionálním biocentrem 1484 – Dřínovský háj (dále jen RBC Dřínovský háj).

První typ připomínek orgánu ochrany přírody spočíval v požadavku na prověření souladu zanesení ÚSES regionální úrovně v územním plánu obce se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR) a uvedení do souladu územně plánovací dokumentace obce s požadavky ZÚR v oblasti ÚSES, a to v rámci pořizované změny územního plánu. Orgán ochrany přírody tento požadavek vznesl, neboť shledal, že zanesení prvku územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) regionální úrovně – RBC - Dřínovský háj je provedeno v některých místech odchýlně od vymezení tohoto biocentra v ZÚR (podrobnosti viz zmiňované koordinované stanovisko).

Druhý typ připomínek orgánu ochrany přírody spočíval v nesouhlasu s navrhovanými změnami funkčního využití území na dílčích změnových plochách s kódem Z-04 s označením BV 9, PV 2 a PV 3, a s kódem Z-08 s označením OV 1. Uvedené změnové plochy jsou situovány na ploše vymezené v ZÚR pro RBC Dřínovský háj. S ohledem na limity využití prvků ÚSES dané ZÚR, v kontextu s možným nesprávným zanesením RBC Dřínovský háj v územním plánu obce Zlosyň (viz výše), dospěl orgán ochrany přírody k názoru, že všechny výše jmenované navrhované funkční změny využití území nejsou v souladu se ZÚR, respektive s regulativem ÚSES.

V žádosti o změnu vyjádření orgánu ochrany přírody, v koordinovaného stanoviska s č.j. 150040/2022/KUSK ze dne 11. 01. 2022, pořizovatel změny územního plánu požaduje změnu vyjádření orgánu ochrany přírody na základě přiloženého odborného vyjádření: Odborné vyhodnocení k detailnímu upřesnění regionálního biocentra (RBC) Č. 1484 „Dřínovský háj, zprac. 30. 11. 2022 RNDr. Ing. Mirostavem Hájkem, autorizovaným projektant ČKA pro ÚSES (dále jen „Odborné vyhodnocení upřesnění RBC Dřínovský háj“). Pořizovatel změny územního plánu v žádosti blíže nspecifikuje, v čem konkrétně či jakým způsobem, má být vyjádření orgánu ochrany přírody změněno, pouze uvádí, že se ztotožňuje s přiloženým „Odborným vyhodnocením upřesnění RBC Dřínovský háj“.

Orgán ochrany přírody na základě předložené žádosti pořizovatele územního plánu, včetně přílohy „Odborné vyhodnocení upřesnění RBC Dřínovský háj“, mění své vyjádření k „Návrhu změny č. 1 územního plánu Zlosyň“ uvedené v koordinovaném stanovisku č.j. 150040/2022/KUSK ze dne 11. 01. 2022 tak, že celý text „Stanoviska dle zákona č. 114/1992 Sb, o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů“, se nahrazuje tímto novým textem:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, sděluje, že z hlediska kompetencí svěřených našemu úřadu (tj. z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památky a jejich ochranných pásem, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, ptačích oblastí a evropsky významných lokalit) má níže uvedené připomínky k předloženému „Návrhu změny č. 1 územního plánu Zlosyň“.

- Orgán ochrany přírody nesouhlasí s navrhovanou změnou funkčního využití území na dílčí změnové ploše s kódem Z-08 s označením OV 1. Předmětná změnová plocha je situována v prvku územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) regionální úrovně – regionálního biocentra 1484 – Dřínovský háj (dále jen RBC Dřínovský háj). V tomto případě není orgán ochrany přírody striktně proti jakémukoli vymezení plochy rozhlednu RBC Dřínovský háj. Avšak vymezení nově zastavitelné plochy o rozloze 0,2239 ha, s funkčním využitím (OV) – plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost (dále jen plochy OV), na ploše regionálního biocentra považuje orgán ochrany přírody za nepřijatelné, neboť taková plocha není v souladu s ochranou ÚSES ani požadavky ZÚR.

Předložená změna územního plánu by umožňovala na této ploše umístit široké spektrum staveb a využití této plochy k činnostem problematickým pro ochranu ÚSES (např. parkování návštěvníků). Rovněž velikost plochy OV1 přesahující 2000 m<sup>2</sup> (z toho zastavěná plocha až 600 m<sup>2</sup>) se jeví orgánu ochrany přírody jako neúměrná pro deklarovaný účel. Kromě toho se podmínky využití plochy OV jeví málo vhodné pro stavbu typu rozhledny (např. definované hlavní využití, výšková regulace 2 nadzemní podlaží). Orgán ochrany přírody považuje za určitých okolností akceptovatelné umístění rozhledny v dané okrajové části RBC Dřínovský háj (např. samotná vyhlídková věž či obdobná konstrukce přiměřené velikosti, bez restaurace, parkovišť a dalších doprovodných staveb). V územním plánu by musela být plocha pro rozhlednu plošně a podmínkami využití definována tak, aby byl prvek ÚSES dotčen pouze v nezbytně nutné míře (z plošného i funkčního hlediska) a existence stavby ani její užívání snižovalo plnění funkcí ÚSES.

- Orgán ochrany přírody doporučuje v rámci projednávané změny územního plánu provést zanesení „lokality výskytu zvláště chráněného druhu národního významu – žábřonožky letní (*Branchipus schaefferi*)“ do územního plánu jako limit využití území. Ochrana biotopu vybraných zvláště chráněných druhů je novým jevem územně analytických podkladů. Využití části dotčeného území, které v souladu se stávajícím územním plánem je v rozporu s ochranou výskytisťe výše uvedeného zvláště chráněného druhu, neboť do něj zasahují části zastavitelné plochy VS – smíšené výrobní s označením Z-06.

Pokud nedojde k zanesení „lokality výskytu zvláště chráněného druhu národního významu – žábřonožky letní (*Branchipus schaefferi*)“ v rámci aktuálně projednávané změny územního plánu, orgán ochrany přírody požaduje, aby pořizovatel územního plánu inicioval její zanesení do územního plánu v rámci pořizování příští změny územního plánu či nového územního plánu.

#### Odůvodnění změny vyjádření orgánu ochrany přírody:

Pořizovatel územního plánu předložil „Odborné vyhodnocení upřesnění RBC Dřínovský háj“, kterým byla prověřena, dle příslušné metodiky pro vymezení ÚSES, relevantnost provedeního zpřesnění RBC Dřínovský háj ve stávajícím územním plánu obce Zlosyň i jeho projednávané změně. Z předloženého „Odborného vyhodnocení upřesnění RBC Dřínovský háj“ vyplývá, že pozemky p.č. 309/1, 309/8 a 309 v k.ú. Zlosyň, které mají aktuálně velmi nízký stupeň ekologické stability a jsou situované v okrajové části zmiňovaného prvku ÚSES, nejsou pro RBC Dřínovský háj významné na základě principu prostorových parametrů a přítomnosti rozsáhlých identických biotopů ve vrcholové plošině elevace Dřínov. Na základě doložené správnosti provedeního zpřesnění RBC Dřínovský háj v projednávané územně plánovací dokumentaci odpadá kolize navrhované změny funkčního využití území na dílčích změnových plochách s kódem Z-04 s označením BV 9, PV 2 a PV 3 s územím RBC Dřínovský háj.

V případě změnové plochy s kódem Z-08 s označením OV 1 neshledal orgán ochrany přírody na základě předloženého „Odborného vyhodnocení upřesnění RBC Dřínovský háj“, že by předchozí připomínky orgánu ochrany přírody byly neadekvátní. Předložený posudek pouze konstatuje, že na území RBC Dřínovský háj je obecně možné umístit rozhlednu jako drobný objekt technické infrastruktury, přiměřenosti konkrétního návrhu na zanesení v projednávané změně územním plánu se blíže nezabývá.

Ostatní stanoviska vydaná koordinovaně pod č. j. 150040/2021/KUSK ze dne 11. 01. 2022 zůstávají nadále v platnosti.

Dále pořizovatel dodává, že dle nedávno vydané A3 ZÚR SK byl rozsah RBC upraven a zmenšen v souladu s územním plánem Zlosyň.

#### ***Vyhodnocení:***

K problematice změnové plochy s kódem Z-08 - plochy OV 1 (Rozhledna):

- Plocha OV 1 byla významně zmenšena (plocha do 100 m<sup>2</sup>) a umístěna v lokalitě zaniklého altánu (výhledny). Graficky zůstává součástí RBC.
- V textové části v kap. 6.2.2. (nové značení) ve výrokové části ÚP byly provedeny textové úpravy omezující využití plochy OV 1 takto:

#### Hlavní využití:

V ploše Z-08 (OV 1) je hlavním využitím pouze rozhledna.

#### Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura, s výjimkou parkoviště,
- dětská hřiště,
- veřejná prostranství včetně veřejné zeleně.

#### Nepřípustné využití:

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

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální zastavěná plocha 30 %,
- max. výška 3 m nad výšku porostů v mýtním věku.

#### Specifické podmínky:

Z-08 (OV 1) – stavba rozhledny musí být posouzena s ohledem na zásah do krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb.

• **Ministerstvo dopravy ČR, Praha**, stanovisko ze dne 10.01.2022 pod č.j.: MD-1118/2022-910/2

Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst. 1 písm. k) a l) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu změny č. 1 územního plánu Zlosyň vydává stanovisko podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen „stavební zákon“), obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Z hlediska vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu Zlosyň a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Z hlediska drážní a vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu Zlosyň a požadavky neuplatňujeme, jelikož naše zájmy jsou respektovány.

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu Zlosyň za následujících podmínek:

- 1) Požadujeme v územním plánu vymezit koridor pro veřejně prospěšnou stavbu (dále jen „VPS“) zkapacitnění dálnice D8, jehož hranice budou vedeny po obou stranách dálnice ve vzdálenosti alespoň 25 m od osy přilehlého jízdniho pásu.
- 2) Plochy pro založení LBK a zalesnění podél dálnice požadujeme vymezit mimo koridor pro zkapacitnění dálnice D8.
- 3) V rámci koridoru pro rozšíření dálnice mohou být umožněny stavby protihlukových opatření pouze v případě, že koridor bude v předmětném území dostatečně rozšířen.
- 4) Zkapacitnění dálnice včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb požadujeme zařadit mezi VPS, pro která lze práva ke stavbám a pozemkům vyvlastnit.

V řešeném území sledujeme záměr rozšíření dálnice D8 o jeden jízdni pruh v každém směru. Nutnost rozšíření, resp. zkapacitnění dálnice vyplynula z vyhodnocení výsledků celostátního sčítání dopravy na dálniční a silniční síti 2016. V současné době je záměr prověřen v technické studii „D8 Zdiby – Nová Ves, zkapacitnění“ (AFRY CZ s.r.o., 09/2020). Vzhledem k výše uvedenému, jsou ve výroku stanoviska uvedeny předmětné podmínky.

Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu Zlosyň za následujících podmínek:

5) Požadujeme správně označit ochranná pásma (dále jen „OP“) letiště Praha/Vodochody, a to OP s výškovým omezením staveb (OP kuželové plochy, OP vnější vodorovné plochy) a OP se zákazem laserových zařízení – sektor A i B.

6) Požadujeme do územního plánu doplnit ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení – sektor B letiště Praha/Ruzyně.



## 7) Požadujeme vypustit OP letiště Sazená.

Řešené území se nachází v OP neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb (OP kuželové plochy, OP vnější vodorovné plochy) a v OP se zákazem laserových zařízení – sektor A i B. OP byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 8. 7. 2013 pod č.j. 2133-13-701. Zároveň řešené území leží v OP se zákazem laserových zařízení – sektor B veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně. OP byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 20. 11. 2012 pod č.j. 6535-12-701. Ochranná pásma požadujeme v územním plánu opravit a doplnit a respektovat v plné rozsahu dle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů.

### **Vyhodnocení:**

#### **Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích:**

Pro vymezení koridoru pro VPS zkapacitnění dálnice D8 je nutné zažádat obec Zlosyň o pořízení změny územního plánu. Změna č. 1 ÚP je pořizována na základě žádostí vlastníků pozemků a na základě podnětů od obce Zlosyň. Změna je pořizována zkráceným postupem. To znamená, že pro veškeré změny bylo zažádáno:

- 1) dle § 55a odst. 2 d) stavebního zákona o stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
- 2) dle § 55a odst. 2 e) stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Praha vydal dne 08.01.2020 pod č.j.: 163572/2019/KUSK stanovisko k navrhovanému obsahu změny č. 1 územního plánu Zlosyň, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí (SEA) a že lze vyloučit významný vliv koncepce na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Váš požadavek je nutné řešit samostatnou žádostí o změnu územního plánu. Dle platných ZÚR SK je koridor pro rozšíření dálnice vymezen od Prahy po MÚK Kozomín, dále již nepokračuje (tedy ani na území Zlosyně). Požadavek má nadmístní charakter, ale není opřen o platnou dokumentaci ZÚR SK.

#### **Z hlediska letecké dopravy:**

Byla označena ochranná pásma letiště Praha/Vodochody, a to o.p. s výškovým omezením staveb (o.p. kuželové plochy, o.p. vnější vodorovné plochy) a o.p. se zákazem laserových zařízení – sektor A i B. Bylo doplněno ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení – sektor B letiště Praha/Ruzyně. Bylo vypuštěno o.p. letiště Sazená.

Zdroj: <https://www.caa.cz/letiste/ochranna-pasma/ochranna-pasma-letist/>

### **• Ministerstvo obrany ČR, Praha, stanovisko ze dne 10.01.2022 pod č.j.: 130754/2021-7460-OÚZ-PHA**

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

Vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení MO, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 z zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) –ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně

rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu změny č. 1 územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.

V grafické části koordinčního výkresu je zpracována textová poznámka: „Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO“.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny) území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinčního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

#### Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP (jev102a a 119ORP).

Ministerstvo obrany žádá pořizovatele o vypořádání uplatněné připomínky ve smyslu dopracování vymezených území Ministerstva obrany do příslušných částí ÚPD. Jedná se o deklaraci stávajících strategicky důležitých limitů v území v části Odůvodnění, která je uplatněna ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a neovlivňuje urbanistickou koncepci předložené ÚPD obce.

#### **Vyhodnocení:**

Bereme na vědomí, do textové i grafické části Změny č. 1 bylo výše uvedené doplněno.

• **Městský úřad, odbor ŽP, Kralupy n. Vlt.**, stanovisko ze dne 13.01.2022 pod č.j.: MUKV 3661/2022 OŽP

1) Vyjádření z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Před zahájením zastavování nových lokalit doporučujeme prověřit možnost rozšíření ČOV z hlediska možnosti navýšení množství vypouštěných čistěných odpadních vod do vodního toku Černávka vzhledem k jeho kapacitě. V případě nemožnosti rozšíření kapacity ČOV doporučujeme



individuální čištění odpadních vod vybudováním samostatných DČOV a této skutečnosti přizpůsobit dostatečnou velikost pozemku.

### **Vyhodnocení:**

Přípomínka informativního charakteru, bereme na vědomí, že před zahájením zastavování nových lokalit doporučujeme prověřit možnost rozšíření ČOV z hlediska možnosti navýšení množství vypouštěných čistěných odpadních vod do vodního toku Černávka vzhledem k jeho kapacitě.

2) Vyjádření z hlediska zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně krajiny a přírody, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon):

*Pozn.: Dne 18.04.2024 bylo uskutečněno dohádovací řízení mezi MěÚ, odborem ŽP, pořizovatelem, zpracovatelem, starostou a určeným zastupitelem ohledně stanoviska z hlediska zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně krajiny a přírody. Výsledky dohody jsou přepsány do vyhodnocení.*

- Nesouhlasíme s předloženou úpravou hranic prvků ÚSES. Souhlasíme pouze s posunutím hranice LBK podél dálničního tělesa při zachování min. šířky pro LBK.

### **Vyhodnocení:**

Byly prověřeny navržené úpravy prvků lokálního ÚSES.

- LBK 158 (nefunkční) zůstává zachován. Není důvod rušení LBK, ruší se pouze stávající liniová zeleň.

- Bylo prověřeno vymezení LBK KRA 329 – KRA 274 na severní straně. Tento LBK se na severní straně změnou ÚP neměnil nijak významně, pouze se severní hranice prvku ztotožnila s hranicí pozemku dle KN, která je zároveň totožná s hranicí porostů (tj., aby to dávalo smysl). Odchyly jsou cca do 8 m, což s ohledem na to, že Generel ÚSES nebyl zpracován nad katastrální mapou, je odchylnka velmi malá až zanedbatelná.

- Stejný biokoridor KRA 329 – KRA 274 na západní straně v blízkosti dálnice, jedná se o části p.p.č. 97/2 a 87/1 v k.ú. Zlosyň, byly v návrhu pro veřejné projednání upraven (zarovnán) územního plánu zarovnána. V upraveném návrhu byla změna zrušena a navraceno původní řešení.

- Požadujeme doplnit podmínku, že stavba rozhledny musí být posouzena dle § 12 zákona – zásah do krajinného rázu.

### **Vyhodnocení:**

Do návrhu Změny č. 1 ÚP byla doplněna podmínka, že stavba rozhledny musí být posouzena dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. – zásah do krajinného rázu.

- Změnou č. 1 ÚP Zlosyň má dojít ke zrušení cesty (WD-04) na pozemku p. č. 331/6 v k. ú. Zlosyň. S tímto ve smyslu § 63 zákona nesouhlasíme, cesta má návaznost na cestu p.č 298/3 a 298/8 v k.ú. Zlosyň a je průchozí.

### **Vyhodnocení:**

Jedná se o stávající lesní cestu vedoucí z obce severovýchodním směrem.

Ve stávajícím platném ÚP je v Hlavním výkrese značena čárkovanou bílou linií, která není v legendě vysvětlena. Ve výkrese dopravní infrastruktury je vyznačena čárkovanou růžovou linií, která je v legendě označena jako návrh účelové komunikace (lesní cesty). Ve výkrese veřejně prospěšných staveb je vyznačena jako VPS č. WD-04.

Z toho zpracovatel změny ÚP dovodil, že se dle platného ÚP jedná o návrh účelové komunikace.

Při zpracování návrhu změny ÚP bylo vyhodnoceno, že komunikace je stávající, tj. že by měla být nově označena jako stabilizovaná, nikoli jako návrhová. Proto zpracovatel vyznačil opravy zákresu: ve výkresu dopravní infrastruktury návrhu změny je vyznačena jako rušený návrh komunikace a ve výkresu VPS jako rušená VPS. Jedná se o rušení zákresu komunikace s ohledem na její zařazení jakožto návrhu, nikoli o návrh rušení komunikace jako takové.

Z důvodu jednoznačnějšího řešení do výkresu dopravní infrastruktury bylo doplněno, že se návrh komunikace nahrazuje zákresem stavu komunikace; rovněž v Koordinačním výkresu byla komunikace doplněna do systému stávajících účelových komunikací.

- Jelikož se změnou č. 1 ÚP Zlosyň zásadně mění některé regulativy, požadujeme přeřazení ploch ZP na pozemcích 321/10, 80/18 a 80/11 v k.ú. Zlosyň do ploch NP z důvodu, že se v uvedených plochách nachází převážně zapojené porosty nelesní přírodní zeleně a není v zájmu ochrany přírody a krajiny tento stav měnit, což by nové regulativy umožňovaly.

### ***Vyhodnocení:***

Požadavek je nezákonný, protože dle § 16 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.: „Plochy přírodní zahrnují zpravidla pozemky národního parku, pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných, pozemky biocenter a výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury.“

Jedná se o nepřísrnější ochranu přírodního charakteru území (s ohledem na členění dle ploch s RZV) a nelze ji proto užívat pro pozemky, které nepožívají specifickou zákonnou ochranu mimo vyhláškou vyjmenované druhy chráněných prvků přírody. Co se týče tvrzení o zásadní změně některých regulativů, u ploch typu (ZP), které v ÚP po provedení Změny č. 1 ÚP reprezentují porosty nelesní zeleně v krajině bez zvláštní právní ochrany, nedochází k významným změnám z hlediska ochrany přírody: doplnění přípustného využití „liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)“ je ve prospěch ochrany přírody; doplnění přípustného využití o „stavby, které jsou součástí ZPF“ a „stavby dle § 18 odst. 5 stavebního zákona“ plynou z uvedeného ustanovení starého stavebního zákona a bylo by je možné vyloučit pouze jednotlivě (nikoli plošně), a jedině, pokud by dotčený orgán uvedl ke každému vyloučení řádné odůvodnění (což DO neučinil).

P.p.č. 321/10 je v platném ÚP vymezena z části jako plocha Plochy zemědělské – louky, pastviny (ZL) v návrhu a z části jako plocha Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru (ZP) v návrhu. Změnou č. 1 ÚP se pouze severní část, dosud vymezená jako (ZP) v návrhu, mění na stabilizovanou plochu, protože tato část plochy je tvořena vzrostlou krajinnou zelení. Zařazení do ploch s RZV se nemění.

P.p.č. 80/18 a 80/11 jsou v platném ÚP vymezeny převážně jako Plochy zemědělské – louky, pastviny (ZL) v návrhu, pouze malá část je vymezena jako Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru (ZP) v návrhu. Změnou č. 1 ÚP se celá plocha mění na Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru (ZP) ve stavu. Změnou využití dochází ke zlepšení ochrany přírodního charakteru plochy – z ploch zemědělských, určených pro zemědělskou produkci, na plochy zeleně krajinné.

- Požadujeme úpravu regulativu plochy přírodní (NP) – navržené doplnění podtrženo, přeškrtnuté požadujeme vyjmout:

- Území přírodního prostředí, ~~určené pro biocentra~~, zahrnující:
- stavby pro zvyšování akumulace a retence vody v území (rybníky, tůň, mokřady) pouze v případě, že stanoviště odpovídá danému prvku ÚSES
- ~~stavby pro ochranu před účinky povodňových vod~~
- vedení inž. sítí pouze v nezbytném rozsahu, pokud nelze vést jinou trasou (kolmé přechody)
- stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu – komunikace účelové, pěší a cyklistické pouze

v nezbytném rozsahu, pokud nelze vést jinou trasou, v plochách ÚSES mohou být povrchy pouze z přírodních materiálů

***Vyhodnocení:***

Bylo dohodnuto, že budou doplněny všechny tři požadavky:

- pouze v případě, že stanovištně odpovídá danému prvku ÚSES
- pouze v nezbytném rozsahu, pokud nelze vést jinou trasou (kolmé přechody)
- pouze v nezbytném rozsahu, pokud nelze vést jinou trasou, v plochách ÚSES mohou být povrchy pouze z přírodních materiálů

Rušení textů nebylo provedeno. To, že je plocha s RZV vymezena pro biocentra, plyne z vyhl. 501/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023; další chráněné prvky přírody jako národní park, 1. a 2. zóna CHKO, EVL nebo ZCHÚ se zde nenachází, zbývají z výčtu pouze biocentra.

Co se staveb pro ochranu před účinky povodňových vod, v řešeném území by se jednalo zvláště o suché poldry, které mají KES mnohem vyšší než běžná zemědělská půda, jedná se o přirozeně zarůstající louku, pro ochranu přírodních společenstev není tento způsob využití území nevýhodný.

- Upozorňujeme, že na pozemcích p.č. 121/26, 121/27 a část 121/25 v k.ú. Zlosyň se nachází zpevněná plocha a současné využívání je zjevně v rozporu s regulativy územního plánu (plocha ZP).

***Vyhodnocení:***

Bereme na vědomí.

3) Vyjádření z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů:

- Plocha K-07 se nachází v ochranném pásmu lesa, tj. do 50 m od hranice pozemku s PUPFL, požadujeme doplnit informaci, že na pozemky parc.č. 264/43, 285/13, část 334/19 nelze umístit stavby včetně oplocení (podléhá vydání závazného stanoviska orgánu státní správy lesa).

***Vyhodnocení:***

K ploše K-07 (ZZ 1):

- Jedná se o plochu pro zahradu, nepředpokládá se výstavba staveb ani pro bydlení ani pro rekreaci, jsou zde možné pouze stavby do 25 m<sup>2</sup> podle § 18 odst. 2 (kůlna, seník apod.).
- Plocha je přejata z platného ÚP beze změny, pouze s upřesněním do katastrální mapy, není předmětem řešení Změny č. 1 ÚP.
- Od 1. 1. 2024 je již o.p. lesa ze zákona jen 30 m, šíře plochy od lesa je 50 m, je zde tedy dostatečný pás na umístění potřebných staveb mimo o.p.

