

# Z A D Á N Í

## změny č. 2

územního plánu obce

# MEZOUŇ

zpracované přiměřeně podle § 47 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a přílohy č. 6 této vyhlášky

okres Beroun; kraj Středočeský

---

**návrh k projednání**  
**prosinec 2009**

---

*Předkládá pořizovatel:*  
**Obecní úřad Mezouň**  
Mezouň 72, 267 18 Karlštejn

**Ing. Miroslav Hrubý v. r.**  
starosta obce

## Spolupráce na zadání změny č. 2 územního plánu obce Mezouň:

PETR FOGLAR, architektonická kancelář, Ing. akad. arch. Petr Foglar

ING. AKAD. ARCH.  
PETR FOGLAR

+  
PRISVICH, s.r.o., Ing. Ladislav Vich

Ladislav  
PRISVICH

a  
Ing. Miroslav Hrubý, určený zastupitel obce Mezouň

# O B S A H Z A D Á N Í

1. Důvody pořízení změny č. 2 ÚPO Mezouň a vymezení řešeného území	3
2. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	3
3. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů	4
4. Požadavky na rozvoj území obce	4
5. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území ( <i>urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny</i> )	6
6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	8
7. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	9
8. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	10
9. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů ( <i>například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy</i> )	11
10. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území	11
11. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose	12
12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	13
13. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem	13
14. Požadavky na vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu na udržitelný rozvoj území	13
15. Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant	13
16. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 2 územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	13
17. Grafické přílohy zadání změny č. 2 ÚPO Mezouň	14

## 1. Důvody pořízení změny č. 2 ÚPO Mezouň a vymezení řešeného území

Obec Mezouň má platnou územně plánovací dokumentaci, a to **územní plán obce Mezouň** (dále také jen „ÚPO Mezouň“), **schválený dne 12. října 2004**. V následujícím období byla vydána dne 24. března 2009 **změna č. 1 ÚPO Mezouň**, která nabyla účinnosti **dne 24. dubna 2009**.

Územím obce Mezouň prochází trasa III. tranzitního železničního koridoru, trať č. 170 Praha – Plzeň.

**Zastupitelstvo obce Mezouň** rozhodlo na návrh společnosti **Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**, IČ 70994234, podle § 6 odst. 5 písm. a) a § 44 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, **usnesením č. 2/2009 na svém zasedání dne 24. března 2009 o pořízení změny č. 2 ÚPO Mezouň** (dále jen „změna č. 2“).

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce oznámil Obecní úřad Mezouň veřejnou vyhláškou ze dne 24. dubna 2009 občanům obce Mezouň, fyzickým a právnickým osobám, které mají vlastnická nebo obdobná práva k pozemkům nebo stavbám na území obce Mezouň a orgánům veřejné správy, **možnost podávání návrhů na pořízení změny ÚPO Mezouň**, ve lhůtě od 28. dubna 2009 do 27. května 2009. Ve stanovené lhůtě bylo **uplatněno celkem 34 návrhů**, o kterých rozhodlo Zastupitelstvo obce Mezouň usnesením č. 4/2009 ze dne 28. července 2009 a schválilo zařadit **do zadání změny č. 2 pouze 14 návrhů** na pořízení změny územního plánu, jimž bylo vyhověno nebo částečně vyhověno. K těmto návrhům byly doplněny vlastní podněty obce Mezouň a požadavek na zařazení stavby „**Praha – Beroun, nové železniční spojení**“, která je součástí III. tranzitního železničního koridoru, mezi veřejně prospěšné stavby vymezené v závazné části ÚPO Mezouň.

**Řešené území změny č. 2**, vymezené dotčeným územím **změnových lokality Z2-1 až Z2-12**, leží v katastrálním území Mezouň a je plošně vymezeno v grafických přílohách uvedených v kapitole 17 tohoto zadání (dále jen „**řešené území**“). Území obce Mezouň tvoří jedno katastrální území Mezouň o výměře 306 ha v okrese Beroun a kraji Středočeském, **řešené území představuje plochu cca 40,8 ha**.

