



Objednavatel:

Zastoupený
Pořizovatel:

Zpracovatel:

Obec Zdětín
Zdětín 158, 294 71 Benátky nad Jizerou
Františkem Němečkem, starostou obce
Magistrát města Mladá Boleslav
odbor stavební a rozvoje města
Komenského náměstí 61
Ing. arch. Jan Kosík-PROZIS
Šafaříkova 277/III, 293 01 Mladá Boleslav
ČKA: 01488, IČO: 102 30 068

Mladá Boleslav

březen 2022



**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE –
ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZDĚTÍN PO ZMĚNĚ č. 1**

Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Zdětín
Pořadové číslo poslední změny:	1
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	30. 3. 2022
Požizovatel:	Magistrát města Mladá Boleslav Odbor stavební a rozvoje města, oddělení územního plánování
Oprávněné úřední osoby pořizovatele:	ing. Jitka Vítková Referent oddělení územního plánování Magistrátu města Mladá Boleslav, Odbor stavební a rozvoje města..
Razítko:	Podpis oprávněné úřední osoby:



Obsah dokumentace úplného znění po změně č. 1

ÚZEMNÍ PLÁN

(1)

a)	Vymezení zastavěného území	2
b)	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	2
c)	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	2
d)	Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro její umístění	7
e)	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.	14
f)	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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	16
g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	23
h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	24
i)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	24

(2)

a)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	24
b)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	24
c)	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	25

Grafická část

(3)

Výkresy k územnímu plánu:

a)	1	Výkres základního členění území	1:10 000
b)	2.	Hlavní výkres	1:5 000
c)	3.	Veřejná infrastruktura, veř. prospěšné stavby	1:5 000

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

(grafická část v samostatné příloze)

a) Vymezení zastavěného území

Stávající zastavěné území bylo vymezeno samostatným postupem v souladu s příslušnými ustanoveními § 58 až 60 stavebního zákona, § 171- 174 zák. č. 500/2004 Sb., správního řádu a § 84 odst. 2 písm. X) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.

Zastavěné území obce Zdětín bylo vydáno zastupitelstvem obce Zdětín dne 28. 5. 2008 opatřením obecné povahy č. 1/2008- viz usn. III/2008 zastupitelstva obce Zdětín.

Návrh aktualizace zastavěného území je zakreslen v Hlavním výkresu č. 1 Územního plánu, a současně ve všech grafických přílohách Územního plánu a Odůvodnění (kromě výkresu č. 5 Širší vztahy). Z1 ÚPZ aktualizuje ZÚ dle platného katastru nemovitostí k 5. 1. 2021 a rozšiřuje je o 0,32 ha.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b.1 ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE

- Z hlediska politiky územního rozvoje je obec Zdětín začleněna do správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Mladá Boleslav, která není zařazena do žádné rozvojové oblasti, ale je součástí území rozvojové osy OS7. Díky této poloze je rozvíjeno především kvalitní dopravní propojení s ostatními částmi republiky. Z politiky územního rozvoje nevyplývají pro území obce žádné konkrétní požadavky. Celková koncepce rozvoje obce je v souladu s Územní prognózou VÚC Mladoboleslavska. V rámci návrhu bylo zohledněno posouzení vlivu koncepce Územní prognózy Mladoboleslavska na životní prostředí (Eco Envi Konsult 2002) a Okresní generel územního systému ekologické stability (Ing. Morávková 2001).

b.2 Hlavní cíle rozvoje

- rozvoj obce v oblasti individuálního bydlení včetně odpovídající občanské vybavenosti (veřejné infrastruktury, komerčních zařízení i tělovýchovných a sportovních zařízení)
- rozvoj obce v oblasti drobného a středního podnikání (drobné a řemeslné výroby)
- rozvoj obce v oblasti lehkého průmyslu a zemědělské výroby

b.3 Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

- ochrana kulturních hodnot území (zejména původního jádra obce, které si zachovalo specifickou atmosféru historického sídla, ochrana hlavních panoramatických pohledů)
- ochrana zeleně v sídle
- ochrana krajiny (zejména ekologicky hodnotných společenstev - VKP 108 „U trati“ a VKP 98 „Na Zdolíně“ a prvků územního systému ekologické stability)

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c.1 Návrh urbanistické koncepce (plošného a prostorového uspořádání území), do které je promítnuta celková koncepce uspořádání území a jeho hodnot

- Cílem urbanistické koncepce je umožnění dalšího rozvoje sídla při zachování a umocnění původního rázu osídlení v historickém jádru obce.
- Dobrá dopravní poloha obce spolu s klidným venkovským prostředím v jejích okrajových částech i vstřícná společenská atmosféra vytvářejí dobré podmínky pro rozvoj bydlení.
- Sídlu nabízí i plochy pro rozvoj podnikání, a to jak v zóně smíšeného venkovského bydlení (drobná komerční občanská vybavenost, drobná řemeslná výroba), tak v okrajových a odtržených lokalitách, kde je situována výrobní a skladovací zóna. Nežádoucí jsou aktivity, které by vážaly těžkou nákladní dopravu a zhoršovaly tak podmínky pro bydlení (zejména v centrální části obce, která je již v současné době zatížená průtahem stávající silnice Benátky n. J.- Chotětov).

Zásady plošného uspořádání území

navrhuje se

- respektování veřejného prostoru nálevkovité návsi s kostelem Všech svatých jako urbanisticky nejhodnotnějšího prvku celého zastavění
- dostavba centra obce: dostavba proluk na severní straně návsi, demolice objektů bývalého teletníku a následné dotvoření prostoru návsi na její jižní straně
- výstavba nových rozvojových ploch pro bydlení: hlavní rozvoj obytné funkce je situován na plochách po demolici teletníku a návazně na ně jižně od hranic zastavěného území, dále na severní straně obce (včetně ploch pro územní rezervu) a v omezené míře i na východní straně sídla
- výrobní a skladové plochy: jsou stabilizovány na východním okraji obce, dále jsou navrženy v samostatné lokalitě v prostoru Chrásteckého dvora
- propojení ploch sídelní a krajinné zeleně v území

Zásady prostorového uspořádání území

navrhuje se

- respektovat stávajícího drobné měřítko zástavby návsi, v jejímž čele tvoří výškovou dominantu gotický kostel Všech svatých
 - po vybourání objektů bývalého teletníku realizovat na přestavbovém území obytnou rodinnou zástavbu, která jako podnož umocní působivý panoramatický pohled od jihozápadu na ostroh s dominantou kostela
 - výrobní a skladové objekty soustředit na východním okraji obce a v areálu Chrásteckého dvora
- pozn.: Závazné zásady objemové regulace pro jednotlivé typy ploch jsou stanoveny v kapitole f).

c.2 Urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny

Urbanistické řešení nově navrhovaných částí obce bude respektovat přirozenou terénní konfiguraci.

Řešené území bude obslouženo sítí pěších cest, které umožní jeho propustnost.

Systém pěších cest bude doplněn systémem zeleně, který bude mít charakter interakčních prvků a propojí zeleň v krajině se zelení v obci.

V souladu s navrženým systémem ekologické stability se navrhuje chybějící ozelenění východního okraje sídla, na kterém jsou situovány výrobní a skladovací plochy. Architektura objektů bude respektovat stávající venkovské prostředí. Zvýšené estetické požadavky budou uplatňovány zejména v centrálním prostoru historické návsi.

Provozy umístěvané do smíšených zón nesmí svým negativním vlivem působit na okolní bytovou zástavbu.

Bude respektováno ZU (zájmové území) - prostor pro nízké létání AČR o poloměru 10,2 km (dle situace širších vztahů) - stavby veškerých dominantních objektů nebo objektů přečnávajících stávající zástavbu, případně porost, zaslat k posouzení VUSS Praha.

Celé katastrální území Zdětín leží na ploše výhradního netěženého ložiska černého uhlí Mělnická pánev a jeho chráněného ložiskového území Bezno č. 07530000, jehož správcem je Česká geologická služba - Geofond, se sídlem Kostelní 26 170 06 Praha 7. Tato organizace specifikuje z hlediska zabezpečení ochrany výhradního ložiska podmínky, za kterých lze v hranicích shora uvedeného CHLÚ zřizovat stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním. V souladu s ust. §19 zákona č. 44/1988 b., horní zákon, ve znění zák. č. 186/2006 Sb., může vydat příslušný orgán rozhodnutí o umístění staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území, které nesouvisí s dobýváním, jen na základě závazného stanoviska orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem, který navrhne podmínky pro umístění případně provedení stavby nebo zařízení.

c.3 Výčet jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití

Úvod

V souladu s popsanou urbanistickou koncepcí se navrhuje zástavba následujících přestavbových a rozvojových lokalit: lokality **1, 2, 3, 5, 9, Z1.1 - BI ,BIX, SV**

- rozvojové plochy pro individuální bytovou výstavbu, drobnou řemeslnou výrobu, zemědělskou výrobu, zvláštní funkce drobnou řemeslnou výrobu, zemědělskou výrobu, zvláštní funkce

lokality 6, 7 - SV přestavbové plochy pro individuální bytovou výstavbu

lokality 11 - OH rozšíření hřbitova

lokality 12, 13, 14 - VD - rozvojové plochy pro výrobu a skladování - drobnou řemeslnou výrobu, zemědělskou výrobu, zvláštní funkce

lokality 15,16 - VD - přestavbové plochy pro výrobu a skladování - drobnou řemeslnou výrobu, zemědělskou výrobu, zvláštní funkce

pozn.: *Detailní podmínky pro využití ploch jsou uvedeny v kapitole f)*

Výčet lokalit

Lokalita 1 - Na pískách, BI

bydlení v rodinných domech příměstského charakteru výměra / m² / 31 542

- lokalita v severní části obce, navazující na současnou výstavbu rodinných domů, individuální nízkopodlažní bydlení o kapacitě cca 22 RD navrhuje se zpracování územní studie, která prověří optimální formu zástavby, dopravní obsluhu a napojení na inženýrské sítě.