Do odůvodnění do kap. (E.)2.3.8. byla vložena informace, že se plocha nachází v ochranném pásmu lesa, veškeré stavby budou umístěny mimo ochr. pásmo lesa.

- Upozorňujeme, že plochy Z-06 (OM 1), P-02 (VS) se taktéž nacházejí v ochranném pásmu lesa, tj. do 50 m od hranice pozemku s PUPFL, k územnímu a stavebnímu řízení je nezbytné vydání závazného stanoviska OSSL. Plocha Z-08 je umístěna na lesním pozemku, ke stavbě je třeba odnětí z PUPFL.

***Vyhodnocení:***

K ploše Z-06 (OM 1) a P-02 (VS 2):

- Plochy jsou přejaty z platného ÚP pouze s drobnými změnami – s upřesněním do katastrální mapy, s upřesněním hranice stavu a návrhu, hranice plochy zastavitelné a

přestavby.

- Od 1. 1. 2024 je již o.p. lesa ze zákona jen 30 m. Do plochy OM 1 již nově nezasahuje. Šíře plochy VS 2 od lesa je 50 m, je zde tedy dostatečný pás na umístění potřebných staveb mimo o.p.

#### K ploše Z-08 (OV 1):

- Plocha OV 1 byla významně zmenšena (plocha do 100 m<sup>2</sup>) a umístěna v lokalitě zaniklého altánu (výhledny). Graficky zůstává součástí RBC.

- V textové části v kap. 6.2.2. (nové značení) ve výrokové části ÚP byly provedeny textové úpravy omezující využití plochy OV 1 (viz *vyhodnocení stanoviska KÚSK, OŽPaZ, ochrana přírody*).

- Požadujeme do ÚP umístit podmínku dodržení vzdálenosti ochranného pásma lesa 50 m pro novou výstavbu.

#### ***Vyhodnocení:***

Na základě změny lesního zákona bylo o.p. zmenšeno z 50 m na 30 m. Do výrokové textové části bylo ke všem zastavitelným plochám, dotčeným ochranným pásmem lesa 30 m, doplněno ustanovení, že možnost umístění staveb bude posouzena a řešena v navazujících řízeních.

- Nesouhlasíme s převedením způsobu využití na plochy lesní pro navržené NL 1–r poz. parc.č. 97/3, 87/3, části 351/2, 92/4, 92/2, 92/3, 350/3, 87/5, 87/4, 87/2 a NL 2–r poz. parc.č. části 351/1, 78/10, 78/9, 78/1, 350/1, 87/6, 87/17, 87/1, 97/2 do plochy lesní. Dle zákona nelze udělit souhlas ke vzniku lesního pozemku nevhodného tvaru nebo velikosti, neumožňující řádné hospodaření v lese. Doporučujeme změnu plochy na plochu ZP. V případě připojení přilehlého pozemku / zajištěného porostu ke stávajícímu PUPFL, kdy vznikne souvislý a tvarově vhodný útvar, nemáme připomínky (mj. poz. parc. č. 121/6, 121/19, 348, 122, 121/31, části 347/1, 121/18, 103, 121/21, 121/22, 121/31, 121/23).

#### ***Vyhodnocení:***

Geodetickým zpřesněním byla v minulosti změněna hranice pozemku dálnice v mapě KN, čímž došlo k potřebě upřesnit dříve vymezené plochy navržené lesní zeleně K-08 a K-09. Jedná se o pásy podél dálnice, navržené jako lesní porosty, šíře pásů je cca 20 m. Tyto pásy jsou navrženy v platném ÚP a Změnou č. 1 ÚP se pouze upřesnily do katastrální mapy na straně sousedící s pozemkem dálnice a nejsou předmětem řešení Změny č. 1 ÚP.

- Text. část, str. 6, kap. 2.2.2.:

- lesy a plochy nelesní zeleně v krajině,
- vodní plochy a toky
- ochrana složek ŽP je povinností plynoucí ze zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně krajiny a přírody, ve znění pozdějších předpisů.

#### ***Vyhodnocení:***

Lesy a plochy nelesní zeleně v krajině a vodní plochy a toky budou z výrokové části, z ochrany přírodních hodnot vypuštěny jako nadbytečné.

- Upozorňujeme, že obecní úřady obcí s rozšířenou působností uplatňují stanovisko k územně plánovací dokumentaci (nejedná se o závazné stanovisko), pokud není příslušný kraj nebo ministerstvo. Pokud nejsou ze strany zpracovatelů návrhů podmínky a připomínky orgánů státní správy lesa důsledně do územního plánu (ÚP) zahrnuty, může pak dojít ke kolizi ve fázi vydání souhlasu – souhlasného závazného stanoviska orgánem státní správy lesa k umístění stavby nebo

využití území do 50 m od okraje lesa, i když je pozemek žadatele vymezen územním plánem jako zastavitelný. Stanovisko k umístění stavby nebo využití území do 50 m od okraje lesa (ochranné pásmo) je závazným podkladem pro rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas a dále pro rozhodnutí o povolení stavby, zařízení nebo terénních úprav anebo jejich ohlášení podle správního řádu a není samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Tzn., že stavební úřad nebo jiný orgán státní správy rozhodne jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek. Tohoto souhlasu je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

#### ***Vyhodnocení:***

Bereme na vědomí. Do výrokové textové části bylo ke všem zastavitelným plochám, dotčeným ochranným pásmem lesa 30 m, doplněno ustanovení, že možnost umístění staveb bude posouzena a řešena v navazujících řízeních.

- Nesouhlasíme s rušením lesní cesty na pozemku p. č. 331/6 v k. ú. Zlosyň, z místní znalosti je cesta využívaná k hospodaření v lese, které by bylo jejím zrušením ztíženo.

#### ***Vyhodnocení:***

Jedná se o stávající lesní cestu vedoucí z obce severovýchodním směrem.

Ve stávajícím platném ÚP je v Hlavním výkrese značena čárkovanou bílou linií, která není v legendě vysvětlena. Ve výkrese dopravní infrastruktury je vyznačena čárkovanou růžovou linií, která je v legendě označena jako návrh účelové komunikace (lesní cesty). Ve výkrese veřejně prospěšných staveb je vyznačena jako VPS č. WD-04.

Z toho zpracovatel změny ÚP dovodil, že se dle platného ÚP jedná o návrh účelové komunikace.

Při zpracování návrhu změny ÚP bylo vyhodnoceno, že komunikace je stávající, tj. že by měla být nově označena jako stabilizovaná, nikoli jako návrhová. Proto zpracovatel vyznačil opravy zákresu: ve výkrese dopravní infrastruktury návrhu změny je vyznačena jako rušený návrh komunikace a ve výkrese VPS jako rušená VPS. Jedná se o rušení zákresu komunikace s ohledem na její zařazení jakožto návrhu, nikoli o návrh rušení komunikace jako takové.

Z důvodu jednoznačnějšího řešení do výkresu dopravní infrastruktury bylo doplněno, že se návrh komunikace nahrazuje zákresem stavu komunikace; rovněž v Koordinačním výkrese byla komunikace doplněna do systému stávajících účelových komunikací.

4) Vyjádření z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen zákon):

Stanoviska k územně plánovací dokumentaci podle § 5 odst. 2 a § 17 a) zákona uplatňuje Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí, který je dle § 18 odst. 5 zákona také dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací.

#### ***Vyhodnocení:***

Připomínka informativního charakteru, bereme na vědomí.

### **2.4.2. Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování**

*Bude doplněno.*

### **2.4.3. Stanoviska doručená k návrhu vyhodnocení námitek a připomínek**

*Bude doplněno.*



## B. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

*(obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí)*

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve svých stanoviscích orgánu ochrany přírody, z hlediska kompetencí dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, stanovil, že **lze vyloučit významný vliv** Změny č. 1 ÚP na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Jedná se o stanoviska:

- k záměrům č. **4+7, 9, 5, 2, 6** – č.j. 163572/2019/KUSK, ze dne 8. 1. 2020,
- k záměru č. **3** – č.j. 007624/2020/KUSK, ze dne 6. 2. 2020,
- k záměru č. **1** – č.j. 044590/2020/KUSK, ze dne 14. 4. 2020.

(Záměr č. 8 zahrnuje plochu přestavby 1 objektu v zastavěném území na RD; záměr č. 10 aktualizaci stavu inž. sítí.)

Citace odůvodnění (k záměrům 4+7, 9, 5, 2, 6):

*V území řešeném koncepcí ani v jeho bližším okolí se v působnosti Krajského úřadu nenachází žádná lokality soustavy Natura 2000, která by mohla být koncepcí významně ovlivněna. Nejbližší lokalitou soustavy Natura 2000 je EVL Veltrusy (kód lokality CZ0213083, vzdálenost cca 0,4 km od hranice řešeného území), kde předmětem ochrany je páchník hnědý a roháč obecný. Vzhledem k charakteru koncepce, jejímu umístění vůči EVL a charakteru předmětu ochrany nelze předpokládat významný vliv.*

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve výše uvedených stanoviscích ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb. **neuplatnil požadavek na zpracování Vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Zlosyň na životní prostředí.**

Citace odůvodnění (k záměrům 4+7, 9, 5, 2, 6):

*Navrhované změny nejsou tak významného a velkého charakteru, aby bylo možné předpokládat, že budou mít negativní vliv na životní prostředí nebo zdraví obyvatel. Příslušný orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv na území Natura 2000 podle ust. § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (viz výše).*

*Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů změny koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. V podkladech pro pořízení změny nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím. Přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce lze vyloučit.*

*S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze č. 8 zákona, která mohou být navrhovaným obsahem změny dotčena, příslušný úřad dospěl k závěru, že změnu koncepce není nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí. Ostatní kritéria uvedená v příloze č. 8 zákona nejsou vzhledem k rozsahu navrhovaného obsahu změny relevantní.*

Z těchto důvodů nebylo nutno vyhodnocovat vlivy Změny č. 1 ÚP na udržitelný rozvoj území.

## C. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU

*(podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)*

Vzhledem k tomu, že zpracování Vyhodnocení vlivu Změny č. 1 ÚP Zlosyň na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno (viz kap. B.), nevydává příslušný úřad stanovisko.

## D. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO

*(s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly)*

*Viz kap. C.*

## E. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ

### 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezení zastavěného území (dále také „ZÚ“) bylo aktualizováno k 15. 2. 2025 v rozsahu celého správního území dle § 58 odst. 3 starého stavebního zákona. Hranice byla rozšířena jednak z důvodu proběhlých změn v území (nová výstavba) ve východní části sídla Zlosyň, jednak jako oprava nesprávného vymezení ZÚ v platné ÚPD, které plně nerespektuje znění § 58 odst. 2 starého stavebního zákona, např.:

- k bodu a): byly revidovány rozsahu tzv. zastavěných stavebních pozemků a tam, kde jsou v dosud platném ÚP pouze části, byly nově zahrnuty celé (významná část obvodu sídla),
- k bodu a): plochy vedené v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha se zahrnují vždy, včetně zbořeníšť – doplněno území mezi sídlem a zemědělským areálem na severozápadním okraji,
- k bodu c): byly doplněny části komunikací přilehlé k zástavbě po obvodu sídla a u areálu P + P spol. s r.o. (včetně parkoviště),
- k bodu d): veřejná prostranství se zahrnují vždy – doplněny obecní pozemky na jihozápadním okraji sídla,
- k bodům b) a e): bylo zahrnuto území parcel dosud nezastavěných, ale obklopených realizovanou zástavbou a komunikacemi (jihovýchodní okraj sídla).

Zároveň bylo třeba vymezit hranici ZÚ na podkladu katastrální mapy, což hranice vymezené v platném ÚP není. Proto je kresebně kompletně nahrazena.

Při vymezování aktualizace hranice zastavěného území se vycházelo z aktualizované podkladové katastrální mapy (stav k 13. 2. 2025). Nová hranice je vedena po hranicích pozemků KN, pouze v několika výjimečných případech je vedena po hranici ploch s rozdílným způsobem využití, kde není hranice pozemku (oplocení, hranice skutečného zastavění).

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

### 2.1. Základní koncepce rozvoje území

Dokumentace výroku ÚP byla kompletně Změnou č. 1 ÚP upravena, a to jak textová, tak

grafická část.

Úpravy byly provedeny ze zákonné povinnosti, protože vyplývají z požadavku Čl. II. Přechodná ustanovení, bodu 3) vyhl. č. 13/2018 Sb., kterou byla změněna vyhláška č. 500/2006 Sb. s účinností od 29. 1. 2018.:

*„Územně plánovací dokumentace vydaná přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky, která není zpracována v souladu s obsahem a strukturou vyžadovanou vyhláškou č. 500/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti této vyhlášky, se při nejbližší aktualizaci nebo změně této dokumentace upraví podle vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti této vyhlášky; ke stanoviskům, námitkám a připomínkám uplatněným k věcně neměnným částem územně plánovací dokumentace se nepřihlíží. Povinnost úpravy územně plánovací dokumentace vydané přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky se u jejího odůvodnění vztahuje pouze na koordinační výkres. Do doby nejbližší aktualizace nebo změny územně plánovací dokumentace vydané přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky se její obsah posuzuje podle dosavadních právních předpisů.“*

Proto byla formálně upravena struktura a obsah výrokové části ÚP, a to jak v textu, tak v grafické části. Tato úprava zahrnuje:

- kompletní revizi textové části, a to jak co do formy (názvy kapitol a jejich řazení), tak také co do obsahu – povinné části, které ÚP textově neobsahoval, se Změnou č. 1 ÚP doplňují; podrobněji je úprava textové části uvedena v kap. (E.)13.1.,
- kompletní revizi grafické části, a to jak co se týče rozdělení a názvů výkresů, tak jejich obsahu; podrobněji je úprava grafické části uvedena v kap. (E.)3.1.1., (E.)13.1. a dalších.

Základní koncepce rozvoje území po věcné stránce zůstává beze změny, vychází ze stávajícího platného ÚP, byla pouze provedena řada úprav plynoucích z úřední nezbytnosti (opravy chyb stávající ÚPD), jak je uvedeno v dalších podkapitolách kap. E.

## 2.2. Ochrana a rozvoj hodnot území

### Ochrana kulturních hodnot

Ochrana kulturních hodnot je vyjádřena ve výkresech A.02 Hlavní výkres a B.01 Koordinační výkres. Změna č. 1 ÚP vymezuje stavby a drobné objekty v parteru vhodné k ochraně a zachování.

### Ochrana přírodních hodnot

Platný ÚP vymezuje nad rámec limitů využití území stávající hodnoty v krajině (lesy, vodní plochy), Změna č. 1 ÚP řešení aktualizuje.

Celé území spadá do Oblasti krajinného rázu Nymbursko.

## 2.3. Limity využití území

Limity využití území jsou definovány v § 26 odst. 1 starého stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023, kde je uvedeno: „...omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území (dále jen „limity využití území“), ...“

Limity využití území jsou vyjádřeny ve výkrese č. B.01 Koordinační výkres.

### 2.3.1. Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury

#### Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastruktura má tato ochranná pásma:

- ochranné pásmo dálnice 100 m od osy krajního pruhu <sup>1)</sup>
- ochranné pásmo silnice II. a III. třídy 15 m od osy krajního pruhu <sup>1)</sup>

V území se uplatňují navržené koridory pro stavby dopravní infrastruktury, po jejich realizaci se v území uplatní nová ochranná pásma:

- ochranné pásmo dráhy pro rychlost nad 160 km/h 100 m od osy krajní koleje, nejméně však 30 m od hranic obvodu dráhy <sup>2)</sup>

Poznámky:

- 1) § 30 a 32 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění.
- 2) § 8 odst. 1 písm. b) zákona č. 266/1994 Sb. o dráhách, v platném znění.

Do řešeného území dále zasahují:

- o.p. letiště Praha/Vodochody, a to o.p. s výškovým omezením staveb (o.p. kuželové plochy, o.p. vnější vodorovné plochy) a o.p. se zákazem laserových zařízení – sektor A i B (o.p. byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 8. 7. 2013 pod č.j. 2133-13-701);
- o.p. letiště Praha/Ruzyně, a to o.p. se zákazem laserových zařízení – sektor B (o.p. byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 20. 11. 2012 pod č.j. 6535-12-701).

### Technická infrastruktura

Stávající technická infrastruktura uvedená v ÚP má tato ochranná pásma:

- ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů 1,5 m do DN 500 včetně <sup>1)</sup>
- ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů 2,5 m nad DN 500 <sup>1)</sup>
- ochranné pásmo vedení VVN 400 kV 20 (25) m od krajního vodiče <sup>2)</sup>
- ochranné pásmo vedení VVN 220 kV 15 (20) m od krajního vodiče <sup>2)</sup>
- ochranné pásmo vedení VN 110 kV 12 (15) m od krajního vodiče <sup>2)</sup>
- ochranné pásmo vedení VN 22 kV 7 m, 10 m od krajního vodiče <sup>2)</sup>
- ochranné pásmo trafostanic 22 kV 7 m, 20 m, 30 m <sup>2)</sup>
- ochranné pásmo kabelového vedení VN 1 m <sup>2)</sup>
- ochranné pásmo VTL plynovodu 4 m <sup>3)</sup>
- bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad 40 barů nad DN 500 200 m (160 m) <sup>3)</sup>
- bezpečnostní pásmo VTL plynovodu do 40 barů DN 150 20 m (10 m) <sup>3)</sup>
- ochranné pásmo katodové ochrany plynovodu 4 m
- bezpečnostní pásmo regulační stanice VTL/STL 10 m <sup>3)</sup>
- ochranné pásmo regulační stanice VTL/STL 4 m <sup>3)</sup>
- ochranné pásmo plynovodu STL 1 m v zastavěném území <sup>3)</sup>
- ochranné pásmo produktovodu 300 m, 150 m, 100 m <sup>4)</sup>
- ochranné pásmo katodové ochrany produktovodu 100 m
- ochranné pásmo sdělovacích vedení 0,5 m <sup>5)</sup>
- ochranné pásmo vysílače 200 m

Technická infrastruktura navržená územním plánem má tato ochranná pásma:

- ochranné pásmo vodovodních řadů 1,5 m do DN 500 včetně <sup>1)</sup>
- ochranné pásmo vedení VN 110 kV 12 m od krajního vodiče <sup>2)</sup>
- ochranné pásmo VTL plynovodu 4 m <sup>3)</sup>
- bezpečnostní pásmo VTL plynovodu do 40 barů dle stanoveného DN <sup>3)</sup>
- bezpečnostní pásmo regulační stanice VTL/STL 10 m <sup>3)</sup>
- ochranné pásmo regulační stanice VTL/STL 4 m <sup>3)</sup>
- ochranné pásmo plynovodu STL 1 m v zastavěném území <sup>3)</sup>

Poznámky:

- 1) § 23 zákona č. 274/2001 Sb. – zákon o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích); ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat na veřejně přístupném prostranství pro možnost oprav a údržby.

- 2) § 46 zákona č. 458/2000 Sb. – zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
- 3) § 68 zákona č. 458/2000 Sb. – zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon); stávající plynovody byly realizovány před r. 2009, bezp. pásmo je stanoveno podle starší právní úpravy – platí vyšší hodnota, nižší hodnota se vztahuje k pásmům nově budovaných plynovodů.
- 4) § 3 odst. 3 zákona č. 189/1999 Sb. – zákon o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy); přechodné ustanovení zavedené Čl. II. zákona č. 161/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy), v platném znění, v souběhu s § 5 nařízení vlády č. 29/1959 Sb. o oprávněních k cizím nemovitostem při stavbách a provozu podzemních potrubí pro pohonné látky a ropu.

Do ochranného pásma produktovodu zasahují zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy sídelní zeleně: Z-02 (BV 1), Z-03 (BV 2), Z-03 (BV 3), Z-03 (BV 6), Z-03 (BV 4), Z-03 (BV 5), Z-04 (BV 7), Z-04 (BV 9), P-01 (BV 10), Z-07 (PV 1), Z-04 (PV 2), Z-03 (OS 1), S-04 (ZS 1), S-05 (ZS 2), S-02 (ZV 2), S-03 (ZV 3), plocha změny v krajině K-07 (ZZ 1) a řada ploch změn v krajině nestavebního charakteru; dále koridor dopravní infrastruktury DD 101 a koridory technické infrastruktury TI 101 a TI 102. V případě umístění staveb do ochranného pásma je nutné předchozí projednání a udělení souhlasu provozovatele produktovodu. Pro umístění staveb v ochranném pásmu produktovodu platí omezení zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy v platném a účinném znění a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin)

Do ochranného pásma katodové ochrany produktovodu zasahuje zastavitelná plocha Z-07 (PV 1), plocha změny v krajině K-03 (ZL 3) a koridor dopravní infrastruktury DD 101. V případě umístění staveb do ochranného pásma je nutné předchozí projednání a udělení souhlasu provozovatele produktovodu.

Do zabezpečovacího pásma produktovodu zasahují plochy změn v krajině K-06 (ZL 6), K-11 (NL 4) a K-07 (ZZ 1). V zabezpečovacím pásmu produktovodu, tj. 4 m na každou stranu od osy dálkovodu (kolmá vzdálenost), nesmí být prováděny žádné práce či činnosti, jež by mohly vést k poškození dálkovodu. Jde zejména o vysazování stromů, keřů, zřizování sadů a vinic, zalesnění.

- 5) § 102 zákona č. 127/2005 Sb. – zákon o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích); do 31. 12. 2020 činilo 1,0 m; pův. 1,5 m.

### 2.3.2. Ochrana nemovitých kulturních památek a archeologických lokalit

#### Nemovité kulturní památky

V řešeném území se nenalézají žádné nemovité kulturní památky.

**Z památkově nechráněných** objektů je na území obce:

- barokní kontribuční sýpka (špýchar) veltruského panství z roku 1744 postavená hrabětem Chotkem, snad podle plánu G. B. Alliprandiho,
- budova býv. školy, nyní obecní úřad, z r. 1925,
- kapička z r. 1942.

#### Území s archeologickými nálezy

V řešeném území se nalézají tato území s archeologickými nálezy:

Pořad. č. SAS	Název ÚAN	Kategorie ÚAN
12-22-16/3	Dřínovský vrch	I
12-22-16/5	Zlosyň – jádro vsi	II

#### Evidované válečné hroby

V severní části obce se nachází zda pomníky:

- pomník obětem 1. sv. války,
- pomník obětem 2. světové války, k 30. výročí osvobození sovětskou armádou.



### 2.3.3. Ochrana ložisek nerostných surovin, vlivy těžby

Do území nezasahuje žádný dobývací prostor, chráněné ložiskové území ani výhradní ložisko:

Do území zasahují **ložiska nevyhrazených nerostů**:

Číslo ložiska	Název	Těžba	Surovina
5277000	Zlosyň 2	současná povrchová	štěrkopísky
5272200	Zlosyň 3	současná povrchová	štěrkopísky
5281700	Zlosyň 4	současná povrchová	štěrkopísky

Do území zasahují **schválené prognózní zdroje**:

Číslo ložiska	Název	Těžba	Surovina
9047100	Zlosyň (2 díly)	dřívější povrchová	štěrkopísky

V řešeném území se neuplatňují poddolovaná území a hlavní důlní díla.

Nachází se zde dvě evidované **haldy** č. 5959 Veltrusy – nová pískovna, v rámci areálu probíhající těžby.

#### Svahové nestability

Do území zasahuje:

- nestabilita č. 1184, potenciální sesuv, plošná, zasahuje okrajově,
- nestabilita č. 1183, bodová.

### 2.3.4. Ochrana vod a vodních zdrojů

#### **Ochrana vodních toků**

Dle § 49 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách – v řešeném území se neuplatňuje.

**Záplavové území** – v řešeném území se neuplatňuje.

#### **Území zvláštní povodně pod vodním dílem**

V území jsou vymezeny zóny zasažení při narušení vodních děl Vltavské kaskády (zátopové území) – 4 ohrožení (Orlík, Slapy – ve variantách).

**Zranitelná oblast** – celé území je zařazeno jako zranitelná oblast.

#### **Ochrana vodních zdrojů**

Ochranné pásmo studny, stanovené rozhodnutím Městského úřadu Kralupy nad Vltavou ze dne 30. 8. 2004, č.j. 1163/04/ŽP/R. O.p. I. stupně je vymezeno jako čtverec 20 x 20 m.

#### **Útvary podzemních vod**

Do řešeného území zasahuje útvar Kvartér Labe po Vltavu a celé území je v útvaru Křída severně od Prahy.

### 2.3.5. Územní systém ekologické stability

Dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje do řešeného území zasahuje regionální biocentrum RBC 1484 Dřínovský háj.