## 2. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Obec Mezouň je součástí rozvojové oblasti „**OB1 Rozvojová oblast Praha**“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Beroun, obce s rozšířenou působností, dle **Politiky územního rozvoje České republiky 2008** (PÚR ČR 2008), schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009. **Pro řešení změny č. 2 nevyplývají z PÚR ČR 2008 žádné požadavky**.

Územně plánovací dokumentace kraje, **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** (ZÚR Stč. kraje), nebyla dosud podle § 41 stavebního zákona vydána. Zastupitelstvem Středočeského kraje bylo usnesením č. 38-26/2008/ZK ze dne 18. června 2008 schváleno jejich zadání podle § 187 odst. 4 stavebního zákona, které pro řešené území změny č. 2 nestanovuje

žádné cíle či požadavky, pouze se v něm konstatuje, že „*Za vysoce urbanizovanou krajinu lze považovat příměstské území hl. m. Prahy a koridory dálnic: ...D5 (v území Pražského metropolitního regionu)...*“. **Pro řešené území nevyplývají ze ZÚR Stč. kraje žádné požadavky.**

Z nadřazené územně plánovací dokumentace existuje v současné době **územní plán velkého územního celku (ÚP VÚC) Pražského regionu** (zpracovatel AURS, s.r.o.), schválený usnesením č. 55-15/2006/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 18. prosince 2006. V souladu s přechodnými ustanoveními § 187 odst. 7 a § 189 odst. 2 stavebního zákona vyplývá z jeho závazné části **pro řešené území** respektovat požadavek změny trasy tunelového úseku III. tranzitního železničního koridoru trati č. 170 Praha – Plzeň, stavby Praha – Beroun, nové železniční propojení, označené v závazné části ÚP VÚC Pražského regionu jako **koridor veřejně prospěšné stavby D128 Praha – Beroun, vysokorychlostní trať (tunel)**.

Pro řešené území změny č. 2 nevyplývají z ÚP VÚC Pražského regionu žádné další konkrétní požadavky.

Z hlediska **širších územních vztahů** nedojde řešením změny č. 2 k žádným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce – Nučice, Tachlovice a Vysoký Újezd.

### 3. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

**Územně analytické podklady** ve smyslu ustanovení § 26 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (stavební zákon), pořídil k 31. prosinci 2008 úřad územního plánování, Městský úřad Beroun. Pro řešené území z nich nevyplývají žádné požadavky na řešení. Při zpracování změny č. 2 bude využito vyhodnocení limitů území a jeho hodnot.

### 4. Požadavky na rozvoj území obce

**Cílem změny č. 2** je zpřesnění, změna a doplnění koncepce řešení dopravy schválené územně plánovací dokumentace a změna funkčního využití ploch v dalších lokalitách změny. Důvodem pořízení změny č. 2 je zpracování projektového řešení trasy III. tranzitního železničního koridoru do územního plánu a **změna funkčního využití ploch v 11 lokalitách** na základě návrhů a podnětů na zařazení do změny.

V lokalitách Z2-1, Z2-2, Z2-5, Z2-6, Z2-7 a Z2-8 nedojde k rozšíření zastavitelných ploch. **K rozšíření zastavitelné plochy dojde v lokalitách Z2-3, Z2-4 a Z2-9 až Z2-12.**

**Lokalita Z2-1** je vymezena ve dvou územích: v severní části k. ú. Mezouň, v prostoru, kde je situována původní územní rezerva v rozsahu ochranného pásma vysokorychlostní trati (VRT) – lokalita Z2-1a, a v prostoru, kde se nachází koridor projektového řešení trasy tunelového úseku III. tranzitního železničního koridoru dle ÚP VÚC Pražského regionu – lokalita Z2-1b, napříč střední částí k. ú. Mezouň. Vymezení obou částí lokality změny bylo provedeno po vnějším obvodu navrhovaných průběhů ochranných pásem.

**Lokalita Z2-2** – jedná se o změnu resp. zrušení trasy komunikací v rámci zastavitelné plochy.

**Lokalita Z2-3** – jedná se o změnu funkčního využití zčásti v rámci zastavitelných ploch, zčásti v této lokalitě dojde k přiřazení části plochy zeleně (lesy-návrh) k ploše zahradního obytného území.