Součástí územní studie bude zpracována hluková studie, která zhodnotí ovlivnění plochy hlukem z provozu na silnici II/272 a v případě, že bude prokázáno překročení hygienických limitů, budou navržena potřebná protihluková opatření.

Lokalita 2 - U rybníčku, BI

bydlení v rodinných domech příměstského charakteru výměra / m² / 5 971

- lokalita v severní části obce mezi sportovním hřištěm a rybníčkem, individuální nízkopodlažní bydlení o kapacitě cca 5 RD

Lokalita 3 - U vodojemu, BI

bydlení v rodinných domech příměstského charakteru výměra / m² / 13 012

- lokalita na východním okraji obce, individuální nízkopodlažní bydlení o kapacitě cca 8 RD

Z1 ÚPZ na základě platného katastru nemovitostí převádí části lokality 3 do stabilizovaných ploch stejného funkčního využití.

Z1 ÚPZ ruší tuto lokalitu a rozvojové plochy převádí zpět do ploch stabilizovaných NZ a ZV.

Lokalita 5 - U hřbitova, BIX

bydlení v rodinných domech příměstského charakteru výměra / m² / 8 942

- lokalita na východním okraji obce u stávajícího hřbitova, navazující na stávající zastavěné území, leží na ploše do 100 m od hranice hřbitova (platí samostatný regulativ)
- individuální nízkopodlažní bydlení o kapacitě cca **57** RD

Z1 ÚPZ rozšiřuje tuto plochu o části ppč. 1123, ppč. 1124 a ppč. 1131.

Lokalita 6 - Pod kostelem, SV - přestavbová plocha

přestavbová plocha bydlení smíšené obytné venkovské výměra / m² / 19 030

- přestavbová plocha za kostelem na místě bývalého demolovaného teletníku, která bude dotvářet centrum obce

- nízkopodlažní bydlení venkovského charakteru s dvory a zahradami, s možností využití části základových konstrukcí demolovaných objektů pro nové stavby, na části lokality možnost výstavby řadových rodinných domů, kapacita 9-20 RD (dle zvolené formy zástavby)

Z1 ÚPZ ruší na základě platného katastru nemovitostí v místech, kde došlo k realizaci výstavby části lokality a rozvojové plochy převádí do ploch stabilizovaných.

Lokalita 7 - K Sedlci I, SV - přestavbová plocha

přestavbová plocha bydlení smíšené obytné venkovské výměra / m² / 5 940

- přestavbová plocha areálu bývalého teletníku v okrajové poloze nad silnicí směrem k Sedlci
- nízkopodlažní bydlení venkovského charakteru s dvory a zahradami, s dodržáním odpovídajícího drobného měřítka, kapacita cca 7 RD

Z1 ÚPZ ruší tuto lokalitu a rozvojové plochy převádí zpět do ploch stabilizovaných NZ.

Lokalita 9 - Pod obecním úřadem, SV

bydlení smíšené obytné venkovské výměra / m² / 2 500

lokalita v okrajové poloze pod obecním úřadem s kvalitní vysokou zelení
nízkopodlažní bydlení venkovského charakteru s maximálním zachováním stávající vysoké zeleně, kapacita 1 RD

Z1 ÚPZ ruší tuto lokalitu a rozvojovou plochu převádí do plochy stabilizované.

Lokalita 11 - Hřbitov, OH

rozšíření veřejné zařízení obce výměra / m² / 1 270

- východní okraj obce navazující na stávající hřbitov
- zřízení urnového háje

Lokalita 12 - U trati, VD

drobná a řemeslná výroba, skladování výměra / m² / 32 961

- lokalita v západním cípu katastrálního území v blízkosti lokality Chrásteckého dvora, ležící v ochranném pásmu trati, výměra lokality - záměr na výstavbu fotovoltaické elektrárny

Realizace výstavby v zastavitelné ploše je podmíněna v případě umístění provozů zpracováním hlukové studie, která prokáže, že hlukem, svým nebo vyvolanou dopravou neovlivní negativně obytnou zástavbu v navazujícím území obce Sedlec.

Lokalita 13 - Chrástecký dvůr 1, VD

drobná a řemeslná výroba, skladování výměra / m² / 28 600

- alternativní využití: agroturistika, zemědělská výroba a skladování, fotovoltaická elektrárna
- rozvojová lokalita v západním cípu katastrálního území v jihovýchodním sousedství lokality Chrásteckého dvora, ležící v ochranném pásmu trati

pozn.: *požaduje se prověření změn využití ploch územní studií nebo generely v rozsahu zahrnujícím eventuelně i lokality 14,15,16*

U ploch pro drobnou a řemeslnou výrobu a skladování (lokalita 12, 13) musí být zajištěna bezpečnost železničního provozu, provozuschopnost všech drážních zařízení a nesmí dojít ke ztížení údržby a rekonstrukce všech drážních staveb a zařízení, včetně přístupu k nim, nesmí být omezeny rozhledové poměry, volný schůdný a manipulační prostor, průjezdný profil. Pokud budou lokality, stavby či záměry v řešeném území kolidovat s obvodem a s ochranným pásmem dráhy, je třeba postupovat ve smyslu příslušných ustanovení zákona č.266/1994 Sb. o drahách v platném znění

Lokalita 14 - Chrástecký dvůr 2, VD

drobná a řemeslná výroba, skladování

výměra / m² / 15 115

- alternativní využití: agroturistika, zemědělská výroba a skladování fotovoltaická elektrárna
- rozvojová lokalita v západním cípu katastrálního území v severozápadním sousedství lokality Chrásteckého dvora

pozn.: *požaduje se prověření změn využití ploch územní studií zpracovanou v rozsahu zahrnujícím eventuelně i lokality 13,15,16*

Lokalita 15 - Chrástecký dvůr 3, VD

přestavbová plocha drobná a řemeslná výroba, skladování

výměra / m² / 4 433

- alternativní využití: agroturistika, zemědělská výroba a skladování, fotovoltaická elektrárna
- lokalita se stávající zemědělskou stavbou

pozn.: *v případě propojení s návaznými lokalitami se požaduje prověření změn využití ploch územní studií zpracovanou v rozsahu zahrnujícím eventuelně i lokality 13,14,16*

Lokalita 16 - Chrástecký dvůr 4, VD

přestavbová plocha drobná a řemeslná výroba, skladování

výměra / m² / 23 521

- alternativní využití: agroturistika, zemědělská výroba a skladování, fotovoltaická elektrárna
- přestavbová plocha bývalého zemědělského areálu Chrásteckého dvora, s plochou rybníčku a vysokou zelení, v desolátním stavu, s nelegální skládkou odpadu,
- v rámci přestavby nutno respektovat požadavky odboru životního prostředí na zachování zeleně

Podmínkou realizace výstavby bude provedení biologického hodnocení lokality - hlavně jarní a letní aspekt. Konkrétní podmínky zadání budou předem dohodnuty s příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny.

pozn.: *požaduje se prověření změn využití ploch územní studií zpracovanou v rozsahu zahrnujícím eventuelně i lokality 13,14, 15*

pozn.: *Lokalita Chrásteckého dvora 1-4 lze řešit optimálně jako jedno funkčně propojené území, eventuelně jako jednotlivé dílčí lokality.*

Lokalita 17 - Pod bývalou skládkou, NP

plocha přírodní

výměra / m² / 6 780

- rekultivace území - doplnění zeleně (rozšíření koridoru)

Lokalita Z1.1 - U Dražic BI, ZP

bydlení v rodinných domech příměstského charakteru

výměra / m² / 4 3434

zelen přírodního charakteru

výměra / m² / 1134

- lokalita na východním okraji obce u silnice do Dražic, navazující na stávající zastavěné území
- individuální nízkopodlažní bydlení o kapacitě cca 35 RD
- lokalita zasahuje do meliorace č. 0128 z roku 1984 plochou 1,3948 ha. Toto zařízení je v majetku vlastníka pozemku. Při realizaci lokality je nutno zachovat jeho funkčnost.
- v rámci této lokality je nutno vymezit plochu veřejného prostranství o rozloze 2200 m², do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace
- Realizace etapy č. 2 je podmíněna z 50 % ukončenou výstavbou etapy č. 1. tato podmínka se netýká technické a dopravní infrastruktury.