Územním plánem Zlosyň byly vymezeny lokální prvky ÚSES.

### 2.3.6. Ochrana přírody a krajiny

V řešeném území se nacházejí **významné krajinné prvky (VKP) ze zákona** – lesy, vodní toky, nivy.

Při záměru zásahu do území zahrnutého do VKP je třeba si vyžádat závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi zásahy se řadí stavby, pozemkové úpravy, změny kultury pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží, těžba nerostů.

V území se nachází lokalita výskytu zvláště chráněného druhu národního významu – žabronožky letní (*Branchipus schaefferi*).

Do řešeného území **nezasahují**:

- prvky systému Natura 2000 (ptačí oblasti, evropsky významné lokality),
- velkoplošná chráněná území (národní park, chráněná krajinná oblast, přírodní park),
- zvláště chráněná území ochrany přírody (přírodní rezervace a přírodní památky),
- významné krajinné prvky registrované,
- památné stromy.

### 2.3.7. Ochrana zemědělského půdního fondu

#### Bonitační půdně ekologické jednotky

Hranice BPEJ byly pro Změnu č. 1 ÚP přejaty z ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou.

Zobrazeny jsou ve výkrese č. B.03 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

#### Investice do půdy

Do správního území zasahuje závlahová soustava Vltava III., včetně čerpací stanice na st.p.č. 169 k.ú. Zlosyň. Na hranici katastru obce Dřínov se nachází nádrž závlahové soustavy.

### 2.3.8. Ochrana lesního půdního fondu

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, v § 14 odst. 2 stanovuje omezení, která jsou vázána na území do vzdálenosti 30 metrů od okraje lesa. Toto území se pro účely ÚP označuje jako „ochranné pásmo lesa“, příp. „o.p. lesa“.

Do o.p. lesa zasahují z části tyto plochy změn:

- zastavitelné plochy Z-04 (BV 9, PV 2) a Z-08 (OV 1);
- plochy přestavby P-02 (VS 2);
- plochy sídelní zeleně S-02 (ZV 2);
- plochy změn v krajině K-02 (ZL 2); K-04 (ZL 4); K-06 (ZL 6); K-07 (ZZ 1); K-08 (NL 1); K-09 (NL 2); K-11 (NL 4); K-13 (ZP 2); K-15 (NP 1); K-16 (NP 2).

Možnost umístění staveb v plochách Z-04 (BV 9, PV 2), P-02 (VS 2), S-02 (ZV 2) a K-07 (ZZ 1) bude posouzena a řešena v navazujících řízeních.

### 2.3.9. Hygienická ochranná pásma

V řešeném území se neuplatňují žádná ochranná pásma chovů živočišné výroby nebo průmyslové výroby.

### 2.3.10. Ochrana zvláštních zájmů v území

Ve správním území se uplatňují limity využití území dle ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou:

### **Kaučuk a.s. Kralupy n. Vlt.**

- Zóna havarijního plánování SYNTHOS Kralupy a.s., skupina B, zóna E.
- Ochranné pásmo výrobního areálu Kaučuk a.s. Kralupy n. Vlt.. Bylo vyhlášeno územním rozhodnutím č.j. 2318/73, které bylo vydáno ONV Mělník dne 18. 6. 1973 v souvislosti s výstavbou Nové rafinerie Kralupy. Právní stav vyhlášení byl doplněn změnou územního rozhodnutí č.j. 2318/73, která byla vydána Okresním úřadem Mělník dne 27. 3. 2000 pod zn. 00/RRR/558-1/ÚP s odloženou účinností, která byla potvrzena dne 30. 3. 2002.

### **Ministerstvo obrany**

- Ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení MO lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
  - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy,
  - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
  - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,
  - výstavba vedení VN a VVN,
  - výstavba větrných elektráren,
  - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....),
  - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,
  - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),
  - výstavba objektů tvořících dominanty výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny) území (např. rozhledny).

V území se nenacházejí zájmové plochy a objekty Vězeňské služby ČR, Policie ČR ani Hasičského záchranného sboru.

## **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

*včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*

### **3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice**

#### **3.1.1. Změny vymezení stabilizovaných ploch zastavěného území**

##### **a) Úprava plošného vymezení na katastrální mapu dříve vymezených ploch**

Základním nedostatkem platného ÚP Zlosyň je vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, které neodpovídá požadavku § 13 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2022: „*Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, se zpracovávají nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5000 /.../*“. Klíčový je zde pojem „nad“, přičemž tím není míněno prosté podložení územního plánu katastrální mapou, ale vztažení jevů grafické části vymezených v digitální podobě k lomovým bodům

vektorové katastrální mapy.

Platný ÚP Zlosyň (12/2017) tento požadavek zásadním způsobem nesplňuje. Byl sice vydán v soutisku s tehdy platnou katastrální mapou, ale vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a tím pádem i referenčně všech ostatních jevů v území na ně navázaných nebylo vztaženo k této katastrální mapě, ale je vymezeno náhodně. (Aktuální katastrální mapa KMD byla zapsána k 24. 8. 2016 s výrazně odlišnou topologií než bylo vymezení jevů ÚP; tehdy rozpracovaný ÚP nebyl na tuto mapu upraven.)

Úkolem Změny č. 1 ÚP je proto mimo jiné grafická náprava tohoto nedostatku, tj. kompletní revize vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, a to jak stabilizovaných, tak návrhových (ploch zastavitelných a ploch přestavby), a dále i všech jevů výrokové části ÚP a také části jevů odůvodnění, které souvisí s katastrální mapou (o.p. lesa, o.p. silnice apod.)

Tato náprava se provádí z úřední nezbytnosti, tj. odstranění vady ÚP a zasahuje celé území. Ve výkrese č. A.02. Hlavní výkres jsou odchylky vymezení, patrné okem při tisku (tj. nad 5 m), vymezeny jako plochy změn; menší odchylky byly graficky opraveny, bez prezentace jakožto změna využití, protože jsou nezobrazitelné; výsledek je zobrazený ve výkrese č. B.01. Koordinační výkres.

Úpravy již nejsou dále nejsou jednotlivě vyjmenovány.

### **b) Jednotlivé opravy zařazení**

Mimo problematiku plynoucí z předchozích odstavců řeší Změna č. 1 ÚP také obsahovou stránku vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Byla provedena revize vymezení ploch vzhledem k zařazení pozemků v katastru nemovitostí a s přihlédnutím k jejich skutečnému využití. Byla shledána řada neopodstatněných nesrovnalostí, které byly zkontrolovány s určeným zastupitelem a opraveny v souladu s dohodnutými principy.

Další změny stabilizovaných ploch jsou uvedeny v kap. (E.)3.4.1. Vymezení systému sídelní zeleně a (E.)5.1.1. Změny vymezení stabilizovaných ploch v krajině.

### Zastavěné stavební pozemky pro bydlení v rodinných domech venkovské (BV), zemědělskou výrobu (VZ)

V platném ÚP nejsou plně respektovány zastavěné stavební pozemky (definované v § 2 odst. 1 písm c) starého stavebního zákona) jako celistvá plocha, a to i v případech, kdy nebyl k takovému řešení dohledán žádný právní či věcný důvod. Nejčastějším projevem je rozdělení zastavěného stavebního pozemku se stavbou rodinného domu na plochu bydlení (BV) a na plochu zeleně sídelní ZS. Takové dělení omezuje využití zastavěného stavebního pozemku jako celku, protože na plochách ZS je možnost umístění staveb oproti plochám (BV) výrazně omezena. Je to zásah omezující prostorové umístění staveb, tj. jedná se o skrytou regulaci na úrovni regulačního plánu, což je podrobnost nenáležící územnímu plánu a je v rozporu s ustanovením § 43 odst. 3 věta druhá starého stavebního zákona.

Úkolem Změny č. 1 ÚP je proto mimo jiné prověření těchto rozdělených ploch. Tam, kde byl dohledán důvod rozdělení ve formě limitů využití území (např. o.p. produktovodu), bylo rozdělení ponecháno, resp. upraveno na katastrální mapu. Dále bylo rozdělení ponecháno, resp. upraveno i v případně staveb na rozsáhlých pozemcích ZPF, které se nachází ve volné krajině nebo na okraji zastavěného území s tím, že vymezení přesného rozsahu zastavěného stavebního pozemku je sporné. Zde byl respektován princip minimalizace zbytečných zásahů do výroku ÚP.

V ostatních případech byly plochy sídelní zeleně ZS stabilizované (případně další druhy ploch zeleně), náležící k rodinným domům, změněny na plochy (BV) stabilizované, a to jak z úřední nezbytnosti, tak také dle bodu 1) dle usnesení zastupitelstva dle schváleného obsahu Změny č. 1 ÚP.

Zahrnuje tyto změny:

p.č.	nové využití	původní využití	odůvodnění
st.p.č. 273, p.p.č. 62/6	BV	ZS	nově realizovaný RD, záměr č. 7 obsahu změny
p.p.č. 55/2 část	BV	PV	pozemek je zčásti součástí areálu RD na st.p.č. 340, 341, zbylá část, záměr č. 4 obsahu změny
st.p.č. 123 část, 357 část, p.p.č. 66/1	BV	ZS	pozemek je součástí areálu RD na st.p.č. 123
části st.p.č. 235 a p.p.č. 212/4	BV	ZS	pozemek je součástí areálu RD na st.p.č. 235
st.p.č. 330, p.p.č. 371	BV	ZS	pozemek je součástí areálu RD na st.p.č. 32
st.p.č. 24/4, p.p.č. 55/3	BV	ZS	pozemek je součástí areálu RD na st.p.č. 24/4
části st.p.č. 312, p.p.č. 305/10, 365/35	BV	ZS	pozemek je součástí areálu RD na st.p.č. 63
části p.p.č. 365/36, 365/41	BV	ZS, ZL	pozemek je součástí areálu RD na st.p.č. 71
části p.p.č. 326/3, 365/41	BV	ZS, ZL	pozemek je součástí areálu na p.p.č. 365/15
p.p.č. 321/8 část	BV	ZS	pozemek je součástí areálu RD na st.p.č. 192
p.p.č. 252/1 část	BV	BV (ZP-01) zastavitelná	pozemek je součástí areálu RD na st.p.č. 322; vymezení zastavitelné plochy na zastavěném stavebním pozemku, navíc bez dopravního přístupu, neodpovídá standardům územního plánování
p.p.č. 264/27 část	BV	ZS	pozemek je součástí areálu RD na st.p.č. 249
části p.p.č. 264/102 a st.p.č. 239	BV	ZS	pozemek je součástí areálu RD na st.p.č. 239; z p.p.č. 264/102 byla zahrnuta jen část dle skutečného oplocení
část p.p.č. 264/75, st.p.č. 259	BV	ZS	pozemek je součástí areálu RD na st.p.č. 259; z p.p.č. 264/75 byla zahrnuta jen část zohledňující jižní hranici obvodu zástavby obce, zbytek, který vybíhá do nezastavěného území, ponechán v plochách ZS z důvodu ochrany krajinného rázu
části st.p.č. 153, 158, 152, 231, p.p.č. 231/3, části p.p.č. 231/2, 244/4, 244/7, 246/4, 246/5	BV	ZS	pozemky jsou součástí areálů RD na st.p.č. 141/2, 153, 158, 152, 151, 159; záměr č. 1 obsahu změny
část st.p.č. 131, část p.p.č. 271/16	BV	ZS	pozemek je součástí areálu RD na st.p.č. 131; vzhledem k velikosti parcely p.p.č. 271/16 a k charakteru samoty byla zařazena jen část pozemku
části st.p.č. 145	BV	NL	pozemek je součástí areálu RD na st.p.č. 145; nerespektována hranice pozemků
části p.p.č. 55/6 a st.p.č. 25/4	VZ	ZV, ZP	pozemek je součástí výrobního areálu na st.p.č. 25/4

### Vymezení ploch pro dopravní infrastrukturu silniční (DS)

Dle § 9 odst. 5 vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2022: „Plochy silniční dopravy zahrnují zpravidla silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, výjimečně též místních komunikací III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, /.../“.

Z tohoto ustanovení vyplývá, že Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) musí zahrnovat celé pozemky silnic, včetně doprovodné zeleně, ne pouze rozsah asfaltového povrchu. ÚP vymezením ploch s rozdílným způsobem využití nemá vymezovat stavby, ale plochy určené pro stavby pro určitý účel.

Proto byly aktualizovány plochy DS stabilizované v celém správním území v rámci silničních pozemků; výčet jednotlivých částí pozemků zde není uveden.

V několika lokalitách vede stavba komunikace mimo pozemek; v takových případech je plocha DS vymezena v součtu, tj. jak na pozemku silničním, tak na vedlejších, skutečně stavbou dotčeném.



### Vymezení ploch pro veřejná prostranství (PV)

V souvislosti s úpravami stabilizovaných ploch bydlení BV a dalších na katastrální mapu je v zastavěném území řada dílčích ploch upřesněna jako části veřejných prostranství (veřejně přístupné pozemky v zastavěném území), tyto zde nejsou jednotlivě uváděny. Rozsáhlejší změny zahrnují:

p.č.	nové využití	původní využití	odůvodnění
p.p.č. 445	PV	SV, ZS	jedná se o pozemek obce obklopující špýchar a přes nějž je dopravně obsluhována zástavba severně od špýcharu
p.p.č. 212/4 část	PV	ZL	neoplocený výběžek pozemku východním směrem, na pozemku je umístěna stanice katodové ochrany
p.p.č. 121/15, 347/5, 148/6	PV	ZO, NL; ZL změna v krajině	jedná se o místní komunikaci, která dopravně obsluhuje areál výroby P + P spol. s r. o.; v ÚP chybí
p.p.č. 149/2, část 345/2	PV	TI; OM (ZP-06) zastavitelná	jedná se o místní komunikaci, která dopravně obsluhuje areál rozvodny; v ÚP chybí
p.p.č. 227/2 část	PV	ZL	jedná se o pozemek hřbitova, v rozsahu části území mimo oplocení, nástupní prostor s možností odstavení vozidel návštěvníků, v ZÚ
p.p.č. 264/3	PV	TI, ZP	pozemek mezi silnicí a čerpací stanicí závlah, v ZÚ
p.p.č. 334/19 část, 335/3	PV	RZ	pozemek komunikace v lokalitě Myslivna, v zastavěném území
p.p.č. 331/5	PV	BV	neoplocený pozemek, dle stávajícího ÚP vymezena komunikace na ploše BV, což je zdrojem nejednoznačné interpretace; Změnou č. 1 ÚP se vymezuje v souladu s vymezením komunikace i plocha veřej. prostranství, dále z ní odbočuje účelová komunikace k severu, zajištění průchodnosti území

### Oprava jednotlivých věcných chyb v zařazení stabilizovaných ploch v ZÚ

Byly nalezeny významné rozpory mezi ÚP a katastrem nemovitostí ve způsobu využití ploch, k němuž není žádný důvod a které nejsou v ÚP prezentovány ani jako plocha přestavby. Proto byly plochy změněny:

p.č.	nové využití	původní využití	odůvodnění
p.p.č. 251/42 část	BV	OV	pozemek je součástí areálu RD na st.p.č. 160
p.p.č. 251/40, část st.p.č. 113	BV	OV	pozemek je součástí areálu RD na st.p.č. 113
st.p.č. 211, 212, p.p.č. 264/6, 264/8	BV	OV	jedná se dle KN o stavbu pro bydlení, ne o plochy občanského vybavení, oprava zařazení
st.p.č. 49, p.p.č. 334/25, 295/13	BV	RZ	jedná se dle KN o stavbu pro bydlení, oprava zařazení, lokalita Myslivna
st.p.č. 142/1, 142/3, 142/2, p.p.č. 80/12 část	BV	VS	jedná se dle KN o stavbu pro bydlení, oprava zařazení
st.p.č. 2 část	OM	SV	jedná se o část venkovního areálu restaurace (amfiteátr), vymezené v ÚP jako plocha smíšená obytná, třebaže vlastní restaurace je vymezena jako plocha občanského vybavení OM; sjednocení vymezení areálu
st.p.č. 12, 251	OM	BV	jedná se dle KN o stavbu pro obchod, prodejna
p.p.č. 193, st.p.č. 295/8	OM	RZ	jedná se dle KN o stavbu pro bydlení, oprava zařazení, lokalita Myslivna, areál Mysliveckého spolku
p.p.č. 289/2	OS	NL; ZZ změna v krajině	upřesnění rozsahu areálu fotbalového hřiště a kynologického areálu
p.p.č. 121/16 část	DP	ZL změna v krajině	doplnění chybějícího parkoviště u areálu P + P spol. s r. o.
p.p.č. 327/26 část	TI	ZO	doplnění chybějící části stávající čistírny odpadních vod

### Aktualizace s ohledem na změny v území

Od doby vydání ÚP došlo k zástavbě části zastavitelných ploch pro bydlení BV, které se Změnou č. 1 ÚP mění z ploch zastavitelných na plochy stabilizované. Zahrnuje plochy:

p.č.	nové využití	původní využití	odůvodnění
st.p.č. 339, p.p.č. 253/3	BV stabilizovaná	BV zastavitelná (ZP-03)	nově zastavěno
p.p.č. 262/5, 262/1	BV stabilizovaná	BV zastavitelná (ZP-03)	pozemky náleží k RD st.p.č. 125
p.p.č. 262/2	BV stabilizovaná	BV zastavitelná (ZP-03)	pozemky náleží k RD st.p.č. 133
st.p.č. 349, 350, p.p.č. 263/55	BV stabilizovaná	BV zastavitelná (ZP-03)	nově zastavěno
st.p.č. 338, p.p.č. 263/89	BV stabilizovaná	BV zastavitelná (ZP-03)	nově zastavěno
p.p.č. 263/59	BV stabilizovaná	BV zastavitelná (ZP-03)	nově zastavěno
st.p.č. 347, p.p.č. 263/75	BV stabilizovaná	BV zastavitelná (ZP-03)	nově zastavěno
p.p.č. 263/82 část	BV stabilizovaná	BV zastavitelná (ZP-03)	nově zastavěno
p.p.č. 263/82 část	ZS stabilizovaná	ZS zastavitelná (ZP-03)	součást zastavěného stavebního pozemku

#### 3.1.2. Změny textové části

V kap. 3.1. výrokové části byl doplněn text týkající se základní koncepce na základě požadavku úpravy struktury a obsahu ÚP, vycházející ze stávající koncepce ÚP, aktualizované Změnou č. 1 ÚP (doplnění chybějící textové části).

### 3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Kategorie ploch, vymezených v platném ÚP, byly po provedení oprav, uvedených v předchozí kapitole, z části revidovány:

- Zcela zanikla kategorie Plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ), protože takové plochy se v řešeném území nenachází ani jako stabilizované, ani nebyly navrženy jako návrhové. Jediný prvek, který byl v platném ÚP takto vymezen, tj. zástavba na samotě Myslivna, byl rozdělen s ohledem na katastr nemovitostí do jiných druhů ploch (bydlení BV, občanské vybavení OV, sídelní zeleň ZS).

Další změny jsou uvedena v kap. (E.)5.2.

V zastavěném území se vymezují nové stabilizované plochy v kategoriích:

- Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)
- Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV)
- Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)
- Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS)
- Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV)
- Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)
- Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
- Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště, garáže (DP)
- Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství, energetika, spoje (TI)
- Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)
- Plochy smíšené výrobní (VS)
- Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy (VV)
- Plochy zemědělské – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny (ZO)
- Plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích (ZV)
- Plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)
- Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru (ZP)

Kap. 3.2. výrokové části byla kompletně doplněna na základě požadavku úpravy struktury a obsahu ÚP, vycházející ze stávající koncepce ÚP, aktualizované Změnou č. 1 ÚP (doplnění chybějící textové části).

### 3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

#### 3.3.1. Úprava označení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Zastavitelné plochy vymezené v dosud platném ÚP jsou značeny „ZP-0\*“, kde „\*“ zahrnuje čísla 1 až 6. Toto značení je z praktického hlediska málo využitelné, protože pod jedním číslem je uvedeno více ploch, a to i více ploch různého způsobu využití, naopak některé plochy nejsou dosud označeny žádným číslem.

Plochy přestavby v dosud platném ÚP vymezeny nejsou.

Proto se Změnou č. 1 ÚP aktualizuje označení zastavitelných ploch:

- vypouští se zaniklé kódy, doplňují se kódy nově vymezeným plochám zastavitelným (příp. se nově vymezené plochy doplňují do celku k již dříve přiděleným kódům),
- „ZP-0\*“ se nahrazuje pouhým „Z-“ z důvodu zjednodušení a připodobnění systému MINIS,
- doplňují se odlišné kódy plochám přestavby, a to v podobě „P-0\*“.

Dále se doplňuje **druhá číselná řada**, kde je každé samostatné zastavitelné ploše nebo ploše přestavby přiděleno samostatné označení dle způsobu využití (např. „BV“) a pořadové číslo tohoto typu plochy.

Přehled přidělených označení je uveden v následující tabulce:

původní kód	nový kód	číslo plochy dle využití	Způsob využití	*)
ZP-02	Z-02	BV 1	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	1,3
ZP-03	Z-03	BV 2	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	1
ZP-03	Z-03	BV 3	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	1
ZP-03	Z-03	BV 4	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	1
ZP-03	Z-03	BV 5	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	1
ZP-03	Z-03	BV 6	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	1
ZP-04	Z-04	BV 7	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	1
—	Z-04	BV 8	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	2
—	Z-04	BV 9	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	3
—	P-01	BV 10	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	3
—	Z-08	OV 1	Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost	2
ZP-06	Z-06	OM 1	Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední	1
—	Z-03	OS 1	Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	4
—	Z-07	PV 1	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	3
—	Z-04	PV 2	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	3
—	Z-05	TI 1	Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství, energetika, spoje	2
ZP-05	Z-05	VS 1	Plochy smíšené výrobní	1
ZP-06	P-02	VS 2	Plochy smíšené výrobní	2
—	Z-06	VS 3	Plochy smíšené výrobní	2

\*) 1 – vymezena v platném ÚP, 2 – vymezena v platném ÚP, s úpravou označení nebo kategorie plochy, 3 – vymezena Změnou č. 1 ÚP, 4 – vymezena Změnou č. 1 ÚP na základě textové části platného ÚP

Úpravy označení dříve vymezených ploch:

- Dříve vymezená plocha pro bydlení ZP-01 byla změněna na stabilizovanou (zastavěnou) a kód zaniká.
- Část dříve vymezené plochy ZP-06, nově označená také VS 2, se nově zařazuje jako plocha přestavby P-02, protože zahrnuje již zastavěnou plochu.
- Dříve vymezená plocha technické infrastruktury, nově označená TI 1, neměla dosud žádný kód zastavitelné plochy, byla nově připojena k lokalitě Z-05, protože její

vymezení souvisí s plochou smíšenou výrobní VS 1 pro rozšíření komerční zóny Kozomín.

- Dříve vymezená plocha pro smíšené výrobní plochy, nově označená VS 3, neměla dosud žádný kód, byla připojena k lokalitě Z-06, dle sousedící lokality.
- Dříve vymezená plocha pro bydlení, nově označená BV 8, neměla dosud žádný kód, byla připojena k lokalitě Z-04, dle sousedící lokality.

### 3.3.2. Změny vymezení zastavitelných ploch

#### a) Úprava plošného vymezení dříve vymezených ploch

Jak je podrobněji uvedeno v kap. (E.)3.1.1., byla provedena náprava nepřesného grafického vymezení ploch, a to včetně ploch zastavitelných. Hranice dosud vymezených zastavitelných ploch byly ztotožněny s hranicemi pozemků dle katastrální mapy. Odchytky patrné okem při tisku (tj. nad 5 m), byly Změnou č. 1 ÚP vymezeny jako plochy změn; menší odchytky byly graficky opraveny, bez prezentace jakožto změna využití, protože jsou nezobrazitelné; výsledek je zobrazen ve výkresu č. B.01. Koordinační výkres.