**Lokalita Z2-4** – zahrnuje část území v návaznosti na zastavěné území, dojde k rozšíření zastavitelných ploch zahradního obytného území o 0,31 ha.

**Lokalita Z2-5** – jedná se o zrušení kruhového objezdu v rámci zastavitelné.

**Lokalita Z2-6** – jedná se o změnu trasy hlavní obslužné komunikace v rámci zastavitelné plochy.

**Lokalita Z2-7** – jedná se o změnu funkčního využití v rámci zastavěných ploch v jádrovém území obce.

**Lokalita Z2-8** – jedná se o změnu funkčního využití na vodní plochu v rámci neurbani-zovaného území.

**Lokalita Z2-9** – v této lokalitě dojde k rozšíření zastavitelných ploch pro plochu čerpací stanice PHM.

**Lokalita Z2-10** – v této lokalitě dojde k rozšíření zastavitelných ploch o čistě obytné území.

**Lokalita Z2-11** – v této lokalitě dojde k rozšíření zastavitelných ploch o plochu místní komunikace, přiřčené k plochám obytného území.

**Lokalita Z2-12** – v této lokalitě dojde k rozšíření zastavitelných ploch o plochu pro sběrný dvůr a likvidaci odpadů.

**Požadavky na rozvoj území obce**, resp. požadavky na řešení změn využití území v lokalitách označených Z1-1 až Z1-12 jsou uvedeny v následující tabulce „**ZMĚNA Č. 2 ÚPO MEZOUŇ – PŘEHLED LOKALIT**“ a představují řešené území o výměře **celkem 40,8 ha**, **zastavitelné plochy se rozšiřují celkem o 2,5 ha** v kat. území Mezouň.

<b>ZMĚNA Č. 2 ÚPO MEZOUŇ – PŘEHLED LOKALIT ZMĚN</b>					
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č. v k. ú. Mezouň	Rozloha lokality (ha)	Funkční využití území		Rozšíření zastavitelné plochy [ha]
			dle platného ÚPO	navrhované změnou č. 2	
<b>Z2-1a</b>	pozemky řešeného území v k. ú. Mezouň	14,0	• rezerva pro koridor VRT	• lesy-stav • louky, pastviny-stav • orná půda-stav • rekreační zástavba-stav • silnice III. třídy-stav	—
<b>Z2-1b</b>	pozemky řešeného území v k. ú. Mezouň	19,5	• orná půda-stav • zahradní obytné území-návrh • území venkovské zástavby v jádrovém území obce • čistě obytné území-návrh • plochy pro volný čas, sport a rekreaci-stav • silnice III. třídy-stav	• Plochy železniční dopravy (Praha – Beroun, nové železniční spojení) • orná půda-stav • zahradní obytné území-návrh • území venkovské zástavby v jádrovém území obce • čistě obytné území-návrh • plochy pro volný čas, sport a rekreaci-stav • silnice III. třídy-stav	—
<b>Z2-2</b>	103/9 103/1 103/12 103/8	3,2	• smíšená obytná území-návrh • místní komunikace-návrh	• změna/zrušení trasy komunikací v rámci zastavitelné plochy	—
<b>Z2-3</b>	67/15	0,7	• lesy-návrh • zahradní obytné území-návrh	• zahradní obytné území (dle zastavovací studie)	+0,5
<b>Z2-4</b>	399/269 399/270	0,3	• louky, pastviny	• zahradní obytné území	+0,3