Závěr

Upozorňuje se na skutečnost, že v souladu s platnou legislativou investice vyvolané výstavbou - tj. veřejná infrastruktura- nebudou realizovány na náklady obce! Při realizaci bude důsledně uplatňován princip podmíněných staveb a investic.

c.4 Návrh systému sídelní zeleně

System sídelní zeleně tvoří **zeleně veřejná** (volně přístupné parkově upravené plochy, zelené pásy, uliční zeleně); **zeleně vyhrazená** (zeleně u kostela, zahrada u mateřské školky, zeleně u sportovně rekreační plochy, zeleně na hřbitově) a zeleně soukromá (extenzivní sady a zahrady).

System sídelní zeleně je doplněn plochami veřejné zeleně (ZV), sídelní zeleně (ZS) a nezastavitelnými plochami s přírodní funkcí (NP):

- centrální návesní prostor navržen k revitalizaci (ZV)
- bývalá obecní skládka navržena k rekultivaci (ZS, NP)

U rozvojových a přestavbových lokalit je nutno řídit se obecnými principy řešení zeleně v sídle:

- vytvářet kompaktní plochy zeleně
- plochy netříštit sítí obslužných komunikací
- inženýrské sítě vést mimo plochy obslužné zeleně
- vytvářet podmínky pro realizaci zeleně v ulicích
- územně chránit plochy se stávající zelení
- výsadbu zeleně realizovat v předstihu
- k výsadbě používat vhodné domácí a zdomácnělé dřeviny
- zeleně v sídle navázat na systém zeleně v krajině
- vodní plochy řešit přírodě blízkými úpravami

Z1 ÚPZ tento systém zeleně doplňuje o zeleně přírodního charakteru v místě průchodu biokoridoru LBK 288 navrhovanou lokalitou Z1.1. Po převedení této části pozemku do majetku obce je možné ji považovat za veřejné prostranství.

d) **Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro její umístění**

d.1 Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastrukturou se rozumí dle § 2 odst. 1, písm. k) bod 1 stavebního zákona stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi související zařízení. Dopravní infrastrukturou v obci se rozumí síť silniční dopravy a pěších cest a s nimi související zařízení, cyklotrasa, stávající železniční trať a s ní související zařízení.

Silniční doprava: Zdětín má výhodnou dopravní polohu. Na rychlostní silnici R 10 je obec napojena přes Benátky n. J. ve vzdálenosti cca 3 km. Obcí prochází silnice č. II/272 Mimoň-Bělá p. B.- Benátky n. J.-Lysá n. L. a silnice a dále silnice III tř. č. 27214,27215,27216,27217.

Autobusovou dopravu zajišťují 4 spoje ve směru Ml. Boleslav- Benátky. J. - Kropáčova Vrutice, Bělá pod Bezdězem - Bezno, Ml. Boleslav - Benátky n. J. - Zdětín, Ml. Boleslav Bezno - Benátky n. J. Chybí více autobusových spojů do Benátek n. J. a na Ml. Boleslav. obci je provozována 1 dodávková autoopravna.

Dopravní vybavenost v obci není žádná, nejbližší čerpadlo pohonných hmot je v Benátkách n. J. rámci návrhu územního plánu nebyla nárokována žádná koncepční úprava stávající silniční sítě. Dopravní závada v centru na silnici č. II/272 již byla odstraněna.

Nově navržené místní komunikace, připojené na silnice II a III tř. musí splňovat požadavky pro připojování pozemních komunikací na nemovitosti ve smyslu platných právních předpisů a dále jsou řešeny tak, aby jejich parametry splňovaly požadavky na obsluhu území vozidly dopravního systému.

Mimo zastavěné území obce na silničních pomocných pozemcích nesmí být navrženo žádné podélné uložení podzemních vedení v tělesech silnic.

Nově navržené obytné lokality jsou dopravně obslouženy ze stávajících nebo nově navržených místních komunikací. Součástí návrhu jsou vytypované územní rezervy pro zajištění dopravní obslužnosti.

Doprava pro pěší - síť chodníků v obci není vyhovující. Navrhuje se dostavba chodníků v centrální části obce i v nových rozvojových lokalitách. Síť pěších cest je důsledně navržena tak, aby byla zajištěna propustnost území.

Cyklistická doprava - územím prochází v trase bývalé vlečky ze železniční stanice Zdětín u Chotětova do Benátek n. J. nově otevřená nadregionální cyklotrasa.

V ostatních směrech je cyklistická doprava vedena zejména po stávajících komunikacích III. tř.

Železniční doprava - správním územím obce Zdětín prochází železniční trať 070 Praha Všetaty - Ml. Boleslav - Bakov n. Jiz. - Turnov. Železniční stanice Zdětín u Chotětova je od obce vzdálena cca 2 km. Uvažuje se, že nákladní železniční doprava by se mohla uplatnit v rámci dopravní obsluhy specifických lokalit Chrásteckého dvora. Realizací výstavby v rozvojových plochách se musí zajistit a respektovat bezpečnost železničního provozu a provozuschopnost všech drážních zařízení a nesmí dojít ke ztížení údržby a rekonstrukce drážních staveb a zařízení, nesmí být omezeny rozhledové poměry, volný schůdný a manipulační prostor a průjezdný profil.

d.2 Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

zásobování pitnou vodou

Stávající stav:

Obec Zdětín je zásobována pitnou vodou z vodovodu připojeného na městský vodovod Benátky nad Jizerou. Pod Benátkami jsou v údolní nivě Jizery velmi kvalitní zdroje pitné vody o značné vydatnosti. Řeka Jizera je vodárenským tokem a celé její povodí včetně katastrálního území Zdětín je pásmem hygienické ochrany III. stupně.

Přírodní vodovodní řad PE 110 z Benátek nad Jiz. prochází podél silnice č. II/272 - Zdětín - Benátky. Řad je napojen do věžového vodojemu umístěného v jižní části obce. Vodojem má objem 100 m³, kóta čepu u paty vodojemu je 247,75 m n. m. (dle sdělení Vaku Mladá Boleslav). Odtud je pitná voda rozváděna polyetylénovým potrubím DN 100 a DN 80 po celé obci.

Návrh řešení pro lokality určené pro bytovou výstavbu BI a zemědělskou výrobu:

Lokalita 1 v severní části obce - 22 rodinných domů: bude zásobována vodou z prodlouženého řadu PE 90 umístěného v místní komunikaci na poz. č. k. 79/4.

Lokalita 2 v severní části obce - 5 rodinných domů: bude zásobována vodou ze stávajícího řadu PE 90 procházejícího podél lokality v místní komunikaci na poz. č. k. 833.

Lokalita 3 v jižní části obce východně od vodojemu - 8 rodinných domů: lokalita bude zásobována ze stávajícího řadu L 80, procházejícího podél severní části této lokality. Navržený řad bude zokruhován a napojen na navržený řad v lokalitě 4, který je umístěn západním směrem od lokality 3.

Lokalita 5 v jihovýchodní části obce - 5 rodinných domů: bude napojena na stávající řad PE 90 v šachtě ŠPŠ 74. Bude nutná výměna PE 2" za PE 90 v délce cca 40 m.

Lokalita 6 ve středu obce jižně od kostela Všech Svatých - smíšená výstavba, 9-20 rodinných domů: bude zásobena vodou z navrženého řadu, který bude propojen s řadem v lokalitě 3 a 4 s napojením na stávající řad L 80 u vodojemu a stáv. řad PE 90 procházející v komunikaci severně od kostela. Stávající řad PE 90, který zasahoval do východní části lokality, bude zrušen.

Lokalita 7 ve středu obce západně od kostela Všech Svatých - smíšená výstavba, 4 rodinné domy: bude zásobena vodou z navrženého řadu, který je napojen na stávající řad PE 90 procházející jižně od lokality na poz. č. k. 1159.

Lokalita 12 jihovýchodně od železniční tratě 070 směr Praha - Všetaty (cca 2 km od středu obce východním směrem) - solární fotovoltaická elektrárna: k lokalitě bude možnost napojení pitné vody z navrženého řadu, který bude procházet po komunikaci č. III/27216 - směr Hřívno, směřující k lokalitě 13-16 (tzv. „Chrástecký Dvůr“), kde je plánována zemědělská výroba a skladování.

Lokalita 13-16 severozápadně od železniční tratě podél silnice III. č. 27216 - tzv. „Chrástecký Dvůr“ - zemědělská výroba, skladování: v této lokalitě byl zdrojem pitné vody vrt na pozemku. V současné době je možnost napojení na vybudovaný obecní vodovod, a sice na řad PE 90 procházející na východním okraji obce na poz. č. k. 833/2. Řad by probíhal podél silnice č. 27216 - směr Hřívno až k výše uvedeným lokalitám.