*)	číslo plochy dle využití	p.č. (p.p.č. / st.p.č.)	nové využití	původní využití	výměra (ha)
Z-02	BV 1-rozšíření	části p.p.č. 264/100, 264/101	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	BV stabilizovaná, ZS stabilizovaná a zastavitelná	0,0955
Z-03	BV 2-rozšíření	část p.p.č. 253/2	dtto	BV a PV stabilizovaná	0,0100
Z-06	OM 1-rozšíření	části p.p.č. 149/3, 345/2	Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední	TI stabilizovaná, VS zastavitelná (ZP-06)	0,0167
Z-05	VS 1-rozšíření	části p.p.č. 148/3, 148/15, 148/11	Plochy smíšené výrobní	ZO stabilizovaná	0,0851
P-02	VS 2	p.p.č. 150 část, 426	Plochy smíšené výrobní	VS stabilizovaná, VS zastavitelná (ZP-06)	0,2477

\*) č. zastavitelné plochy (Z) nebo plochy přestavby (P)

#### Odůvodnění:

- U ploch **BV 2-rozšíření (Z-03)**, **OM 1-rozšíření (Z-06)**, **VS 1-rozšíření (Z-05)** se jedná o upřesnění dříve vymezené plochy do katastrální mapy.
- **BV 1-rozšíření (Z-02)** – jedná se o záměr majitele pozemku. Stávající plocha BV 1, která byla v ÚP vymezena podle o.p. produktovodu, je velice malá, její rozsah je nedostatečný pro umístění stavby 1 RD. Na sousedících pozemcích již je umístěna zástavba, tj. zůstává zde nelogicky proluka v souvislé řadě domů. Změnou č. 1 ÚP se plocha BV 1 zvětšuje tak, aby byla řada zarovnána. Nepředpokládá se zde zvýšení počtu RD (před i po změně ÚP 1 RD), pouze se zvětšuje pozemek pro tento RD.
- **VS 2 (P-02)** – část plochy byla dosud vymezena jako stabilizovaná v rozsahu p.p.č. 426, která však není v KN zapsána pro výrobu, ale pro bydlení. Druhá na části p.p.č. 150 je v platném ÚP vymezena jako zastavitelná, avšak tvoří se p.p.č. 426 zastavěný stavební pozemek a proto by měla být řešena stejně; obě části jsou Změnou č. 1 ÚP vymezeny jako plocha přestavby (z bydlení na výrobu).

#### b) Změna ze stabilizované plochy na plochu zastavitelnou a jiné opravy

Ve dvou případech je v platném ÚP vymezena plocha jako zastavěná, stabilizovaná, třebaže k zastavění dosud nedošlo. Proto se z důvodu opravy chyby a zároveň aby byla zachována práva v území opravuje formální zařazení plochy, a to nově jako zastavitelné, včetně doplnění kódu a označení.

č. zastavitelné plochy	číslo plochy dle využití	p.p.č.	nové využití	původní využití	výměra (ha)
Z-04	BV 8	321/9, 331/4	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	BV stabilizovaná, ZL změna v krajině	0,0931
Z-06	VS 3	164/1	Plochy smíšené výrobní	VS stabilizovaná	0,0892
Z-08	OV 1	295/1 část	Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost	NL stabilizovaná	0,2239

#### Odůvodnění:

- **BV 8 (Z-04)** – převážná část plochy je v platném ÚP vymezena jako stabilizovaná plocha pro bydlení BV, úzký pruh plynoucí z nepřesnosti kresby jako plochy ZL (změna v krajině, návrh zatravnění). Náprava formální chyby.
- **VS 3 (Z-06)** – plocha je v platném ÚP vymezena jako stabilizovaná plocha smíšená výrobní VS. Náprava formální chyby.
- **OV 1 (Z-08)** – plocha vymezená pro rozhlednu. Jedná se o doplnění plochy na základě koncepce dosud platného ÚP, ve kterém je záměr uveden jako přípustný v textové části v rámci podmínek využití Ploch lesních (NL), není však pro něj vymezena zastavitelná plocha ani deklarován související zábor PUPFL. Změna č. 1 ÚP tento nedostatek zahlašuje. Lokalita byla vymezena na základě konzultace s obcí Dřínov, zákres kopíruje lokalitu zaniklého historického vyhlídkového altánu hraběte Chotka.

#### **c) Zmenšení dříve vymezených zastavitelných ploch**

Byla zastavěna část plochy ZP-03, nyní Z-03 (BV) a zrušena plocha ZP-01 (BV), změněny na stabilizované plochy BV.

#### **d) Nové zastavitelné plochy a plochy přestavby dle Změny č. 1 ÚP**

*)	číslo plochy dle využití	p.č. (p.p.č. / st.p.č.)	nové využití	původní využití	výměra (ha)
Z-04	BV 9	p.p.č. 309/1	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	ZL navržená	0,3684
P-01	BV 10	p.p.č. 14/7, 14/22, st.p.č. 232	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	SV stabilizovaná	0,0801
Z-03	OS 1	p.p.č. 263/97, 263/96	Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	ZS navržená	0,0806
Z-07	PV 1	p.p.č. 65/2, 65/5, 65/6, 65/4, 65/1, 69/6	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	ZS stabilizovaná	0,1228
Z-04	PV 2	části p.p.č. 333/4, 263/107	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	PV stabilizovaná, ZV navržená, ZL navržená	0,0583

\*) č. zastavitelné plochy (Z) nebo plochy přestavby (P)

#### Odůvodnění:

- **BV 9 (Z-04)** – nově vymezená plocha pro bydlení pro cca 4 RD, v majetku fyzické osoby. Vymezena na základě schváleného obsahu Změny č. 1 ÚP, záměr č. 3 obsahu změny na místo plochy pro zatravnění. Plocha mimo zastavěné území v návaznosti na ně, orná půda III. a IV. třídy ochrany. Dopravní přístup zajištěn vymezením související plochy veřejného prostranství pro umístění komunikace **PV 2 (Z-04)**, včetně možnosti napojení na inž. sítě.
- **BV 10 (P-01)** – nově vymezená plocha pro bydlení pro 1 RD, v majetku fyzické osoby. Vymezena na základě schváleného obsahu Změny č. 1 ÚP, záměr č. 8 obsahu změny. Plocha v zastavěném území, zastavěná a ostatní plocha. Vymezena jako plocha přestavby, RD na místo kolny. Dopravní přístup a napojení na inž. sítě zajištěny ze stávajících komunikací.
- **OS 1 (Z-03)** – nově vymezená plocha pro sport, včetně parkoviště a veřejného prostranství. Vymezena na základě schváleného obsahu Změny č. 1 ÚP, záměr č. 5 obsahu



změny na místo plochy pro sídelní zeleň ZS. Plocha v zastavěném území, orná půda IV. třídy ochrany. Dopravní přístup a napojení na inž. síť zajištěny ze stávajících komunikací.

- **PV 1 (Z-07)** – nově vymezená plocha pro veřejné prostranství (parkoviště, dětské hřiště, zeleň), v majetku obce. Vymezena na základě schváleného obsahu Změny č. 1 ÚP, záměr č. 2 obsahu změny na místo plochy pro sídelní zeleň ZS. Plocha v zastavěném území, ostatní plocha a zahrada III. a V. třídy ochrany. Dopravní přístup a napojení na inž. síť zajištěny ze stávajících komunikací.

- **PV 2 (Z-04)** – nově vymezená plocha pro veřejné prostranství pro umístění přístupové komunikace k ploše BV 9 – viz výše.

### 3.3.3. Změny textové části

V kap. 3.3. výrokové části byl doplněn text týkající se vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby na základě požadavku úpravy struktury a obsahu ÚP, vycházející ze stávající koncepce ÚP, aktualizované Změnou č. 1 ÚP (doplnění chybějící textové části).

Byl aktualizován přehled navržených zastavitelných ploch a ploch přestavby tabulkovou formou.

Část pův. textu byla přesunuta do kap. 6. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, kam patří.

## 3.4. Vymezení systému sídelní zeleně

### 3.4.1. Změny vymezení stabilizovaných ploch sídelní zeleně

Plochy sídelní zeleně zahrnují dvě kategorie, „Plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích (ZV)“ a „Plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)“. Do ploch ZV jsou zařazeny pozemky zeleně v zastavěném území veřejně přístupné, do ploch ZS převážně zahrady u RD v zastavěném území, které jsou z důvodů zasahujících limitů využití území nebo ochrany krajinného rázu omezeny ve využití jako plochy bydlení BV.

Změny stabilizovaných ploch zahrnují jednak změny plynoucí z úpravy grafické části na katastrální mapu (viz kap. (E.)3.1.1.), jednak z aktualizace obsahu ÚP. Byla provedena revize vymezení ploch vzhledem k zařazení pozemků v katastru nemovitostí a s přihlédnutím k jejich skutečnému využití. Byla shledána řada neopodstatněných nesrovnalostí, které byly zkontrolovány s určeným zastupitelem a opraveny v souladu s dohodnutými principy.

Jednotlivé opravy zahrnují:

p.č. (p.p.č. / st.p.č.)	nové využití	původní využití	odůvodnění
p.p.č. 326/4 část, 326/5 část	ZS	ZL	soukromá zeleň zahrad v ZÚ, nejedná se o louku
p.p.č. 263/15 část, 263/108 část	ZS	ZS návrh	plochy jako zahrada slouží už nyní
p.p.č. 264/75 část	ZS	ZO	plocha slouží jako zahrada, nejedná se o ornou půdu
p.p.č. 293, 334/3, 295/20	ZS	RZ	stávající zahrady v lokalitě Myslivna
p.p.č. 331/7 část	ZV	ZL změna v krajině	zbylá část pozemku obce, kromě cesty, se stávající zelení v ZÚ, návrh zařazení do ZPF nemá opodstatnění
p.p.č. 321/11, 326/9 část	ZV	ZS, ZL; ZP změna v krajině	drobná parcela sadu v majetku obce v ZÚ
st.p.č. 315, p.p.č. 251/44, 251/31 část	ZV	BV	pozemek veřejného prostranství s trafostanicí a zelení

### 3.4.2. Úprava označení návrhových ploch sídelní zeleně

Navržené plochy sídelní zeleně vymezené v dosud platném ÚP nejsou žádným způsobem označeny. Proto se Změnou č. 1 ÚP doplňuje označení, jednak pořadové číslo plochy sídelní zeleně s kódem S-0\*, \*\*, kde „\*“ zahrnuje čísla 1 až 5; dále kód plochy dle způsobu využití (např. „ZV“) a pořadové číslo tohoto typu plochy.

Přehled přidělených označení je uveden v následující tabulce:

*)	číslo plochy dle využití	p.p.č.	Způsob využití	pozn.
S-01	ZV 1	78/3	Plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích	vymezena v platném ÚP
S-02	ZV 2	263/1, 263/106, 263/104 a část 263/107	Plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích	vymezena v platném ÚP
S-03	ZV 3	263/70, 263/71, 263/90, 263/91	Plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích	vymezena v platném ÚP
S-04	ZS 1	části 264/100, 264/101, 264/102	Plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená	vymezena Změnou č. 1 ÚP
S-05	ZS 2	části 263/81	Plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená	vymezena v platném ÚP

\*) č. plochy sídelní zeleně (S)

### 3.4.3. Změny vymezení návrhových ploch sídelní zeleně

#### a) Úprava plošného vymezení dříve vymezených ploch

Jak je podrobněji uvedeno v kap. (E.)3.1.1., byla provedena náprava nepřesného grafického vymezení ploch, a to včetně ploch sídelní zeleně. Hranice dosud vymezených zastavitelných ploch byly ztotožněny s hranicemi pozemků dle katastrální mapy. Odchytky patrné okem při tisku (tj. nad 5 m), byly Změnou č. 1 ÚP vymezeny jako plochy změn; menší odchytky byly graficky opraveny, bez prezentace jakožto změna využití, protože jsou nezobrazitelné; výsledek je zobrazený ve výkrese č. B.01. Koordinační výkres.

č. plochy sídelní zeleně	číslo plochy dle využití	p.p.č.	nové využití	původní využití	výměra (ha)
S-02	ZV 2- rozšíření	části 263/104	Plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích ZV	OS, ZO stabilizované	0,0245

#### b) Nové plochy sídelní zeleně dle Změny č. 1 ÚP

č. plochy sídelní zeleně	číslo plochy dle využití	p.p.č.	nové využití	původní využití	výměra (ha)
S-04	ZS 1	části 264/100, 264/101, 264/102	Plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená ZS	ZS stabilizovaná	0,7622

• **ZS 1 (S-04)** – nově vymezená plocha sídelní zeleně, záměr rozšíření zahrad v návaznosti na stabilizované plochy bydlení BV a rozšiřovanou plochu zastavitelnou BV 1. Jedná se o území dotčené o.p. produktovodu. V plochách nebudou umístěovány stavby pro bydlení a rekreaci, pouze oplocené zahrady.

### 3.4.4. Změny textové části

V kap. 3.4. výrokové části byl doplněn text týkající se vymezení ploch sídelní zeleně na základě požadavku úpravy struktury a obsahu ÚP, vycházející ze stávající koncepce ÚP, aktualizované Změnou č. 1 ÚP (doplnění chybějící textové části).

Byl doplněn přehled navržených ploch tabulkovou formou.

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### 4.1. Dopravní infrastruktura

#### 4.1.1. Silniční doprava

- Vedení silnic je stabilizované, Změnou č. 1 ÚP se nenavrhují změny. K dotčení silniční sítě dojde při umístění stavby vysokorychlostní železniční tratě, v rámci koridoru DD 101 budou provedeny přeložky tras.
- V systému stabilizovaných místních komunikací se ruší části, vedené po schodech (mění se na pěší) nebo již v rámci zaplacených areálů (ruší se bez náhrady) pro neprůchodnost – oprava stávajícího ÚP.
- Byla doplněna stabilizovaná obslužná komunikace u areálu P + P spol. s r. o.
- Dříve navržené místní komunikace zklidněné ve východní části obce se mění z navržených na stabilizované.
- Byla navržena místní komunikace zklidněná v rámci plochy PV 2 pro obsluhu plochy BV 9.
- Byl revidován rozsah stávajícího parkoviště na jihovýchodní straně obce na základě ortofota.
- Bylo doplněno vymezení stávajícího parkoviště u areálu P + P spol. s r. o. v rozsahu mimo plochy lesa dle KN.
- Byla vymezena plocha PV 1 pro veřejné prostranství, jehož součástí může být i parkoviště.
- Byl aktualizován rozsah stávajících účelových komunikací v nezastavěném území.
- Dříve navržené účelové komunikace byly revidovány, z části se mění na stávající, z části byly vypuštěny pro nerealizovatelnost. Zbylé byly označeny kódy ku 1 až ku 3.
- Nově se navrhuje cyklostezka podél jižní strany silnice II/101, označená kc 1. Vymezena dle podkladu poskytnutého Obcí Zlosyň.
- Stávající i dříve navržené cyklotrasy a cyklostezky byly revidovány, část tras (stav i návrh) byla vypuštěna jako neexistující nebo nerealizovatelná, byl zrušen vymezený návrh rušení trasy, protože tato trasa neexistuje, byl zrušen návrh trasy přes dálnici, protože výstavba lávky je nereálná. Zbylé navržené trasy byly očíslovány kc 2 až kc 4.
- Upřesňuje se umístění stávající autobusové zastávky na západním konci sídla.

#### 4.1.2. Železniční doprava

Platným územním plánem byl na základě dokumentace ZÚR SK na území obce vymezen koridor dopravní infrastruktury pro umístění vysokorychlostní železniční tratě Podřipsko pro trať Praha – Litoměřice – Drážďany (dle ZÚR SK značen D201) a byl upřesněn (zúžen) o lokality stávající zástavby obce.

Koridor se Změnou č. 1 ÚP nově označuje **DD 101** a doplňují se k němu podmínky využití včetně podmínek křížení se stávajícími liniovými prvky v území.

Změnou č. 1 ÚP se koridor zužuje po celé délce trati na šíři 2× 100 m, a to na základě Studie proveditelnosti (11/2020), která upřesnila pravděpodobnou trasu stavby osou. Šíře upraveného koridoru vychází z budoucího ochranného pásma stavby.

Zúžením koridoru již nově nedojde k dotčení žádného zastavěného území, s výjimkou okrajové části areálu nefunkční čerpací stanice závlah; v tomto místě je koridor upraven po hranici zastavěného území.

Koridorem nadále zůstává dotčen pozemek NET4GAS, s.r.o. se zařízení plynovodu, osa koridoru se mu však vyhýbá, je zde tedy předpoklad zachování areálu (bude řešeno v návazných řízeních).

## 4.2. Technická infrastruktura

### 4.2.1. Zásobování vodou

Byl doplněn stávající vodní zdroj severozápadně od sídla a zobrazena jeho ochranná pásma. Vodní zdroj byl doplněn na základě evidence Hydroekologického informačního systému (heis.vuv.cz).

Dříve ustanovená koncepce zásobování pitnou a užitkovou vodou se nemění. V textové části byla doplněna chybějící ustanovení o zásobování lokalit, které nejsou v dosahu vodovodu.

Pro jednoznačnost byla upřesněna textová formulace stávajícího ÚP, že zkapacitnění vodojemu Dřínov (mimo řešené území) je podmínkou pro vznik plochy VS 1.

### 4.2.2. Odkanalizování a likvidace odpadních vod

Dříve ustanovená koncepce likvidace odpadních vod se nemění. V textové části byla pro jednoznačnost doplněna nebo upřesněna ustanovení vyplývající ze stávající koncepce ÚP a doplněny podmínky pro likvidaci odpadních vod v lokalitách mimo dosah stávající kanalizace. Bylo textově upřesněno nakládání s dešťovými vodami.

### 4.2.3. Vodní toky a plochy

Územím neprotéká žádný evidovaný vodní tok. Katastr leží v povodí Vltavy, která je významným vodním tokem. Celé řešené území leží v dílčích povodích:

- 1-12-02-096 Kozárovický potok
  - 1-05-04-057 Černavka
  - 1-05-04-059 Černavka
  - 1-05-04-060 Újezdecký odpad – HMZ
- Dříve ustanovená koncepce se nemění.

### 4.2.4. Zásobování plynem a teplem

Platným územním plánem byl na základě dokumentace ZÚR SK na území obce vymezen koridor technické infrastruktury pro umístění stavby **VTL plynovodu Veltrusy – Obříství** (dle ZÚR SK značen P02) a byl upřesněn (zúžen) o lokality stávající zástavby obce a o zastavitelnou plochu VS 1.

Koridor se Změnou č. 1 ÚP nově označuje **TI 102** a doplňují se k němu podmínky využití. Zároveň bylo prověřeno soutiskem s platnou dokumentací ZÚR SK, že vymezení vnějšího obvodu koridoru dle ZÚR SK nebylo provedeno technicky přesně, tj. koridor označený v ÚP „dle ZÚR SK“ neodpovídá vymezení v ZÚR SK a část koridoru vymezeného výrokem ÚP tím pádem přesahuje vnější obvod koridoru dle ZÚR SK. V takovém případě se nejedná o upřesnění a koridor dle ÚP byl v místech přesahu Změnou č. 1 ÚP zmenšen (v místech, kde nedosahuje, již doplněn nebyl). Jedná se o opravu chyby ÚP.

Změnou č. 1 ÚP se opravují zákresy vedení na základě ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou (část vedení v ÚP chybí):

- vedení katodové ochrana plynovodu,
- komunikační kabel plynovodu.

Výrok textové části se upravuje pro lepší přehlednost, doplňují se chybějící textová ustanovení týkající se koncepce.

### 4.2.5. Zásobování elektrickou energií

Platným územním plánem byl na základě dokumentace ZÚR SK na území obce vymezen

koridor technické infrastruktury pro umístění stavby **přeložka vedení 110 kV Veltrusy** (dle ZÚR SK značen E16) a byl upřesněn (zúžen) o lokality stávající zástavby obce a o zastavitelnou plochu VS 1.

Koridor se Změnou č. 1 ÚP nově označuje **TI 101** a doplňují se k němu podmínky využití. Zároveň bylo prověřeno souborem s platnou dokumentací ZÚR SK, že vymezení vnějšího obvodu koridoru dle ZÚR SK nebylo provedeno technicky přesně, tj. koridor označený v ÚP „dle ZÚR SK“ neodpovídá vymezení v ZÚR SK a část koridoru vymezeného výrokem ÚP tím pádem přesahuje vnější obvod koridoru dle ZÚR SK. V takovém případě se nejedná o upřesnění a koridor dle ÚP byl v místech přesahu Změnou č. 1 ÚP zmenšen (v místech, kde nedosahuje, již doplněn nebyl). Jedná se o opravu chyby ÚP.

Pro jednoznačnost byla upřesněna textová formulace stávajícího ÚP, že přeložka vedení VVN je podmínkou pro vznik plochy VS 1.

Změnou č. 1 ÚP se opravují zákresy vedení na základě ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou (část vedení je v ÚP zakreslena nepřesně nebo chybí):

- oprava zákresu vedení VVN 400 kV,
- oprava zákresu vzdušného vedení VN 22 kV severozápadně od sídla a vedení podél dálnice,
- oprava zákresu kabelové vedení VN 22 kV jižně od sídla a doplnění vedení s trafostanicí v areálu těžby nerostných surovin,
- ruší se návrh přemístění trafostanice u čerpací stanice závlah, protože již byl proveden, doplňuje se zakres TS v nové poloze.

Výrok textové části se upravuje pro lepší přehlednost, doplňují se chybějící textová ustanovení týkající se koncepce. Z textové části výroku ÚP jsou dále zrušeny texty, které nejsou předmětem výroku ÚP (např. výkony stávajících TS a jejich technické provedení).

#### **4.2.6. Telekomunikace a radiokomunikace**

Změnou č. 1 ÚP se opravují zákresy vedení na základě ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou (část vedení je v ÚP zakreslena nepřesně nebo chybí):

- doplňuje zakres stávající sítě komunikačního vedení v sídle, na samotě severozápadně od sídla a u areálu P + P spol. s r.o.,
- doplňuje zakres stávající sítě RR spojů.

Výrok textové části se upravuje pro lepší přehlednost, doplňují se chybějící textová ustanovení týkající se koncepce.

#### **4.2.7. Dálkovody hořlavých kapalin**

Do textové části se doplňuje základní ustanovení týkající se koncepce.

#### **4.2.8. Nakládání s odpady**

Do textové části se doplňuje základní ustanovení týkající se koncepce.

### **4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury**

Občanské vybavení obce je zastoupeno plochami: Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV), Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM), Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS) a Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH). Veřejnou infrastrukturou jsou plochy OV, OH a vybrané plochy OS.

Změnou č. 1 ÚP se aktualizuje rozsah ploch OM stabilizovaných – aktualizuje se rozsah plochy restaurace a doplňují se plochy prodejny a Mysliveckého spolku Úžice.



Jako nové zastavitelné plochy se vymezují plochy OV 1 pro rozhlednu a OS 1 pro sport. Výrok textové části se upravuje pro lepší přehlednost, doplňují se chybějící textová ustanovení týkající se koncepce.

#### 4.4. Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství obce jsou zastoupena plochami: Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV) a Plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích (ZV).

Změnou č. 1 ÚP se aktualizuje rozsah ploch PV a ZV stabilizovaných – viz kap. (E.)3.1.1.

Jako nové zastavitelné plochy se vymezují plochy PV 1, PV 2 a upřesňuje se prostorové vymezení zastavitelných ploch ZV 1 až ZV 3.

Výrok textové části se upravuje pro lepší přehlednost, doplňují se chybějící textová ustanovení týkající se koncepce.

### 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

#### 5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

##### 5.1.1. Změny vymezení stabilizovaných ploch v krajině

###### Úprava na katastrální mapu

Společné důvody změn ploch s rozdílným způsobem využití jsou uvedeny v úvodních částech kap. (E.)3.1.1.

Mimo katastru nemovitostí bylo v nezastavěném území také přihlíženo k hraničním porostům dle ortofota.

###### Věcné opravy

Byla provedena kompletní revize vymezení ploch vzhledem k zařazení pozemků v katastru nemovitostí a s přihlédnutím k jejich skutečnému využití. Byla shledána řada neopodstatněných nesrovnalostí, které byly zkontrolovány s určeným zastupitelem a opraveny v souladu s dohodnutými principy.

###### Plochy přírodní (NP)

Důvody pro vymezení tohoto druhu plochy viz kap. (E.)5.2.