ZMĚNA Č. 2 ÚPO MEZOUŇ – PŘEHLED LOKALIT ZMĚN					
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č. v k. ú. Mezouň	Rozloha lokality (ha)	Funkční využití území		Rozšíření zastavitelné plochy [ha]
			dle platného ÚPO	navrhované změnou č. 2	
<b>Z2-5</b>	pozemky řešeného území v k. ú. Mezouň	0,1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• místní komunikace-návrh</li> <li>• zahradní obytné území-návrh</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zrušení kruhového objezdu (dle zastavovací studie)</li> </ul>	—
<b>Z2-6</b>	pozemky řešeného území v k. ú. Mezouň	0,8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• místní komunikace-návrh</li> <li>• zahradní obytné území-návrh</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• změna vedení hlavní obslužné komunikace (dle zastavovací studie)</li> </ul>	—
<b>Z2-7</b>	st. 57/2	0,0	<ul style="list-style-type: none"> <li>• občanská vybavenost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• území venkovské zástavby v jádrovém území obce</li> </ul>	—
<b>Z2-8</b>	135/176 135/163 135/164	0,1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• louky, pastviny</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• část na vodní toky a plochy</li> </ul>	—
<b>Z2-9</b>	312/93	0,3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• čerpací stanice</li> </ul>	+0,3
<b>Z2-10</b>	330/1	0,8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• čisté obytné území</li> <li>• místní komunikace</li> </ul>	+0,8
<b>Z2-11</b>	312/64	0,8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• místní komunikace</li> </ul>	+0,4
<b>Z2-12</b>	pozemky řešeného území v k. ú. Mezouň	0,2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pole-stav</li> <li>• louky, pastviny-stav</li> <li>• místní komunikace-stav</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• území pro sběrný dvůr a likvidaci odpadů</li> <li>• místní komunikace-stav</li> </ul>	+0,2
<b>CELKEM</b>		<b>40,8</b>			<b>+2,5</b>

## 5. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

Urbanistická koncepce, stanovená ve schváleném ÚPO Mezouň, se zpracovává změnou č. 2 nemění.

III. tranzitní železniční koridor (Praha – Beroun, nové železniční spojení) protíná i zastavěné území a zastavitelné plochy, je však veden v tunelu a provoz by neměl negativně ovlivnit dění v obci.

V textové části návrhu změny budou doplněny tyto podmínky pro využití **zastavitelné plochy 4d** takto:

- minimální výměra stavebního pozemku bude 1200 m<sup>2</sup>,
- nepřípustné je umístění řadových rodinných domů.

V textové části návrhu změny budou doplněny podmínky pro stávající i navrhovanou rekreační zástavbu:

- bude stanoven výškový regulativ, podmiňující novou výstavbu v těchto plochách.

### **LOKALITA Z2-1b**

Lokalita se nachází ve středu k. ú. Mezouň. Změna se dotkne dílčích částí území obce vymezením ploch a opatření vyvolaných připravovanou stavbou III. tranzitního železničního koridoru. Plochy, dotčené touto stavbou, budou doplněny, popřípadě upřesněny, ve výčtu veřejně prospěšných staveb na území obce.

### **LOKALITA Z2-2**

Lokalita se nachází severně od centra Mezouně. V této lokalitě dojde uvnitř zastavitelné plochy ke zrušení trasy komunikací.

### **LOKALITA Z2-3**

Lokalita se nachází severozápadně od centra Mezouně. V této lokalitě dojde k přiřazení části plochy zeleně (lesy-návrh) k ploše zahradního obytného území dle zpracované zastavovací studie lokality.

### **LOKALITA Z2-4**

Lokalita se nachází na západním okraji obce (pozemky parc. č. 399/269, 399/270). V této lokalitě dojde k rozšíření zastavitelných ploch zahradního obytného území v návaznosti na zastavěné území stejného funkčního využití.

### **LOKALITA Z2-5**

Lokalita se nachází západně od centra Mezouně. V této lokalitě se jedná o zrušení navrhovaného kruhového objezdu v rámci zastavitelné plochy dle zpracované zastavovací studie lokality.

### **LOKALITA Z2-6**

Lokalita se nachází jihozápadně od centra Mezouně. Jedná se zde o změnu trasy hlavní obslužné komunikace dle zpracované zastavovací studie lokality v rámci zastavitelné plochy čistě obytného a zahradního obytného území.

### **LOKALITA Z2-7**

Lokalita se nachází v jádrovém území obce (pozemek parc. č. st. 57/2). V této lokalitě se jedná o změnu funkčního využití v rámci zastavěného území.