Lokalita Z1.1 v jihovýchodní části obce - 35 rodinných domů: bude napojena navrhanou větví vodovodního řadu na stávající řad PE 90 v místě křižovatky II/272 s III/27214.

Pro napojení této lokality musí dojít k posílení vodovodu vedeného od vodojemu s následným prodloužením nového řadu do lokality.

Vodní hospodářství

odkanalizování

1. Splaškové vody Stávající stav:

V obci je vybudována tlaková splašková kanalizace. Odpadní vody jsou odváděny výtlačkem do veřejné kanalizační sítě v Benátkách nad Jiz., kde jsou likvidovány na ČOV.

Kanalizační potrubí prochází pásmem hygienické ochrany vodních zdrojů II. stupně - prameniště Benátky nad Jiz. V celé délce tohoto ochranného pásma je potrubí uloženo v PE chrániče s možností monitorování případného úniku odpadních vod. Tlaková kanalizace je řešena s použitím technologického zařízení firmy NEPTUN PRESSKAN tak, že splaškové vody z nemovitostí jsou gravitačně odváděny do čerpací šachty. Odtud jsou vody svedeny větvnou tlakovou sítí až do Benátek nad Jiz.

V obci bylo vybudováno 5 671 m hlavních rozvodných řadů, 2 749 m podružných rozvodných řadů, 156 čerpacích míst a 157 ks technologického vybavení PRESSKAN.

Návrh řešení pro lokality určené pro bytovou výstavbu BI a zemědělskou výrobu:

Lokalita 1 v severní části obce - 22 rodinných domů: bude napojena na stávající tlakovou kanalizaci prodloužením stoky PE 63 mm v místní komunikaci na poz. č. k. 79/4.

Lokalita 2 v severní části obce - 5 rodinných domů: bude napojena na stávající tlakovou stoku PE 63 mm probíhající v místní komunikaci na poz. č. k. 833.

Lokalita 3 v jižní části obce východně od vodojemu - 8 rodinných domů: lokalita bude napojena na navrženou stoku, která bude probíhat v budoucí komunikaci a bude odvádět odpadní vody do stávající stoky PE 125 umístěné na poz. č. k. 29/9.

Lokalita 5 v jihovýchodní části obce - 5 rodinných domů: vody budou odváděny navrženou stokou zaústěnou do stávající PE 50 na poz. č. k. 95/4, která je napojena do stoky PE 125 směřující do Benátek nad Jiz.

Lokalita 6 ve středu obce jižně od kostela Všech Svatých - smíšená výstavba, 9-20 rodinných domů: splaškové vody budou odvedeny navrženou stokou zaústěnou do stáv. PE 50 na poz. č. k. 12/2, která se dále napojuje na PE 90.

Lokalita 7 ve středu obce západně od kostela Všech Svatých - smíšená výstavba, 4 rodinné domy: odpadní vody budou jako v lokalitě 6 odvedeny do navržené stoky ústící do stáv. PE 50 na poz. č. k. 12/2.

Lokalita 9 v západní části obce u Obecního úřadu - smíšená výstavba, 1 rodinný dům: splašková kanalizace bude probíhat v souběhu s vodovodním řadem a bude napojena na stávající stoku PE 40 vedoucí podél jižní strany budovy obecního úřadu. Stoka se dále napojuje v místní komunikaci na stoku PE 50.

Lokalita 12 jihovýchodně od železniční tratě 070 směr Praha - Všetaty (cca 2 km od středu obce východním směrem)

Lokalita 13-16 severozápadně od železniční tratě podél silnice III. č. 27216 - tzv. „Chrástecký Dvůr" - zemědělská výroba, skladování

Do doby realizace splaškové kanalizace v tomto území budou splaškové vody z rozvojových ploch Chrástecký dvůr č. 12 - 16 shromažďovány nepropustných v jímkách na vyvážení s likvidací na nejbližší čistírně odpadních vod. V případě využití možnosti výstavby samostatné domovní čistírny odpadních vod musí být řešení ověřeno kladným hydrogeologickým posouzením celé lokality Chrástecký dvůr.

V případě alternativního využití území na situování solární fotovoltaické elektrárny nebyly definovány požadavky na odkanalizování území.

Lokalita Z1.1 v jihovýchodní části obce - 35 rodinných domů: splaškové vody budou svedeny tlakovou kanalizací do lomové šachty na stávajícím kanalizačním řadu u čp. 42.

Vodní hospodářství

Dešťové vody

Stávající stav:

Katastrální území obce hydrologicky spadá do širšího povodí řeky Jizery, do něhož je přímo odvodňováno vodotečí "Od Zdětína" (v části s občasným průtokem). Vodoteč neprotéká přímo obcí, vzniká východně od ní a směřuje přibližně k jihu k Benátkám nad Jiz., kde se vlévá do řeky Jizery. Celková délka vodoteče je cca 4 km. Dešťové a spodní vody od obce odtékají směrem k této vodoteči melioračním příkopem, vedeným mezi silnicemi na Dražice a Benátky nad Jiz. Průtok v tomto příkopu se však na trase ztrácí, vsakuje se. V intravilánu obce v severní části jsou dvě malé vodní plochy, z nichž jedna slouží jako místní koupaliště či požární nádrž a druhá je přírodního charakteru. Další rybníček je u bývalé zemědělské usedlosti „Chrástecký Dvůr", který je částečně zanesen a znečištěn odpadem.

Soustavná kanalizace v obci není vybudována, jsou zde pouze dílčí, mělce uložené úseky dešťové kanalizace či zatrubněných příkopů. Při odtoku dešťových vod zastavěným územím obce nevznikají prakticky žádné problémy.

Návrh řešení odvedení dešťových vod pro lokality určené pro bytovou výstavbu BI a zemědělskou výrobu:

Lokalita 1 v severní části obce - 22 rodinných domů: povrchové vody z navržené obytné ulice a zpevněných ploch budou odvedeny do stávající stoky vybudované v rámci obytného hnízda umístěného z jižní strany lokality. Vody jsou svedeny do otevřeného silničního příkopu komunikace III. tř. č. 27215 - směr Horky nad Jiz., který odvádí vody do místní vodoteče.

Lokalita 2 v severní části obce - 5 rodinných domů: vody ze zpevněných ploch budou svedeny do místní dešťové kanalizace umístěné v komunikaci na poz. č. k. 833.

Lokalita 3 v jižní části obce východně od vodojemu - 8 rodinných domů: povrchové vody budou svedeny do navržené stoky v příjezdové komunikaci severně od lokality. Stoka bude zaústěna do stávající dešť. kanalizace nebo svedena jižním směrem do výše uvedené vodoteče.

Lokalita 5 v jihovýchodní části obce - 5 rodinných domů: dešťové vody budou odváděny navrženou stokou do zatrubněné vodoteče, která prochází lokalitou v její severovýchodní části.

Lokalita 6 ve středu obce jižně od kostela Věch Svatých - smíšená výstavba, 9-20 rodinných domů: povrchové vody budou odvedeny navrženou stokou do místní dešťové kanalizace nebo do navržené stoky v lokalitě 4.

Lokalita 7 ve středu obce západně od kostela Věch Svatých - smíšená výstavba, 4 rodinné domy: povrchové vody budou jako v lokalitě 6 odvedeny do navržené dešťové stoky obce nebo svedeny do navržené kanalizace v lokalitě 6.

Lokalita 9 v západní části obce u Obecního úřadu -smíšená výstavba, 1 rodinný dům: v této lokalitě se nebude řešit odvod dešťových vod z komunikací.

Lokalita 12, 13-16, „Chrástecký Dvůr". Řešení odvodu povrchových vod zasakováním do terénu lze řešit jen na základě kladného výsledku hydrogeologického posouzení území.

Lokalita Z1.1 v jihovýchodní části obce - 35 rodinných domů: povrchové vody budou likvidovány na vlastním pozemku. Vody ze zpevněných ploch veřejného prostranství budou částečně zasakovány do zatravněných ploch a jejich zbývající část svedena do příkopu silnice II/27214.