Do ploch přírodních byly zařazeny plochy biocenter, po upřesnění jejich hranic na hranice pozemků příp. na hranice porostů.

p.p.č.	nové využití	původní využití	odůvodnění
302/2, 305/8, 304/1, 304/2, 314, 313, 312, 288/1, 289/1, 289/3, 302/1, 331/6, 298/3, 298/8, 295/7, 295/15, 295/16, 295/17, 295/1, 290/1, 335/1, 290/2, 294, 286/2, 287 a části 301/1, 264/41, 334/19	NP	NL stabilizovaná, ZL; ZP změna v krajině	regionální biocentrum RBC 1484
191/1, 175 a části 176, 178/20, 178/22, 178/21, 178/15, 191/3	NP	NL stabilizovaná; NL změna v krajině	lokální biocentrum LC KRA274
138 a části 100/1, 347/1, 178/29, 178/24, 178/30	NP	NL stabilizovaná; ZP změna v krajině	lokální biocentrum LC KRA329

###### Plochy lesní (NL)

Byla provedena kompletní revize vymezení plochy lesních a kromě ztotožnění s hranicemi dle KN byla provedena i věcná oprava tam, kde nebyly lesní pozemky zařazeny do ploch lesních, s výjimkou biocenter (plochy přírodní mají u biocenter přednost před plochami lesními).

p.p.č.	nové využití	původní využití	odůvodnění
100/2	NL	ZP, ZL	úprava dle KN
část 176	NL	ZL	úprava dle KN

#### Plochy zemědělské – louky, pastviny (ZL)

V dosud platném ÚP jsou vymezeny jako stabilizované plochy na několika místech, avšak nikde se toto vymezení nesetkává s kulturou trvalých travních porostů dle KN ani s reálným využíváním jako trvalé travní porosty. Takové vymezení nemá opodstatnění. Plochy byly rozděleny mezi plochy ZO (orná půda) a ZP (nelesní krajinná zeleň). V této kategorii byly ponechány pouze dříve vymezené návrhy na změnu využití, např. zatravnění orné půdy pro založení biokoridorů, návrh změny sadu na TTP.

#### Plochy zeleně krajinné – přírodního charakteru (ZP)

Důvody pro úpravu názvu plochy druhu plochy viz kap. (E.)5.2.

Jedná se o plochy pro stávající nelesní krajinnou zeleň. Do těchto ploch byly zahrnuty stávající plochy dle průzkumu území, převážně v nezastavěném území, případně v pásu na okraji zastavěného území na přechodu do volné krajiny.

p.č. (p.p.č. / st.p.č.)	nové využití	původní využití	odůvodnění
p.p.č. 78/9, 78/1, 87/6, 350/1	ZP	ZL	nejedná se o TTP, ale o krajinnou zeleň
p.p.č. 78/38, 78/39	ZP	ZL	nejedná se o TTP, ale o krajinnou zeleň
p.p.č. 80/18, 80/25, 80/23, 80/11, části p.p.č. 78/25, 78/11	ZP	ZL, ZP změny v krajině	jedná se o ostatní plochy s krajinnou zelení, návrh na změnu na TTP je nereálný a neodůvodněný vzhledem k současnému využití pozemku
části p.p.č. 327/9, 327/29, 298/1	ZP	ZL	nejedná se o TTP, ale o ornou půdu, zarostlou vzrostlou krajinnou zelení
části p.p.č. 301/1, 321/10, 327/5, 298/1, 298/6, celé 305/13, 301/3	ZP	ZO; ZP a ZL změny v krajině	stávající rozsáhlé plochy nelesní krajinné zeleně na ostatních plochách, sadu, z části také orná a TTP; vymezení jako změny v krajině již nemá opodstatnění, jedná se o stav
p.p.č. 55/7, 327/9 část, 55/1 část	ZP	ZS, ZL	pozemky po severním obvodu sídla, území na přechodu mezi zastavěným územím a nezastavěným územím (ornou půdou)
st.p.č. 146/3 část, 146/4, 146/5, 146/6, p.p.č. 327/6, 327/7, 383, 384, 417, 55/10, 55/1 část, 55/11	ZP	ZL	pozemky převážně v zastavěném území mezi obytnými plochami a zemědělským areálem, převážná část je zastavěná plocha – zbořiště, nejedná se o TTP
p.p.č. 206/2, 178/10, 194/3, 178/9, části p.p.č. 212/5, 227/13, 227/11, 227/8, 340, 347/10, 87/14, 87/7	ZP	ZL a ZL změna v krajině	stávající plochy nelesní krajinné zeleně, nejedná se o TTP; změny v krajině již nemají opodstatnění, jedná se o stav
p.p.č. 184/2, 184/1, 183/1, 183/3, části p.p.č. 178/4, 178/15, 185/1, 340	ZP	ZL	stávající plochy nelesní krajinné zeleně, nejedná se o TTP
p.p.č. 121/26, 121/27, část p.p.č. 121/25,	ZP	ZL, NL	stávající plocha nelesní krajinné zeleně, nejedná se o TTP ani lesní pozemek
p.p.č. 133/4, 132/6, 133/3	ZP	NL	stávající plocha nelesní krajinné zeleně, nejedná se o lesní pozemek

#### Plochy zemědělské – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny (ZO)

Důvody pro úpravu názvu plochy druhu plochy viz kap. (E.)5.2.

p.p.č.	nové využití	původní využití	odůvodnění
části 92/2, 92/3	ZO	ZL	nejedná se o TTP, ale o obdělávanou ornou půdu
části 327/9, 327/5	ZO	ZP	nejedná se o zeleň, ale o obdělávanou ornou půdu
část 264/99	ZO	DP	oprava nesprávně vymezeného stávajícího parkoviště (zmenšení), jedná se o obdělávanou ornou půdu
část 264/28	ZO	ZS	oprava nesprávně vymezeného rozsahu urbanizovaných ploch, jedná se o obdělávanou ornou půdu
části 87/1, 87/17	ZO	ZL	nejedná se o TTP, ale o obdělávanou ornou půdu
339/2, 227/6	ZO	ZL	nejedná se o TTP, ale o obdělávanou ornou půdu

### 5.1.2. Změny textové části

V kap. 5.1. výrokové části byl doplněn text týkající se základní koncepce na základě požadavku úpravy struktury a obsahu ÚP, vycházející ze stávající koncepce ÚP, aktualizované Změnou č. 1 ÚP (doplnění chybějící textové části).

## 5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Kategorie ploch, vymezených v platném ÚP, byly po provedení oprav, uvedených v předchozí kapitole, z části revidovány:

- Nově byly vymezeny Plochy přírodní (NP), které se dosud v ÚP nevyskytovaly, a to jako oprava, uvedení do souladu s předpisy. Dle § 16 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2022: „Plochy přírodní zahrnují zpravidla pozemky národního parku, pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných, pozemky biocentra a výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury.“ Protože v ÚP jsou vymezena regionální i lokální biocentra, byla tato zařazena jako plochy přírodní (stabilizované nebo plochy změn v krajině).

- Nově byly vymezeny Plochy zemědělské – s těžbou nerostných surovin (ZO-t), a to pro plochy stávající těžby (pískovna) v rozsahu stávající povolené těžby, ale mimo dříve navrženou plochu smíšenou výrobní VS 1 pro komerční zónu Kozomín; důvodem je zajištění, aby bylo povoleno využití území v souladu s územním plánem.

- Byl upraven název plochy: „Plochy systému sídelní zeleně – přírodního charakteru (ZP)“ na „Plochy zeleně krajinné – přírodního charakteru (ZP)“, a to s ohledem na vymezení tohoto typu plochy v dosud platném ÚP, kde reprezentuje nelesní zeleň v krajině, příp. na pomezí zastavěného území a krajiny. Nejedná se tedy o sídelní zeleň (tj. zeleň v sídle), ale naopak o krajinnou zeleň (zeleň nezastavěného území).

- Byl upraven název plochy: „Plochy zemědělské – sady, vinice, pěstební zahrady (ZZ)“ na „Plochy zemědělské – sady, zahrady (ZZ)“, a to s ohledem na to, že v území se nenachází žádné vinice a dále slovo „pěstební“ nepřináší pro vymezení žádnou omezující parametr - všechny zahrady dle KN jsou pěstební, jedná se o ZPF.

- Byl upraven název plochy: „Plochy lesní – lesní porosty (NL)“ na „Plochy lesní (NL)“, dovětek nemá opodstatnění.

- U několika dalších druhů ploch došlo k zániku stabilizovaných ploch zařazením jednotlivých pozemků do jiných druhů ploch, např. Plochy zemědělské – louky, pastviny (ZL); druh plochy však nezankl, protože zahrnuje dříve vymezené plochy změn v krajině. Další změny jsou uvedeny v kap. (E.)3.2.

V nezastavěném území se vymezují nové plochy (stabilizované nebo plochy změn v krajině) v kategoriích:

- Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV)
- Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
- Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy (VV)
- Plochy zemědělské – louky, pastviny (ZL)
- Plochy zemědělské – sady, zahrady (ZZ)
- Plochy zemědělské – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny (ZO)
- Plochy zemědělské – s těžbou nerostných surovin (ZO-t)
- Plochy lesní (NL)
- Plochy přírodní (NP)
- Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru (ZP)

Kap. 5.2. výrokové části byla kompletně doplněna na základě požadavku úpravy struktury a obsahu ÚP, vycházející ze stávající koncepce ÚP, aktualizované Změnou č. 1 ÚP (doplnění chybějící textové části).

Následné části původního textu označené „6.1.1. Zemědělství a lesní hospodářství“, „6.1.2. Rekreace a cestovní ruch“, „6.1.3. Krajina a životní prostředí“ byly vypuštěny bez náhrady pro jejich informativní charakter o stavu území (měly být součástí textové části odůvodnění pův. ÚP). Následující kap. 6.1.4. se proto označuje 5.3.

### 5.3. Územní systém ekologické stability

Koncepce ÚSES včetně označení jednotlivých skladebných částí, navržená v platném ÚP, zůstává beze změny, pouze se upřesňují hranice funkčních a částečně funkčních prvků na hranice porostů dle ortofotomapy, příp. na hranice pozemků dle mapy KN.

Kap. 5.3. výrokové části byla revidována s ohledem na aktuálnost údajů, byly vyloučeny texty odůvodňovací, informativní a texty vztahující se k neexistujícím jevům. Přehledové tabulky a jejich legenda byly zjednodušeny.

### 5.4. Vymezení ploch změn v krajině

#### 5.4.1. Úprava označení ploch změn v krajině

Plochy změn v krajině vymezené v dosud platném ÚP nejsou žádným způsobem označeny. Proto se Změnou č. 1 ÚP doplňuje označení, jednak **pořadové číslo plochy změny v krajině** s kódem K-\*, kde „\*“ zahrnuje čísla 01 až 16.

Dále se doplňuje **druhá číselná řada**, kde je každé ploše sídelní zeleně přiděleno samostatné označení dle způsobu využití (např. „NL“) a pořadové číslo tohoto typu plochy.

Přehled přidělených označení je uveden v následující tabulce:

*)	číslo plochy dle využití	p.p.č.	Způsob využití	**)
K-01	ZL 1	část 321/10	Plochy zemědělské – louky, pastviny	1
K-02	ZL 2	309/8, 309/9	Plochy zemědělské – louky, pastviny	1
K-03	ZL 3	část 87/11	Plochy zemědělské – louky, pastviny	1
K-04	ZL 4	části 196, 340, 227/12, 227/8, 227/11, 227/13, 227/14, 227/15, 227/16, 227/17, 227/18, 264/9, 264/72, 246/1, 264/104, 264/82, 264/97, 264/98, 264/99, 264/50, 264/67, 285/14, 264/70	Plochy zemědělské – louky, pastviny	1
K-05	ZL 5	části 178/15, 340	Plochy zemědělské – louky, pastviny	1
K-06	ZL 6	část 121/25	Plochy zemědělské – louky, pastviny	1
K-07	ZZ 1	264/43, 285/13	Plochy zemědělské – sady, zahrady	1
K-08	NL 1	části 92/4, 92/2, 92/3, 87/4, 87/2	Plochy lesní	1
K-09	NL 2	části 351/1, 78/10, 78/9, 78/1, 350/1, 87/6, 87/17, 87/1	Plochy lesní	1
K-10	NL 3	části 340, 227/12, 227/11	Plochy lesní	1

*)	číslo plochy dle využití	p.p.č.	Způsob využití	**)
K-11	NL 4	121/6, 121/19, 348, 122, 121/31, 121/30, části 347/1, 121/18, 103, 121/21, 121/22, 121/23, 121/25	Plochy lesní	1
K-12	ZP 1	část 178/19	Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru	1
K-13	ZP 2	části 178/20, 196	Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru	1
K-14	ZP 3	části 227/11, 227/13, 227/14, 227/15, 227/16, 227/17, 227/18, 227/19, 227/21, 227/1, 264/71, 264/98, 264/96, 264/63, 264/1	Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru	1
K-15	NP 1	části 178/24, 178/5, 178/30	Plochy přírodní	2
K-16	NP 2	části 178/21, 178/20, 178/22, 185/1	Plochy přírodní	2

\*) č. plochy změny v krajině (K)

\*\*\*) 1 – vymezena v platném ÚP, 2 – vymezena v platném ÚP, se změnou způsobu využití; zcela nové plochy se Změnou č. 1 ÚP nevymezují.

#### 5.4.2. Změny vymezení ploch změn v krajině

##### a) Úprava plošného vymezení na katastrální mapu dříve vymezených ploch

Jak je podrobněji uvedeno v kap. (E.)3.1.1., byla provedena náprava nepřesného grafického vymezení ploch, a to včetně ploch v krajině. Hranice dosud vymezených zastavitelných ploch byly ztotožněny s hranicemi pozemků dle katastrální mapy. Odchytky patrné okem při tisku (tj. nad 5 m), byly Změnou č. 1 ÚP vymezeny jako plochy změn; menší odchytky byly graficky opraveny, bez prezentace jakožto změna využití, protože jsou nezobrazitelné; výsledek je zobrazený ve výkresu č. B.01. Koordinační výkres.

*)	číslo plochy dle využití	p.č.	nové využití	původní využití	výměra (ha)
K-01	ZL 1-rozšíření	p.p.č. 321/10 část	Plochy zemědělské – louky, pastviny	BV stabilizovaná	0,0296
K-02	ZL 2-rozšíření	části p.p.č. 309/8, 309/9	Plochy zemědělské – louky, pastviny	NL stabilizovaná	0,0459
K-03	ZL 3-rozšíření	p.p.č. 87/11 část	Plochy zemědělské – louky, pastviny	ZS stabilizovaná	0,0107
K-07	ZZ 1-rozšíření	části p.p.č. 264/43, 285/13	Plochy zemědělské – sady, zahrady	NL stabilizovaná	0,0150
K-08	NL 1-rozšíření	části p.p.č. 92/4, 92/2, 92/3, 87/4, 87/2	Plochy lesní	ZL stabilizovaná	0,1517
K-09	NL 2-rozšíření	části p.p.č. 351/1, 78/9, 78/1, 350/1, 87/6, 87/17, 87/1	Plochy lesní	ZL stabilizovaná	0,1455
K-10	NL 3-rozšíření	část p.p.č. 227/11	Plochy lesní	ZL stabilizovaná	0,0159
K-11	NL 4-rozšíření	p.p.č. 121/6, 121/19, 348, části p.p.č. 121/25, 121/21, 122, 103, 121/18, 347/1	Plochy lesní	NL, ZL, ZO stabilizovaná	0,4854
K-12	ZP 1-rozšíření	p.p.č. 178/19 část	Plochy krajinné zeleně – přírodního charakteru	ZO stabilizovaná	0,0352

\*) č. plochy změny v krajině (K)

Ve všech případech se jedná o upřesnění dříve vymezených ploch do katastrální mapy.

##### b) Vymezení ploch přírodních pro biocentra

Důvody pro vymezení tohoto druhu plochy viz kap. (E.)5.2.

Do ploch přírodních jako změna v krajině byly zařazeny nefunkční části dříve vymezených ploch biocenter, po upřesnění jejich hranic na hranice pozemků příp. na hranice porostů.



*)	číslo plochy dle využití	p.č.	nové využití	původní využití	výměra (ha)
K-15	NP 1	části p.p.č. 178/24, 178/5, 178/30	Plochy přírodní	NL změna v krajině	2,0093
K-16	NP 2	části p.p.č. 178/21, 178/20, 178/22, 185/1	Plochy přírodní	ZP změna v krajině, ZO stabilizovaná	1,2671

\*) č. plochy změny v krajině (K)

#### Odůvodnění:

- **NP 1** – nefunkční část dříve vymezeného lokálního biocentra LC KRA329.
- **NP 2** – nefunkční část dříve vymezeného lokálního biocentra LC KRA274.

### **5.4.3. Změny navržených liniových prvků zeleně**

V ÚP jsou navrženy liniové prvky zeleně sídelní a krajinné. Návrh prvků není v ÚP koordinován s jinými návrhy, z části proto není možné návrh akceptovat z důvodu kolize (průchod středem dopravních ploch a pod.), z části naopak jsou duplicitní s jiným návrhem (návrhy ploch zeleně apod.). Byla proto provedena revize těchto liniových prvků a nelogické úseky byly Změnou č. 1 ÚP zrušeny.

### **5.4.4. Změny textové části**

Kap. 5.4. výrokové části byla kompletně doplněna na základě požadavku úpravy struktury a obsahu ÚP, vycházející ze stávající koncepce ÚP, aktualizované Změnou č. 1 ÚP (doplnění chybějící textové části).

- Byl doplněn přehled navržených ploch tabulkovou formou.
- Jednotlivé plochy změn v krajině byly rozděleny podle účelu, pro který mají sloužit (ÚSES, změny druhu pozemku v rámci ZPF, ochranná zeleň, protierozní opatření).
- V textové části výroku byla doplněna protihluková opatření (valy) a liniové prvky zeleně krajinné a sídelní, dosud uvedené pouze v grafické části.

## **5.5. Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace**

V platném ÚP tato kapitola zcela chybí a byla proto kompletně doplněna na základě požadavku úpravy obsahu a struktury ÚP.

## **5.6. Dobývání ložisek nerostných surovin**

V platném ÚP tato kapitola zcela chybí a byla proto kompletně doplněna na základě požadavku úpravy obsahu a struktury ÚP.

V území probíhá stávající těžba s předpokladem budoucího rozšíření východním směrem. Plochy pro těžbu nebyly v platném ÚP vymezeny; Změnou č. 1 ÚP se tento nedostatek napravuje vymezením Ploch zemědělských – s těžbou nerostných surovin (ZO-t), v rámci nichž je možné provádět těžbu nerostných surovin a rekultivace po těžbě.

Plochy ZO-t zahrnují jednak stávající plochy těžby, jednak známý záměr rozšíření těchto ploch východním směrem. Plocha těžby i její rozšíření se nachází ve volné krajině mezi sídly Veltrusy, Zlosyň a Úžice a obytná zástavba není těžbou přímo dotčena. Dopravní obsluha těžby je prováděna ze sil. č. II/608.

## 6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Ačkoli se nahrazuje celá kap. 6. textové části novou, převážný rozsah původní kapitoly z hlediska požadavků na využití území zůstává nezměněn, pouze se nahrazují četné slovní formulace, a to z důvodů přesnějších formulací, odborných termínů a standardních pojmů; vypouští se ustanovení obecná, vágní, vyplývající z platné legislativy a ustanovení s podrobností nad rámec ÚP; byla provedena oprava vnitřních nesouladů dokumentace.

Vlastní nové řešení obsahuje pouze několik bodů – viz dále. Přesto byla pro srozumitelnost kapitola **ve výrokové části Změny č. 1 ÚP** formulována nově.

**Srovnávací text je opatřen místně číselnými poznámkami** s vysvětlivkami, který z mnoha výše uvedených důvodů se zde uplatnil. Podrobněji:

### **Kód 00 – Věcné změny řešené Změny č. 1 ÚP:**

- V plochách Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) se ruší ustanovení pro maximální zastavěnou plochu ve stabilizovaných plochách, protože je v mnoha částech území ve starší zástavbě překročena již nyní. Mění se pravidla pro minimální velikost stavebního pozemku pro umístění nové hlavní stavby rodinného domu (v plochách stabilizovaných, plochách zastavitelných i v plochách přestavby): nově min. 800 m<sup>2</sup> mimo centrální území, v centrálním území nestanoveno; úprava vyplývá z rozdílného charakteru území. Doplnuje se ustanovení, že v zastavitelných plochách bude umístěn pouze 1 byt v rodinném domě, důvodem je omezení kapacity ploch pro snížení zátěže veřejné infrastruktury. Upřesňuje se umístění přípustných využití ve vlastních účelových stavbách.

- Plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ) se ruší, protože po aktualizaci vymezení ploch se již v území tento druh plochy nenachází.

- V plochách občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV) byla doplněna možnost umístění bytů z podnětu obce.

- V plochách občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM) se ruší „provozy pro zpracování zemědělských a lesních produktů“, protože s ohledem na umístění ploch v zástavbě obce je toto využití nevhodné.

- V plochách občanského vybavení – hřbitovech (OH) se ruší „krematoria, obřadní síně, kostely“, protože umístění krematoria ani kostela není v příslušném území s ohledem na velikost a charakter území reálné (obřadní sítě byly textově přesunuty do první věty).

- V plochách veřejných prostranství (PV) a v plochách dopravní infrastruktury – silniční (DS) se doplňuje možnost umístění přístřešků na zastávkách veřejné dopravy (běžný způsob využití).

- V plochách smíšených obytných – venkovských (SV) se mění maximální zastavěná plocha; byla zrušena regulace v centrálním území (viz plochy BV), a dále byla maximální zastavěná plocha zvýšena mimo centrální území, a to na úroveň řešení ploch BV, aby byly možnosti v podobných území srovnatelné. Mění se pravidla pro minimální velikost stavebního pozemku pro umístění nové hlavní stavby rodinného domu: nově min. 900 m<sup>2</sup> mimo centrální území ve stabilizovaných plochách, v centrálním území nestanoveno; úprava vyplývá z rozdílného charakteru území.

- V plochách výroby a skladování – zemědělské výrobě (VZ) byla zrušena podmínka – „směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků“, protože v území se nachází pouze stabilizované plochy, tj. podmínka je nesplnitelná.

- V plochách smíšených výrobních (VS) se zobecňují přípustné vodní plochy na nejen přírodní, ale i umělé (není důvod vylučovat např. požární nádrže). Stavby pro administrativu byly z logiky přesunuty z hlavního do přípustného využití. Byla doplněna podmínka pro max. výšku zástavby, a to k pův. třem nadzemním podlažím se nově doplňuje „max. 10 m nad rostlým terénem“, protože u halových staveb komerční zóny je ustanovení o podlažnosti nedostatečné. Doplnuje se dále dosud chybějící regulace – min. plocha zeleně: 20 % u

zastavitelných ploch a ploch přestavby, požadavek vychází z předpokladu oddělení nových ploch od okolí po obvodu zelení z důvodu ochrany krajinného rázu. V ploše VS 1 (průmyslová zóna) se doplňuje požadavek na max. zastavěnou plochu 1 stavebního objektu na 6 ha; u ostatních ploch není regulace zapotřebí pro jejich malou výměru.

- V plochách zemědělských – orné půdě, plochách pro pěstování zeleniny (ZO) se doplňují specifické regulace pro podkategorii „Plochy zemědělské – s těžbou nerostných surovin (ZO-t)“, umožňující jak stávající těžbu, tak její rozšíření ve vymezeném rozsahu.

- Doplnují se podmínky prostorového uspořádání Ploch zemědělských – louk, pastvin (ZL), Ploch zemědělských – sadů, zahrad (ZS), Ploch zemědělských – orné půdy, ploch pro pěstování zeleniny (ZO), Plochy zemědělských – s těžbou nerostných surovin (ZO-t), Ploch lesních (NL) a Ploch zeleně krajinné – přírodního charakteru (ZP) pro ochranu krajinného rázu.

- Doplnuje se regulace ploch přírodních (NP).

- Doplnují se podmínky prostorového uspořádání Ploch systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích (ZV) a Ploch systému sídelní zeleně – soukromé a vyhrazené (ZS). V plochách ZS se doplňuje, že hospodářské objekty budou budovány bez pobytových místností z důvodu zamezení šíření staveb pro bydlení nad rámec ploch vymezených.

**Kód 01 – Aktualizace či oprava předchozího řešení ve vztahu ke skutečnému právnímu stavu nebo využívání území, doplnění či úprava textace z důvodu ucelení koncepce:**

- Doplňují se společná ustanovení jako kap. 6.1. V bodě A) jsou uvedeny definice vybraných pojmů.

- B1): Umístování staveb vedlejších: V této kapitole se vymezují doplňková využití a stavby, které neurčují charakter území tak, aby bylo zřejmé, co je hlavní využití, co přípustní (nebo podmíněčně přípustné) využití a co pouze stavba doplňující předchozí uvedená využití. Například garáž u rodinného domu není stavbou, která by určovala charakter plochy a tím její hlavní využití, ale ani přípustné využití (kterým je např. občanské vybavení nerušícího charakteru), nýbrž je stavbou, která pouze doplňuje využití hlavní nebo přípustné (umožňuje jeho funkci).