### **LOKALITA Z2-8**

Lokalita se nachází při severní hranici k. ú. Mezouň. V této lokalitě se jedná o změnu funkčního využití z ploch louky, pastviny-stav na vodní plochu v rámci neurbanizovaného území.

### **LOKALITA Z2-9**

Lokalita se nachází na jižním okraji zastavitelných ploch při silnici III/10125 (pozemek parc. č. 312/93-část). V této lokalitě dojde k rozšíření zastavitelných ploch pro plochu čerpací stanice PHM.

### **LOKALITA Z2-10**

Lokalita se nachází při jižní hranici k. ú. Mezouň v návaznosti na zastavěné území v sousedním k. ú. Vysoký Újezd u Berouna obce Vysoký Újezd. V této lokalitě dojde k rozšíření zastavitelných ploch o čistě obytné území a místní komunikaci.

### **LOKALITA Z2-11**

Lokalita se nachází na jižním okraji k. ú. Mezouň v návaznosti na zastavěné území. V této lokalitě dojde k rozšíření zastavitelné plochy o plochu místní komunikace, přiřazené k plochám obytného území (obchvatová komunikace kolem zóny Z1 – Vysoký Újezd).

## **LOKALITA Z2-12**

Lokalita se nachází na severním okraji k. ú. Mezouň. V této lokalitě dojde k rozšíření zastavitelných ploch o plochu pro sběrný dvůr a likvidaci odpadů v návaznosti na plochu čistírný odpadních vod (ČOV).

## **6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

### **6.1 POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

Změna č. 2 zasahuje do koncepce dopravy schváleného územního plánu.

Dotčena je problematika železniční dopravy, a to požadavkem na doplnění údajů vyvolaných připravovanou stavbou úseku III. tranzitního železničního koridoru (Praha – Beroun, nové železniční spojení). Na území obce Mezouň prochází projektovaná stavba napříč střední částí katastrálního území Mezouň.

Zpracovávaná změna se nedotýká změny trasování silnic, kromě lokality Z2-2, kde se požaduje změnou č. 2 vypustit místní komunikaci uvnitř plochy a kromě lokalit Z2-5 a Z2-6, kde se požaduje změnou č. 2 vypustit kruhový objezd a upravit trasu hlavní obslužné komunikace dle zastavovací studie lokality.

V lokalitě Z2-11 se dále požaduje doplnit místní komunikaci, přiřčenou k plochám obytného území (obchvatové komunikaci kolem zóny Z1 – sousední obce Vysoký Újezd).

### **6.2 POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Změna č. 2 bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem. Změna č. 2 zasahuje do koncepce vymezení ploch technického vybavení, stanovené ve schválené územně plánovací dokumentaci pouze v problematice navrhované plochy pro sběrný dvůr a likvidaci odpadů v návaznosti na plochu ČOV v lokalitě Z2-12. Řešené lokality změny nezasahují do významných ploch nebo zařízení technického vybavení.

Změna č. 2 se dotýká problematiky koncepce řešení technické infrastruktury v území obce Mezouň dále pouze v oblasti souvisejících staveb a opatření se stavbou železničního tunelu, včetně veškerých přípojek a přeložek inženýrských sítí, v lokalitě Z2-1b.

#### **Vodohospodářské sítě**

Koncepce zásobování území obce pitnou vodou nebude změnou č. 2 dotčena.

#### **Zásobování elektrickou energií**

Koncepce zásobování území obce elektrickou energií nebude změnou č. 2 dotčena.

V rámci návrhu změny budou aktualizovány trasy el. vn venkovního vedení.

#### **Nakládání s odpady**

Změna č. 2 se nedotýká koncepce likvidace odpadů na území obce Mezouň.

V rámci změny dojde pouze k vymezení plochy pro sběrný dvůr a likvidaci odpadů v lokalitě Z2-12.



### 6.3 POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změna č. 2 nevymezuje nové plochy pro občanskou (veřejnou) vybavenost a nedotýká se koncepce občanského vybavení. Dotýká se problematiky občanského vybavení pouze v lokalitě Z2-7, kde dojde ke změně plochy občanského vybavení na plochu venkovské zástavby v jádrovém území obce (zrušení prodejny a možnost rekolaudace na RD).