Energetika a spoje

zásobování elektrickou energií

Základní technické údaje

1. Proudová soustava
 - VN: 3, AC, 22 000V, IT
 - NN: 3/PEN, AC, 400/230V, TN-C
2. Ochrana před nebezpečným dotykem
 - VN: zemněním v soustavě s izolovaným uzlem
 - NN: samočinným odpojením od zdroje

Současný stav zdrojů elektrické energie

Elektrická energie pro obec Zdětín a lokalitu „Chrástecký dvůr“ je zajištěna ze soustavy 22 kV z rozvodny 110/22 kV Dražice nad Jizerou. V obci Zdětín a v lokalitě „Chrástecký dvůr“ je v současné době umístěno celkem 7 stožárových transformačních stanic a 1 zděná věžová transformační stanice připojených ze stávajícího venkovního vedení VN-22kV. Jde o následující transformační stanice (TS):

1. Distribuční příhradová stožárová TS 22/0,4 kV do 250 kVA osazená transformátorem 250 kVA umístěná na západním okraji obce.
2. Distribuční příhradová stožárová Ts 22/0,4 kV do 250 kVA osazená transformátorem 250kVA umístěná na jihozápadním okraji obce.
3. Distribuční příhradová stožárová TS 22/0,4 kV do 250 kVA osazená transformátorem 160kVA umístěná na jihovýchodním okraji obce.
4. Distribuční příhradová stožárová TS 22/0,4 kV do 250 kVA osazená transformátorem 250kVA umístěná na východním okraji obce.
5. Distribuční příhradová stožárová TS 22/0,4 kV do 400 kVA osazená transformátorem 400kVA umístěná v severní části obce.
6. Distribuční příhradová stožárová TS 22/0,4 kV do 400 kVA osazená transformátorem 400kVA umístěná na severozápadním okraji obce.
7. Uživatelská zděná věžová TS 22/0,4 kV pro bývalý areál teletníku v jižní části obce.
8. Distribuční betonová stožárová TS 22/0,4 kV do 400 kVA osazená transformátorem 250 kVA umístěná u lokality „Chrástecký dvůr“.

Současný stav rozvodů NN

Stávající distribuční rozvody NN 400/230 V v obci Zdětín jsou z větší části (cca 65%) provedeny zemními kabely a to zejména v lokalitách novější rodinné zástavby. Ve zbývajících částech obce (zejména ve východní a jihovýchodní části) jsou distribuční rozvody NN provedeny formou venkovních vedení na podpěrných bodech.

Návrh zásobování nových lokalit výstavby elektrickou energií

Lokalita BI 1 bydlení v rodinných domech příměstského charakteru - 22 RD:

Předpokládaný soudobý výkon: $P_s = 22 \times 0,37 \times 25 \times 400 \times \sqrt{3} \times 0,95/1000 = 133,9 \text{ kW}$.
Zajištění el. výkonu: ze stávající stožárové TS č. 6 - zesílení stožáru a doplnění druhého transformátoru 250 kVA.

Lokalita BI 2 bydlení v rodinných domech příměstského charakteru - 5 RD:

Předpokládaný soudobý výkon: $P_s = 5 \times 0,56 \times 25 \times 400 \times \sqrt{3} \times 0,95/1000 = 46,1 \text{ kW}$. Zajištění el. výkonu: ze stávající TS č. 5 bez nutnosti dalších úprav zdroje.

Lokalita BI 3 bydlení v rodinných domech příměstského charakteru - 8 RD:

Předpokládaný soudobý výkon: $P_s = 8 \times 0,48 \times 25 \times 400 \times \sqrt{3} \times 0,95/1000 = 63,2 \text{ kW}$. Zajištění el. výkonu: z nové distribuční stožárové TS č. 6 400 kVA, která nahradí stávající zděnou věžovou TS, která bude zrušena.

Lokalita BI 5 bydlení v rodinných domech příměstského charakteru - 8 RD:

předpokládaný soudobý výkon: $P_s = 8 \times 0,48 \times 25 \times 400 \times \sqrt{3} \times 0,95/1000 = 63,2 \text{ kW}$. Zajištění el. výkonu: ze stávající stožárové TS č. 3 - přezbrojení transformátorem 250 kVA za stávající transformátor M 160kVA .

Lokalita SV 6 smíšené venkovské obytné domy - 20 RD:

Předpokládaný soudobý výkon: $P_s = 20 \times 0,38 \times 25 \times 400 \times \sqrt{3} \times 0,95/1000 = 125,1 \text{ kW}$.
Zajištění el. výkonu: z nové distribuční stožárové TS č. 7 400 kVA, která nahradí stávající zděnou věžovou TS, která bude zrušena.

Lokalita SV 7 smíšené venkovské obytné domy - 4 RD:

Předpokládaný soudobý výkon: $P_s = 4 \times 0,60 \times 25 \times 400 \times \sqrt{3} \times 0,95/1000 = 39,5 \text{ kW}$. Zajištění el. výkonu: z nové distribuční stožárové TS č. 7 400 kVA, která nahradí stávající zděnou věžovou TS, která bude zrušena.

Lokalita SV smíšené venkovské obytné domy - 1 RD:

Předpokládaný soudobý výkon: $P_s = 25 \times 0,8 \times 400 \times V_3 \times 0,95/1000 = 13,2$ kW zajištění el. výkonu: ze stávající TS č. 1 bez nutnosti dalších úprav zdroje.

Lokalita VD 13, 14, 15, 16 drobná výroba a skladování - „Chrástecký dvůr“

Zajištění el. výkonu: v současnosti málo využitá stávající stožárové TS č. 8 400 kVA je dostatečná rezerva pro danou lokalitu.

Lokalita R1 - rezerva území pro bydlení v rodinných domech příměstského charakteru pro uvolnění tohoto území je nutno přeložit stávající venkovní vedení VN-22 kV pro TS č. 5 a TS č. 6

pro zajištění výkonu bude nutné dle upřesněné kapacity území vybudovat novou distribuční TS na severním okraji obce.

Lokalita Z1.1 35 rodinných domů:

Zajištění el. výkonu: ze stávající stožárové TS č. 3 - přezbrojení transformátorem 250 kVA za stávající transformátor M 160 kVA.

Energetika a spoje

veřejné osvětlení

Současný stav

Stávající veřejné osvětlení v obci Zdětín je v převážné míře provedeno zemními kabely s osvětlovacími body na stožárech 10m podél hlavních komunikací Benátky nad Jizerou - Chotětov, Zdětín - Brodce nad Jizerou a s parkovými osvětlovacími body na stožárech 6m podél vedlejších komunikací. Pouze v částech obce, kde nebyla provedena kabelizace je rozvod VO venkovním nadzemním vedením se svítidly na podpěrných stožárech, nebo veřejné osvětlení chybí vůbec.

Řešení veřejného osvětlení v nových lokalitách výstavby

V lokalitách 1, 2, 5, Z1.1 a 9 bude veřejné osvětlení zajištěno rozšířením stávajícího zařízení VO prodloužením a doplněním dalších větví kabelového rozvodu vč. osazení nových parkových osvětlovacích bodů se stožáry do 6m.

Pro lokality 6 a 7 bude vybudován nový zapínací bod VO v blízkosti TS č. 7. Od tohoto zapínacího bodu bude vybudováno nové veřejné osvětlení těchto lokalit.

Energetika a spoje

telekomunikace

Současný stav

Obec Zdětín je v současné době připojena na telefonní síť stávajícím zemním místním kabelem TCEKE 50P 0,5 z Benátek nad Jizerou. Tento kabel je ukončen ve stávajícím síťovém telefonním rozvaděči SR13 (pilíř) v jihovýchodní části obce u silnice na Benátky n. Jiz.

Později byl vybudován další síťový telefonní rozvaděč SR14 (buňka) v blízkosti budovy Obecního úřadu. Síťový rozvaděč SR14 je z SR13 připojen závěsným telefonním kabelem TCEKES 35XN 0,4. Spolu s výstavbou nového síťového rozvaděče SR14 byl v obci vybudován nový telefonní rozvod závěsnými kabely TCEKES na dřevěných patkovaných stožárech s telefonními účastnickými rozvaděči ÚR v plast. skříňkách na stožárech. Stávající telefonní rozvod v obci pokrývá současné požadavky na pevné telefonní stanice. V obci je proveden i rozvod místního rozhlasu (MR).

Řešení telekomunikací v nových lokalitách výstavby

Vzhledem k rozšíření mobilní komunikaci ztrácejí pevné telefonní linky na významu. Kabelové telekomunikační rozvody mají význam z hlediska přenosů dat - internet apod. Tyto požadavky nových lokalit výstavby je možné uspokojit i přes omezenou kapacitu stávajícího přívodního telefonního kabelu 50P doplněním technických zařízení PCM, které multiplikuji telefonní linky. Rozšíření místního rozhlasu do nových lokalit lze provést prodloužením stávajících větví a doplněním nových větví rozvodu s využitím nových osvětlovacích bodů VO pro osazení nových reproduktorů.

Plynofikace

Nejbližší trasa vysokotlakého plynovodu VTL č. 062 - DN 300 Štolmír - Škoda, Volkswagen Mladá Boleslav. Plynovod je veden od Lysé nad Labem severně k Benátkám nad Jizerou kolem Brodců v souběhu s dálnicí do areálu Škoda. Výhledově je plánovaná trasa VTL přípojky DN 250 „Brodce nad Jizerou - Mělník“, jejíž trasa byla vybrána předběžně.

Vzhledem k velikosti obce a k vzdálenosti od zdroje se s plynofikací obce neuvažuje.

Odpadové hospodářství

Návrh ÚP nevymezuje žádné plochy, na kterých by bylo přípustné ukládání odpadů. Nakládání s odpady a jejich likvidace budou prováděny v souladu s Obecně závaznou vyhláškou č. 3/2001, o způsobu likvidace tuhého komunálního odpadu, která byla dílčím způsobem změněna vyhl. č. 2/2005. Současná koncepce likvidace odpadů bude uplatněna i pro zastavitelná a přestavbové plochy.