- B2): Definice intenzity využití pozemků; zde se využívá § 2 odst. 7 starého stavebního zákona, avšak s upřesněním, že se jedná pouze o budovy (ve smyslu katastrálního zákona), protože definice uvedená ve starém stavebním zákoně je sama o sobě dvojznačná.

- B3): Struktura a charakter zástavby.

V ÚP dosud neřešená kapitola. Zde se využívá rozdělení zástavby obce na centrální část a území mimo centrální část, s odlišnými regulacemi vyplývajícími z odlišného charakteru historického jádra obce. Rozdělení bylo v dosud platném ÚP provedeno v grafické části pouze ve výkresu odůvodnění (4.04), třebaže bylo na tento výkres navázáno platné textové ustanovení výroku; tento vnitřní rozpor se úpravou odstraňuje.

- C1): Umístování staveb, zařízení a využití v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 starého stavebního zákona je omezeno u ploch přírodních NP z důvodu požadavku zachování převažujícího přírodního charakteru ploch sloužících jako biocentra, dále v plochách biokoridorů pro zajištění jejich funkčnosti a těžba je specificky omezena pouze na plochy stanovených chráněných ložiskových územích a na plochy ZO-t z důvodu ochrany krajiny.

- C2): Umístování oplocení – smyslem omezení je zachování průchodnosti území a funkčnosti ÚSES.

- C3): Zalesnění – omezeno s ohledem na požadavek odstupu lesa a zástavby.

- Doplňují se jako přípustná taková využití, která jsou logická, předpokládaná, ale dosud neformulovaná:

- V plochách Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech – venkovské (BV), v Plochách občanského vybavení (OV, OM, OS, OH), v plochách smíšených obytných – venkovských (SV), v plochách výroby a skladování (VZ, VS) se doplňují veřejná prostranství.
- V plochách smíšených výrobních (VS) se doplňuje pro plochu VS 1 jako přípustná stávající probíhající těžba nerostných surovin.
- V plochách vodních a vodohospodářských – vodní toky a plochy (VV) doplněna přemostění a příbřežní zeleň.
- V plochách zemědělských (ZL, ZZ, ZO, ZO-t) v plochách a zeleně krajinné – přírodního charakteru (ZP) byly doplněny stavby, které jsou součástí ZPF, a zeleň pro ekologickou stabilizaci krajiny.
- V plochách lesních (NL) doplněny stavby, které jsou součástí PUPFL.
- V plochách systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích (ZV) doplněny prvky drobné architektury a mobiliáře.

**Kód 02 – Vypuštění textu:** Text byl z výrokové části ÚP vypuštěn, protože se nejedná o vlastní výrok ÚP, ale pouze o text náležící do odůvodnění (uvádí související informace, podklady nebo úvahy, které vedly k řešení) – jedná se o část úvodního textu.

**Kód 03 – Přesunutí textu:** Text byl přesunut do jiné části výrokové části z důvodu úpravy obsahu a struktury textové části ÚP na základě požadavků starého stavebního zákona. Dále zahrnuje přesuny ustanovení z důvodů zvýšení přehlednosti.

- Část úvodního textu a dále jednotlivá ustanovení, roztroušená po částech kap. 6., týkající se struktury a charakteru zástavby, byla přesunuta do samostatného bodu B3) Struktura a charakter zástavby.
- Ustanovení týkající se přípustných vedlejších staveb, byla přesunuta a zobecněna v bodě B1) Umísťování staveb vedlejších.
- Místně byla přesunuta přípustná využití do hlavních, protože se nejedná o samostatný způsob využití, ale o stavbu vedlejší či plochu náležící pod hlavní využití.
- Místně byla přesunuta ustanovení v rámci jedné podkapitoly či z jiných kapitol do kap. 6. kvůli logickému sledu (zvl. u ploch typu VS).

**Kód 04 – Formální doplnění textu:** Text týkající se dříve schváleného řešení byl formálně doplněn do výrokové části z důvodu úplnosti obsahu textové části ÚP na základě požadavků starého stavebního zákona (formální důvody), zákonných předpisů nebo logiky řešení.

- Doplněna úvodní část kap. 6.
- V ploše VS 1 byla doplněna přípustná těžba nerostných surovin (probíhá), podmínky využití vyplývající ze střetu s dříve vymezenými návrhy koridorů, požadavek zpracování územní studie (uveden v jiné části pův. dokumentace).
- V nezastavěném území doplněny možnosti umístění staveb dle § 18 odst. 5 starého stavebního zákona, včetně vyloučení některých (zákonný požadavek obsahu ÚP).

**Kód 05 – Upřesnění názvů, pojmů a terminologie:** Úpravy textových formulací, např.:

- rodinné bydlení > bydlení v rodinných domech,
- zařízení obchodu, služeb > stavby občanského vybavení pro obchod,
- odstavná místa a garáže; plochy technického vybavení; komunikace pěší a vozidlové apod. > související dopravní a technická infrastruktura,
- zařízení církevní, kulturní, sociální, správní, zdravotní, sportovní a školská > stavby občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury,
- zastavěnost stavebního pozemku > zastavěná plocha pozemku,
- v zastavěném i zastavitelném území > v zastavitelných plochách a plochách přestavby

- zařízení > stavby (pro veřejnou správu, školství, zdravotnictví, kulturu, obchod, výrobu atd.),
- požární ochrana > ochrana obyvatelstva,
- zeleň parková > veřejná zeleň,
- zeleň liniová > související plochy doprovodné zeleně.

**Kód 06 – Nadměrná podrobnost textu:** Text byl z výrokové části ÚP vypuštěn, protože ustanovení se týká návazných řízení nebo podrobností přesahuje tematiku územního plánu.

- Ve plochách veřejných prostranství PV byla vypuštěna: „uspořádání uličního prostoru odpovídající charakteru obytné ulice“, protože organizace dopravního provozu není předmětem územního plánování.

- Ve plochách veřejných prostranství PV a zeleně veřejné ZV byla vypuštěna: „skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám“, protože druhová skladba zeleně není předmětem územního plánování.

**Kód 07 – Oprava vnitřních nesouladů a jiných chyb stávající dokumentace.**

- Zrušeny odkazy na územní rezervy, které ÚP nevymezuje.
- Textová část na několika místech odkazuje na „oblast prostorové regulace C“, která se ale ve výkresové části výroku ÚP nenachází. Centrální území se proto nově doplňuje Změnou č. 1 ÚP do Hlavního výkresu na základě výkresů grafické části odůvodnění pův. ÚP.
- V plochách PV vypuštěny „náměstí, tržiště“, protože se v řešeném území nenachází ani neplánují.
- V plochách SV zrušen odkaz na zastavitelné plochy, protože zastavitelné plochy SV nejsou vymezeny.
- V plochách DS zrušen odkaz na sběrné komunikace, protože se v řešeném území nenachází ani neplánují.
- V plochách DP zrušen odkaz na čerpací stanice pohonných hmot, protože se v řešeném území nenachází ani neplánují.
- V plochách VZ zrušen odkaz na zastavitelné plochy, protože zastavitelné plochy VZ nejsou vymezeny.
- V plochách ZO zrušen odkaz na „stavby pro skladování plodin“, protože tematika je řešena v § 18 odst. 5 starého stavebního zákona.
- V plochách NL zrušen popisný text týkající se záměru umístění rozhledny; rozhledna je Změnou č. 1 ÚP vymezena plochou.

**Kód 08 – Neurčitost, vágnost textu:** Text byl z výrokové části ÚP vypuštěn, protože ustanovení je příliš neurčité, nelze v návazném řízení posoudit nebo pojem není právně dostatečně ukotvený.

- pojem „nezbytné“ – není zřejmé kdo a podle čeho posoudí nezbytnost,
- požadavek „slouží zejména příslušné ploše“ není splnitelný, stavby vybavení vždy budou sloužit minimálně v rozsahu sídla,
- požadavek „slouží pro potřeby obyvatel“ není splnitelný, nelze omezit využívání obyvateli např. sousedních obcí,
- „malá ubytovací zařízení“ – bylo upřesněno jako „stavby pro ubytování do 10 lůžek“,
- „zařízení pro provoz a údržbu související s vymezeným funkčním využitím“ – jedná se zřejmě o jednotlivé stavby v rámci hlavního nebo přípustného využití, v zastavěném území a zastavitelných plochách vypuštěno, v nezastavěném území upravena formulace tak, aby bylo možné umísťovat stavby v souladu s charakterem území,
- „drobné vodní plochy a toky“ – v úvodní části kapitoly byla doplněna definice,
- „drobná výroba“ změněna na „nerušící výroba místního charakteru“, v úvodní části kapitoly byla doplněna definice.



**Kód 09** – Text byl z výrokové části ÚP vypuštěn, protože ustanovení vyplývá z platné legislativy, ve výroku ÚP nadbytečné; zde zvláště formulace: „je nutné respektovat stávající limity“.

**Kód 10** – Není uvedena podmínka u podmíněně přípustného využití, a proto se zařazuje jako přípustné využití. Místně dokonce užit termín: „Výjimečně přípustné využití“.

**Kód 11** – Úprava vymezení hlavního využití, které by mělo být vždy jen jedno. Formulace upravena k společnému vyššímu jmenovateli (podrobnější členění upraveno jako výčet příkladů), příp. některá využití neslučitelná byla přesunuta do výčtu přípustných využití.

## **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**

- Všechny dříve vymezené veřejně prospěšné stavby a opatření označené „WD-“, „WT-“ a „WU-“ se nově označují „VD-“, „VT-“ a „VU-“, a to na základě ustanovení plynoucích z metodiky MINIS, která počátečním písmenem „W“ označuje veřejně prospěšné stavby a opatření, u nichž je uplatněno jak vyvlastnění, tak předkupní právo, kdežto počátečním písmenem „V“ označuje veřejně prospěšné stavby a opatření, u nichž je uplatněno pouze vyvlastnění. Úprava byla provedena proto, aby nedošlo ke zmýlení při výkladu ÚP.
- Upřesňují se názvy dříve vymezených veřejně prospěšných staveb. U koridorů se doplňuje ustanovení „včetně staveb souvisejících a vyvolaných“, protože v koridoru budou řešeny nejen vlastní stavby, ale i navazující změny v území.
- Ruší se výčet dotčených pozemků, protože u vyvlastnění se výčet pozemků stanovuje až v návazných řízeních dle dokumentace k územnímu rozhodnutí.
- Zužuje se (upřesňuje) dříve vymezený koridor pro veřejně prospěšnou stavbu **VD-01** (dříve WD-01) Vysokorychlostní železniční trať Praha – Lovosice, a to na základě podrobnější dokumentace (Studie proveditelnosti).
- Ruší se stavba **WD-03** (Obnova cesty a vyznačení cyklotrasy Zlosyň – Veltrusy) pro neaktuálnost záměru (neprůchodnost území).
- Ruší se stavba **WD-04** (Obnova cesty Zlosyň – Hostín u Vojkovic), jedná se o stávající účelovou komunikaci.
- Zužuje se (upřesňuje) dříve vymezený koridor pro veřejně prospěšnou stavbu **VT-02** (dříve WT-02) Přeložka trasy VVN V117/118 110 kV Veltrusy tak, aby vymezený koridor nevybočoval z koridoru dle ZÚR SK.
- Zužuje se (upřesňuje) dříve vymezený koridor pro veřejně prospěšnou stavbu **VT-04** (dříve WT-04) VTL plynovod Veltrusy – Obříství tak, aby vymezený koridor nevybočoval z koridoru dle ZÚR SK.
- Aktualizuje se rozsah veřejně prospěšných opatření – ploch pro ÚSES po jejich upřesnění (lokální zmenšení VU-01, VU-02, VU-03, VU-04, VU-05, VU-06, VU-07, VU-08; lokální zvětšení VU-01, VU-02, VU-03, VU-04, VU-06, VU-08).
- Nově se vymezuje veřejně prospěšná stavba VD-05 cyklostezka Zlosyň – Veltrusy na základě záměru obce.

## **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*

Z důvodu změny legislativy (§ 327 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb.) se ruší dříve vymezené předkupní právo (VPO PP-01 Park v obytné zóně U lesa) a ustupuje se od záměru vymezené předkupní právo nové.

## **9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

*(podle § 50 odst. 6 stavebního zákona)*

Tato kapitola se doplňuje jako č. 9 z formálního hlediska (dodržení stanoveného obsahu a struktury ÚP). Zároveň se ruší původní kap. 13 s tímtež obsahem.

## **10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

*stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření*

Beze změny, v ÚP vymezeny nejsou a nevymezuje je ani Změna č. 1 ÚP.

## **11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

*(stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti)*

Vymezení povinnosti zpracování ÚS v platném ÚP vykazuje formální nedostatky. Zatímco ve výkrese ÚP č. 2.01 Výkres základního členění území je plocha územní studie US-01 vymezena v rozsahu plochy Z-05 (VS, nyní VS 1) a v různých částech textu se na ni ÚP odvolává, v kap. 10. Textové části se uvádí, že ÚP povinnost zpracování územní studie nevymezuje.

Proto se Změnou č. 1 ÚP tento rozpor napравuje a doplňuje se požadavek i do kap. 10 Textové části, včetně minimálních požadavků na obsah studie a lhůty pro zápis územních studií do registru, který se stanovuje na 5 let od rozhodnutí, že využití ploch v 2. etapě je možné. Plocha VS 1 je totiž zároveň zatížena zařazením do 2. etapy výstavby, kterou je možno zahájit až po dokončení těžby v ploše a provedení rekultivace. Není proto reálné předpokládat zpracování územní studie v dalekém předstihu, když je vlastní využití plochy VS 1 odsunuto až do blíže nejasné budoucnosti.

## **12. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Vymezení etapizace v platném ÚP vykazuje formální nedostatky. Zatímco v textové části, v kap. 12. je etapizace ustanovena, součástí dokumentace není samostatný výkres etapizace, který je dle přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2022, součástí dokumentace, pokud se etapizace vymezuje. Místo toho je uvedena ve výkrese č. 2.01 Výkres základního členění území, kam dle přílohy č. 7 nepatří.

Změnou č. 1 ÚP se proto doplňuje požadovaný výkres č. 2.08 Výkres pořadí změn v území (etapizace), přičemž obsahová stránka je převzata z dosud platného ÚP beze změny.

Zároveň se z výkresu 2.01 etapizace vypouští. V úplném znění ÚP po Změně č. 1 ÚP bude zařazen jako výkres č. 2.08 Výkres pořadí změn v území (etapizace).

Změnou č. 1 ÚP nově vymezené plochy zastavitelné a plochy přestavby se zařazují do 1. etapy.

Text kap. 12. se upravuje pouze v rozsahu opravy věcných chyb: etapizace vymezuje dvě, ne tři etapy; těžba probíhá v území, které nemá stanoven dobývací prostor, apod.

## 13. ROZSAH DOKUMENTACE

### 13.1. Úpravy výroku ÚP Zlosyň Změnou č. 1 ÚP

Po vydání Změny č. 1 ÚP bude vyhotovena dokumentace Úplného znění ÚP Zlosyň po vydání Změny č. 1 ÚP (dále také jen „ÚZ“). Dokumentace úplného znění zahrnuje pouze část výrokovou (textovou a grafickou), z části Odůvodnění Koordinační výkres. Jako podkladová mapa bude použita aktuální digitální katastrální mapa.

#### Textová část

Změna č. 1 ÚP uvádí textovou část výroku ÚP do souladu s požadovanou strukturou a obsahem ÚP dle přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2022. Tato úprava se provádí výrokiem Změny č. 1 ÚP a je prezentována v tzv. srovnávacím textu – viz kap. M. Výrok ÚP Zlosyň s vyznačením změn textové části navrhovaných Změnou č. 1 ÚP Textové části odůvodnění.

- Byly upraveny názvy kapitol, jejich členění, a částečně doplněn chybějící obsah.
- Číslování kapitol bylo posunuto o jedno číslo, protože pod č. 1 jsou v ÚP uvedeny úvodní informace, které nejsou předmětem územního plánování.
- Zároveň byly z textové části odstraněny texty, které mají charakter informativní nebo odůvodňovací, tj. nejedná se o výrok ÚP.

#### Výkresová část

Formální úpravy výkresové části, vyplývající z požadavku uvedení výkresové části výroku ÚP do souladu s požadovanou strukturou a obsahem ÚP dle přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2022, není možné (až na výjimky) provést samotnou změnou ÚP, která může měnit pouze věcný obsah, ale budou provedeny až před vydáním Úplného znění ÚP po vydání Změny č. 1 ÚP.

V samotné Změně č. 1 ÚP se projevují pouze změny v číslech a názvech výkresů:

- Vyřazuje se výkres 2.07 *Územní systém ekologické stability* dosud platného ÚP, protože dle přílohy č. 7 vyhlášky není součástí obsahu výroku ÚP a ani jeho obsah podrobností neodpovídá požadavkům výrokové části ÚP. Lze jej tedy považovat spíše za nesprávně zařazený výkres odůvodnění platného ÚP. Po vynechání se následující výkresy přechíslovávají.
  - Doplnuje se výkres nově označený č. 2.08 *Výkres pořadí změn v území (etapizace)*.
  - Upravují se názvy výkresů: č. 2.01 *Výkres základního členění území*, 2.04 *Koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství*, 2.05 *Koncepce technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace*, nově č. 2.07 *Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací*.

Následně v ÚZ budou provedeny tyto formální úpravy vzhledu a obsahu výkresů výroku ÚP:

č.	výkres	formální úpravy
—	Společné úpravy všech nebo významné části výkresů	• Vypouští se jevy za hranicí řešeného území, s výjimkou jevů, které přímo s řešením souvisí. Do výkresů se proto doplňuje ustanovení: „Jevy zobrazené za hranicí řešeného území nejsou předmětem řešení ÚP Zlosyň.“

č.	výkres	formální úpravy
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vypouští se jev „zastavitelné území“ a „hranice zastavitelného území“, protože nemá legislativní podporu a jeho užití je zavádějící. Dle § 2 starého stavebního zákona se užívají výhradně pojmy „zastavěné území“, „zastavitelné plochy“ a „nezastavěné území“.</li> <li>• Vypouští se z legend výkresů jevy, které se ve výkresech nenacházejí, např. často se vyskytující „územní rezerva“, protože v řešeném území není vymezena.</li> <li>• Upravuje se symbolika některých jevů (hranice řešeného území, hranice zastavěného území).</li> </ul>
2.01	Výkres základního členění území	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doplnují se jako oprava obsahu výkresu jevy vymezené v platném ÚP, které ve Výkresu základního členění území chybí: plochy změn v krajině a koridory dopravní a technické infrastruktury.</li> <li>• Vypouští se etapizace, protože se uvádí v samostatném výkrese.</li> <li>• Upravuje se grafická symbolika ploch tak, aby se lépe rozlišily plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy změn v krajině.</li> </ul>
2.02	Hlavní výkres	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vypouští se v legendě výkresu plochy nezastoupené žádným prvkem (např. zobrazení návrhových ploch RZ, OV, OH, SV, DS, DP, VZ, VV, ZO).</li> <li>• Vypouští se v legendě výkresu plochy zaniklé úpravami provedenými Změnou č. 1 ÚP (zrušeny plochy stabilizované RZ, ZL, ZZ).</li> <li>• Doplnují se nově vymezené druhy plochy NP a OZ-t.</li> <li>• Upravuje se grafická symbolika ploch PV (obarveny), aby byly odlišeny od tiskového podkladu.</li> <li>• Upravuje se grafická symbolika ploch OH a ZZ, zjednodušena.</li> <li>• Vypouští se limity využití území v oblasti ochrany nerostných surovin.</li> <li>• Vypouští se osa koridoru VRT železniční trati.</li> <li>• Vypouští se z legendy navržený protihlukový val, který chybí v zobrazení. Zůstává vymezen ve výkrese Konceptce uspořádání krajiny.</li> <li>• Vypouští se z výkresu liniová zeleň krajinná a sídelní, která není uvedena v legendě. Zůstává ve výkrese Konceptce uspořádání krajiny.</li> <li>• Doplnuje se návrh ochrany hodnot.</li> <li>• Doplnuje se vymezení historického jádra obce, na které jsou navázány vybrané regulace území, a to z výkresu 4.04, který je v platném ÚP součástí odůvodnění, s drobnou korekcí.</li> <li>• Doplnují se číselné kódy všech návrhových jevů (plochy, koridory).</li> </ul>
2.03	Konceptce dopravní infrastruktury	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vypouští se z názvu jevů v legendě u silnic II. a III. třídy názvy „sběrné komunikace“, protože se v řešeném území nevyskytují.</li> <li>• Vypouští se z legendy „silnice II. třídy – návrh“ a „místní komunikace obslužné – návrh“, protože se nevyskytují.</li> <li>• Oddělují se do samostatné kapitoly v legendě nadepsané „Informativní část“ jevy, které nejsou předmětem výrokové části ÚP (ochr. pásma, izochrony, trasy autobusu, hranice koridorů dle ZÚR SK – před upřesněním, která je uvedena ve výkrese, ale chybí v legendě).</li> </ul>
2.04	Konceptce technické infrastruktury – vodní hospodářství	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oddělují se do samostatné kapitoly v legendě nadepsané „Informativní část“ jevy, které nejsou předmětem výrokové části ÚP (ochr. pásma, navržený vodojem mimo řešené území).</li> <li>• Vypouští se z výkresu i legendy „území ekologických rizik“ (tj. skládka Úžice). Jev bude uveden jen v Koordinačním výkrese. (Navíc se nachází mimo řešené území.)</li> <li>• Vypouští se z legendy plochy vodní a vodohospodářské v návrhu.</li> </ul>
2.05	Konceptce technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oddělují se do samostatné kapitoly v legendě nadepsané „Informativní část“ jevy, které nejsou předmětem výrokové části ÚP (ochr. pásma, hranice koridorů dle ZÚR SK – před upřesněním, která je uvedena ve výkrese, ale chybí v legendě).</li> </ul>
2.06	Konceptce uspořádání krajiny	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Upravuje se grafická symbolika prvků ÚSES – stav i návrh jednou barvou. Prvky ÚSES jsou v platném ÚP vymezeny s rozlišením stav a návrh, toto dělení nemá pro ÚP žádný význam, protože v obou případech jsou právní dopady totožné. Proto se vymezení biocenter a biokoridorů ponechává jednou barvou.</li> <li>• Oddělují se do samostatné kapitoly v legendě nadepsané „Informativní část“ jevy, které nejsou předmětem výrokové části ÚP (limity využití území – VKP ze zákona, o.p. lesa a interakční prvky). Interakční prvky nemají pro územní</li> </ul>

č.	výkres	formální úpravy
		<p>plán žádný právní dopad do území, proto jsou zařazeny pouze jako ostatní jev v území.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vypouští se z legendy i z výkresu o.p. hřbitova, protože toto o.p. bylo zákonem o pohřebnictví zrušeno.</li> <li>• Vypouští se z legendy prvky Natura 2000, ZCHÚ stav a návrh a VKP návrh, protože se v řešeném území nenachází.</li> <li>• Vypouští se z legendy i z výkresu vymezení jevu „zábor ZPF“ s pořadovým číslem a hranice BPEJ. Jedná se o prvky odůvodnění.</li> </ul>
2.07	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vypouští se z legendy i z výkresu koridory dle ZÚR SK – před upřesněním a vymezení RBC dle ZÚR SK, protože mají charakter odůvodnění; koridory upřesněné územním plánem zůstávají vymezeny jako VPS beze změny, RBC nebylo jako VPO vymezeno a Změnou č. 1 ÚP se řešení nemění.</li> <li>• Vypouští se z legendy i z výkresu osy koridorů dopravní a technické infrastruktury, jako VPS je vymezen celý koridor bez rozlišení.</li> <li>• Vypouští se z legendy plochy pro občanské vybavení, liniové stavby a opatření veřejných prostranství a ÚSES a bodové stavby dopravní a technické infrastruktury, protože se v území nenachází.</li> <li>• Doplnuje se do legendy rozlišení staveb a opatření pro vyvlastnění a pro předkupní právo.</li> </ul>

## 13.2. Rozsah dokumentace Změny č. 1 ÚP

### Textová část

Zahrnuje dva svazky: vlastní textovou část (výrok a odůvodnění změny) a dále přílohu odůvodnění – Výrok ÚP Zlosyň s vyznačením změn textové části navrhovaných Změnou č. 1 ÚP.