### 6.4 POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Změna č. 2 nevymezuje nové plochy pro veřejných prostranství.

## 7. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Změna č. 2 bude v dotčených lokalitách změny usilovat o zajištění trvale udržitelného rozvoje všech složek území a osídlení – tedy zachování historických, kulturních a přírodních hodnot v území při zajištění podmínek pro rozvoj obce.

Lokality změny č. 2 se nedotýkají chráněných území přírody ani kulturních památek.

Případné konkrétní požadavky na ochranu hodnot v území budou stanoveny při projednání tohoto zadání.

### Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny

V návrhu změny č. 2 nedojde ve většině řešených lokalit k dotčení vymezených prvků územního systému ekologické stability (ÚSES), jedná se o tunelový úsek III. tranzitního železničního koridoru a 10 lokalit mimo vymezené prvky ÚSES.

Při řešení návrhu změny v lokalitách dotýkajících se vymezených prvků ÚSES bude respektován jejich rozsah a zajištěna jejich ochrana:

- jedná se zejména o lokalitu Z2-4, která zasahuje větší částí do vymezeném prvku ÚSES (lokálním biokoridoru) a leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru. Návrh změny č. 2 prověří (případně v koordinaci s projektantem ÚSES) vymezení západní hranice zastavitelných ploch v této lokalitě.

### Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

V návrhu změny č. 2 bude provedeno vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení změny na zemědělský půdní fond. Vzhledem k tomu, že se jedná o úsek trasy III. tranzitního železničního koridoru vedený v tunelu, bude se jednat převážně o zábor dočasný – po dobu nepřesahující 1 rok.

V lokalitách Z2-3, Z2-4, Z2-8, Z2-9, Z2-10, Z2-11 a Z2-12 dojde k záboru ZPF. Předběžná bilance záboru ZPF je shrnuta v následující tabulce podle jednotlivých lokalit:

Změna č. 2 ÚPO Mezouň – ZÁBORY ZPF						
Označení lokality	Dotčené pozemky v k. ú. Mezouň parc. č.	Rozloha lokality (ha)	Navrhované využití dle změny č. 2	Zábor ZPF (ha)	BPEJ	Třída ochrany
Z2-3	67/15	0,7	• zahradní obytné území (dle zastavovací studie)	0,5	4.20.11 4.20.51	III. (37 %) IV. (63 %)
Z2-4	399/269; 399/270	0,3	• zahradní obytné území	0,3	4.20.11	III.
Z2-8	135/176; 135/163; 135/164	0,1	• část na vodní toky a plochy	—	4.49.11	V.
Z2-9	312/93	0,3	• čerpací stanice	0,3	4.26.01	II.

Změna č. 2 ÚPO Mezouň – ZÁBORY ZPF						
Označení lokality	Dotčené pozemky v k. ú. Mezouň parc. č.	Rozloha lokality (ha)	Navrhované využití dle změny č. 2	Zábor ZPF (ha)	BPEJ	Třída ochrany
Z2-10	330/1	0,8	• čistě obytné území • místní komunikace	0,8	4.26.01 4.26.11	II.
Z2-11	312/64	0,8	• místní komunikace	0,4	4.10.00 4.12.00 4.26.11	I. (56 %) I. (43 %) II. (1 %)
Z2-12	pozemky řešeného území v k. ú. Mezouň	0,2	• území pro sběrný dvůr a likvidaci odpadů • místní komunikace-stav	0,2	4.20.01 4.26.01	III. (70 %) II. (30 %)
<b>CELKEM</b>		<b>40,8</b>		<b>+2,5</b>		

Plochy zemědělské půdy, navrhované k nezemědělskému využití, budou v návrhu změny č. 2 územního plánu doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách, podklady budou zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a ust. § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF.

#### Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Řešené území změny č. 2 se nedotýká PUPFL, pouze lokality Z2-3 a Z2-4 leží zčásti ve vzdálenosti do 50 m od hranice lesa.