Svoz TKO pro obec zabezpečuje fy. AVE CZ odpadové hospodářství Benátky nad Jizerou, se kterou má obec uzavřenou smlouvu. V obci je zajištěn výkup kovošrotu, nebezpečný odpad je možno likvidovat při hromadném svozu 2x ročně organizovaném obcí.

Stará zátěž - obecní, nepovolená skládka „Mršník“ je navržena k rekultivaci a k zařazení do funkční plochy ZS (zeleň sídelní) a NP (nezastavitelná plocha přírodní).

Současně se změnou využití lokality Chrástecký dvůr (přestavbová lokalita) bude likvidována černá skládka a zamezeno dalšímu živelnému skládkování.

d.3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury

Občanským vybavením veřejné infrastruktury dle § 2 odst. 1, písm. k) bod 3 stavebního zákona se rozumí zařízení a pozemky, sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.

Plochy veřejné infrastruktury v obci:

OV areál objektu obecního úřadu, mateřské školy s knihovnou a společenskou místností

OV areál hasičské zbrojnice se skladem OÚ

d.4 Další občanské vybavení

Dalším občanským vybavením dle § 6 odst. 2 vyhlášky č.501ú2006 Sb. se rozumí pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

Plochy občanského vybavení v obci:

OM komerční zařízení malá a střední (prodejna v centru obce)

OS tělovýchovná a sportovní zařízení (hřiště na kopanou vybavené kabinami, klubovnou a soc. zařízením)

OH občanské vybavení - hřbitovy (stávající hřbitov na východním okraji obce s navrženou plochou rozšíření pro zřízení urnového háje)

OX občanské vybavení se specifickým využitím (stávající areál Mysliveckého svazu s klubovnou)

SK občanské vybavení smíšené komerční a obytné (stav: hostinec a drobná řemeslná výroba v centru obce, návrh: lokalita za kostelem v centru obce)

d.5 Veřejná prostranství

Veřejná prostranství - kategorie ploch, které se samostatně vymezují „nad plochami“ s rozdílným způsobem využití za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství (dle §34 zákona č.128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů) a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Jako hlavní veřejné prostranství se jednoznačně vymezuje prostor návsi obce s průtahem stávající komunikace. Hranice tohoto veřejného prostranství je graficky vyznačena v hlavním výkrese a ve výkrese technické infrastruktury. Ostatní menší veřejná prostranství v obci jsou rovněž vyznačena graficky plochou v těchto výkresech.

- e) **Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.**

e.1 **Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny využití - návrh uspořádání krajiny**

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území (viz kap. f).

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- plochy přírodní (NP) - s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků (lokální biocentra a biokoridory, navržená VKP k registraci); přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí, případně plochy systémů ekologické stability, apod.;
- plochy zemědělské (NZ) - s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování - tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované;
- plochy lesní (NL) - plochy lesní se vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les. Plochy lesní zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- plochy smíšené nezastavěného území (NSx) - u nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přijatelné formy využití jsou však vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu.

Význam indexů v plochách smíšených nezastavěného území:

- p** přírodní z zemědělské
- l** lesní
- v** vodohospodářské
- r** rekreační s sportovní u urbanizovatelné

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území budou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (regulativy využití), které budou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

e.2 **Územní systém ekologické stability**

- Návrh územního plánu obce Zdětín závazně vymezuje prvky územního systému ekologické stability na lokální úrovni. Nadmístní prvky ÚSES - nadregionální a regionální úrovně se v řešeném území nevyskytují.
- Systém tvoří skladebné prvky - biocentra, biokoridory a interakční prvky, ty byly v rámci komplexní pozemkové úpravy (KPÚ) již parcelně vymezeny a zapsány do katastru nemovitostí.
- ÚSES se skládá z prvků funkčních a navržených k založení. Pro návrh ekologických opatření byla v rámci KPÚ získána půda od státu i obce v rozsahu cca 8 ha. Změny, které se dotýkají vymezení prvků ÚSES, jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy (WU1, WU2).

Širší vztahy

- Základní kostru územního systému ekologické stability v širším území tvoří nadregionální biokoridor Jizera, resp. jeho osa vodní, nivní a teplomilná doubravní (mimo řešené území). Katastrální území Zdětín je součástí ochranného pásma nadregionálního biokoridoru, které je vymezeno cca 2 km od nejbližší osy.

Prvky ÚSES v řešeném území

Lokální biocentra:

LBC 339 „Pod Chrásteckým dvorem" - vymezené, navržené k založení

LBC 342 „Na loučkách" - vymezené, funkční

Lokální biokoridory:

LBK 225 „K Chrástu" - vymezený, částečně funkční, na orné půdě nutno založit

LBK 256 „Na Lístci" - vymezený, převážně funkční, na orné půdě nutno založit

LBK 257 „V Hačkách" - vymezený, navržený k založení

LBK 256 „Na Kamenci - U trati" - vymezený, převážně funkční, částečně navržený k založení

LBK 287 „Na kratinách" - vymezený, navržený k založení

LBK 288 „Na kamenci" - vymezený, částečně funkční až nefunkční, navržený k založení.

V souvislosti s rozvojovou lokalitou č. 5 dochází k novému vedení koridoru kolem hřbitova a lokality 11; změna zařazena mezi veřejně prospěšná opatření (WU2).

Interakční prvky:

- významné krajinné prvky dle § 3 zákona lze považovat za interakční prvky, pokud nejsou součástí vyššího stupně ochrany (biocentrum, biokoridor);
- navržené významné krajinné prvky lze považovat za interakční prvky, pokud nejsou součástí vyššího stupně ochrany (biocentrum, biokoridor);
- remízky, doprovodná zeleň komunikací, cest a žel. trati, nové výsadby doprovodné zeleně podél sítě polních cest;
- v souvislosti s rozvojovou lokalitou č. 4 dochází k úpravě navrženého interakčního prvku vymezeného jako ostatní zeleň v rámci KPÚ; změna zařazena jako veřejně prospěšné opatření (WU1).

e.3 Prostupnost krajiny

Cestní síť

Plochy zemědělské jsou přístupné jednak historicky vzniklou sítí účelových komunikací, jednak návrhem sítě polních cest, které jsou součástí Plánu společných zařízení v rámci KPÚ.

Síť nových polních cest vyplynula z potřeby zajistit přístup k jednotlivým pozemkům navržených v rámci pozemkových úprav. Kromě zpřístupnění pozemků budou cesty plnit další funkce v krajině, tzn. půdoochranou, vodohospodářskou, ekologickou, zajistí lepší prostupnost krajiny. Cesty mohou být využity i jako vycházkové či cyklistické stezky. Z podpůrných programů EU byl již vybudován první úsek cesty C7 od "Písečáku" k trati, v návaznosti by mělo být realizováno její prodloužení a napojení na cestní síť v k. ú. Chotětov. Postupně budou obdobným způsobem realizovány všechny cesty navržené v rámci KPÚ.

Cyklostezky, cyklotrasy a pěší trasy

Řešeným územím prochází v trase bývalé vlečky ze železniční stanice Zdětín u Chotětova do Benátek nad. J. nově otevřená nadregionální cyklotrasa. V ostatních směrech je cyklistická doprava vedena po stávajících silnicích III. třídy. Řešeným územím neprocházejí žádné značené turistické trasy, k pěším vycházkám je možno využít stávající síť polních cest. Trasy nových cest jsou územním plánem stabilizovány.

e.4 Protierozní opatření

Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES a cestní síť navržená v rámci KPÚ. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území. V plochách smíšeného nezastavěného území s indexem **p** - přírodní budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.

e.5 Ochrana před povodněmi

V řešeném území se nevyskytují žádné vodní toky s vyhlášeným záplavovým územím. Podél vodotečí a otevřených odvodňovacích příkopů bude ponechán volný nezastavěný a neoplocený pás v šíři 6 m od břehové hrany pro případný rozliv vody a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby koryta vodního toku / odvodňovacího zařízení. V území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jám v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku). V lokalitách, kde bylo v minulosti provedeno systematické odvodnění a které je součástí rozvojových ploch, je třeba příslušnými opatřeními zajistit funkčnost zbývajících částí těchto zařízení na okolních pozemcích.

e.6 Rekreační

- Obec nepatří mezi tradičně využívané území pro rekreaci. Zařízení přechodného ubytování se na území obce nevyskytuje;
- V nezastavěném území (v krajině) není možné umisťovat žádné stavby pro rodinnou ani hromadnou rekreaci;
- Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci - pěší turistiku a cyklistiku, pro kterou budou využívány účelové cesty v krajině.

e.7 Nerostné suroviny

- V zájmovém území je evidováno výhradní ložisko černého uhlí B3 075300 Mělnická pánev a chráněné ložiskové území 07530000 Bezno (Mělnická pánev). Ochranou a evidencí ložiska je Česká geologická služba - Geofond.
- V případě realizace staveb a zařízení netěžebního charakteru uvnitř CHLÚ je třeba postupovat dle §18 a 19 horního zákona a dle rozhodnutí OBÚ Kladno č.j. 1493/90/460.2/Ha/St z 6. 11. 1990. Stavby v CHLÚ Bezno je možné realizovat - za znemožnění či ztížení ochrany se nepovažují stavby v hranicích zastavěných částí obcí, včetně staveb obytných a vodohospodářských mimo hranice zastavěných částí obcí;
- Poddolovaná území, sesuvná území ani území jiných geologických rizik se v řešeném území nevyskytují;
- Návrhem ÚP nejsou vymezeny plochy, na kterých by byla přípustná těžba nerostů.

f) 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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají jednoznačně celé řešené území. V grafické části jsou typy ploch odlišeny barvou a kódem.

Základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu s § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

PLOCHY BYDLENÍ

BH BYDLENÍ HROMADNÉ

Hlavní využití:

bydlení v bytových domech

Přípustné využití:

Místní komunikace, pěší cesty, veřejná prostranství, plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště,

Zařízení lokálního významu: hlukově nerušící domácí výroba, maloobchod v nebytových prostorách, nezbytná technická vybavenost, parkoviště pro osobní automobily

Nepřípustné využití:

Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§ 13 vyhlášky č. 137/1998 Sb)

Veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod

Podmínky prostorového uspořádání:

Stávající - nová zástavba se nenavrhuje

Výšková hladina hřebene eventuelní nástavby se šikmým zastřešením se stanovuje do max. 13 m nad terénem

BI BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH PŘÍMĚSTSKÉHO CHARAKTERU

Hlavní využití:

Nízkopodlažní bydlení v rodinných domech příměstského charakteru.

Přípustné využití:

Místní komunikace, pěší cesty, veřejná prostranství, plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště.

Zařízení lokálního významu: hlukově nerušící domácí výroba, maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby, zařízení péče o děti, zdravotnická zařízení, sportovní a rekreační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu, zařízení pro administrativu, nezbytná technická vybavenost, parkoviště pro osobní automobily na vlastním pozemku.

Nepřípustné využití:

Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§ 13 vyhlášky č. 137/1998 Sb).

Veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení, náročná na dopravní obsluhu, centra dopravních služeb.

Podmínky prostorového uspořádání:

Koeficient míry využití pozemku $KZP = 0,3$ (*KZP = koeficient zastavění pozemku*)

Výšková hladina zástavby se stanovuje max. do 8m nad okolním terénem

BIX BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH PŘÍMĚSTSKÉHO CHARAKTERU VE VZDÁLENOSTI DO 100 M OD HRANIC HŘBITOVA

Hlavní využití:

dtto jako BI

Přípustné využití:

dtto jako BI

Nepřípustné využití:

Stavby, které by svým charakterem, výrazem a provozem narušily pietní charakter blízkého hřbitova, hloubení vlastních studen na pozemcích, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§ 13 vyhlášky č. 137/1998 Sb).

Veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení, náročná na dopravní obsluhu, centra dopravních služeb.

Podmínky prostorového uspořádání:

Koeficient míry využití pozemku $KZP = 0,3$. (*KZP = koeficient zastavění pozemku*)

výšková hladina zástavby se stanovuje max. do 7 m nad okolním terénem.

SV BYDLENÍ SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ

Hlavní využití:

Smíšená venkovská zástavba s převažující funkcí bydlení, s dvory a zahradami.

Přípustné využití:

Rodinné bydlení s užitkovými zahradami, chovem drobného hospodářského zvířectva, včetně záhumenkového hospodářství, nerušící zařízení drobné řemeslné výroby, hlukově nerušící domácí výroba, rekreační využití.

Místní komunikace, pěší cesty, veřejná prostranství, plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště.

Zařízení lokálního významu: maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby, zařízení péče o děti, zdravotnická zařízení, sportovní a rekreační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu, zařízení pro administrativu, nezbytná technická vybavenost, parkoviště pro osobní automobily na vlastním pozemku.

Nepřípustné využití:

Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§ 13 vyhlášky č. 137/1998 Sb).

Veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení, náročná na dopravní obsluhu, centra dopravních služeb.

Podmínky prostorového uspořádání:

Koeficient míry využití pozemku $KZP = 0,5$. *(KZP = koeficient zastavění pozemku)*

Výšková hladina zástavby se stanovuje max. do 8m nad okolním terénem.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Hlavní využití:

Zařízení a pozemky, sloužící pro zajištění veřejného prospěchu -vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.

Přípustné využití:

Kulturní, vzdělávací, výchovná a správní činnost, pohotovostní a služební bydlení.

Nepřípustné využití:

Využití nesloužící pro zařízení veřejného prospěchu.

Podmínky prostorového uspořádání

Zachování stávajících výškových parametrů.

OM OBČANSKÉ VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ

Hlavní využití:

Zařízení obchodu a služeb komerčního charakteru malého nebo středního rozsahu.

Přípustné využití:

Komerční zařízení bez negativních vlivů na sousední území, pohotovostní a služební bydlení

Nepřípustné využití:

Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§13 vyhlášky č.137/1998 Sb).

Veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod.

Podmínky prostorového uspořádání:

Max 2 nadzemní podlaží s preferencí šikmého zastřešení.

OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ

Hlavní využití:

Fotbalové hřiště včetně obslužných zařízení (šatny, soc. zařízení, klubovna), provoz sportovního oddílu.

Přípustné využití:

Veřejné sportoviště, pořádání obecních sportovních a společenských akcí, využití klubovny pro kulturní a společenský život obce, parkování uživatelů na vyhrazeném místě.

Nepřípustné využití:

Ostatní činnosti.

OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY

Hlavní využití, přípustné využití:

Veřejné pohřebiště provozované dle zákona o pohřebnictví 256/2001Sb.

Nepřípustné využití:

Ostatní činnosti.

OX OBČANSKÉ VYBAVENÍ SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM

Hlavní využití:

Činnost Mysliveckého svazu.

Přípustné využití:

Vzdělávací a společenské akce pro mládež a dospělé, kulturní a sportovní zařízení, činnosti dle podmínek OM.

Nepřípustné využití:

Ostatní činnosti.

SK OBČANSKÉ VYBAVENÍ SMÍŠENÉ OBYTNÉ A KOMERČNÍ

Hlavní využití:

Zařízení obchodu a služeb komerčního charakteru malého nebo středního rozsahu, která mohou být umístěna i v bytových objektech.

Přípustné využití:

komerční zařízení bez negativních vlivů na sousední území, pohotovostní a služební bydlení

Nepřípustné využití:

Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§ 13 vyhlášky č. 137/1998 Sb).

Veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní využití:

Veřejná prostranství - kategorie ploch, které se samostatně vymezují „nad plochami“ s rozdílným způsobem využití za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Přípustné využití:

Silnice, místní komunikace, pěší cesty, odstavné a parkovací plochy, plochy okrasné a rekreační zeleně, drobná architektura, dětská hřiště, obslužné prvky dopravní infrastruktury, nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

Veškeré stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - SILNIČNÍ

Hlavní využití:

Stavby pozemních komunikací- silnice II. a III. třídy, místní komunikace, odstavné a parkovací plochy, zemědělské účelové komunikace, pěší trasy.

Přípustné využití:

Uložení podzemních vedení v tělesech silnic v zastavěné části obce.

Nepřípustné využití:

Podélné uložení podzemních vedení v tělesech silnic mimo zastavěné území obce a na silničních pomocných pozemcích.

DZ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - DRÁŽNÍ

Hlavní využití, přípustné využití:

Provozování železniční dopravy v souladu se zákonem č.266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

Nepřípustné využití:

Veškeré stavby a činnosti, které nejsou v souladu s platnými zákony.

DX DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA SPECIFICKÁ - NADREGIONÁLNÍ CYKLOTRASA

Hlavní využití:

Vedení cyklistické dopravy.

Přípustné využití:

Pěší trasa.

Nepřípustné využití:

Pro motorovou dopravu.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VL VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - LEHKÝ PRŮMYSL

Hlavní využití:

Stavby a zařízení lehkého průmyslu - činnost výrobní, skladová a obslužná.

Přípustné využití:

Administrativní zařízení, lokální stravovací zařízení a specifické služby, lokální parkoviště a dopravní zařízení, pohotovostní a služební bydlení.

Nepřípustné využití:

Bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů), zařízení těžkého průmyslu.

VZ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

Hlavní využití:

Stavby a zařízení zemědělské výroby - provozování rostlinné a živočišné výroby omezeného rozsahu s regulací výstavby, odpovídající skladová hospodářství, technologické zemědělské prvky.

Přípustné využití:

Zemědělská výroba v rámci daných hygienických limitů, odstavné a parkovací plochy v rámci ploch příslušných zařízení, pohotovostní a služební bydlení.