### Grafická část

Grafická část výroku Změny č. 1 ÚP zobrazuje pouze měněné části výkresů výroku ÚP. Výkresy odpovídají názvem výkresům platného ÚP (po revizi názvů, uvedené v předchozí kapitole), číslování je upraveno (výkresy Změny č. 1 ÚP: A.01 – A.08 výrokové výkresy, B.01 – B.03 výkresy odůvodnění). Výkres č. A.08 Výkres pořadí změn v území (etapizace) byl nově doplněn.

Vzhledem k tomu, že výrokové výkresy platného ÚP obsahují z části i grafickou část odůvodnění (limity využití území apod.), jsou tyto části odděleny do tzv. „Informativní části“.

Ve výkrese B.01 Koordinační výkres jsou uvedeny limity využití území na základě Územně analytických podkladů ORP Kralupy nad Vltavou (aktualizace 2020), doplněné vlastním průzkumem.

## F. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

### 1. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce je využito z významné části, mimo ploch veřejných prostranství je převážně zastavěno, proluky se nacházejí pouze ve východní části sídla v nové lokalitě U lesa, kde je ještě několik proluk.

Platný ÚP vymežil v zastavěném území k zástavbě několik proluk jako zastavitelné plochy.

Změna č. 1 ÚP nad rámec oprav věcných a kresebných chyb prezentovaných v kap. (E.)3.1. vymezuje nové zastavitelné plochy a plochy přestavby v zastavěném území: bydlení BV 10 (P-01), občanské vybavení pro sport OS 1 (Z-03), veřejné prostranství PV 1 (Z-07).



Mimo zastavěné území, ale v návaznosti na ně vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení BV 9 (Z-04) a veřejné prostranství PV 2 (Z-04); zároveň se vymezuje plocha pro rozhlednu OV 2 (Z-8), která se doplňuje do grafické části (dosud byla uvedena pouze v textové části bez územního vymezení).

## 2. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

### Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské (SV)

V tabulce je uvedena bilance změn v území s ohledem na plochy bydlení (BV).

Z tabulky je patrné, že před Změnou č. 1 ÚP bylo v území vymezeno 2,05 ha zastavitelných ploch pro bydlení, po Změně č. 1 ÚP 1,76 ha zastavitelných ploch pro bydlení. Z hlediska počtu parcel bylo před změnou 21 nezastavěných parcel, po Změně č. 1 ÚP 19 parcel.

číslo plochy	původní výměra (ha)	původní počet RD (b.j.)	výměra na novou mapu KN (ha)	zastavěno (ha)	změna na jiné funkce (ha)	zařazeno k ploše	zastavitelná bez změny (ha)	přírůstek (ha)	nový počet RD (b.j.)	nová výměra (ha)
Z-01 (—)	0,1100	1	0,1125	0	0,1125	BV	0	0	0	0
Z-02 (BV 1)	0,0300	1	0,0231	0	0	—	0,0231	0,0955	1	0,1186
Z-03 (BV 2 + BV 3)	0,6700	5	0,6825	0,4988	0	—	0,1837	0,0100	2	0,1937
Z-03 (BV 4)	0,4200	5	0,4327	0	0	—	0,4327	0	5	0,4327
Z-03 (BV 5)	0,3800	5	0,3708	0,1300	0	—	0,2408	0	3	0,2408
Z-03 (BV 6)	0,1000	1	0,0993	0	0	—	0,0993	0	1	0,0993
Z-03 (—)	0,08	1	0,0808	0,0808	0	—	0	0	0	0
Z-04 (BV 7)	0,1700	1	0,1345	0	0	—	0,1345	0	1	0,1345
Z-04 (BV 8)	0,0900	1	0,0931	0	0	—	0,0931	0	1	0,0931
Z-04 (BV 9)	0	0	0	0	0	—	0	0,3684	4	0,3684
P-01 (BV 10)	0	0	0	0	0	—	0	0,0801	1	0,0801
<b>celkem</b>	<b>2,05</b>	<b>21</b>	<b>2,0293</b>	<b>0,7096</b>	<b>0,1125</b>		<b>1,2072</b>	<b>0,5540</b>	<b>19</b>	<b>1,7612</b>

### Ostatní druhy ploch

Změnou č. 1 ÚP Zlosyň se vymezují nové zastavitelné plochy pro veřejnou infrastrukturu – veřejná prostranství PV 1, PV 2, plocha pro rozhlednu OV 1 a plocha pro občanské vybavení – sport OS 1. Jedná se o plochy pro doplnění potřebné veřejné infrastruktury – přístupové komunikace, parkoviště, dětská hřiště, plocha OV 1 pro denní rekreaci obyvatel a turistický ruch.

## G. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

### Obec sousedí s obcemi a katastrálními územími:

město Veltrusy, k.ú. Veltrusy (779873)

obec Všestudy, k.ú. Všestudy u Veltrus (787451)

obec Vojkovice, k.ú. Vojkovice u Kralup n. Vlt. (784524)

obec Dřínov, k.ú. Dřínov (633089)

obec Úžice, k.ú. Úžice u Kralup n. Vlt. (775886)

obec Chvatěruby, k.ú. Chvatěruby (655368)

Se sousedními obcemi je propojena stávající veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou, navrženými koridory dopravní a technické infrastruktury a systémem ÚSES.

Vzhledem k tomu, že návrhové plochy řešené Změnou č. 1 ÚP jsou drobného rozsahu, nebudou mít navržené změny v území vliv na území sousedních obcí.

## H. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE

### 1. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Změna č. 1 územního plánu Zlosyň je zpracovávána tzv. zkráceným postupem na základě § 55a starého stavebního zákona.

Obsah změny byl schválen usnesením v zastupitelstvu obce Zlosyň dne 11. 6. 2020 usnesením č. 9/2/2020 a upřesněn v 6/2021. Požadavky pro Návrh Změny č. 1 ÚP zahrnují:

č. dle usnesení obce	č. dle pořizovatele	požadavek	splnění ve Změně č. 1 ÚP
1)	—	RD pozemky – narovnání nesouladu zastavěného území: a) Převedení částí pozemků st.p.č. 153, 158, 152, 231, 259, 239, a částí p.p.č. 231/2, 231/3, 244/4, 244/7, 246/4, 246/5, 264/102, 264/27 v k.ú. Zlosyň z ploch „ZS – plochy sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená“ stabilizovaných do ploch „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“ stabilizovaných.	Zahrnuje rozsáhlé úpravy stabilizovaných ploch, uvedené v kap. (E).3.1.1. a E.(3.4.1.) Textové části odůvodnění.
		b) Převedení částí pozemků p.p.č. 264/100 a 264/101 v k.ú. Zlosyň z plochy „ZS – plochy sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená“ (navržené) do plochy „BV – bydlení v rodinných domech venkovské“. Převedení částí pozemků p.p.č. 264/100 a 264/101 v k.ú. Zlosyň z plochy „ZO – plochy zemědělské – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny“ do plochy „ZS – plochy sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená“. Vymezení ploch bude provedeno tak, aby plochy navazovaly na sousedící plochy BV a ZS.	Vymezeno jako rozšíření zastavitelné plochy BV 1 (Z-02) a část nové plochy ZS 1 (S-04).
		c) Převedení částí pozemku p.p.č. 264/102 v k.ú. Zlosyň z plochy „ZO – plochy zemědělské – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny“ do plochy „ZS – plochy sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená“.	Vymezeno jako část nové plochy ZS 1 (S-04).

č. dle usnesení obce	č. dle pořizovatele	požadavek	splnění ve Změně č. 1 ÚP
2)	5)	Převedení pozemků p.p.č. 65/5, 65/6, 65/2, 65/4 a 65/1 a části p.p.č. 47/2 v k.ú. Zlosyň z plochy „ZS – zeleň sídelní – soukromá a vyhrazená“ do plochy „PV – veřejná prostranství“ za účelem umístění dětského hřiště a obecního parkoviště.	Vymezeno jako nová zastavitelná plocha PV 1 (Z-07).
3)	—	Převedení pozemku p.p.č. 309/1 k.ú. Zlosyň z plochy „ZL – plochy zemědělské – louky, pastviny“ do plochy „BV – bydlení v rodinných domech venkovské“.	Vymezeno jako nová zastavitelná plocha pro bydlení BV 9 (Z-04), doplněná o plochu veřejného prostranství pro umístění komunikace PV 2 (Z-04).
4)	1)	Převedení části pozemků p.p.č. 55/2, 62/4 a 62/11 v k.ú. Zlosyň z plochy „PV – veřejná prostranství“ do plochy „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“ za účelem rozšíření pozemků pro zahradu rodinného domu.	P.p.č. 62/11 je v dosud platném ÚP vymezena jako plocha BV stabilizovaná, nebylo třeba měnit. P.p.č. 62/4 neexistuje. P.p.č. 55/2 je v dosud platném ÚP z poloviny v ploše BV stabilizované a z poloviny v ploše PV – do plochy BV byl zahrnut zbytek pozemku.
5)	4)	Převedení pozemků p.p.č. 263/97 a 263/96 v k.ú. Zlosyň z plochy „ZS – zeleň sídelní – soukromá a vyhrazená“ do plochy „OS – plocha občanského vybavení – tělovýchova a sport“ za účelem rozšíření zázemí pro kynologické cvičiště.	Vymezeno jako nová zastavitelná plocha OS 1 (Z-03).
6)	6)	Vymezení cyklostezky podél silnice č. II/101 mezi obcí Zlosyň a Veltrusy. Stezka je navržena v konstantní šířce 3,0 m, pouze v úseku po mostě přes dálnici D8 je stezka zúžena na šířku 1,25 m. Stezka je vedena ze Zlosyně po levé straně komunikace směrem do Veltrus. Jedná se o pruh v šíři 3,0 m u části pozemků p.p.č. 350/1, 78/3, 70/3, 87/13, 87/12, 87/11, 87/10, 87/9, 87/8, 87/7, 87/14, 87/15, 87/16, 87/17, 380/4, 381, 380/1, 87/4 v k.ú. Zlosyň.	Vymezeno jako nový návrhový liniový prvek kc 1 – cyklostezka. <i>Pozn.: Pozemky p.p.č. 87/13, 87/12 po revizi katastru zanikly sloučením s ostatními jmenovanými.</i>
7)	—	Převedení pozemku p.p.č. 62/6 a st.p.č. 273 v k.ú. Zlosyň z plochy „ZS – zeleň sídelní – soukromá a vyhrazená“ do plochy „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“.	P.p.č. 62/6 se vymezuje jako plocha BV stabilizovaná (zastavěný stavební pozemek).
8)	—	Převedení pozemku st.p.č. 232, p.p.č. 14/7 a 14/22 v k.ú. Zlosyň z plochy „SV – plochy smíšené obytné – venkovské“ stabilizované do plochy „BV – bydlení v rodinných domech venkovské“.	Vymezeno jako nová plocha přestavby BV 10 (P-01).
9)	2)	a) Úprava podmínek prostorového uspořádání pro plochy bydlení v rodinných domech, jedná se zejména o úpravu maximální zastavěnosti a upřesnění pojmu obdélného půdorysu.	Regulativy ploch BV byly doplněny o nová ustanovení – viz kap. 6.2.1. Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské (BV) výroku textové části (viz srovnávací text). Podrobněji viz kap. (E.)6. Textové části odůvodnění.
9)	3)	b) Úprava podmínek prostorového uspořádání pro plochy smíšené výrobní, jedná se zejména o úpravu maximální velikosti 1 objektu a vymezení min. procenta zeleně.	Regulativy ploch VS byly doplněny o nová ustanovení – viz kap. 6.2.12. Plochy smíšené výrobní (VS) výroku textové části (viz též srovnávací text). Podrobněji viz kap. (E.)6. Textové části odůvodnění.
10)	—	Prověření aktuálnosti vymezení stávajících inženýrských sítí.	Byla provedena revize zákresů stávajících vedení na základě ÚAP ORP Kralupy n. Vlt.

Nad rámec obsahu změny byla provedena řada oprav dokumentace vyplývající ze zákonných požadavků:

- aktualizace mapového podkladu a úprava ploch s rozdílným způsobem využití na mapový podklad – viz § 13 odst. 2 vyhl. č. 500/2006 Sb. ve znění platném k 31. 12. 2022,
- aktualizace vymezení zastavěných stavebních pozemků – viz § 2 odst. 1 písm. c) starého stavebního zákona, ve znění platném k 31. 12. 2023: doplnění chybějících pozemků – provedeno formou vymezení stabilizovaných ploch,
- oprava nesprávného zařazení stabilizovaných ploch do ploch s rozdílným způsobem využití – viz §§ 4 až 18 vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2022, v souběhu s obsahem katastru nemovitostí,
- aktualizace vymezení hranice zastavěného území – viz § 58 odst. 3 starého stavebního zákona,
- aktualizace limitů využití území – limity využití byly přejaty z ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou a prověřeny s ohledem na případné odchylky plynoucí z vývoje v území, nepřesností vymezení apod.,
- uvedení ÚP do souladu s PÚR ČR a ÚPD kraje – viz § 54 odst. 6 starého stavebního zákona,
- úprava obsahu a struktury výrokové části ÚP – viz příloha č. 7 vyhlásky č. 500/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2022, v souběhu s přechodnými ustanoveními čl. II, bodu 3, vyhl. č. 13/2018 Sb.,
- doplnění požadavků do kap. 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, a to zvláště dosud chybějící:
  - stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 starého stavebního zákona – uvedeno v kap. 6.1. bod C1) a dále u jednotlivých druhů ploch v kap. 6.2.14 až 6.2.18 a 6.2.21. Textové části;
  - stanovení charakteru a struktury zástavby – uvedeno v kap. 6.1. bod B3) textové části (výroku ÚP);
  - stanovení min. výměry pro vymezení stavebních pozemků – tento požadavek byl již v platném ÚP uplatněn pro plochy bydlení BV v kap. 6.2.1. Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské (BV) a pro smíšené obytné plochy a v kap. 6.2.7. Plochy smíšené obytné – venkovské (SV), a to pro všechny plochy, nově omezen u ploch BV pouze na zastavitelné plochy a u ploch SV na území mimo centrální zónu.

Dále byla provedena řada úprav souvisejících s nápravou drobných vad stávajícího ÚP, jak je popsáno v předchozích kapitolách.

## **2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYŇŮ K ÚPRAVĚ DOKUMENTACE PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ**

Aktualizace podkladové katastrální mapy:

- Byla aktualizována podkladová digitální katastrální mapa, aktuální k dat. 13. 2. 2025.
- K datu 28. 12. 2023 byla mezi zpracováním návrhu Změny č. 1 ÚP a upraveného návrhu změny k vydání provedena tzv. revize katastru. Následkem revize došlo k významným změnám v katastrální mapě, zvl. k zániku řady pozemků jejich sloučením s jinými pozemky. V textové části citovaná parcelní čísla byla ve výsledné dokumentaci aktualizována.
- Byla prověřena potřeba aktualizace vymezení hranice zastavěného území
- Části zastavitelných ploch BV 3, BV 5 a ZS 2 se mění na stabilizované plochy téhož využití po realizaci zástavby.

### Úpravy řešení:

- Byla zrušena v návrhu změny navržená komunikace PV 3 (část Z-04), v grafické i textové části – *bod Pokynů č. 14 a 16.*
- Byla zmenšena plocha Z-08 (OV 1) na cca 100 m<sup>2</sup> – *bod Pokynů č. 1.*
- Dříve navržená liniová zeleň: Změnou č. 1 ÚP se reviduje s ohledem na proveditelnost výsadby. Ruší se zákres stávající liniové zeleně na p.p.č. 305/15 k.ú. Zlosyň, protože se zde nenachází a nejedná se o veřejně přístupný pozemek – *bod Pokynů č. 15.*  
Naopak se vypouští rušení liniové zeleně po východním obvodu areálu P+P – *bod Pokynů č. 23.*
- Účelové komunikace: Účelová komunikace, ve stávajícím ÚP označená jako návrhová komunikace WD-04, se mění Změnou č. 1 ÚP; úpravy se týkají jednoznačnějšího označení této skutečnosti – *bod Pokynů č. 4.* Dále se ruší zákres dříve vymezené stávající účelové komunikace kolem jihozápadního cípu lesa (p.p.č. 290/1, 264/41 a další) pro její neexistenci – *bod Pokynů č. 20.*
- V oblasti veřejně prospěšných staveb a opatření se upravuje řešení předkupního práva: Vypouští se jak dříve vymezené předkupní právo, tak předkupní právo navržené v návrhu změny – *plyne z § 327 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb.*

### Textová část (výrok):

- V kap. 2.2.2. byly z vyjmenovaných lokálních přírodních hodnot vypuštěny lesy a plochy nelesní zeleně v krajině a vodní plochy a toky na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny – *bod Pokynů č. 8.*
- V kap. 4.2.2.4 Dálkovody hořlavých kapalin byl pojem ropovod změněn na produktovod.
- Do kap. 6.1., bod C1) bylo doplněno omezení v nezastavěném území: „Křížení liniových staveb technické infrastruktury s biokoridory a plochami zeleně krajinné – přírodního charakteru (ZP) bude provedeno co možná nejkratším směrem.“ – *bod Pokynů č. 24.*
- Do kap. 6.1., bod C2) bylo doplněno omezení v nezastavěném území, že oplocování nesmí zahrnout zabezpečovací pásmo produktovodu – *bod Pokynů č. 12.*
- Do kap. 6.1., bod C3) bylo doplněno omezení v nezastavěném území, že zalesnění nesmí být prováděno v zabezpečovacím pásmu produktovodu – *bod Pokynů č. 12.*
- V kap. 6.2.2. byly upraveny (zprísňeny) regulativy pro plochu Z-08 (OV 1) – *bod Pokynů č. 1.*
- V číslování kapitol 6.2.3. až 6.2.5. bylo opraveno číslo (pův. omylem označeny 6.3.3. až 6.3.5.) – *bod Pokynů č. 17.*
- V kap. 6.2.3. bylo jako přípustné využití doplněno: „zařízení a stavby pro myslivost a činnosti s tím spojené – pouze na st.p.č. 193 a p.p.č. 295/8 k.ú. Zlosyň“ – *bod Pokynů č. 18.*
- V kap. 6.2.18. byly upřesněna přípustná využití na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny – *bod Pokynů č. 5.*
- Do kap. 6.2.15. a 6.2.20. byla pro plochy S-04 (ZS 1) a K-07 (ZZ 1) doplněna podmínka, že do vzdálenosti 4 m od trasy produktovodu nebude umístěno oplocení – *bod Pokynů č. 11.*

### Textová část odůvodnění:

- V kapitole (A.)2.1.1. bylo aktualizováno vyhodnocení splnění požadavků PÚR ČR po A1 až A7 a Změně č. 9 (tj. plynoucí z A4, A6, A7 a Zm9).
- Do kapitoly (A.)2.1.2. bylo doplněno vyhodnocení splnění ÚRP.
- V kapitole (A.)2.1.3. bylo aktualizováno vyhodnocení splnění požadavků ZÚR SK po A1, A2, A3, A6, A7, A10, A11, A8 a A9 (tj. plynoucí z A3, A6, A7, A10, A11, A8 a A9) – vyhodnocení krajských priorit a dalších úkolů plynoucích ze ZÚR SK, zvl. po



- aktualizaci A3.
- V celé dokumentaci byly aktualizovány odkazy na změny legislativy.
- Do kapitoly (E.)2.3. Limity využití území, (E.)2.3.1. Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury byla doplněna informace pro dotčené plochy a koridory, že v případě umístění staveb do ochranného pásma je nutné předchodit projednání a udělení souhlasu provozovatele produktovodu. Zároveň byla doplněna informace pro plochy dotčené ochranným pásmem katodové ochrany – *body Pokynů č. 9 a 10.*
- Do kap. (E.)2.3.8 byla doplněna informace, které plochy změn v území zasahují do o.p. lesa. Do Textové části do kap. 6.2. bylo doplněno k plochám, v nichž je možné umísťovat budovy, že veškeré stavby budou umístěny mimo ochranné pásmo lesa – *bod Pokynů č. 6 a 7.*
- Do kapitoly (E.)2.3. Limity využití území, (E.)2.3.10. Ochrana zvláštních zájmů v území byly doplněny informace o ochranných pásmech MO – *body Pokynů č. 21 a 22.*
- Pojem „ropovod“ byl opraven na pojem „produktovod“.

#### Limity využití území a Koordinační výkres:

- Byly aktualizovány limity využití území v oblasti letecké dopravní infrastruktury. Byla označena ochranná pásma letiště Praha/Vodochody, a to o.p. s výškovým omezením staveb (o.p. kuželové plochy, o.p. vnější vodorovné plochy) a o.p. se zákazem laserových zařízení – sektor A i B. Bylo doplněno ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení – sektor B letiště Praha/Ruzyně. Bylo vypuštěno o.p. letiště Sazená – *bod Pokynů č. 2.*
- Ochranné pásmo lesa bylo zmenšeno z 50 m na 30 m – *dle platné legislativy.*
- Bylo vypuštěno ložisko Zlosyň 1 – *dle stavu území.*
- Bylo doplněno ochranné pásmo výrobního areálu Kaučuk a.s. Kralupy n. Vlt. – *bod Pokynů č. 13.*
- Byly doplněny zákresy závlah, dosud uvedené v jiných výkresech – *bod Pokynů č. 19.*
- Byla doplněna textová poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“ – *bod Pokynů č. 22.*
- Byla doplněna lokalita výskytu zvláště chráněného druhu národního významu – žábřonožky letní (*Branchipus schaefferi*) na základě stanoviska KÚSK, ochrany přírody.

#### Byla provedena aktualizace dokumentace na základě provedených změn v území:

- Byla aktualizována pokladová katastrální mapa.
- Bylo aktualizováno vymezení hranice zastavěného území k 1. 2. 2025.

#### Byla provedena aktualizace dokumentace na základě informací o veřejném projednání:

- Byly doplněny kapitoly Úvod/1.3., Úvod/1.4., Úvod/2.2., (A.)1.1., (A.)1.2., (A.)1.3., (A.)2.3., (A.)2.4., (H.)2. Textové části odůvodnění.

#### Byly provedeny úpravy plynoucí ze změny legislativy:

- Byly doplněny dovětky k již neplatnému stavebnímu zákonu a jeho prováděcím vyhláškám, tj. doplněno označení „starý“ stavební zákon, doplněna účinnost k 31. 12. 2023 a prováděcích vyhlášek k 31. 12. 2022 (znění bez standardizace).
- Bylo opraveno ochranné pásmo lesa z pův. 50 m na 30 m na základě změny lesního zákona.
- V kap. (A.)2.2.2. byly aktualizovány úkoly ÚP – bylo doplněno vyhodnocení nového bodu j).

## I. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,

Záležitosti nadmístního významu nad rámec ZÚR SK nejsou Změnou č. 1 ÚP vymezeny.

## J. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Takové nové plochy nejsou ve Změně č. 1 ÚP vymezeny.

## K. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

### 1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

#### **Zákony, vyhlášky, metodiky**

Vyhodnocení důsledků územního plánu na zemědělský půdní fond (ZPF) vychází ze zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění, a z vyhlášky č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Postupy při zajištění ochrany zemědělského půdního fondu při zpracování územně plánovací dokumentace jsou uvedeny v § 3.

Dále se vyhodnocení řídí vyhláškou MŽP č. 48/2011 Sb. ze dne 22. února 2011 o stanovení tříd ochrany, která zařazuje jednotlivé pětímístné BPEJ, vyjadřující kvalitativní kategorie ZPF, do pěti tříd ochrany ZPF (I. až V.).

#### **Mapa BPEJ**

K zjištění BPEJ pozemků byla použita mapa BPEJ v digitální podobě, převzata z ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou, s upřesněním do Katastrální mapy.

Tato mapa rozděluje území na jednotlivé BPEJ, označené pěticiperným označením, vypovídajícím o kvalitě a vlastnostech půdy. Tyto bonitované půdně ekologické jednotky jsou zařazeny do pěti kvalitativních tříd (I. až V.), uvedených výše.

#### **Grafická část**

Součástí vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL je výkres č. B.03. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000, ve kterém jsou znázorněny navrhované lokality, zabíraný zemědělský půdní fond, hranice a kódy zasahujících BPEJ; druhy pozemků řešeného území jsou zobrazeny v podkladové katastrální mapě. Dále jsou vyznačeny lesy, jejich zábory a ochranné pásmo lesa.

Výměry navrhovaných lokalit a jejich dílů, zasahující BPEJ a hranici zastavěného území byly změřeny vektorizací z mapy KN v digitální podobě, která je podkladem při zpracování změny územního plánu, a to z PC v prostředí programu MicroStation. Naměřené hodnoty se s ohledem na rozdíl mezi grafickým a písemným operátem katastru nemovitostí mohou lišit od údajů uvedených v databázi SPI.