#### Ochrana ovzduší

Změnou č. 2 nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší.

### 8. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Na území obce Mezouň budou změnou č. 2 do ÚPO Mezouň doplněny nebo z něj vypuštěny, popř. upraveny, zejména tyto veřejně prospěšné stavby:

- lokalita Z2-1b – doplněna trasa tunelového úseku III. tranzitního železničního koridoru **Praha – Beroun, nové železniční spojení** v úseku ležícím v k. ú. Mezouň, včetně souvisejících staveb, zařízení a opatření, včetně veškerých přípojek a přeložek veřejné dopravní a technické infrastruktury a pozemků dotčených těmito stavbami;
- lokalita Z2-2 – vypuštěna místní komunikace uvnitř plochy;
- lokalita Z2-5 – vypuštěn kruhový objezd na křížení místních komunikací;
- lokalita Z2-6 – upravena trasa místní komunikace uvnitř ploch;
- lokalita Z2-10 – doplněna místní komunikace;
- lokalita Z2-11 – doplněna místní komunikace.

Změna č. 2 nepředpokládá plošné asanační zásahy v území. Případné asanační zásahy budou v návrhu změny stanoveny na základě detailních požadavků projektového řešení III. tranzitního železničního koridoru.

## 9. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Změnou č. 2 nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložisek nerostných surovin. Záplavová území nejsou v řešených lokalitách stanovena.

Z hlediska zájmů **požární ochrany** bude změna č. 2 obsahovat:

1. Požadavek na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle charakteru jejich požárního nebezpečí vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb.
2. Jednoznačné řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k zamýšleným lokalitám změn, a to ve vztahu k jejich charakteru.
3. Požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb., a to v případě nutnosti podle požadavku na technologie provozu a stavebního využití zamýšlené zástavby.

Prostorové uspořádání území omezují následující limity využití vyplývající z právních předpisů:

- ochranné pásmo el. VN vedení,
- ochranné pásmo VTL plynovodu.

Dalšími omezeními, která vyplývají z ÚPO Mezouň, jsou prvky ÚSES.

## 10. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Změna č. 2 bude řešit koordinaci a překrývání těchto základních zájmů v území

- zachování krajinných hodnot území,
- zpřesnění, změna a doplnění koncepce řešení dopravy ÚPO Mezouň.

### **LOKALITA Z2-1**

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 5 tohoto zadání. V návrhu změny č. 2 bude řešeno zpracování projektového řešení tunelového úseku III. tranzitního železničního koridoru (Praha – Beroun, nové železniční spojení) do závazné části územního plánu.

### **LOKALITA Z2-2**

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 5 tohoto zadání. Dojde ke zrušení trasy komunikací v rámci zastavitelné plochy.

### **LOKALITA Z2-3**

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 5 tohoto zadání. Dojde k přiřazení části plochy zeleně (lesy-návrh) k ploše zahradního obytného území.

#### **LOKALITA Z2-4**

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 5 tohoto zadání, jedná se o rozšíření zastavitelných ploch zahradního obytného území v návaznosti na zastavěné území stejného funkčního využití. Dochází zde ke střetu s vymezeným prvkem (lokálním bio-koridorem) ÚSES.

#### **LOKALITA Z2-5**

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 5 tohoto zadání, jedná se o zrušení navrhovaného kruhového objezdu v rámci zastavitelné plochy.

#### **LOKALITA Z2-6**

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 5 tohoto zadání. Jedná se zde o změnu trasy hlavní obslužné komunikace v rámci zastavitelné plochy.

#### **LOKALITA Z2-7**

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 5 tohoto zadání. Lokalita se nachází v jádrovém území obce, dojde zde ke změně funkčního využití v rámci zastavěných ploch.

#### **LOKALITA Z2-8**

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 5 tohoto zadání. Dojde ke změně funkčního využití z ploch louky, pastviny-stav na vodní plochu v rámci neurbanizovaného území.

#### **LOKALITA Z2-9**

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 5 tohoto zadání, dojde k rozšíření zastavitelných ploch pro plochu čerpací stanice PHM.