Nepřípustné využití:

Bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů), stavby a zařízení těžkého průmyslu.

VD VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - DROBNÁ ŘEMESLNÁ VÝROBA

Hlavní využití:

Malovýroba a řemeslná výroba a zařízení pro výrobní i nevýrobní služby, výrobní činnost, u níž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí, servisní provozy, sklady, odstavné a parkovací plochy pro potřebu provozů.

Přípustné využití:

Administrativní, maloobchodní, velkoobchodní a skladovací činnost, obslužná a ubytovací činnost, agroturistika, sportoviště, bydlení - zejména správců a vlastníků nemovitostí, lokální parkoviště a dopravní zařízení.

Alternativní využití: fotovoltaická elektrárna. V případě realizace fotovoltaické elektrárny je stanoveno, že podmínkou realizace areálu fotovoltaické elektrárny je výsadba pásu vzrostlé kompaktní zeleně ve výšce navrhovaného oplocení, sloužícího k ochraně areálu, který vizuálně oddělí tento areál od okolní krajiny a v případě lok. 12 od navazujícího zastavěného území obce Sedlec. Využití ploch výroby a skladování pro umístění fotovoltaické elektrárny je v pochybnostech o zařazení tohoto záměru podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění zákona č. 436/2009 Sb., třeba konzultovat s MZP ČR v souladu s § 23 odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění zákona č. 436/2009 Sb..

Nepřípustné využití:

Stavby a zařízení těžkého průmyslu, výrobní činnost, která by měřítkem zástavby, ale i hlukem, prachem a exhalacemi narušovala okolí.

PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

ZV ZELENĚ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH, ZELENĚ SÍDELNÍ

Hlavní využití:

Významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené.

Přípustné využití:

Pěší, eventuelně cyklistické stezky, drobná dětská hřiště, vodní plochy, prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.).

Nepřípustné využití:

Veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Minimalizace zpevněných ploch.

ZP ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU

Hlavní využití:

Plochy zeleně v sídlech udržované přírodě blízkým stavu sloužící pro průchod ÚSES zastavěným územím.

Přípustné využití:

Nestanovuje se.

Podmínečně přípustné využití:

Liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního využití.

Nepřípustné využití:

Veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

ZS ZELENĚ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ

Hlavní využití:

Plochy většinou soukromé zeleně v zastavěném a zastavitelném území, obvykle oplocené (zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch).

Přípustné využití:

Na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m² zastavěné plochy v souladu s § 103 odst. 1 písm. a) bod 1 stavebního zákona, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní.

Nepřípustné využití:

Veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Hlavní využití:

Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (viz vyhl.501/2006 Sb.).

Přípustné využití:

Doprovodná zeleň - břehové porosty, nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení.

Nepřípustné využití:

Veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Minimalizace zpevněných ploch, úpravy přírodě blízkým způsobem.

PLOCHY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

NZ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití:

Zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu.

Přípustné využití:

Stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (např. silážní žlaby, přístřešky pro dobytek) - v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona, související dopravní a technická infrastruktura (viz §14 vyhl. 501/2006 Sb.), účelové cesty, pěší eventuelně cyklistické cesty, doprovodná zeleň podél cest., stavby a opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability.

Nepřípustné využití:

Veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím včetně areálů živočišné a rostlinné výroby.

Podmínky prostorového uspořádání:

Cesty v krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny.

NL PLOCHY LESNÍ

Hlavní využití:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Přípustné využití:

Stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování lesních pozemků v nezastavěném území, související dopravní a technická infrastruktura, účelové cesty, pěší eventuelně cyklistické cesty, stavby a jiná opatření potřebná k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability.

Nepřípustné využití:

Veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

NP PLOCHY PŘÍRODNÍ

Hlavní využití:

Zvláště chráněná území, plochy evropsky významných lokalit a ptačích oblastí, pozemky smluvně chráněné, prvky ÚSES zejména biocentra lokálního, regionálního a nadregionálního a související přírodně cenné pozemky (VKP navržená k registraci a VKP registrovaná).

Přípustné využití:

Vodní plochy výjimečně související dopravní a technická infrastruktura (viz § 16 vyhl. 501/2006 Sb.), pěší a cyklistické cesty v nezbytném rozsahu.

Nepřípustné využití:

Veškeré další stavby, činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Podmínky prostorového uspořádání:

Cesty v krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny.

NSx PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hlavní využití:

Není stanoveno.

Přípustné využití:

indexem (x) je uvedena přípustná funkce v ploše:

- p** přírodní (prvky ekologické stability)
- z** zemědělská (zemědělská produkce s výjimkou velkovýrobních forem obhospodařování)
- l** lesnická (pozemky k plnění funkcí lesa)
- v** vodohospodářská
- r** rekreace nepobytová
- s** sportovní
- u** urbanizovatelná (územní rezervy), stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra v souladu s §18, odst. 5) stavebního zákona.

Nepřípustné využití:

Veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

- g) 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 (dle § 170 stavebního zákona).**

Vymezení veřejně prospěšných opatření

- WU 1** interakční prvek územního systému ekologické stability (po úpravě) dotčené pozemky: 649/3, 794/4, 653, 654/1, 654/2, + stav 1166, (omezení stávající vymezené části 11159)
- WU 2** vymezení trasy navrženého biokoridoru (po úpravě) dotčené pozemky: 1115, 107/14, 1125, 1126, 1128, 1129, 1141 (náhrada za poz. 1122)

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo (dle § 101 stavebního zákona).

Vymezení veřejně prospěšných staveb

PP1 úprava obecní návsi vč. tech. infrastruktury v tomto prostoru dotčené pozemky: 788/1, 788/6, 788/2, 828/1

Vymezení veřejně prospěšných opatření

WU 1 interakční prvek územního systému ekologické stability (po úpravě) dotčené pozemky: 649/3, 794/4, 653, 654/1, 654/2, + stav 1166, (omezení stávající vymezené části 11159)

WU 2 vymezení trasy navrženého biokoridoru (po úpravě) dotčené pozemky: 1115, 107/14, 1125, 1126, 1128, 1129, 1141 (náhrada za poz. 1122)

PO 1 plocha pro rozšíření hřbitova dotčené pozemky: 95/2, 1129

i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

pozn.: výkresy Územního plánu i Odůvodnění očíslovány 1 - 6 a zařazeny do desek elaborátu za sebou

výkresy ZI ÚPZ jsou očíslovány V1 - O2 a zašity jako jeden elaborát

výkresy ZI ÚPZ jsou očíslovány 1 - 4 a zařazeny do desek elaborátu za sebou

		textová část	grafická část
1.	Územní plán - návrh	29 stránek A4	3 výkresy (1, 2, 3)
II.	Odůvodnění územního plánu	26 stránek A4	3 výkresy (4, 5, 6)
ZI	ZI ÚPZ - výrok	29 stránek A4	3 výkresy (V1, V2, V3)
	ZI ÚPZ - odůvodnění	29 stránek A4	2 výkresy (O1, O2)
ÚZ	ÚZ ÚPZ - výrok	29 stránek A4	3 výkresy (1, 2, 3)
	ÚZ ÚPZ - odůvodnění		1 výkres (4)

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

R1 bydlení v rodinných domech příměstského charakteru - územní rezerva
Vymezuje se územní rezerva pro individuální bydlení na severním okraji obce v lokalitě Na pískách, navazující na aktualizovaný návrh zastavěného území.

b) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Výčet ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

PLOCHY PRO BYDLENÍ

Navrhuje se zpracování územní studie pro jednotlivé lokality, které mj. prověří optimální formu zástavby, dopravní obsluhu a napojení na inženýrské sítě. Jsou to:

Lokalita 1 - Na pískách BI,

– Prověření změn využití tohoto území územní studií a její schválení pořizovatelem je nezbytným podkladem pro následné formy rozhodování

Lokalita 13 - 16, Chrástecký dvůr 1 - 4 VD

– Území přestavbové plochy bývalého zemědělského dvora s navazujícími rozvojovými plochami.

– Vzhledem k alternativním možnostem využití se předpokládá nutnost prověření změn těchto lokalit územní studií (v optimálním případě v rozsahu celého rozvojového a přestavbového území).

c) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Rámcové zásady etapizace výstavby

- 1) dostavba volných proluk v rámci zastavěného území
- 2) asanace objektů bývalého velkokapacitního teletníku, přestavba
- 3) realizace zástavby na přestavbových plochách (včetně přestavby Chrásteckého dvora)
- 4) postupná dostavba obce, navazující na stávající zastavěné území

Přesný postup etapizace není nutné ani možné stanovit, protože bude ovlivněn řadou objektivních skutečností včetně ekonomických faktorů.

Lokalita Z1.1 je rozdělena do dvou etap E1 a E2. Podmínkou realizace druhé etapy je z 50% ukončená výstava etapy první, tato podmínka neplatí pro dopravní a technickou infrastrukturu.