#### **Hranice zastavěného území**

Zastavěné území bylo stanoveno k 15. 2. 2025.

## **Předmět řešení Změny č. 1 ÚP**

*Změny, které se nevyhodnocují jako zábor ZPF – viz také kap. (E.)3.1.1., (E.)3.4.1., (E.)5.1.1., (E.)5.4.1., (E.)5.4.2. Textové části odůvodnění:*

- oprava vad stávajícího ÚP – oprava nepřesného vymezení stabilizovaných ploch do mapy KN, náprava zařazení z hlediska vymezených ploch s rozdílným způsobem využití,
- aktualizace stabilizovaných ploch (nově zastavěné plochy), beze změny způsobu využití,
- změna označení: formální změna dříve navržené plochy smíšené výrobní VS 2 z plochy zastavitelné Z-06 na plochu přestavby P-02,
- upřesnění (zúžení) dříve vymezených koridorů dopravní a technické infrastruktury,
- plochy pro ÚSES: nově vymezené plochy přírodní NP 1 (K-15) a NP 2 (K-16) pro biocentra a prostorová úprava dříve vymezených ploch pro ÚSES – úprava plochy zeleně krajinné přírodní ZP 1 (K-12) pro biokoridor,
- plochy, které zůstávají součástí ZPF: prostorová úprava dříve vymezených ploch změny orné půdy na trvalé travní porosty – ZL 1 (K-01), ZL 2 (K-02), ZL 3 (K-03), rozšíření dříve vymezené plochy změny orné půdy na sad ZZ 1 (K-07).

*Změny, které se vyhodnocují jako zábor ZPF – viz také kap. (E.)3.3.2., (E.)3.4.3., (E.)5.4.1., (E.)5.4.2. Textové části odůvodnění:*

- oprava vady stávajícího ÚP – prostorová úprava dříve vymezených zastavitelných ploch, vyhodnocovány jsou úseky změn, označené jako „rozšíření“ – úprava dříve vymezených ploch pro bydlení venkovské BV 2 (Z-03), pro občanské vybavení komerční zařízení malá a střední OM 1 (Z-06), plocha smíšená výrobní VS 1 (Z-05), pro sídelní zeleň – veřejnou ZV 2 (S-02),
- oprava vady stávajícího ÚP – prostorová úprava dříve vymezených ploch změn v krajině se zábořem ZPF, vyhodnocovány jsou úseky změn, označené jako „rozšíření“ – úprava dříve vymezených ploch lesních NL 1 (K-08), NL 2 (K-09), NL 3 (K-10), NL 4 (K-11),
- oprava vady stávajícího ÚP – formální změna zařazení dříve navržených ploch, které byly vymezeny jako stabilizované, mimo zastavěné území, třebaže nejsou dosud zastavěny a nachází se zde ZPF; zábor ZPF nebyl při tvorbě platného ÚP vyčíslen, ale plocha již je odsouhlasena; plochy se formálně mění na zastavitelné beze změny využití – plocha bydlení venkovského BV 8 (Z-04) a plocha smíšená výrobní VS 3 (Z-06),
- oprava vady stávajícího ÚP – vymezení plochy občanského vybavení – veřejné vybavenosti pro rozhlednu OV 1 (Z-08), která byla dosud uvedena pouze v textové části bez grafického vymezení,
- nově vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby – plochy pro bydlení venkovské BV 1-rozšíření (Z-02), BV 9 (Z-04), BV 10 (P-01), plocha občanského vybavení – tělovýchova a sport OS 1 (Z-03), plochy veřejných prostranství PV 1 (Z-07), PV 2 (Z-04), plochy pro sídelní zeleň – soukromou ZS 1 (S-04), pro cyklostezku (kc 1).

## **1.1. Vyhodnocení záborů ZPF formou tabulky**

### **a) Přehledová tabulka**

Informace dle § 3 vyhl. č. 271/2019 Sb., body a) až g) jsou řešeny formou tabulky – viz následující strana.

**b) Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením:**

Účelové komunikace a polní cesty nebudou dotčeny. Změna č. 1 ÚP nenavrhuje doplnění nových účelových komunikací a polních cest, ale upravuje vedení dříve navržených účelových komunikací: některé dříve navržené komunikace se mění na stavové, některé se vypouští, zbylé navržené komunikace se označují ku 1, ku 2, ku 3.

**c) Investice do půdy**

Závlahy

Do řešeného území zasahuje závlahová soustava Vltava III. Změnou č. 1 ÚP nedojde k jejich narušení.

Protierozní opatření

V řešeném území se neuplatňují. Jako protierozní opatření mohou být použity plochy a pásy navržené krajinné zeleně zařazené jako plochy ZL 1 až ZL 6, ZP 1 až ZP 3, NP 1, NP 2.

**Tabulka – Vyhodnocení záborů ZPF**

Označení plochy nebo koridoru	Navržené využití	Výměra plochy celkem (ha)	Souhrn výměry záboru ZPF (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					1)	2)	3)	4)	5)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
BV 1-rozšíření (Z-02)	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	0,0955	0,0955				0,0955		x	x	x	x	x
BV 2-rozšíření (Z-03)	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	0,0100	0,0100				0,0100		x	x	x	x	x
BV 8 (oprava) (Z-04)	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	0,0931	0,0789			0,0789			x	x	x	x	x
BV 9 (Z-04)	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	0,3684	0,3684			0,0057	0,3627		x	x	x	x	x
BV 10 (P-01)	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovské	0,0801	0,0000						x	x	x	x	x
<b>celkem BV</b>		0,6471	<b>0,5528</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0846</b>	<b>0,4682</b>	<b>0,0000</b>					
OV 1 (oprava) (Z-08)	plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost	0,0100	0,0000						x	x	x	x	x
<b>celkem OV</b>		0,0100	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>					
OM 1-rozšíření (Z-06)	plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední	0,0167	0,0119				0,0119		x	x	x	x	x
<b>celkem OM</b>		0,0167	<b>0,0119</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0119</b>					
OS 1 (Z-03)	plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	0,0806	0,0806				0,0806		x	x	x	x	x
<b>celkem OS</b>		0,0806	<b>0,0806</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0806</b>	<b>0,0000</b>					
PV 1 (Z-07)	plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,1519	0,1360			0,1091		0,0269	x	x	x	x	x
PV 2 (Z-04)	plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,0583	0,0350				0,0350		x	x	x	x	x
<b>celkem PV</b>		0,2102	<b>0,1710</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,1091</b>	<b>0,0350</b>	<b>0,0269</b>					
VS 1-rozšíření (Z-05)	plochy smíšené výrobní	0,0851	0,0851					0,0851	x	x	x	x	x
VS 3 (oprava) (Z-06)	plochy smíšené výrobní	0,0892	0,0892					0,0892	x	x	x	x	x
<b>celkem VS</b>		0,1743	<b>0,1743</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,1743</b>					
ZV 2-rozšíření (S-02)	plochy systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích	0,0130	0,0130				0,0130		x	x	x	x	x
<b>celkem ZV</b>		0,0130	<b>0,0130</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0130</b>	<b>0,0000</b>					
ZS 1 (S-04)	plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená	0,7622	0,7622				0,7622		x	x	x	x	x



Označení plochy nebo koridoru	Navržené využití	Výměra plochy celkem (ha)	Souhrn výměry záboru ZPF (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					1)	2)	3)	4)	5)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
<b>celkem ZS</b>		0,7622	<b>0,7622</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,7622</b>	<b>0,0000</b>					
NL 1-rozšíření (K-08)	plochy lesní	0,1517	0,1517				0,0349	0,1168	x	x	x	x	x
NL 2-rozšíření (K-09)	plochy lesní	0,1455	0,1394					0,1394	x	x	x	x	x
NL 3-rozšíření (K-10)	plochy lesní	0,0159	0,0159				0,0159		x	x	x	x	x
NL 4-rozšíření (K-11)	plochy lesní	0,4854	0,4211					0,4211	x	x	x	x	x
<b>celkem NL</b>		0,7985	<b>0,7281</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0508</b>	<b>0,6773</b>					
kc 1	cyklostezka (liniový prvek)	0,2641	0,1322			0,0183		0,1139	x	x	x	x	x
<b>celkem kc</b>		0,2641	0,1322	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0183</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,1139</b>					
<b>celkem</b>		2,9767	<b>2,6261</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,2120</b>	<b>1,4098</b>	<b>1,0043</b>					

1) Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na ZPF

2) Existence závlah

3) Existenci odvodnění

4) Stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody

5) Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g) – informaci o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch – viz závěrečné odůvodnění.

## 1.2. Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější

### a) Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona

• **BV 1–rozšíření:** bydlení v rodinných domech venkovské, zábor ZPF 0,0955 ha, BPEJ 1.22.10 (IV.), orná půda, mimo zastavěné území v návaznosti na ně. *Důvod vymezení:* Zvětšení dříve vymezené zastavitelné plochy, která je v současné době tak malá, že v ní nelze umístit ani jeden RD. Proluka v souvislé řadě zastavěných ploch, plocha se zvětšuje tak, aby její jižní hranice navazovala na hranici sousedící zástavby.

• **BV 2–rozšíření:** bydlení v rodinných domech venkovské, zábor ZPF 0,0100 ha, BPEJ 1.22.10 (IV.), orná půda, v zastavěném území. *Důvod vymezení:* Úprava dříve vymezené zastavitelné plochy do mapy KN, kresebná proluka mezi zastavěnými plochami a zastavitelnou plochou (oprava vady stávajícího ÚP).

• **BV 8 (oprava):** bydlení v rodinných domech venkovské (pro 1 RD), zábor ZPF 0,0931 ha, BPEJ 1.07.10 (III.), TTP, mimo zastavěné území v návaznosti na ně. *Důvod vymezení:* Dodatečné vymezení plochy jako zastavitelné na místo stabilizované beze změny způsobu využití, dodatečné vyčíslení záboru ZPF (oprava vady stávajícího ÚP).

• **BV 9:** bydlení v rodinných domech venkovské (pro 1 RD), zábor ZPF 0,3684 ha, BPEJ 1.07.10 (III.) a 1.22.10 (IV.), orná půda, mimo zastavěné území v návaznosti na ně. *Důvod vymezení:* Nově vymezená plocha pro bydlení pro cca 4 RD na místo dříve vymezené plochy zemědělské ZL pro změnu orné půdy na TTP (tj. dosud součást ZPF, plocha změny v krajině). Od doby vydání ÚP již došlo na území obce k zastavění 4 parcel v zastavitelných plochách – viz také kap. (F.)2. Plocha kapacitně odpovídá úbytku dříve vymezených ploch. Je situována na okraj lokality využívané nyní k pastvě koní.

• **BV 10:** bydlení v rodinných domech venkovské, plocha přestavby v zastavěném území (změna využití 1 stavebního objektu). Bez záboru ZPF.

• **OV 1 (oprava):** plocha občanského vybavení – veřejná vybavenost; oprava vady stávajícího ÚP. Bez záboru ZPF.

• **OM 1–rozšíření:** plocha občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední, zábor ZPF 0,0119 ha, BPEJ 1.22.13 (V.), orná půda a ostatní plochy, mimo zastavěné území v návaznosti na ně. *Důvod vymezení:* Dodatečné vymezení plochy jako zastavitelné na místo stabilizované, dodatečné vyčíslení záboru ZPF (oprava vady stávajícího ÚP).

• **OS 1:** plocha občanského vybavení – tělovýchova a sport; zábor ZPF 0,0806 ha, BPEJ 1.22.10 (IV.), orná půda, mimo zastavěné území, v dříve odsouhlasených zastavitelných plochách. *Důvod vymezení:* Nově vymezená plocha pro sport a veřejná prostranství včetně parkování vozidel na místo plochy zeleně sídelní – soukromé a vyhrazené ZS v návrhu, pozemek v majetku obce (záměr obce na rozšíření veřejné infrastruktury). Jedná se o proluku ucelené lokality pro obytnou zástavbu (ve výstavbě), tento pozemek nelze zastavět rodinným domem z důvodu dotčení ochranným pásmem produktovodu.

• **PV 1:** plocha veřejného prostranství – veřejné prostranství; zábor ZPF 0,1360 ha, BPEJ 1.06.02 (III.) a 1.22.13 (V.), zahrady a ostatní plochy, v zastavěném území, veřejně přístupné plochy. *Důvod vymezení:* Nově vymezená plocha pro veřejná prostranství, parkování vozidel a dětské hřiště, na místo plochy zeleně sídelní – soukromé a vyhrazené (ZS) stabilizované. Jedná se o neoplocené zahrady v majetku obce, část (p.p.č. 69/6) je již nyní využívána jako místní komunikace (náprava právního stavu území), část představuje záměr obce na rozšíření veřejné infrastruktury.

• **PV 2:** plocha veřejného prostranství; zábor ZPF 0,0350 ha, BPEJ 1.22.10 (IV.), orná půda a ostatní plochy, mimo zastavěné území. *Důvod vymezení:* Nově vymezená plocha pro místní komunikaci k obsluze plochy BV 9, na místo dříve vymezené stabilizované Plochy

veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV), části navržené plochy sídelní zeleně S-02 (ZV 2) a části plochy změny v krajině K-02 (ZL 2).

- **VS 1–rozšíření:** plocha smíšená výrobní, zábor ZPF 0,0851 ha, BPEJ 1.22.13 (V.), orná půda, mimo zastavěné území v návaznosti na dříve vymezenou zastavitelnou plochu. *Důvod vymezení:* Úprava dříve vymezené zastavitelné plochy do mapy KN, kresebná proluka mezi zastavěným územím a hranicí pozemku (oprava vady stávajícího ÚP).

- **VS 3 (oprava):** plocha smíšená výrobní, zábor ZPF 0,0892 ha, BPEJ 1.22.13 (V.), orná půda, mimo zastavěné území v návaznosti na ně. *Důvod vymezení:* Dodatečné vymezení plochy jako zastavitelné na místo stabilizované beze změny způsobu využití, dodatečné vyčíslení záboru ZPF (oprava vady stávajícího ÚP).

- **ZV 2–rozšíření:** plocha systému sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích, zábor ZPF 0,0130 ha, BPEJ 1.22.10 (IV.), orná půda, mimo zastavěné území v návaznosti na ně. *Důvod vymezení:* Úprava dříve vymezené zastavitelné plochy do mapy KN, kresebná proluka mezi zastavěným územím a zastavitelnou plochou (oprava vady stávajícího ÚP).

- **ZS 1:** plocha systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená, zábor ZPF 0,7622 ha, BPEJ 1.22.10 (IV.), orná půda, mimo zastavěné území v návaznosti na ně. *Důvod vymezení:* Změna z orné půdy na zahradu v rozsahu pozemků dle KN, v ploše nebudou umístěny budovy s ohledem na zasahující o.p. produktovodu, tj. jedná se spíše o změnu druhu pozemku z orné na zahradu. Protože však jsou plochy součástí zastavěných stavebních pozemků s RD (BV 1 a BV stabilizovaná), vymezují se formálně jak zábor ZPF.

- **NL 1–rozšíření, NL 2–rozšíření, NL 3–rozšíření:** plocha lesní, zábor ZPF 0,3070 ha, BPEJ 1.22.10. (IV.) a 1.22.13 (V.), orná půda, ostatní plocha; mimo zastavěné území v návaznosti na dříve vymezenou plochu změny v krajině. *Důvod vymezení:* Úprava hranic dříve vymezených ploch do mapy KN tak, aby pásy zeleně vymezené podél stávající dálnice přiléhaly k hranici pozemku dálnice (oprava vady stávajícího ÚP). Změnou ÚP k novému záboru nedochází, jde pouze o nepřesnost pův. zákresu.

- **NL 4–rozšíření:** plocha lesní, zábor ZPF 0,4211 ha, BPEJ 1.22.13 (V.), orná půda, TTP, ostatní plocha; mimo zastavěné území v návaznosti na dříve vymezenou plochu změny v krajině. *Důvod vymezení:* Úprava dříve vymezené plochy lesní, změna ze stabilizované plochy na změnu v krajině na základě stavu mapy KN (oprava vady stávajícího ÚP). Změnou ÚP k novému záboru nedochází, jde o opravu vady stávajícího ÚP.

- **kc 1:** cyklostezka, liniový překryvný prvek dopravní infrastruktury vedený v souběhu se stávající silnicí, zábor ZPF 0,1322 ha, BPEJ 1.06.02 (III. tř.) a 1.22.13 (V. tř.), orná půda, ostatní plocha (záměr z části prochází po pozemcích silnice); nový záměr obce, segregace pěší a cyklistické dopravy od motorové dopravy; veřejná dopravní infrastruktura.

Nově vymezené zastavitelné plochy se nachází v zastavěném území nebo navazují na zastavěné území a na dříve vymezené zastavitelné plochy; vymezením nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických a odtokových poměrů v území a síť zemědělských účelových komunikací.

### **Navrácení do ZPF**

Oproti dosud platné ÚPD byly zrušeny drobné úseky dříve vymezených zastavitelných ploch (vymezené v předchozí ÚPD obce), a to na základě upřesnění do platné katastrální mapy; 9 drobných ploch v rozsahu cca 0,1232 ha (nesprávně vymezené úseky stabilizovaných urbanizovaných ploch na částech parcel: VS stav na p.p.č. 78/10, BV na p.p.č. 321/10, TI na p.p.č. 227/23, OH na p.p.č. 227/1, TI na p.p.č. 264/95, 264/97, 264/98, TI na p.p.č. 149/4).

**b) Prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona**

Takové plochy nebyly vymezeny, ZPF I. a II. třídy ochrany není dotčen.

## 2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

### Zábor PUPFL:

Plocha Z-08 (OV 1) je umístěna na lesním pozemku, ke stavbě je třeba odněti z PUPFL. Jedná se o část p.p.č. 295/1 k.ú. Zlosyň, vlastník Lesy České republiky, s.p.; zábor 100 m<sup>2</sup>.

### Ochranné pásmo lesa:

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, v § 14 odst. 2 stanovuje omezení, která jsou vázána na území do vzdálenosti 30 metrů od okraje lesa. Toto území se pro účely ÚP označuje jako „ochranné pásmo lesa“, příp. „o.p. lesa“.

### Do o.p. lesa zasahují z části tyto plochy změn vymezené v platném ÚP:

- plochy přestavby P-02 (VS 2);
- plochy sídelní zeleně S-02 (ZV 2);
- plochy změn v krajině K-02 (ZL 2); K-04 (ZL 4); K-06 (ZL 6); K-07 (ZZ 1); K-08 (NL 1); K-09 (NL 2); K-11 (NL 4); K-13 (ZP 2); K-15 (NP 1); K-16 (NP 2).

### Části řešené Změnou č. 1 ÚP zahrnují plochy:

- zastavitelné plochy Z-04 (BV 9, PV 2) a Z-08 (OV 1);
- plochy přestavby P-02 (VS 2);
- plochy sídelní zeleně S-02 (ZV 2–rozšíření);
- plochy změn v krajině K-02 (ZL 2–rozšíření); K-07 (ZZ 1–rozšíření); K-11 (NL 4–rozšíření); K-15 (NP 1); K-16 (NP 2).

Možnost umístění staveb v plochách Z-04 (BV 9, PV 2), P-02 (VS 2), S-02 (ZV 2) a K-07 (ZZ 1) bude posouzena a řešena v navazujících řízeních.

## L. NÁVRH ŘEŠENÍ CIVILNÍ A POŽÁRNÍ OCHRANY

### **Řešení civilní ochrany**

Od doby vydání ÚP nedošlo ke změně v území, která by vyžadovala změnu řešení v oblasti civilní ochrany.

### **Požární ochrana**

Od doby vydání ÚP nedošlo ke změně v území, která by vyžadovala změnu řešení v oblasti požární ochrany. Dle evidence Středočeského kraje se v území nachází jeden zdroj požární vody: vodní plocha – rybník u č.p. 25.

Plochy změn v území řešené Změnou č. 1 ÚP nejsou dotčeny stá

## M. VÝROK ÚP ZLOSYŇ S VYZNAČENÍM ZMĚN TEXTOVÉ ČÁSTI NAVRHOVANÝCH ZMĚNOU Č. 1 ÚP

Uvedeno v samostatné příloze, v rozsahu 51 stran.

## N. NEJČASTĚJI UŽÍVANÉ ZKRATKY

### Obecné

RD – rodinné domky  
BD – bytový dům  
PZ – průmyslová zóna  
ZŠ – základní škola  
MŠ – mateřská škola  
ŽV – živočišná výroba

### Státní správa

KÚ – krajský úřad  
MěÚ – městský úřad  
OkÚ – (býv.) okresní úřad  
ONV – (býv.) okresní národní výbor  
SMO – státní mapa odvozená  
KN – katastr nemovitostí  
PK – pozemkový katastr  
SPI – soubor popisných informací  
KPÚ – komplexní pozemková úprava  
GIS – geografický informační systém  
ZABAGED – základní báze geografických dat  
k.ú. – katastrální území  
m.č. – místní část  
č.p. – číslo popisné  
p.č. – parcelní číslo  
p.p.č. – pozemkové parcelní číslo  
st.p.č. – stavební parcelní číslo  
DO – dotčené orgány státní správy

### Urbanismus

PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky  
ÚAP – územně analytické podklady  
ÚPD – územně plánovací dokumentace  
ÚP VÚC – územní plán velkého územního celku (do r. 2006)  
ZÚR – zásady územního rozvoje (od r. 2007)  
ÚPO – územní plán obce (od r. 1998 do r. 2006)  
ÚP – územní plán  
RP – regulační plán  
ÚTP – územně technický podklad  
ÚS – územní studie  
ZÚ – zastavěné území  
VPS – veřejně prospěšná stavba  
VPO – veřejně prospěšné opatření

### Ochrana kulturních hodnot

MK – ministerstvo kultury  
ÚAN – území s archeologickými nálezy

### Doprava

MÚK – mimoúrovňová křižovatka  
ČSPHm – čerpací stanice pohonných hmot  
ČD – České dráhy  
žst. – železniční stanice

### Technická infrastruktura

TI – technická infrastruktura  
ČOV – čistírna odpadních vod

PHO – pásmo hygienické ochrany  
EO – ekvivalent obyvatel  
TR – transformovna  
TS – trafostanice  
VVN – velmi vysoké napětí  
VN – vysoké napětí  
NN – nízké napětí  
ČEPS – Česká energetická přenosová soustava  
RS – plynová regulační stanice  
VVTL – velmi vysokotlaký plynovod  
VTL – vysokotlaký plynovod  
STL – středotlaký plynovod  
NTL – nízkotlaký plynovod  
TUV – teplá užitková voda  
CZT – centrální zásobování teplem  
SR – síťový rozvaděč  
ÚR – účastnický rozvaděč

### Nerostné suroviny

DP – dobývací prostor  
CHLÚ – chráněné ložiskové území  
OBÚ – obvodní báňský úřad  
PÚ – poddolované území

### ÚSES, ochrana přírody a krajiny

MŽP – ministerstvo životního prostředí  
ÚSES – územní systém ekologické stability  
LÚSES – lokální územní systém ekologické stability  
LBC – lokální biocentrum  
RBC – regionální biocentrum  
NRBC – nadregionální biocentrum  
LBK – lokální biokoridor  
RBK – regionální biokoridor  
NRBK – nadregionální biokoridor  
IP – interakční prvek  
CHKO – chráněná krajinná oblast  
EVL – evropsky významná lokalita (Natura 2000)  
PO – ptačí oblast (Natura 2000)  
VKP – významný krajinný prvek  
MCHÚ – maloplošné chráněné území  
PS – památný strom  
ZPF – zemědělský půdní fond  
BPEJ – bonitační půdně ekologické jednotky  
PUPFL – pozemky určené k plnění funkcí lesa  
ÚHÚL – Ústav pro hospodářskou úpravu lesů  
LČR – Lesy České republiky  
CHOPAV – chráněná oblast přirozené akumulace vod

### Životní prostředí

ČHMÚ – Český hydrometeorologický ústav  
ČÍŽP – Česká inspekce životního prostředí  
TKO – tuhý komunální odpad

### Zvláštní zájmy

CO – civilní ochrana  
HZS – Hasičský záchranný sbor



### III. POUČENÍ

Proti Změně č. 1 ÚP Zlosyň, vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

.....  
Radek Toth  
místostarosta obce

.....  
Jan Krajíček  
starosta obce