#### **LOKALITA Z2-10**

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 5 tohoto zadání. V návaznosti na zastavěné území v sousedním k. ú. Vysoký Újezd dojde k rozšíření zastavitelných ploch o čisté obytné území a místní komunikaci.

#### **LOKALITA Z2-11**

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 5 tohoto zadání, v návrhu změny č. 2 v této lokalitě dojde k rozšíření zastavitelných ploch o plochu místní komunikace, přiřčené k plochám obytného území.

#### **LOKALITA Z2-12**

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 5 tohoto zadání. Do územního plánu bude doplněna plocha pro sběrný dvůr a likvidaci odpadů v této lokalitě.

### **11. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

Obec Mezouň se nenachází v rozvojové oblasti, sledované v nadřazené územně plánovací dokumentaci.

Obec Mezouň je součástí příměstského osídlení Prahy s významným nárůstem urbanizace, zejména podél jižního okraje dálnice D5.

Řešené lokality změny č. 2 leží v různých částech obce Mezouň, včetně rozvojových návrhových ploch. Změnou č. 2 se nezmění základní údaje o stavu obyvatel, sociální a ekonomické struktury.

## **12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

Nejsou stanoveny požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.

## **13. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Nejsou stanoveny požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.

## **14. Požadavky na vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Změna č. 2 nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, řešená změna nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Řešené území nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

## **15. Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Změna č. 2 bude zpracována pouze v návrhu. Zpracování konceptu ani variant se ve smyslu § 47 odst. 5 stavebního zákona nepožaduje.

## **16. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 2 územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Návrh změny č. 2 bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, především pak s ustanovením § 188 odst. 3 tohoto zákona a přiměřeně v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

## **Dokumentace bude obsahovat:**

### **A. Návrh změny č. 2**

část textová – strukturovaná v souladu s přílohou č. 7, část I. odst. 1 uvedené vyhlášky

**Závazná část ve formě regulativů** obecně závazné vyhlášky obce Mezouň č. 2/2004 o vyhlášení závazné části územně plánovací dokumentace – územního plánu obce Mezouň, **bude s použitím § 188 odst. 4 stavebního zákona doplněna a změna** v potřebném rozsahu. Regulace bude vyjádřena formou stanovení přípustných a nepřípustných (popř. podmíněně přípustných) podmínek využití území, zásady regulace schválené v dosavadním ÚPO budou zpřesněny a vztaženy k nově navrhovaným lokalitám změny č. 2.

část grafická (*zákresy do výřezů výkresů původní dokumentace*)

- **Komplexní urbanistické řešení** v měřítku 1 : 5 000
- **Dopravní řešení** v měřítku 1 : 5 000
- **Technická vybavenost** v měřítku 1 : 2 880
- **Veřejně prospěšné stavby** v měřítku 1 : 2 880
- **Limity využití území včetně ÚSES** v měřítku 1 : 5 000

### **B. Odůvodnění změny č. 2**

část textová – bude obsahovat údaje uvedené v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a v příloze č. 7, část II. odst. 1 uvedené vyhlášky

část grafická

- **Výkres předpokládaných záborů půdního fondu** v měřítku 1 : 5000

*Koordinační výkres nebude zpracován, protože jde o změnu ÚPO schváleného před rokem 2007. Změny budou zakresleny do hlavního výkresu schváleného ÚPO (dříve název Komplexní urbanistické řešení), který obsahuje i údaje koordinačního výkresu.*

Návrh i odůvodnění změny č. 2 budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních pro společné jednání a vydání (čistopis) a 2× pro veřejné projednání, vše bude odevzdáno také 1× na CD ve formátu PDF a čistopis také ve zdrojovém formátu.

## **17. Grafické přílohy zadání změny č. 2 ÚPO Mezouň**

**Příloha č. 1: Přehledná mapa oblasti** (na podkladě výřezu hlavního výkresu ÚP VÚC Pražského regionu), grafické měřítko

**Příloha č. 2: Vyznačení lokalit změny** na podkladě zmenšeného otisku hlavního výkresu ÚPO Mezouň po změně č. 1, bez měřítka

\* \* \*